

Zmluva č. 002/2020/OV o nájme nebytového priestoru

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: Stredná odborná škola technická
Vranovská 4, 851 02 Bratislava
Zastúpený : Ing. Felixom Döménym, riaditeľom SOŠ
IČO : 17 050 332
IBAN : SK05 8180 0070 0047 3889

Nájomca: **Peter Kamenský**
Viedenská cesta 36, 851 01 Bratislava
IČO : 44 016 069
DIČ : 107 889 0780
IČ DPH : SK107 889 0780
IBAN:

so súhlasom zriaďovateľa:

Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Zastúpený: Mgr. Jurajom Drobom, MBA, MA, predsedom

Čl. II. Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovných nehnuteľností: budovy súpisné číslo 2708 na Vranovskej ul. č. 4 v Bratislave, zapísaných v liste vlastníctva číslo 2140, parcela č. 5573, ktorý vedie Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, Ružová dolina 217, Bratislava pre katastrálne územie Petržalka. Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.
2. Prenajímateľ je rozpočtová organizácia, zriadená Bratislavským samosprávnym krajom pod číslom OKŠ - 002/2002. Deň vzniku: 01.04.2002.
Nájomca je fyzická osoba – podnikateľ, zapísaný v Živnostenskom registri Slovenskej republiky, Okresný úrad Bratislava I, číslo živnostenského registra: 110-175820, pod obchodným menom Peter Kamenský, IČO: 44016069, s predmetom podnikania Zámočníctvo – výroba. Dátum vzniku oprávnenia 18.2.2008.

Čl. III. Predmet zmluvy

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

- dielňa praktického vyučovania o celkovej výmere 94,41 m², nachádzajúca sa na prízemí budovy, pôdorysný náčrt tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Celková výmera prenajatej plochy nebytových priestorov je 94,41 m².

Čl. IV. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na nasledovný účel:
Zámočnícka dielňa so zapojením navrhovateľa do duálneho vzdelávania študentov prenajímateľa v odbore strojný mechanik, prípadne ako poskytovateľa praktického vyučovania.
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 odo dňa 16.3.2020, nie však skôr ako odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka

Čl. VI. Cena nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom nasledovne:
dielňa a užívanie spoločných priestorov : 4200 €
Výpočet ceny : 94,41 m² x 44,49 € = 4200 €
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TÚV, vodného a stočného, Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.
3. V cene nájomného nie je zahrnutá cena za odvoz odpadu, upratovanie spoločných priestorov (príjazdová komunikácia v areáli školy). Tieto služby zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady.
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. V zmysle § 344 a ďalších Obchodného zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptácia úpravy ceny nájmu alebo výšky úhrad za služby podľa predchádzajúceho bodu.

Čl. VII.

Cena za energie a služby

1. Zmluvné stany sa dohodli na nasledujúcej paušálnej platbe za energie a služby mesačne: vo výške 20.- €
(cena zahŕňa elektrickú energiu, dodávku tepla, vodné a stočné, daň z nehnuteľnosti)

Celková úhrada za energie, dodávku tepla, TUV, vodné a stočné a poskytnuté služby za jeden rok je 240.- €

2. Vzhľadom na to, že dielňa nemá samostatné merače energií, je cena za tieto energie stanovená dohodou paušálne.

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 10. dňa v mesiaci za nasledujúci mesiac.
- | | |
|---------------------|----------|
| a) nájomné | 350,00 € |
| b) energie a služby | 20,00 € |
- na účet prenajímateľa na základe faktúry.
2. Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke vo výške 2-násobku nájomného a ceny za služby a energie, ktorá bude slúžiť ako zábezpeka platieb nájomného a pri ukončení nájmu bude slúžiť na pokrytie nájomného za posledné dva mesiace nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že okrem prvej splátky uvedenej v bode 2 článku VIII, bude uhradené nájomné a služby za obdobie od 16.3.2020 vo výške
- | | |
|---------------------|--|
| a) nájomné | za marec 2020 ½ z 350,00 €; za apríl 2020 350,00 € |
| b) energie a služby | za marec ½ z 20,00 €; za apríl 20,00 € |

s termínom úhrady do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy na účet prenajímateľa na základe faktúry.

Čl. IX.

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné stany 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 nezaavinil. 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 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 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 dvojnásobku základnej úrokovej sadzby (do 31.12.2002 diskontnej sadzby) určenej Národnou bankou Slovenska platnej 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.
16. Nájomca je povinný do 6 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy na vlastné náklady vykonať opravu podlahy, opravu alebo výmenu vstupnej brány do objektu SOŠ technickej zo strany vstupu k prenajatému priestoru, opravu alebo výmenu okien prenajatého priestoru a zveľaďiť okolie pri ceste smerom k prenajatej dielni vyčistením priestoru, odvozom odpadu, prípadnou výsadbou okrasných drevín.
17. Nájomca je povinný bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy podať žiadosť o overenie spôsobilosti zamestnávateľa poskytovať praktické vyučovanie v systéme duálneho vzdelávania v súlade s § 12 ods. 2 zákona č. 61/2015 Z. z. o odbornom vzdelávaní a príprave a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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 ak nezíska spôsobilosť poskytovať praktické vyučovanie v systéme duálneho vzdelávania podľa Čl. X alebo 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 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. 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.
3. 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.
4. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 2 vyhotovenie obdrží BSK.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.
6. 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.

V Bratislave, dňa 2.3.2020

prenajímateľ

nájomca

Ing. Felix Dömény
riaditeľ SOŠ

Peter Kamenský
konateľ

zriaďovateľ
Mgr. Juraj DROBA, MBA, MA
predseda BSK