

Zmluva č. 2/2021 **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**

Prenajímateľ: Spojená škola
SNP 30, 900 28 Ivanka pri Dunaji
Zastúpená: Ing. Katarína Kubišová, riaditeľka školy
IČO: 42128919
DIČ: 2022503923
IČ DPH: SK2022503923
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK25 8180 0000 0070 0047 3723

Nájomca: Lucia Jankovičová, rodená
Mlynská 23, 900 84 Báhoň
Dátum narodenia:
R. č.:
Bankové spojenie: VÚB
Číslo účtu: SK70 0200 0000 0044 77398487 2451

so súhlasom zriaďovateľa:

Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Zastúpený: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA – predseda BSK

Čl. II. **Úvodné ustanovenia**

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovných nehnuteľností: bufet objektu organizačnej zložky Spojenej školy – Strednej odbornej školy agrotechnickej J.A. Gagarina v Bernolákove, súpisné číslo 1394 parcelné číslo 4777/388, zapísanej v liste vlastníctva číslo 4169, ktorý vedie Správa katastra Senec pre katastrálne územie Bernolákovo. Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.
2. Nájomca je fyzická osoba. Fotokópia Občianskeho preukazu tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy.

Čl. III. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ ako správca nehnuteľnosti prenája nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory:

- Bufet s výmerou 18,70 m²

Ide o nebytové priestory nachádzajúce sa v organizačnej zložke Spojenej školy – Strednej odbornej školy J. A. Gagarina, Svätoplukova 38, 900 27 Bernolákovo. Situačný náčrt s presným vyznačením umiestnenia a veľkosti prenájatých nehnuteľností tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

Čl. IV. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na prevádzkovanie bufetu pre žiakov a zamestnancov školy.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať 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 neurčitú od 01. 09. 2021, okrem mesiacov júl a august, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

Čl. VI. Cena nájmu

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom nebytových priestorov nasledovne:
Bufet 600,00 €.
Výpočet ceny nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Nájomné za nevyužívané mesiace júl a august nebude fakturované.
2. V cene nájomného nebytových priestorov nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TÚV, vodného a stočného, služby súvisiace s vývozom odpadu. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VIII. Požiadavky na dodávku tepla a TÚV budú realizované podľa dohodnutého týždenného harmonogramu.
3. V cene nájomného nebytových priestorov nie je zahrnuté hovorné a poplatky za používanie štátnych a klapkových telefónnych liniek. Tieto náklady bude prenájiateľ refakturovať nájomcovi na základe skutočných nabehnutých nákladov.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ 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.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.
5. Neakceptáciu ceny nájmu alebo výšky zálohy na služby poskytované s užívaním predmetu nájmu, upravených podľa bodu 4. tohto článku nájomcom, považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Čl. VII.

Spôsob úhrady nájmu

Nájomca je povinný platiť nájomné za nebytové priestory – učebne mesačne na základe vystavených faktúr, t.j. do 14 dní od vystavenia a doručenia faktúr vo výške 60,00 €, a to na účet číslo SK25 8180 0000 0070 0047 3723. Prvá splátka za obdobie 01.09.2021 – 30.09.2021 bude uhradená do 14.10.2021.

Čl. VIII.

Cena za energie a služby a spôsob úhrady

1. Cena za vodné a stočné, elektrickú energiu a plyn, dodávku tepla, TÚV, služby za upratovanie, služby vrátnice a služby za vývoz odpadu bude 1 x za mesiac. Výpočet ceny energií a služieb tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť paušálne náklady na energie, vodné, stočné, služby za vývoz odpadu, mesačne na základe vystavených faktúr, t.j. do 14 dní od vystavenia a doručenia faktúr vo výške 18,49 € + DPH a elektrina z podružného merača to na účet číslo SK25 8180 0000 0070 0047 3723. Za nevyužívané mesiace júl a august sa nebude fakturovať. Prvá splátka za obdobie 01.09.2021 – 30.09.2021 bude uhradená do 14.10.2021.

Čl. IX.

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle čl. VII. alebo úhradou ceny za energie a služby podľa 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 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. X.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ 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 väčších opráv investičného charakteru, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto 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 prenajíateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, 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 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 NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi 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 o päť percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba ECB 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.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

Čl. XI.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

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 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
3. Do skončenia nájmu 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.
4. 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.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.

2. Nájomca berie na vedomie uzatvorenie tejto zmluvy s Bratislavským samosprávnym krajom ako orgánom verejnej správy, ktorý 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 informácií) 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 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 súhlasí 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....), 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.
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 vyhotovenia 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 24.08.2021

.....
Lucia Jankovičová
nájomca

.....
Ing. Katarína Kubišová
riaditeľka školy

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

Príloha:

1. Výpočet ceny nájmu.
2. Výpočet ceny energií a služieb
3. Situačný náčrt prenajatých nebytových priestorov.
4. Fotokópia občianskeho preukazu

Výpočet ceny nájmu k zmluve č. 2/2021

Bufet $18,70 \text{ m}^2 \times 3,2085 \text{ €/1 m}^2 / 1 \text{ mesiac} = 60,00 \text{ €} \times 10 \text{ mesiacov} = 600,00 \text{ €}$

Výpočet ceny energií a služieb k zmluve č. 2/2021

Vodné

$$(1 \text{ osoba} \times 40 \text{ litrov} \times 21 \text{ dní} \times 1,0135 \text{ €}) : 1.000 = 0,85 \text{ €}$$

Stočné

$$(1 \text{ osoba} \times 40 \text{ litrov} \times 21 \text{ dní} \times 0,9985 \text{ €}) : 1.000 = 0,84 \text{ €}$$

Elektrina

Podružné meranie

Plyn

$$0,08 \text{ m}^3 / \text{m}^2 \times 18,70 \text{ m}^2 \times 21 \text{ dní} \times 0,38005 \text{ €} = 11,94 \text{ €}$$

Vývoz odpadu

$$58,33 \text{ €} : 12 \text{ mesiacov} = 4,86 \text{ €}$$

Za mesiac spolu

18,49 € + DPH 3,7 = 22,19 € + elektrina