

ZMLUVA č. 69/03/2012
o nájme nebytových priestorov

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

1) Prenajíateľ : Stredná odborná škola, Hlinícka 1, 834 01 Bratislava
Zastúpená štatutárnym orgánom SOŠ : Paed.Dr. Ján Sadloň, riaditeľ
Prenajíateľ je platcom DPH :IČDPH : SK 20 20899111
IČO : 17055415
Bankové spojenie : OTB Banka Slovensko a.s. č.ú. 8299262/5200

(ďalej ako prenájomca)

a

2)Nájomca :
Obchodné meno : ALAGIL, s.r.o.
Sídlo : Račianska 54, 831 05 Bratislava
V zastúpení : Ing. Ľubomír Sklenár, konateľ
IČO : 35 856 220
IČ DPH : neplatca DPH
Bankové spojenie :

(ďalej ako nájomca)

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu

Čl. II. Úvodné ustanovenia

- 1) Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „ BSK “) je vlastníkom nehnuteľnosti – domu súpisné č. 2444 na Hliníkovej ulici č. 1 v Bratislave zapísaný na LV č. 1196 vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, Ružová dolina č. 27 Bratislava pre katastrálne územie Rača. Prenajíateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho nájomcovi na krátkodobý čas, ktorý nepresahuje tri mesiace. do nájmu v súlade s ust. § 9 ods. 4 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom BSK z dňa 17.6.2010. Dom je postavený na pozemku par.č. 17557/28.
2. Nájomca je právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I oddiel : Sro,vložka č. 28690/B. Fotokópia výpisu zo OR tvorí prílohu č.3 tejto zmluvy.

Čl. III. Predmet zmluvy

Prenajíateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory pozostávajúce z :
miestností č. 210 kancelárie o ploche 19,55 m²
Ide o nebytové priestory na 2. poschodí – školského internátu prenajíateľa

Čl. IV. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na podnikateľskú činnosť, sprostredkovateľská činnosť a administratívna činnosť vyplývajúca z predmetu jeho podnikania.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové 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

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od **15. 3. 2012 do 14.6.2012**

Čl. VI. Výška nájomného

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom nasledovne :
nebytové priestory podľa čl. III 61,25 EUR//m²/rok)

Celková úhrada ročne za 19,55 m² kanc. plochy(61,25 EUR x 19,55 m²) = 1197,43 EUR
Celková úhrada mesačne : 1 197,43 EUR : 12 = 99,79 EUR

2. V cene nájomného nie sú zahrnuté úhrada dane zo stavby a ostatné služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TÚV, odvozu odpadkov, vodného a stočného, služby vrátnice, upratovanie spoločných priestorov(schodíšť, výťahov, priestorov vestibulu, jedálne). Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.

Čl. VII. Cena za energie a služby a úhrada dane zo stavby

1) Za užívanie energií a poskytované služby súvisiace s prevádzkou nebytového priestoru sa zmluvné strany dohodli na úhrade pomerných nákladov na 1 m² kancelárskej plochy ročne paušálnou sumou **23,88 EUR+ 20% DPH**. Rozpis položiek nákladov na 1 m² kancelárskej plochy tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

2) Za služby poskytované nájomcovi a za prevádzkové náklady na prenajatý nebytový priestor uhradí nájomca prenajímateľovi za každý kalendárny mesiac **23,88x19,55=466,854:12=38,90 EUR + 7,78 EUR DPH**.

3) Daň zo stavby využívanej na podnikateľskú činnosť je stanovená VZN zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislava vo výške 6,00 EUR na rok v územnej časti Rača.

4) Nájomca uhradí prenajímateľovi daň zo stavby 10,66 EUR mesačne
(19,55x6 = 117,30 : 12 = 10,663635)

Čl. VIII. Spôsob úhrady nájomného a služieb

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté platby za energiu a služby mesačne na účet prenajímateľa na základe faktúry. Prenajímateľ vystaví faktúru do 5-teho prac. dňa nasledujúceho mesiaca.

a) nájomné	99,79 EUR
b) energie a služby	38,90 EUR Sk + 7,78 EUR DPH
c) úhrada dane zo stavby	10,66 EUR

Spolu **149,35 EUR+ 7,78 EUR DPH**

2. Zmluvné strany sa dohodli na splatnosti faktúry 10 dní od jej vystavenia.

3. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu podľa čl. IX. a úroky z omeškania podľa čl. X. ods. 23 tejto zmluvy.

Čl. IX Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle čl. VIII. zmluvy o nájme, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. 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. X. 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 nachádzajú.

