

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ust. §3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa ust.
§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Prenajímateľ: Mestská časť Bratislava – Ružinov
Sídlo: Mierová 21, 827 05 Bratislava,
Konajúci: Ing. Martin Chren
starosta mestskej časti Bratislava - Ružinov

bank.spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 1800182003/5600
IČO : 603 155
DIČ : 2020699516
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Nájomca: Materská škola
Sídlo: Piesočná 2, 821 04 Bratislava
Konajúci: Mgr. Lenka Murínová (riaditeľka)
Tel. č. 0911 854 829, email: piesocna@mail.telekom.sk

IČO: 31 708 011
DIČ: 2021359582

(ďalej aj ako „nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej ako „zmluvné strany“)

Úvodné ustanovenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov uznesením č. 158/X/2019 zo dňa 10.12.2019 schválilo nájom nebytového priestoru špecifikovaného v Čl. I ods. 1.2 tejto zmluvy podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, t.j. z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Čl. I

Predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ má zverenú do svojej správy Stavbu - súpisné číslo 3988 – druh stavby: Iná budova, (bývalé) Detské jasle na Banšelovej ul. č. 4 v Bratislave, postavené na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 17015/10, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1082 m², Obec: BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, vedené na liste vlastníctva č. 1, vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „nehnutelnosť“).
Hlavné mesto SR Bratislava zverilo nehnuteľnosť na základe „Protokolu č. 4/92 o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava – Ružinov“ zo dňa 2.1.1992, a to v súlade s ustanovením zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Štatútom hlavného mesta SR Bratislavy v platnom znení.
- 1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania **nebytový priestor** o celkovej výmere 339,51 m² (s terasou o výmere 125 m²) nachádzajúci sa na prízemí nehnuteľnosti opísanej

v ods. 1.1 tohto článku zmluvy **spolu s využitím príľahlého oploteného areálu** nachádzajúceho sa na pozemkoch parcely registra „C“ parc. č. 17015/9, druh pozemku: záhrada o výmere 1905 m², parc. č. 17015/14, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 176 m², parc. č. 17015/230 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m², všetky pozemky zapísané a vedené v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1, obec: Bratislava - m.č. Ružinov, katastrálne územie: Trnávka (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).

Čl. II

Účel nájmu

- 2.1 Nájomca bude užívať predmet nájmu za účelom **prevádzky dvoch tried materskej školy s výdajnou školskou jedálňou a s príľahlým oploteným areálom** (t.j. elokované pracovisko s pravidelnou výchovno-vzdelávacou činnosťou pre deti v predškolskom veku).
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v ods. 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa vyhotovenom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.

Čl. III

Nájomné a platobné podmienky

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách vzhľadom na verejnoprospešný účel nájmu dohodli na nájomnom za rok v celkovej výške **1,00 Euro (slovom jedno euro) za predmet nájmu**.
- 3.2 V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, tepla, vody, stočné, odvoz odpadu a za ďalšie služby spojené s užívaním nebytového priestoru nájomcom, a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou nebytového priestoru. Po dohode zmluvných strán bude uvedené náklady a tzv. prevádzkové náklady znášať nájomca. V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté ani náklady na upratovanie nebytového priestoru, ktorých upratovanie si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 3.3 Bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje uzatvoriť zmluvu s dodávateľom tepla a teplej úžitkovej vody (Prvá ružinovská spoločnosť, a.s.) za účelom zabezpečenia dodávky a odberu tepla a teplej úžitkovej vody pre potrebu riadnej prevádzky a výkonu svojej činnosti vzhľadom na dohodnutý účel využitia nebytového priestoru.
- 3.4 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné prevodom na účet prenajímateľa raz za rok so splatnosťou najneskôr do 15. januára príslušného kalendárneho roka, na účet:

číslo účtu: 19-4029062/0200

IBAN: SK60 0200 0000 1900 0402 9062

VS: 3 02 0007 20

- 3.5 Úhradu za poskytované služby podľa ods. 3.2 a ods. 3.3 tejto zmluvy bude nájomca vykonávať na základe osobitných faktúr vyhotovovaných prenajímateľom mesačne po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca. Splatnosť faktúr bude do 14 kalendárnych dní odo dňa ich vystavenia.
- 3.6 Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru navrhnuté prenajímateľom, a to v prípade zmeny cien dodávaných služieb, alebo ak na základe ročného vyúčtovania bude zjavné, že platby za poskytované služby nepokrývajú

skutočné náklady. Zvýšenie platieb za služby podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný uhradiť na základe jednostranného oznámenia o zvýšení týchto platieb (nového výpočtového listu) resp. novej faktúry zohľadňujúcej túto úpravu.

