

Zmluva č. 1/2020

o nájme nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle príslušných ustanovení 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

Prenajímateľ:

Názov: Stredná odborná škola vinársko-ovocinárska
Sídlo: Kostolná 3, 900 01 Modra
IČO: 00162311
Zastúpený: Ing. Monika Kisová – riaditeľka školy
(ďalej len „prenajímateľ“)

So súhlasom zriaďovateľa:

Názov: Bratislavský samosprávny kraj
Sídlo: Sabinovská 16, P. O. Box 106, 820 05 Bratislava
IČO: 36063606
Zastúpený: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA – predseda
(ďalej len „BSK“)

Nájomca:

Meno a priezvisko: vewedesign s. r. o.
Sídlo: Dukelská 366/37, 900 01 Modra
IČO: 52623203
DIČ: 2121099233
Zastúpený: Vladimír Varga - konateľ
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy, súpisné číslo 1933 (LV 6077) na Kostolnej ul. č. 3 v Modre, evidovanej na liste vlastníctva č. 6077, postavenej na parcele č. 698/9, evidovanej na liste vlastníctva č. 5407 (parcely vo vlastníctve Cirkevného zboru Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Modra, vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok, pre katastrálne

územie Modra, okres Pezinok, obec Modra. Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.

2. Nájomca je právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo 140693/B. Kópia výpisu z Obchodného registra tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III

Predmet zmluvy

Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory – halu č. 3 o celkovej výmere 200 m² (ďalej aj ako „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“).

Čl. IV

Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na nasledovný účel - sklad drevárskeho materiálu a kompletáž nábytku z hotových dielov.
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

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1. 1. 2021, 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 nájomnom za nebytové priestory nasledovne:
 - nájomné 23,- €/m²/rok, t. j. 4.600,- €/rok, čo predstavuje 383,33 €/mesačne,
 - úhrada za ďalšie služby spojené s nájomom (údržba a čistenie vonkajších priestorov – kosenie tráv, zimná údržba, daň z nehnuteľnosti) vo výške 200,- €/rok.

Nájomné bude nájomca uhrádzať mesačne vždy vopred do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici IBAN: SK56 8180 0000 0070 0047 4232.

2. Výšku platby za spotrebu elektrickej energie bude nájomca uhrádzať ako refundáciu skutočne vynaložených nákladov na prevádzku prenajatých priestorov na účet v Štátnej pokladnici IBAN: SK56 8180 0000 0070 0047 4232 na základe vystavenej faktúry po odčítaní podružného elektromeru k 15.12. daného kalendárneho roka. Faktúra za spotrebu elektrickej energie je splatná do 10-tich dní odo dňa doručenia faktúry.

Čl. VII

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo faktúry za spotrebu elektrickej energie v zmysle čl. VI 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 dlžníkova 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 strany nedohodnú inak.
2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

Čl. VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ protokolárne 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. Zápis o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania bude tvoriť prílohu č. 2 tejto zmluvy ako jej nedeliteľná súčasť.
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 500,- €. Ustanovenia čl. VII bod 1. tejto zmluvy 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 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.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov 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.
12. 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 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 nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
13. Prenajímateľ 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 prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov). Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
16. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky organizačné predpisy školy. Nájomca zároveň berie na vedomie, že nebytový priestor sa nachádza v areáli školy, na ktorý sa vzťahuje zákaz fajčenia podľa zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia povinností podľa tohto bodu zmluvy sa nájomca zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každé jednotlivé porušenie. Tým nie je dotknutá deliktuálna zodpovednosť nájomcu alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom budú nachádzať v nebytovom priestore, v zmysle zákona o ochrane nefajčiarov.

Čl. IX

Ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
 - na základe vzájomnej dohody,
 - výpoveďou bez udania dôvodu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení
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 neuhradí splatné nájomné alebo úhradu za elektrickú energiu v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájomom podľa čl. VI tejto zmluvy. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

Čl. X

Záverečné ustanovenie

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa 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 a prenajímateľ 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 na internetovej stránke prenajímateľa a BSK. 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 tejto zmluvy sa zasielajú na adresu sídla 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. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení zmluvy. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.
7. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 2 vyhotovenia obdrží BSK.

V Modre dňa

.....
Ing. Monika Kisová
riaditeľka školy

.....
Vladimír Varga
vewedesign s.r.o.

.....
za zriaďovateľa
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda BSK

Príloha č. 1: Výpis z obchodného registra nájomcu - kópia