

Zmluva č. 2/2015

o nájme nebytového priestoru

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. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, a ďalších právnych predpisov.

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Domov sociálnych služieb pre deti a rehabilitačné stredisko ROSA
Dúbravská cesta 1
845 29 Bratislava 45

zastúpený : PhDr. Miroslav Kuric - riaditeľ
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Číslo účtu : 7000472501/8180
IČO : 603 279
DIČ : 2020919087
/ ďalej len „prenajíateľ“ , /

so súhlasom zriaďovateľa:

Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Zastúpený: Ing. Pavol Frešo – predseda

a

Nájomca: Odborné učilište
Dúbravská cesta 1
Bratislava 845 24

Zastúpený : Mgr. Eduard Filo - riaditeľ
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Číslo účtu : 7000095494/8180
IČO : 30841801
DIČ : 2020891015
/ ďalej len „nájomca“ , /

so súhlasom zriaďovateľa:

Okresný úrad Bratislava, Odbor školstva
Teplická 4, 831 02 Bratislava
Zastúpený: Mgr. Bc. Miriam Valašiková – vedúca odboru školstva

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti:

- stavba – ÚSS pre TPM-učebňa - parcelné číslo 2648/1 – súpisné číslo 6014 (ďalej len „budova E“) zapísaný na liste vlastníctva č. 1712, ktorý vedie Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, Ružová dolina 27, Bratislava, pre katastrálne územie Karlova Ves.

Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.

2. Nájomca je právnická osoba zriadená Obvodným úradom v Bratislave. Fotokópia zriaďovacej listiny tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Fotokópia menovacieho dekrétu štatutárneho zástupcu tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy.

Čl. III. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v budove E - plocha nájmu : 442,25 m² .

Pôdorys nehnuteľností spolu s označením prenajatých priestorov tvorí prílohy č. 3 tejto zmluvy.

2. Spolu s užívaním predmetu nájmu má nájomca právo používať parkovisko pred prenajatými priestormi a prístupovú komunikáciu k prenajatým priestorom.

Čl. IV. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi predmet nájmu na prevádzku výchovno-vzdelávacieho procesu.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu 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

Nájomná zmluva sa uzatvára od 1.9.2015 na dobu neurčitú, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.

Čl. VI. Cena nájmu

1. Prenajímateľ stanovuje nájomcovi výšku nájomného za predmet nájmu dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, a to :

- nebytové priestory - 6,00 € za 1 m² na 1 rok, t.j. celkom 6,00 x 442,25 = 2 918,85 € (slovom dvetisícdeväťstoosemnaásť € 85/100) na 1 rok.

2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, vodného a stočného a odvádzania zrážkovej vody. Výpočtový list tvorí prílohu č. 4. V cene nájomného nie je zahrnutá daň z nehnuteľnosti z predmetu nájmu, ktoré má nájomca v nájme. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Prenajíateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajíateľa.
4. Neakceptáciu ceny nájmu a/alebo výšky zálohy na služby poskytované s užívaním predmetu nájmu, upravených v tejto zmluve, nájomcom považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Čl. VII. Cena za energiu a služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej zálohovej platbe za energiu a služby štvrťročne:

a) zálohová platba za elektrickú energiu štvrťročne	200,00 €
b) zálohová platba za dodávku tepla štvrťročne	600,00 €
c) zálohová platba za vodné a stočné štvrťročne	250,00 €
d) zálohová platba za zrážkovú vodu štvrťročne	50,00 €

štvrťročne SPOLU: 1 100,00 €

Celková zálohová platba za elektrickú energiu, dodávku tepla, vodné a stočné a zrážkovú vodu za jeden rok je 4400,00 €.

2. Prenajíateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie energií a služieb dva razy ročne, a to na základe výpočtového listu – príloha č.4 v termíne do 20. júla a do 15. decembra príslušného roka.
3. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajíateľom. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplataenia. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajíateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania podľa čl. IX. ods. 22 tejto zmluvy. V tej istej lehote je prenajíateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatok zistený vyúčtovaním.
4. Prenajíateľ je povinný v zmysle zákona NR SR č.582/2004 Z. z. v platnom znení a nadväzujúceho platného Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č.10/2007 podať daňové priznanie k dani z nehnuteľností a následne uhradiť v stanovených termínoch vyrubenú daň z nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli na refundácii dane z nehnuteľností vyrubenej za predmet nájmu, ktoré má nájomca v nájme v zmysle Čl. III. Zmluvy.
5. Prenajíateľ vypočíta daň z nehnuteľností spôsobom a sadzbou uvedenou v platnom Všeobecne záväznom nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Takto vypočítanú výšku dane z nehnuteľností za predmet nájmu vyfakturuje prenajíateľ nájomcovi najneskôr do 30. júna príslušného roka.
6. Ak ročná daň z nehnuteľností v zmysle bodu 5. nepresahuje 664,00 € je splatná do 15 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Ak ročná daň z nehnuteľností v zmysle bodu 5. presahuje 664,00 € prenajíateľ určí vo faktúre najviac štyri splátky. Termíny splátok určí prenajíateľ v rovnakých termínoch, aké mu boli určené od správcu dane. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajíateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania podľa čl. IX. ods. 22 tejto zmluvy.