- 3.7 V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo platby za poskytované služby podľa predchádzajúcich odsekov tohto článku zmluvy vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania s úhradou.

Čl. IV

Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**, pričom nájom začína od 13.01.2020.
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy a z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
- 4.3 Výpovedná lehota je trojmesačná. V prípade ukončenia nájmu z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrady spojenej s užívaním nebytového priestoru je výpovedná lehota jednomesačná. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak
- a) nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo platby za služby spojenej s užívaním nebytového priestoru,
 - b) nebytový priestor užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa iný subjekt ako nájomca,
 - c) nájomca užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - d) nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ods. 2.1 tejto zmluvy,
- pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
- 4.5 Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi vypratý a v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe resp. s prihliadnutím na povolené vykonané stavebné a iné úpravy nebytového priestoru.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa prenecháva do nájmu v stave, v akom stojí a leží. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu

nájomcom, resp. osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie nebytového priestoru s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.

- 5.3 Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav nebytového priestoru na vlastné náklady, a zároveň je povinný včas nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z..
- 5.4 Nájomca môže vykonávať stavebné a iné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 5.5 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv nebytového priestoru umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nebytového priestoru po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.
- 5.6 Nájomca je povinný dodržiavať príslušné hygienické a ekologické predpisy v nebytovom priestore tak, aby nebola narušená hygienická a ekologická nezávadnosť priestorov nebytového priestoru a susediacich priestorov budov. Uvedené zahŕňa najmä povinnosť nájomcu vykonať na vlastné náklady všetky potrebné a nevyhnutné dezinfekčné, dezinfekčné a ďalšie ekologické opatrenia za účelom zamedziť výskytu škodcov, parazitov, resp. škodlivín a škodlivých látok v priestoroch nebytového priestoru a susediacich priestorov budov a ich všetkých súčastí.
- 5.7 Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného nebytového priestoru na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarmi, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarmi oznámené zo strany prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa.
- 5.8 Poistenie predmetu nájmu proti požiaru a živelným pohromám je povinný zabezpečiť prenajímateľ. Poistenie majetku nájomcu, ktorý bude umiestnený v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, si zabezpečí nájomca na vlastné náklady a v rozsahu vlastného uváženia.
- 5.9 Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo umožniť užívanie nebytového priestoru treťou osobou bez písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.

ČI. VI

Osobitné dojednania

- 6.1 Nájomca je oprávnený po dobu platnosti tejto zmluvy užívať aj prístupové chodníky vedúce k predmetu nájmu a príslušné trávnaté plochy. Nájomca je oprávnený užívať prístupové chodníky a trávnaté plochy výlučne na účely zodpovedajúce ich určeniu.
- 6.2 Nájomca je povinný vo vlastnom mene, na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť zabezpečovať v rozsahu povinností vlastníka údržbu prístupových chodníkov, príslušných voľne prístupných chodníkov a trávnatých plôch uvedených v ods. 6.1 tohto článku zmluvy. V prípade, že nájomca nebude zabezpečovať údržbu podľa tohto odseku riadne a včas, prenajímateľ je oprávnený zabezpečiť údržbu vo vlastnom mene, za obvyklú cenu a na náklady nájomcu. Pohľadávka vzniknutá z tohto titulu sa bude považovať za pohľadávku za služby s nájmom spojené.

Čl. VII

Doručovanie

- 7.1 Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 7.2 Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópiu doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení.
- 7.3 Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 8.2 Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
- 8.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa podľa §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením §5a 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.
- 8.4 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
- 8.5 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

10 -01- 2020

V Bratislave, dňa

prenajímateľ:

Ing. Martin Chren

starosta mestskej časti

V Bratislave, dňa 10.1.2020

nájomca:

Mgr. Lenka Murínová

riaditeľka materskej školy

MATERSKÁ ŠKOLA
Piesočná 2
821 04 BRATISLAVA