

Zmluva o nájme nebytových priestorov
09 - 64 – 2023
(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme NP“) a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava-Petržalka**
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
zastúpený: **Ing. Ján Hrčka, starosta**
IČO: 00 603 201
DIČ: 20 209 366 43
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK41 5600 0000 0018 0059 9001
VS: 09642023

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Bratislavský samosprávny kraj**
Sabinovská 16, P.O.BOX 106
820 05 Bratislava
zastúpený: **Mgr. Juraj Droba, MBA, MA**
IČO: 36 063 606
DIČ: 20 216 083 69
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu (IBAN): SK92 8180 0000 0070 0048 7455

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „zmluvná strana“)

Preambula

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 14 zo dňa 13.12.2022, ktorým sa schvaľuje prenájom nebytových priestorov v objekte bývalej materskej školy Fedinova 7 v Bratislave ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pre **Bratislavský samosprávny kraj**, Sabinovská 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava, IČO: 36 063 606, za predpokladu predĺženia poskytovania služieb na základe Zmluvy o spolupráci pri zabezpečovaní stravy pre MŠ Fedinova 7 – deti, zamestnanci, č. 643/2022 na dobu určitú do 30.06. 2023 (ďalej len „Uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 14 zo dňa 13.12.2022“).

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom objektu, súpisné číslo 1129 postaveného na pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 3420, zapísaný na liste vlastníctva č. 4550 pre okres Bratislava V, obec Bratislava-Petržalka, katastrálne územie Petržalka v prospech vlastníka Mestská časť Bratislava-Petržalka. Pozemok parc.č.3420 v k. ú. Petržalka je zverený do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka Protokolom č. 11 88 0050 0300 zo dňa 04.04.2003.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 1139,58 m² nachádzajúce sa na I. a II. nadzemnom podlaží a bývalého služobného bytu v objekte bývalej materskej školy Fedinova 7 v Bratislave.
3. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do dočasného užívania nájomcovi a nájomca prijíma predmet nájmu do dočasného užívania za podmienok uvedených v tejto zmluve za účelom prevádzkovania Špecializovaného zariadenia, Materskej školy, Zariadenia pre deti do 3 rokov a jedálne zameranej na seniorov Petržalky (ďalej len „**účel nájmu**“).

Článok II.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2023 do 30.06.2023** v súlade s Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 14 zo dňa 13.12.2022.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že týmto uznesením schválené predĺženie nájmu pre nájomcu ako aj podnájomcu je konečné.

Článok III.

Nájomné a platba za služby spojené s nájomom nebytových priestorov

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 14 zo dňa 13.12.2022 a to vo výške **10,00 €/m²/rok, v celkovej výške 5.697,90 Eur/polrok** (slovom: päťtisícšesťstodeväťdesiat sedem eur a deväťdesiat centov) (ďalej len „**nájomné**“).
2. Nájomné bude nájomca uhrádzať mesačne vo výške **949,65 Eur/mesiac** (slovom: deväťstoštyridsaťdeväť eur a šesťdesiatpäť centov) a to vždy k **15. dňu príslušného**

kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa: Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: IBAN SK41 5600 0000 0018 0059 9001, VS: 09642023.

3. Platbu za služby spojené s nájmom nebytových priestorov – spotreba elektrickej energie, vodné a stočné, zrážková voda, teplo a TUV bude nájomca uhrádzať mesačne vo výške **1.296,75 Eur/mesiac** (slovom: tisícdvostodeväťdesiatšesť eur a sedemdesiatpäť centov) vid' príloha č. 2 tejto zmluvy, a to vždy **k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca** na účet prenajímateľa Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: IBAN SK41 5600 0000 0018 0059 9001, VS: 09642023.
4. Prenajímateľ má právo meniť výšku poplatku za služby spojené s nájmom a energiami iba v prípade, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo dôjde k zvýšeniu cien od dodávateľa, avšak iba v rozsahu tejto zmeny.
5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného alebo zálohových platieb za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy až do dňa zaplatenia.

Článok IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve,
 - d) zabezpečiť všetky opravy predmetu nájmu, ktoré nezabezpečuje nájomca podľa 6. bodu písm. c) tohto článku.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, v súlade s ustanoveniami zmluvy a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu,
 - b) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy po predchádzajúcom súhlase nájomcu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov ani za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
4. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradný predmet nájmu.

