

N Á J O M N Á Z M L U V A č. 27/2011/NZ

uzatvorená v zmysle ust. § 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Stredisko služieb školám a školským zariadeniam Petržalka

Bohrova 1, 851 01 Bratislava

zastúpené: Ing. Milan Lezo, riaditeľ

bankové spojenie: DEXIA banka, č. ú.: 9401058001/5600

IČO: 31811485

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca:

Občianske združenie, Materské centrum Budatko

Budatínska 10, 851 06 Bratislava

zastúpené: Mgr. Zlatica Jursová Zacharová, predseda

Bankové spojenie:

IČO: 379 255 98

(ďalej len nájomca)

Preambula

Táto zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Petržalka č. 111, ktoré schvaľuje prenájom nebytových priestorov v časti bývalých detských jasí objektu Holíčska 30, Bratislava pre Občianske združenie Materské centrum Budatko, Budatínska 10, 851 06 Bratislava, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Združenie vykonáva svoju činnosť na základe Stanov materského centra Budatko, zaregistrované na Ministerstve vnútra dňa 25.5.2007, číslo spisu VVS/1-900/90-30248.

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenájíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory o celkovej ploche 243 m² v objekte nehnuteľnosti budovy materskej školy (ďalej len MŠ) na Holíčskej ul. č. 30 v Bratislave, súp. č. 3080 situovanej na parc. 1712, katastrálne územie Petržalka, zapísaných na LV č. 2644 podľa súpisu miestností nachádzajúcich sa na I. nadzemnom podlaží v bývalej časti detských jasí, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy (príloha 1)

2. Uvedené nebytové priestory prenecháva prenajímateľ do nájmu nájomcovi, ktorý ich bude využívať výlučne za účelom činnosti združenia v zmysle čl. III. Stanov občianskeho združenia, Materské centrum Budatko.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel uvedený v bode 2 tohto článku a to v súlade s platnými právnymi predpismi.

Čl. II **Doba nájmu**

Zmluva sa uzatvára na obdobie od 1.12.2011 do 30.11.2016. Doba nájmu začína plynúť dňom podpísania zmluvy.

Čl. III **Výška nájomného a služieb, spôsob platenia**

1. Cena nájmu nebytových priestorov bola stanovená dohodou podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení zákona č. 196/2000 Z. z. a to sadzbou 10,00 €/m² za rok (slovom: desať Eur), čo predstavuje spolu 2430,00 € za rok. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácií nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roku o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Valorizácia sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 1.4.2012. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť na základe písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok. Príslušnú zmenu je prenajímateľ oprávnený uskutočniť automaticky jednostranne bez dodatku k tejto nájomnej zmluve.
2. Mesačné úhrady za nájomné vo výške 202,50 € (slovom: dvestodva Eur a päťdesiat centov) uhrádza nájomca na príjmový účet prenajímateľa bezhotovostným prevodom z účtu v termíne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Nájomné nezahŕňa platby za energie (teplo) a za služby spojené s prenájmom nebytových priestorov.
3. Cena za služby – spotreba elektrickej energie, vodné a stočné, zrážková voda, teplo a TUV – uhrádza nájomca mesačne vo výške 294,10 € (slovom: dvestodeväťdesiatštyri Eur a päťdesiatšesť Centov) na príjmový účet prenajímateľa bezhotovostným prevodom z účtu v termíne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Prenajímateľ môže meniť výšku poplatku za služby a energie iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo dôjde k zvýšeniu cien od dodávateľa, avšak iba v rozsahu tejto zmeny, resp. zvýšenia.
4. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného (bod 2 tohto článku) alebo služieb (bod 3 tohto článku) spojených s užívaním prenajatých priestorov o viac ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
5. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia nájomcovi. Nájomná zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia prenajímateľa nájomcovi o odstúpení od zmluvy (ex nunc), pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie výzvy sa nevyžaduje.

6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi (dodávka elektrickej energie, tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody, odvádzanie odpadových vôd, OLO) iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo k zvýšeniu cien od dodávateľov tepla, teplej vody, vodného a stočného.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy.
2. Prenajímateľ pred zahájením prevádzky oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a zároveň s ich ovládaním.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov.
4. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca zabezpečuje a znáša na vlastné náklady v prenajatých priestoroch stavebné úpravy účelovej povahy, drobné opravy, odborné revízie elektroinštalácie, vrátane odstraňovania nedostatkov, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osôb, ktoré sa zdržujú v nebytových priestoroch a to bez nároku na ich refundáciu pri riadnom ako aj predčasnom ukončení nájmovej zmluvy.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady likvidáciu odpadu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré mu vyplývajú zabezpečovať v zmysle Stavebného zákona, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
4. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v zmysle platných právnych predpisov. Upratovanie v prenajatých priestoroch si nájomca realizuje sám na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný starať sa o údržbu príľahlého areálu na parcele č. 1713 o výmere 1 450 m², ktorý je oprávnený užívať pre svoju činnosť.
6. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní prenajatých nebytových priestorov dodržiavať platné predpisy na ochranu životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, požiarnej ochrany, BOZP a dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa. Pri porušení uvedených podmienok je nájomca povinný znášať vzniknuté škody.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájmomný vzťah.
8. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tretím osobám, ani umožniť inej osobe vedľa seba v týchto priestoroch podnikáť. Nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do výpožičky tretím osobám.
9. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
10. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

11. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich zamestnancov a zodpovedá za škodu v súlade s platnými právnymi predpismi.
12. Umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok prenájmu.
13. Zaväzuje sa hospodárne zaobchádzať s prenajatými priestormi a ich príslušenstvom.
14. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škody na majetku spôsobené v súvislosti s využívaním prenajatých priestorov a to poškodením, mimoriadnym znečistením alebo zničením.

