

Z m l u v a č . 4 / 2 0 1 4

o n á j m e

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 (ďalej ako „zmluva“).

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Stredná odborná škola dopravná
Sklenárova 9, 821 09 Bratislava

V zastúpení: Ing. Miroslav Hrabovský – riaditeľ školy
IČO: 31797920
DIČ: 2021486643
Bankové spojenie: ŠTÁTNA POKLADNICA
Číslo účtu:
IBAN
/ďalej ako prenájomca/

Nájomca: Peter Pelačík - DREVOTRES
Sídliisko 1.mája 72/1, 093 01 Vranov nad Topľou
Poštová adresa: Kazanská 48, 821 06 Bratislava
IČO: 40 055 515
DIČ: 1047823304
IČ DPH: SK1047823304
Bankové spojenie: TATRABANKA Bratislava
Číslo účtu:
IBAN
/ďalej ako nájomca/

so súhlasom zriaďovateľa:
Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Zastúpený: Ing. Pavol Frešo – predseda
/ďalej ako „BSK“ alebo „Bratislavský samosprávny kraj“/

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovných nehnuteľností: budova dielni praktického vyučovania v areáli Istrochem Reality, a.s., Nobelova 34, Bratislava – stavba súpisné č. 3446 situovaná na parcele č. 13601/13 (presná špecifikácia podľa listu vlastníctva), zapísaných v liste vlastníctva číslo 4196, vedených Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, okres Bratislava III, obec BA – m. č. NOVÉ MESTO, katastrálne územie Nové mesto. Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.

2. Nájomca je fyzická osoba zapísaná v živnostenskom registri Obvodného úradu vo Vranove nad Topľou, odbor živnostenského podnikania, Námestie slobody 5, 093 28 Vranov nad Topľou . Fotokópia výpisu zo živnostenského registra tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III. Predmet zmluvy

Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory

- | | |
|--|------------------------|
| - miestnosti č. 2 – dielňa A s kanceláriou o celkovej výmere | 167,4 m ² . |
| - miestnosť č. 3 – dielňa B o celkovej výmere | 15,0 m ² |
| - miestnosť č. 4 – dielňa C o celkovej výmere | 37,6 m ² |

spolu:	220,0 m ²
--------	----------------------

Ide o nebytové priestory na prízemí budovy dielni praktického vyučovania prenajímateľa v objekte Istrochem Reality, a.s., Nobelova 34, Bratislava.

Čl. IV. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na nasledovný účel
stolárstvo, výroba nábytku a zariadení
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.

Čl. V. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od **1. 12. 2014**, 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 ročnom nájomnom nasledovne:
dielenské a kancelárske priestory, užívanie spoločných priestorov **8 800 €**.
Výpočet ceny nájmu tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TÚV, odvozu odpadkov, vodného a stočného, upratovanie spoločných priestorov (schodíšť, výťahov, priestorov vestibulu). Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.

2. V cene nájomného nie je zahrnuté hovorné a poplatky za používanie telefónnych liniek. Tieto náklady bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi na základe skutočných nabehnutých nákladov.
3. 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 odoslani nájomcovi zo strany prenajímateľa.
4. Neakceptáciu ceny nájmu a/alebo výšky zálohy na služby poskytované s užívaním predmetu nájmu, upravených podľa bodu 4 tohto článku nájomcom, považujú zmluvné strany za porušenie tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný do 14 dní odo dňa uzavretia zmluvy zložiť na účet nájomcu uvedený v článku I. tejto zmluvy depozit vo výške jednomesačnej ceny nájmu na základe cenovej kalkulácie (príloha č. 2 zmluvy). Depozit nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu.
 - Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na účel uvedený v tejto zmluve a na:
 - a) zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a zmluvných pokút alebo úhrad spojených s užívaním nebytového priestoru resp. nedoplatku za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním prenajatého priestoru za čas trvania nájmu, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu. Pri súbehu viacerých nárokov sa ako prednostné uhrádzajú zmluvné pokuty, následne úroky z omeškania a dlžné nájomné, potom vzniknuté škody a následne ďalšie nároky.
 - b) vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení prenajatého priestoru, ktoré vznikli v prenajatom priestore počas trvania nájmu a neuhradil ich po výzve prenajímateľa nájomca dobrovoľne v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy
6. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť do najbližšieho 30. dňa nasledujúceho mesiaca po skončení nájmu na účet nájomcu uvedený v článku I. tejto zmluvy. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

Čl. VII. Cena za energie a služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej zálohovej platbe za energie a služby mesačne:

a./cena za dodávku tepla mesačne	220 €
b./cena za vodné a stočné mesačne	15 €
c./cena za služby (odvoz odpadu, vrátnica ...) mesačne	10 €
mesačne SPOLU:	
	245 €
2. Cena elektrickej energie bude stanovená a mesačne fakturovaná z podružného merača na základe skutočne odobratého množstva.

Celková úhrada za energie, vodné a stočné a poskytnuté služby za jeden rok je 2 940 €
3. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie zálohy do 30. apríla nasledujúceho roka podľa skutočných nákladov. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti

zaplatenia. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu podľa čl. IX. a úroky z omeškania podľa čl. X. ods. 14 tejto zmluvy. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatok zistený vyúčtovaním.

Čl. VIII.

Spôsob úhrady nájmu a služieb

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté platby za energiu a služby mesačne, a to vopred, vždy do 25. dňa posledného mesiaca vo výške
 - a) nájomné 733,33 €
 - b) energie a služby 245,00 €na účet prenajímateľa na základe faktúry.
2. Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke nájomného a služieb za obdobie od 01.12.2014 do 31.12.2014 vo výške
 - a) nájomné 733,33 €
 - b) energie a služby 245,00 €s termínom úhrady do 25.11.2014 na účet prenajímateľa na základe faktúry.

Čl. IX.

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle č. 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. 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.
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 3 320 €. 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 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 NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi 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 vypovednej 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 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., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov)
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. 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 dorúčením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájomom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenájomca 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 prenájomcu), 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 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 uloženú 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 (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. 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.
5. Táto zmluva je vyhotovená v siedmich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenájomca, 2 vyhotovenia nájomca a 3 vyhotovenia obdrží BSK.

6. 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

.....
nájomca
Peter Pelačík

.....
prenajímateľ
Ing. Miroslav Hrabovský
riaditeľ SOŠD

.....
zriaďovateľ
Ing. Pavol Frešo
predseda BSK

Prílohy:

- 1/ Kópia výpisu zo živnostenského registra
- 2/ Cenová kalkulácia
- 3./Záznam z posúdenia a vyhodnotenia zákazky OVS

Cena za plochu:

Cena za energie a služby:

4. služby /OLO .../	10 €	120 €
---------------------	------	-------

SPOLU : mesačne 245 € ročne 2 940 €