

Zmluva o nájme nebytového priestoru

číslo: 1/2015

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 446/2006 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a ďalších právnych predpisov.

č i . i .

Zmluvné strany

Prenajímateľ **Stredná odborná škola**
Sídlo: Kysucká 14, 903 01 Senec
Zastúpenie: Ing. Ľubomíra Hrubanová
riaditeľka
IČO: 36 064 386
Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:
E-mail: info@sossenec.sk
Číslo telefónu: 02/45924951, 02/45924962

d'alej len „prenajímateľ“

Nájomca: **Mesto Senec**
Sídlo: Mierové námestie 8, 903 01 Senec
Zastúpenie: Ing. Karol Kvál
Primátor
IČO: 00305065
DIČ: 2020662237
Banka:
Číslo účtu:

Číslo telefónu:
E-mail:

d'alej len „nájomca“

so súhlasom zriaďovateľa:

Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave

Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

Zastúpený: Ing. Pavol Frešo - predseda B SK

(ďalej len „B SK“)

ČL II.

Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom pozemkov a budov Strednej odbornej školy, na ulici Kysucká, v Senci, súpisné číslo 14, zapísaných v liste vlastníctva číslo 2949, ktorý eviduje Okresný úrad Senec, Katastrálny odbor, pre katastrálne územie Senec. Budova sa nachádza na parcele č. 3972/1. Prenajímateľ je na základe poverenia vlastníka správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenajímať ho so súhlasom BSK.
2. Nájomca je právnická osoba zriadená zákonom, právnu subjektivitu má zo zákona číslo 453/2003 Z.z. o orgánoch štátnej správy. Fotokópia potvrdenia o pridelení identifikačného čísla (IČO) tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.

čl. III.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ, ako správca nehnuteľnosti, prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok tieto priestory:

Kanceláriu o výmere 15 m², ktorá sa nachádza na prízemí, oproti vrátnici. Kancelária je vykurovaná, na podlahe miestnosti je dlažba. Kancelária je vybavená iba dvoma kancelárskymi stolmi, ďalšie zariadenie si prenajímateľ zabezpečí vlastnou starostlivosťou. Dve steny miestnosti sú presklené a dve s dreveným obkladom. Táto miestnosť je využívaná pri väčších akciách ako šatňa.

čl. IV.

Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi kancelárske priestory na účely klasických kancelárskych prác súvisiacich s prenájomom kuchyne. Kancelária bude využívaná cca 8 hodín denne.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. V.

Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.3.2015 do 30.6.2015, s účinnosťou nie skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

Čl. VI.

Cena nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene nájmu za prenajímané priestory nasledovne:
kancelária - cena za jeden meter štvorcový je 3,00 € za kalendárny mesiac
- celková cena za celú miestnosť, t.j. 15 m², je teda 45,00 €/mes.
2. V cene nájmu sú zahrnuté aj náklady za dodávku tepla, elektrickej energie, teplej úžitkovej vody, odvoz odpadkov, vodné a stočné, služby vrátnice, upratovanie a upratovanie spoločných priestorov.
3. V cene nájomného nie je zahrnuté hovorné a poplatky za používanie štátnych a klapkových telefónnych liniek, nakoľko v prenajatých priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, nie sú telefónne linky k dispozícii.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájomného jednostranne upraviť o položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. dane, DPH, devalvácia, inflácia a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení ceny. Upravená cena je záväzná od nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej informácie nájomcovi zo strany prenajímateľa.
5. Neakceptovanie novej ceny nájomného zo strany nájomcu, upravenej podľa bodu 4. tohto článku, považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Čl. VII.

Spôsob úhrady nájomného a služieb

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za celé obdobie nájmu jednorázovo v plnej výške, t.j. 180 € v termíne do 6.3.2015.

Čl. VIII.

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného

zmysle čl. VII. tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu. Táto bude vypočítaná vo výške 0,2% z dlžnej sumy, za každý deň omeškania, až do zaplatenia, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej nájomcom, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať, bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

čl. IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvykle užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v prenajatých priestoroch.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 319,39 €. Ustanovenia čl. VIII., bod 1, platia primerane.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
7. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté priestory, alebo ich časť, do nájmu, inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok Bratislavského samosprávneho kraja do nájmu, je takáto zmluva neplatná.
8. Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť.
9. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária, požiar a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
10. Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak.

11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za **protipožiarnu ochranu** prenajatých **priestorov** (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
12. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu v prenajatých priestoroch vo vzťahu k **svojím zamestnancom** za vykonávanie úloh určených právnickým osobám, alebo fyzickým osobám zákonom č. 314/2001 Zb. a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Zb. Je povinný zamestnancov a osoby vstupujúce do skladu poučiť o dodržiavanie protipožiarnych opatrení.
13. V prenajatých priestoroch nájomca zabezpečí prevádzkyschopnosť a vykonávanie pravidelných kontrol požiarotechnických zariadení, pokiaľ sú využívané výhradne pre priestory a činnosť nájomcu. O vykonaní kontrol predloží nájomca na vyžiadanie záznam. Na prípadné nedostatky zistené pri kontrolách upozorní prenajímateľa.
14. Nájomca zodpovedá a je povinný v prenajatom priestore zabezpečiť plnenie povinností určených zamestnávateľovi zákonom č. 124/2006 Zb. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
15. Prenajímateľ ako spoločnú ohlasovňu požiarov určuje priestor vrátnice, pokiaľ sa písomne s nájomníkom nedohodne inak.
16. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá prenajaté priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvne strany sa dohodli, že tieto priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania prenajatých priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom vypratania.
17. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
18. V prípade omeškania splnením peňažného dlhu, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995). Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
19. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

Čl. X.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa končí uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný.
2. Zmluvné strany môžu ukončiť nájomný vzťah na základe vzájomnej dohody.

3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne keď neuhradí splatné nájomné v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť jeho doručením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenájomca zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

čl. XI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy podlieha schvaľovaniu Bratislavským samosprávnym krajom (zriaďovateľom prenájomcu), ktorý ako orgán verejnej správy v zmysle základných princípov 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 „čo nie je tajné, je verejné“ a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb“ na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženú zákonom o slobode informácií, zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií, alebo nakladania s majetkom BSK a štátu za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi a na základe tejto skutočnosti výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh, a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje, atď.) na internetovej stránke BSK za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.
2. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
3. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleného predsedom BSK, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
4. Písomnosti týkajúce sa Zmluvy sa zasielajú na adresu sídla, trvalého pobytu alebo inú adresu adresáta, uvedenú v Zmluve, resp. na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené v piaty pracovný deň po dni odoslania na poštovú prepravu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenájomca a 2 vyhotovenia obdrží nájomca.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom, ktorý je uvedený v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

V Senci dňa..1L?f?..!??.?£!

Nájomca: Ing. Karol Kvál
primátor mesta



Prenajímateľ: Ing. Ľubomíra Hrubanová
riaditeľka školy



Príloha: 1. Kópia potvrdenia o pridelení IČO