

Zmluva č. 01/2020/SMNDAG o nájme nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/90 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:

Obchodné meno: Škola pre mimoriadne nadané deti a Gymnázium
Sídlo: Teplická 7, 831 02 Bratislava
Zastúpená: PhDr. Jolana Laznibatová, CSc.
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0047 4806
IČO: 31 787 088
DIČ: 2021380911

Nájomca:

Obchodné meno: R & M MARO s.r.o.
Adresa: Odborárska 40, 831 02 Bratislava
Zastúpená: Marián Petráš, konateľ
IČO: 47 138 530
DIČ: 2023755404
IČ DPH: SK2023755404

so súhlasom zriadovateľa:

Názov: Bratislavský samosprávny kraj
Sídlo: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Zastúpený: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
(ďalej len: „BSK“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovných nehnuteľností: budova Školy pre mimoriadne nadané deti a Gymnázium, Teplická 7, Bratislava, zapísaná na liste vlastníctva č. 4196, parcela č. 12143, súpisné číslo 1377, katastrálne územie Bratislava - Nové Mesto, vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava. Prenajíateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.
2. Nájomca je právnická osoba, spoločnosť s ručením obmedzeným, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, Vložka č. 88932/B, a v Živnostenskom registri Okresného úradu Bratislava, číslo živnostenského registra: 102-223258. Fotokópie

výpisu z Obchodného registra a výpisu zo Živnostenského registra tvoria prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory za účelom prevádzky školského bufetu o celkovej ploche 71,4 m² na prízemí budovy školy v miestnosti č. 025 Školy pre mimoriadne nadané deti a Gymnázium na Skalickej ceste 1, v Bratislave (ďalej aj ako „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“).

Čl. IV. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytový priestor na účely – školský bufet, vyplývajúci z predmetu jeho činnosti.
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.
3. Nájomca berie na vedomie, že školský bufet nebude prevádzkovaný v čase letných školských prázdnin, ako ani v čase iných školských prázdnin a dní pracovného pokoja. Nájomca výslovne súhlasí, že v tomto čase nebude v prenajímaných nebytových priestoroch poskytovať služby tretím osobám, ani neumožní vstup do týchto priestorov tretím osobám.
4. Nájomca berie na vedomie a výslovne súhlasí, že v čase školských letných prázdnin je prenajímateľ oprávnený využívať predmet nájmu na realizáciu vlastných aktivít. Prenajímateľ sa zaväzuje informovať nájomcu o plánovaných aktivitách podľa tohto bodu zmluvy najmenej 3 dni vopred. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, stratu alebo zničenie hnutel'ných vecí, ktoré nájomca ponechá v nebytových priestoroch.
5. Nájomca je povinný vykonať všetky opatrenia za účelom zamedzenia vzniku škôd, strate alebo poškodeniu hnutel'ných vecí, ktoré ponecháva v predmete nájmu, predovšetkým vo vzťahu k tovaru, ktorý podlieha rýchlej skaze.

Čl. V. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 1. 9. 2020, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

Čl. VI. Cena nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na mesačnom nájomnom nasledovne:

BUFET – nájomné za priestory vo výške 4,90 €/1 m², t. j. 350,00 €/mesiac

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za obdobie letných školských prázdnin, t. j. za mesiace júl a august príslušného kalendárneho roka, sa nájomné neplatí.

2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TUV, odvozu odpadkov, vodného a stočného, služby vrátnice, upratovania spoločných priestorov. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII. tejto zmluvy.
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. Neakceptovanie ceny nájmu a/alebo výšky zálohy na služby poskytované s užívaním predmetu nájmu, upravených podľa bodu 3. tohto článku zmluvy, nájomcom, považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Čl. VII.