2. Prenajímateľ zabezpečí do nebytového priestoru dodávku potrebných médií (teplo, elektrickú energiu, vodu) .

3. Prenajímateľ povoľuje nájomcovi vybaviť prenajatý nebytový priestor vlastným nábytkom a potrebným zariadením k podnikateľskej činnosti, bez vykonania stavebných úprav.

4. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi neobmedzený prístup do prenajatého priestoru .

5. V prípade, že sa nájomca s prenajímateľom dohodne na upratovaní a čistení prenajatého priestoru ktoré obstará prenajímateľ, dohodnutá úhrada za túto službu bude nájomcovi pripočítaná k celkovej výške nájomného. Inak je nájomca povinný obstarávať čistenie a upratovanie prenajatých priestorov na vlastné náklady.

6. Prenajímateľ umožní vstup motorového vozidla nájomcu do dvora objektu školy za úhradu pomerných nákladov spojených s údržbou brány, komunikácie a parkoviska v paušálnej sume 8,30EUR mesačne za každé vozidlo + 20% DPH.

Na základe prihlásenia vozidla ku vstupu do objektu bude nájomcovi účtovaná uvedená úhrada v osobitnej položke pri fakturovaní nájomného.

7. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.

8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na odstránenie škôd na jeho majetku zavinených nájomcom a prevádzkou jeho podnikateľskej činnosti, tiež zvýšených nákladov na odstránenie spáliteľného odpadu z jeho činnosti.

9. Nájomca bude zabezpečovať podávanie a dodávanie poštových zásielok sám na príslušnej dodávacej pošte (poštový priečinok).

10. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami , ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.

11. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa ani vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške **3 319,39EUR**. Ustanovenia čl. IX bod 1 platia primerane.

12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

13. 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.

14. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.

15. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu , podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok BSK do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

16. Nájomca nemôže na majetok BSK zriadiť záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť.

17. 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 kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.

18. Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak.

19. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle §§ 4,5,6 v rozsahu § 9 zák. NR SR č. 314/2001 Z.z. ochrane pred požiarom 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. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť s prenajímateľom osobitnú dohodu o zabezpečení požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch v zmysle platných predpisov.

20. Nájomca je povinný dodržiavať protipožiarny poriadok a domový poriadok platný v objekte a príslušné predpisy o bezpečnosti pri práci a dodržiavania hygieny v prenajatých priestoroch

21. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli na spoločnej ohlasovni požiaru – vrátnica v budove školy.

22. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratáť prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi najneskôr 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

23. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako základná 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.

24. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ bude doručovať faktúry do poštovej schránky nájomcu na prízemí budovy školy.

Čl. XI.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:

- a)** na základe vzájomnej dohody,
- b)** výpoveďou v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb.

2. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovedi.

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 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 prenajatých priestoroch.

Čl. XII.

Závěrečné ustanovenia

1. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5 a zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení. Zverejnenie na webovej stránke prenajímateľa zostáva počas platnosti zmluvy.
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, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
4. Prílohu č. 1 tejto zmluvy tvorí „Rozpis položiek paušálnej čiastky za služby a ostatné prevádzkové náklady súvisiace s nájmom na 1m² kancelárskej plochy ročne „.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosťou od 15.3.2012, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení tejto zmluvy zmysle §47a Občianskeho zákonníka.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.

V Bratislave 14.3.2012

V Bratislave 14.3.2012

nájomca
Alagill, s.r.o.
Ing. Ľubomír Sklenár

prenajímateľ
PaedDr. Ján Sadloň
riaditeľ SOŠ

Prílohy :
1. Rozpis položiek nákladov na 1m² plochy ročne

Zmluva bola zverejnená na web stránke SOŠ a BSK dňa14/3/2012.....

Príloha č.1 Zmluvy o nájme č. 69/03/2012

Rozpis položiek paušálnej čiastky bez DPH prepočítanej na 1 m² kancelárskej plochy ročne za poskytnuté služby a ostatné prevádzkové náklady súvisiace s nájmom.

1) Dodávka tepla a TUV	9,36 EUR
2) Vodné - stočné	2,06 EUR
3) Dodávka elektrickej energie	6,57 EUR
4) Odvoz a likvidácia pevného odpadu	0,61 EUR
5) Náklady na upratovanie a a čistenie spoločného nebytového priestoru	3,88 EUR
6) Ostatné nepriame režijné náklady	1,40 EUR

SPOLU

23,88 EUR

Vyhotovil : Pavol Duraj
vedúci odd. technickej prevádzky