Čl. VIII.
Spôsob úhrady nájmu

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté zálohové platby za energiu a služby štvrtročne, a to vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka vo výške
 - a) nájomné 729,71 €
na účet prenajímateľa č. 7000472499/8180 vedený v Štátnej pokladnici.
 - b) energie a služby 1 100,00 €
na účet prenajímateľa na č. 7000472501/8180 vedený v Štátnej pokladnici.

Čl. IX.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav predmetu nájmu známy a preberá ich v stave, v akom sa nachádza.
2. Prenajímateľ pred zahájením užívania predmetu nájmu oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v predmete nájmu a oboznámi ho s ich ovládaním.
3. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v predmete nájmu.
4. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca nemôže vykonať na predmete nájmu stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 320,00 € za každé takéto porušenie.
6. 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 povinnosti vznikla.
7. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok Bratislavského samosprávneho kraja do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
9. Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
10. Nájomca je povinný si zabezpečiť likvidáciu odpadu, ktorý produkuje pri činnostiach vyplývajúcich z predmetnej zmluvy.

11. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do predmetu nájmu v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
12. Po skončení nájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak.
13. V predmete nájmu nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie predpisov BOZP týkajúcich sa týchto činností.
14. Nájomca je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v predmete nájmu, ako aj v ostatných jemu prístupných priestoroch, patriacich prenajímateľovi (parkovisko, komunikácie a pod.).
15. Nájomca je povinný si vybaviť predmet nájmu prostriedkami požiarnej ochrany (ručné hasiace prístroje). Taktiež je povinný si zabezpečiť revízie ručných hasiacich prístrojov.
16. V prípade vzniku mimoriadnych udalostí (pracovný úraz – ťažký, smrteľný, hromadný, prevádzková porucha, havária a pod.) v predmete nájmu, je nájomca povinný vykonať nahlasovaciu povinnosť v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, na príslušné orgány a taktiež zabezpečiť povinnosti pre neho vyplývajúce z uvedeného predpisu. Vznik tejto udalosti je nájomca povinný oznámiť aj prenajímateľovi za účelom objektívneho vyšetrenia udalosti.
17. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 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.
18. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá predmet nájmu v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu 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 predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
19. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v predmete nájmu, ktorý je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
20. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať organizačno-prevádzkové pravidlá platné v DSS a predpisy týkajúce sa vstupu do budovy E a ochrany majetku v správe DSS.
21. Nájomca má právo zdržiavať sa v predmete nájmu denne nepretržite.
22. V prípade omeškania s plnením 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).

23. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.
24. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

Čl. X. Náhrada škody

1. V prípade, že dôjde ku škode na predmete nájmu ktorejkoľvek zmluvnej strany, strany sa dohodli, že pri jej preukazovaní budú postupovať podľa zásad Občianskeho zákonníka.
2. V prípade, ak hrozí na majetku zmluvných strán škoda, je každá zmluvná strana povinná vykonať všetko pre to, aby škode zabránila, alebo ju minimalizovala. O hroziacej, alebo vzniknutej škode je jedna zmluvná strana povinná bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, ktorej hrozí škoda, alebo iná ujma na majetku.
3. Poistné, týkajúce sa vlastného vybavenia a techniky si bude nájomca platiť sám.
4. Nájomca je zodpovedný za všetky prípadné škody spôsobené svojou činnosťou na predmete nájmu. Prípadné škody takto vzniknuté sa nájomca zaväzuje nahradiť.

Čl. XI. Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah :
 - na základe vzájomnej dohody,
 - výpoveďou.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne keď nájomca neuhradí splatné nájomné v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v predmete nájmu.

Čl. XII. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
2. 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.

3. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleným predsedom BSK, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
4. 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.
5. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 2 vyhotovenia obdrží BSK.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy podlieha schvaľovaniu Bratislavským samosprávnym krajom (zriaďovateľom prenajímateľa), 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 uloženej 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.

V Bratislave dňa

.....
prenajímateľ
DSS pre deti a RS ROSA

PhDr. Miroslav Kuric
riaditeľ

.....
zriaďovateľ
Bratislavský samosprávny kraj

Ing. Pavol Frešo
predseda

.....
nájomca
Odborné učilište

Mgr. Eduard Filo
riaditeľ

.....
zriaďovateľ
Okresný úrad Bratislava

Mgr. Bc. Miriam Valašiková
vedúca odboru školstva

- Prílohy:
1. Kópia zriaďovacej listiny nájomcu
 2. Kópia menovacieho dekrétu štatutárneho zástupcu nájomcu
 3. Pôdorys – budova „E“ 3. poschodie - 1x
 4. Výpočtový list

VÝPOČTOVÝ LIST

A/ Elektrická energia.

Odborné miesto:

1. Budova E – 3. poschodie elektromer č. 100 %

Výpočet nákladov pre nájomcu :

$$N_{ks} = \text{spotreba v kWh} \cdot \text{cena za 1 kWh}$$

kde :

N_{ks} = náklady pre nájomcu v €

Spotreba v kWh – nameraná spotreba za sledované obdobie v kWh

Cena za 1 kWh – priemerná cena za 1 kWh elektrickej energie za sledované obdobie na odbornom mieste, vypočítaná z celkových nákladov na dodávku 1 kWh elektrickej energie

B/ Vykurovanie + spotreba plynu.

Vykurovanie :

Výpočet nákladov je stanovený v zmysle Vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 630/2005 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody..... :

$$N_{ks} = \frac{N}{S} \cdot S_{ks}$$

kde :

N_{ks} = náklady pre nájomcu v €

N = náklady na vykurovanie za celý vykurovaný objekt v €

S, S_{ks} – podľa jednotlivých objektov :

E budova : - vykurovanie z plynovej kotolne V

S – celková plocha nebytových priestorov - 4 653,00 m²
 S_{ks} – podlahová plocha nebytového priestoru – 442,25 m²

C/ Vodné-stočné.

Odborné miesto:

Budova E – 3. poschodie vodomer č. 100 %

Výpočet nákladov pre nájomcu :

$$N_{ks} = \text{spotreba v m}^3 \cdot \text{cena za 1 m}^3$$

kde :

N_{ks} = náklady pre nájomcu v €

Spotreba v m^3 – nameraná spotreba za sledované obdobie v m^3

Cena za 1 m^3 – cena za vodné s DPH a cena za stočné s DPH, stanovená v zmysle platného Oznámenia o cene od dodávateľa v sledovanom období.

D/ Zrážková voda.

Náklady sú stanovené v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 397/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní..... a v zmysle platnej Zmluvy o odvádzaní vôd z povrchového odtoku číslo Z 811 uzatvorenej medzi prenajímateľom a dodávateľom BVS a.s. - nasledovne:

$$Q = H_z \cdot S \cdot \xi$$

kde :

Q – množstvo vôd z povrchového odtoku odvádzaných do verejnej kanalizácie v m^3/rok

H_z - ročný priemer z dlhodobého zrážkového úhrnu pre Bratislavu – $0,743 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{rok}$

S – veľkosť plochy, z ktorej vody odtekajú do verejnej kanalizácie v m^2

ξ - súčiniteľ odtoku – 0,90 – zastavané a málo priepustné plochy

Stanovenie veľkosti plochy – S :

Budova E 123 m^2 (aliquótna časť plochy strechy 1294 m^2 - vypočítaná podľa pomeru podlahovej plochy nájomcu – $442,25 \text{ m}^2$ k celkovej podlahovej ploche budovy – 4653 m^2)

$$S = 267 \text{ m}^2$$

Výpočet :

$$Q = H_z \cdot S \cdot \xi = 0,743 \cdot 123 \cdot 0,90 = 82,25 \text{ m}^3$$

Pozn. Koefficient sa každoročne aktualizuje, následne sa bude aktualizovať aj výpočet Q.

Výpočet nákladov za 1 rok pre nájomcu :

$$Z_n = Q \cdot \text{cena za 1 m}^3 \text{ v €}$$

kde :

Z_n = náklady pre nájomcu v €

Cena za 1 m^3 – cena za stočné s DPH, stanovená v zmysle platného Oznámenia o cene od dodávateľa v sledovanom období.