5. V prípade, ak nájomca nemôže užívať predmet nájmu následkom prenajímateľom nezavineneho poškodenia, nemá prenajímateľ povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradný predmet nájmu.
6. Nájomca je povinný:
- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - c) nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu a tiež je povinný v ňom vykonávať drobné opravy. Zmluvné strany sa dohodli, že pri posudzovaní toho, čo sa považuje za náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu a drobnými opravami v ňom sa bude postupovať podľa nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,
 - d) bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla prenajímateľovi,
 - e) bezodkladne oznámiť prenajímateľovi vznik škody, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
 - f) písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa nájomcu v lehote päť dní od ich vzniku,
 - g) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa,
 - h) hlásiť problémy s vykurovaním resp. s prevádzkou plynovej kotolne ihneď po ich zistení.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
8. 8 Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu pre **VYSNÍVANÝ DOMOV n.o.**, Fedinova 1129/7, 851 01 Bratislava-Petržalka, IČO: 37 924 583 z dôvodu plnenia účelu nájmu a za predpokladu predĺženia poskytovania služieb na základe Zmluvy o spolupráci pri zabezpečovaní stravy pre MŠ Fedinova 7 – deti, zamestnanci, č. 643/2022 na dobu určitú do 30.06. 2023.
9. Nájomca sa zaväzuje, že:
- a) prevádzkou predmetu nájmu nebude rušiť nočný pokoj,
 - b) umožní prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku predmetu nájmu,
 - c) zabezpečí poučenie o zákaze vjazdu súkromných áut klientov a zamestnancov do areálu školy a dodržiavanie uvedeného zákazu,

- d) zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia svojich zamestnancov, klientov a návštevníkov v budove a v areáli objektu.
10. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
 11. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich zamestnancov a zodpovedá za škodu spôsobenú na nich v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
 12. Nájomca si zabezpečí odvoz a likvidáciu odpadu na vlastné náklady.
 13. Nájomca je povinný starať sa o údržbu príľahlého areálu na pozemkoch parcely registra „C“ KN parc. č. 3423 s celkovou výmerou 743 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie (dvor) a parcely registra „C“ KN parc. č. 3424 s celkovou výmerou 522 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie (dvor), zapísaných na liste vlastníctva č. 4550 pre okres Bratislava V, obec Bratislava-Petržalka, katastrálne územie Petržalka, ktoré je prenajímateľ oprávnený užívať pre svoju činnosť.
 14. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov. Upratovanie v predmete nájmu si nájomca realizuje sám na vlastné náklady.

Článok V.

Bezpečnostné opatrenia, Požiarna ochrana (PO) a Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (BOZP)

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami, hygienickými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku alebo živote a zdraví osôb.
2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
3. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.
4. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenajatom predmete nájmu po dobu nájmu.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby nájmu, môže byť nájomný vzťah ukončený:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca alebo osoby zdržujúce sa v predmete nájmu užívajú predmet nájmu alebo trpia užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - d) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu podľa tejto zmluvy,
 - e) nájomca vykonáva na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy, na ktoré sa vyžaduje súhlas prenajímateľa,
 - f) nájomca je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku voči prenajímateľovi podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní a svoju povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote 10 dní od doručenia výzvy prenajímateľa na úhradu daného peňažného záväzku nájomcovi.

Odstúpenie od zmluvy prenajímateľa je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi. Lehota na vypratanie vecí je 14 kalendárnych dní a začne plynúť dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.

4. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu písomne vypovedať ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca viac ako jeden kalendárny mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu v súlade so zmluvou.

4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu aj bez udania dôvodu, a to s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
5. Nájomca môže nájomnú zmluvu písomne vypovedať ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, ktorá je účelom nájmu,
 - b) sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilý na zmluvne dohodnuté užívanie,
 - c) prenájomca hrubo porušuje svoju povinnosť odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
6. V prípadoch uvedených v 4. a 6. bode tohto článku je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
7. Nájomca je povinný odovzdať prenájomcaovi predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenájomcaovi a to minimálne vo výške ceny priemerného nájomného, platného v danej lokalite. Tým nie je dotknuté právo prenájomcaovi vypratať nebytové priestory na náklady a riziko nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený požadovať od nájomcu uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 35,- € za každý aj začatý deň omeškania nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu prenájomcaovi.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto zmluvy nie je možné obnoviť spôsobom uvedeným v § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona o nájme NP, Občianskym zákonníkom, ako aj účinnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy .
3. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností pre účely zmluvy:
 - a) doručenie osobne alebo
 - b) doporučenou poštou alebo
 - c) prostredníctvom kuriéra alebo

d) do elektronickej schránky druhej zmluvnej strany.

5. Písomnosti doručované osobne alebo prostredníctvom kuriéra sa budú považovať za doručené v deň ich skutočného prevzatia alebo ak ich príjemca bezdôvodne odmietne prevziať, tak v deň tohto odmietnutia (pričom v prípade pochybností sa má za to, že odmietnutie bolo bezdôvodné). Písomnosti doručované doporučeným listom sa budú považovať za doručené na tretí (3.) deň odo dňa ich uloženia na pošte. Písomnosti doručované do elektronickej schránky druhej zmluvnej strany sa doručujú do vlastných rúk, pričom na základe dohody zmluvných strán sa uplatňuje fikcia doručenia podľa § 32 ods. 5 písm. b) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
7. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, každé s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ dostane štyri rovnopisy a nájomca dostane dva rovnopisy.
8. Prenajímateľ ako povinná osoba podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov zverejní túto zmluvu na svojej webovej stránke a v Centrálnom registri zmlúv.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
10. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
Príloha č. 1 – Situačný nákres.
Príloha č. 2 - Výpočet mesačnej platby za služby.