Čl. VI. Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť tiež ukončený:
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán
 - b/ jednostranným odstúpením od zmluvy (§ 48 Občianskeho zákonníka) prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku
2. Zmluvné strany sa dohodli na trojmesačnej výpovednej lehote (bod 1. písm. b/ tohto článku), ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s bodom 1. písm. b/, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy o nájme jednostranne odstúpiť v prípade, ak:
 - a/ nájomca bude viac ako 30 dní v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrad za služby s nájmom spojené
 - b/ nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy bude užívať iná osoba ako nájomca, alebo ak sa bude užívať inak, v rozpore s bodom 2 Čl. – Predmet a účel nájmu tejto zmluvy, pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia prenajímateľa nájomcovi o odstúpení od zmluvy (ex nunc), pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody
 - c/ ak nájomca po dobu dlhšiu ako 60 dní nevyužíva nebytový priestor bez závažného dôvodu na účel dojednaný touto zmluvou.
4. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu ku dňu ukončenia zmluvy, ak prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy okamžite, do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek nebytové priestory vypratať svojpomocne. Veci nájomcu je prenajímateľ povinný uložiť do úschovy a ak o ne nájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov alebo ak v tejto lehote nájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné, prenajímateľ je oprávnený veci nájomcu prediť za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenajímateľ primerane podľa § 737 a nasl. Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých svojich nárokov prenajímateľ zvyšnú časť sumy utrženej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.

O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie obdrží nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a za prípadne vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca je povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenajímateľa a to minimálne vo výške ceny priemerného nájmu platného v danej lokalite. Ak je vyššia, je pôvodný nájomca povinný uhradiť túto výšku nájomného.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvoma zmluvnými stranami.
2. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obidve zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (alebo časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
3. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená.
4. V ostatnom sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí:
príloha č. 1 - súpis miestností prenájmu a výpočet mesačných úhrad za služby
príloha č. 2 - údaje o nebytovom priestore.
6. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Súčasne zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená na základe platných pravdivých údajov, nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Je vyhotovená v 6-tich exemplároch, dva pre nájomcu, dva pre prenajímateľa a dva pre zriaďovateľa.

V Bratislave, dňa 28.11.2011

Prenajímateľ:

Nájomca:

Milan Lezo
riaditeľ

Zlatica Jursová Zacharová
predseda

Vladimír Bajan
starosta

Príloha 1

Súpis miestností prenájmu a výpočet mesačných úhrad za služby
 v prenajatých nebytových priestoroch v objekte MŠ Holíčska 30
 nájomca: Materské centrum Budatko

Súpis prenajatých miestností:

| | | |
|---------------|--------------|-----------------------------|
| 1. | Prípravňa | 8,81 m ² |
| 2. | Spáľňa | 36,45 m ² |
| 3. | Herňa | 71,95m ² |
| 4. | Chodba | 1,13 m ² |
| 5. | Izolačka | 8,83 m ² |
| 6. | Umyvárka | 9,97 m ² |
| 7. | Šatňa | 9,62 m ² |
| 8. | Chodba | 7,02 m ² |
| 9. | Vedúca | 13,27 m ² |
| 10. | Vstupná hala | 12,83 m ² |
| 11. | Chodba | 6,30 m ² |
| 12. | WC | 1,96 m ² |
| 13. | Chodba | 39,10 m ² |
| 14. | Šatňa | 6,75 m ² |
| 15. | Chodba | 6,60 m ² |
| 16. | Upratovačka | 2,41 m ² |
| Spolu: | | 243,00 m² |

Výpočet mesačnej platby za služby:

Celková plocha objektu: 1 845 m²

Plocha prenájmu: 243,00 m²

Podiel celkovej plochy prenájmu k celkovej ploche objektu je 13,17 %.

Ročné náklady na celý objekt:

| | |
|----------------------|-------------------|
| - elektrická energia | 3 450,- € |
| - tepelná energia | 21 100,- € |
| - vodné a stočné | 2 350,- € |
| Spolu: | 26 800,- € |

Náklady na prenajatú plochu:

26 800 € x 13,17 % = 3 529,56 €/rok / 12 mes. = 294,10 €/mes.

Mesačná platba za služby je 294,10 €.

Vypracoval: Ing. Milan Lezo

Príloha 2



Miestnosť č. 64 a 65 79