Cena za energie a služby

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že priestor bufetu nemá samostatné merače spotreby energií a preto sa dohodli na paušálnych platbách za energie a služby, bez nároku na vzájomné vyúčtovanie.

a) cena za elektrickú energiu	25,00 €
b) cena za teplo	30,00 €
c) cena za vodné a stočné	15,00 €
d) ostatné služby (odvoz odpadu, upratovanie, vrátnica a iné)	10,00 €

Spolu za mesiac: 80,00 €

Celková úhrada za energie, dodávku tepla, vodné a stočné a poskytnuté služby za jeden školský rok je 800,00 €.

Výška zálohových platieb podľa tohto článku nájomnej zmluvy zodpovedá skutočnosti, že v mesiacoch júl a august nebude školský bufet prevádzkovaný, pričom zálohové platby budú splatné v režime podľa čl. VIII. tejto zmluvy.

Čl. VIII.

Spôsob úhrady nájmu a služieb

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté platby za energie a služby mesačne, a to vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca nasledovne:
 - a) Nájomné – suma 350,00 € na účet vedený v Štátnej pokladnici
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0047 4806 vedený v Štátnej pokladnici
- Príjmový účet prenajíateľa,
 - b) Energie a služby – suma vo výške 80,00 € na účet vedený v Štátnej pokladnici,
IBAN: SK56 8180 0000 0070 0047 4814 vedený v Štátnej pokladnici
- Výdavkový účet prenajíateľa
2. Vzhľadom na skutočnosť, že v priebehu letných prázdnin nebude bufet riadne prevádzkovaný, zmluvné strany sa dohodli, že za kalendárne mesiace júl a august

príslušného roka sa nájomné podľa čl. VI. a paušálne platby podľa čl. VII. tejto zmluvy (energie a služby) neplatia. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že ak bude nájomca využívať nebytové priestory alebo v nich skladovať hnutelné veci v čase letných školských prázdnin, príslúcha prenajímateľovi nájomné a úhrada za energie a služby pomerne podľa rozsahu a doby využívania nehnuteľností v uvedenom čase.

Čl. IX. Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle čl. VIII. tejto 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 dlžníková povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktorá je zabezpečená 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 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 tieto nachádzajú.
2. 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.
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. IX 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 povinnosti vznikla.
6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
7. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich 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.
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 kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.

10. Po skončení prenájmu nájomca odovzdá prenajíateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajíateľom dopredu písomne nedohodnú inak.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi 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. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajíateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajíateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajíateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
13. Prenajíateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
14. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi 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 Z. z.). Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
16. Nájomca zodpovedá za prípadné škody na základných prostriedkoch, drobnom investičnom majetku a zariadení, ktoré sa zaväzuje uhradiť prenajíateľovi.
17. Nájomca sa ďalej zaväzuje počas využívania prenajatých priestorov v dobe jemu vyhradenej podľa čl. V. tejto zmluvy, dodržiavať organizačné predpisy školy.
18. Nájomca poskytne prenajíateľovi kontaktné údaje osoby zodpovednej za úhradu nájomného a komunikáciu s pracovníkmi školy vo veciach zmluvných a technických, a to v rozsahu: meno a priezvisko, telefonický kontakt a e-mail.
19. Nájomca sa zaväzuje, že nebude poskytovať sortiment v rozpore s § 8, ods. 3, písm. a), vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 527/2007 Z. z. o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež.

Čl. XI.

Skončenie nájmu a výpovedná lehota

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah :
 - na základe vzájomnej dohody,
 - výpoveďou bez udania dôvodu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
3. Prenajíateľ 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 prenajíateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

Čl. XII. Záverečné ustanovenia

1. 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 informácii) 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 informácii, 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 šiestich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 2 vyhotovenie obdrží BSK.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.

V Bratislave dňa

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

Marián Petráš
konateľ

PhDr. Jolana Laznibatová, CSc.
riadiťka

Za zriaďovateľa:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda BSK

Príloha č. 1: Výpis z obchodného registra a výpis zo živnostenského registra - kópie