Prenajímateľ:

V Bratislave, dňa _____

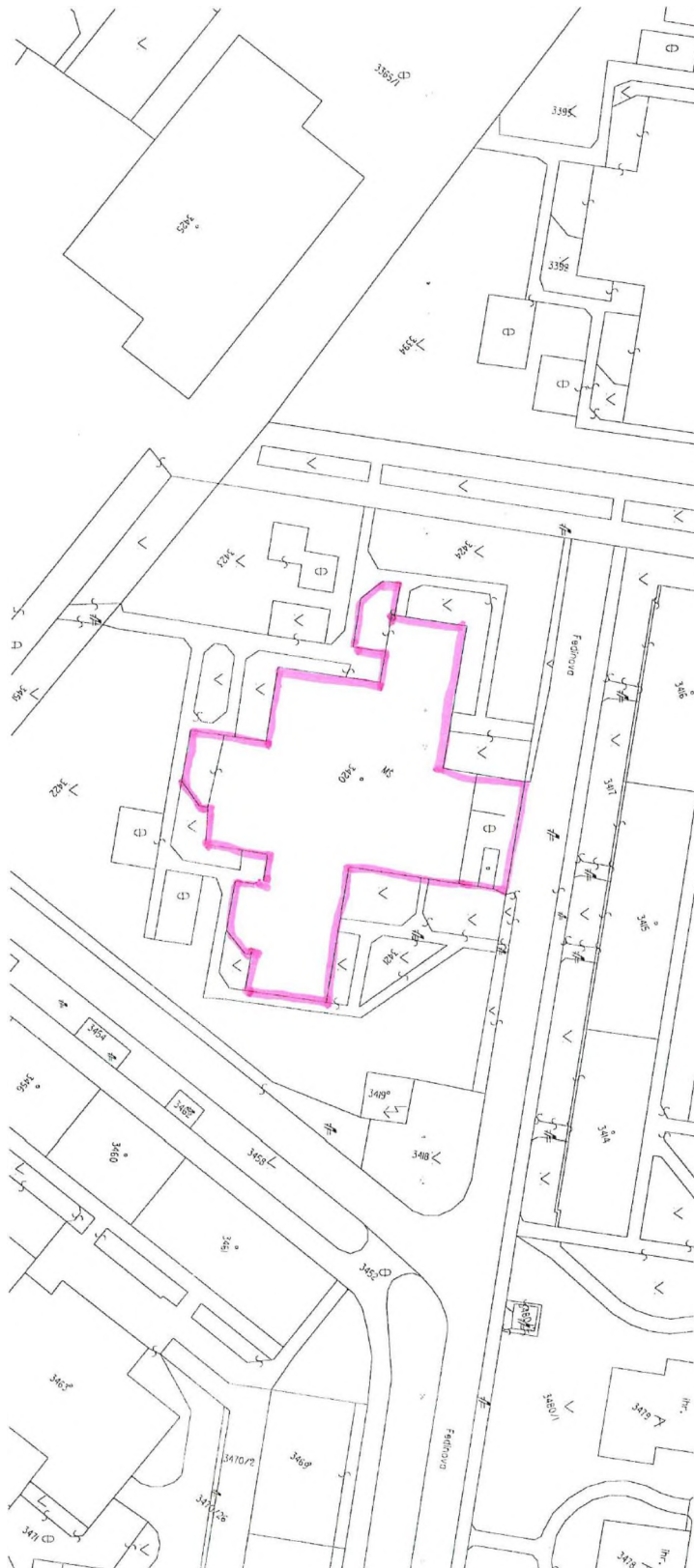
Nájomca:

V Bratislave, dňa _____

Ing. Ján Hrčka
starosta
v zastúpení Iveta Jančoková
zástupkyňa starostu mestskej časti
Bratislava-Petržalka na základe
písomného poverenia zo dňa 24.11.2022

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
nájomca

Príloha č.1



Príloha č. 2

Výpočet mesačnej platby za služby:

Celková plocha objektu: 2 168,95 m²

Plocha prenájmu: 1 139,58 m²

Podiel celkovej plochy prenájmu k celkovej ploche objektu je 52,5 %

Ročné náklady na celý objekt:

- elektrická energia 6 000,- Eur
- plyn 18 000,- Eur
- vodné a stočné 4 800,- Eur
- zrážková voda 480,- Eur

SPOLU: 29 640,- Eur

Náklady na prenajatú plochu:

29 640 Eur x 52,5%= 15 561,- Eur/rok/12 mes.= 1 296,75 Eur

Mesačná platba za služby je 1 296,75 Eur