

Zmluva o nájme nebytového priestoru číslo: 8 /2016

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.446/2006 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a ďalších právnych predpisov.

Čl. 1.

Zmluvné strany

Prenajímateľ **Stredná odborná škola**
Sídlo: Kysucká 14, 903 01 Senec
Zastúpenie: Ing. Ľubomíra Hrubanová
 riaditeľka
IČO: 36 064 386
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
 názov účtu BÚ-PČ, SOŠ SC
Číslo účtu: predčíslie 000000
 číslo 7000474785
 numerický kód 8180
IBAN: SK63 8180 0000 0070 0047 4785
E-mail: info@sossenec.sk
Číslo telefónu: 02/45924951, 02/45924962

ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca: Súkromná základná škola
Sídlo: Kysucká 14, 903 01 Senec
Zastúpenie: Mgr. Iveta Barková – štatutárny zástupca
 Fándlyho 11, 903 01 Senec
IČO: 50096630
Banka: Všeobecná úverová banka
IBAN: SK76 0200 0000 0036 3126 5359
Číslo telefónu: 0908 75 33 44
E-mail: iveta.barkova@gmail.com

ďalej len „nájomca“

so súhlasom zriaďovateľa: Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Zastúpený: Ing. Pavol Frešo, predseda BSK
(ďalej len: „BSK“)

Čl. II. Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom pozemkov a budov Strednej odbornej školy, na ulici Kysucká, v Senci, súpisné číslo 14, zapísaných v liste vlastníctva číslo 2949, ktorý eviduje Okresný úrad Senec, Katastrálny odbor, pre katastrálne územie Senec. Budova sa nachádza na parcele č. 3972/1. Prenajímateľ je na základe poverenia vlastníka správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenajímať ho so súhlasom BSK.
2. Nájomca je právnická osoba, právna forma – 119 Nezisková organizácia. V prílohe č.1. sú doklady: Potvrdenie o pridelení IČO, Rozhodnutie Min. školstva, vedy, výskumu a športu o zaradení Súkromnej zákl. školy, Kysucká 14, Senec do siete škôl a školských zariadení SR, Zriaďovacia listina a Výpis z registra trestov zriaďovateľa.

Čl. III. Predmet zmluvy

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

a) Prvé poschodie bloku C, to znamená:

- 5 tried o celkovej výmere 266 m²
- 4 učiteľské kabinety o výmere 73 m²
- chodba o výmere 111,54 m²
- záchody chlapčenské o výmere 18 m² /2 kabínky + 4 pisoáre + predsieň/
- záchody dievčenské 18 m² /4 kabínky/
- miestnosť upratovačky – 2,4 m²
- hlavné schodisko – 48,12 m²
- požiarne schodisko – 22,61 m²

b) Druhé poschodie bloku C:

- 4 triedy o celkovej výmere 265,1 m²
- 4 učiteľské kabinety o výmere 73 m²
- záchody chlapčenské o výmere 18 m²
- miestnosť upratovačky 2,4 m²
- chodba o výmere 113,24 m²
- hlavné schodisko 48,12 m²
- požiarne schodisko 22,61 m²

Z hlavného schodiska je vstup do chodby, z ktorej sú dvere do všetkých vyššie uvedených miestností, požiarne schodisko sa nachádza na opačnom konci chodby ako hlavné schodisko.

SPOLU 559,67 + 542,47 = 1102,14 m²

559,67 m²

542,47

266
73
~~111,54~~
18
18
2,4
48,12 m²

265,1
73
18
2,4
48,12
22,61
542,47 m²

729,14 m²

Čl. IV. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na účely zriadenia a prevádzkovania Súkromnej základnej školy, ktorej súčasťou budú aj Súkromný školský klub detí a Súkromné centrum voľného času.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté 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

26.7.2016

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 1.9.2016, nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Účinnosť ale nadobúda zmluva dňom, ktorý je uvedený v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po jej zverejnení v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

Čl. VI. Cena nájmu a spôsob úhrady

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene nájmu 1 200 €/mesiac.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné za predmet nájmu mesačne vo výške 1 200 € s DPH, a to vopred, vždy do 20. dňa nasledujúceho mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke nájomného za obdobie 1.9. – 30.9.2016 vo výške 1 200€ v termíne do 20.9.2016
4. V cene nájomného nie sú zahrnuté náklady za dodávku tepla, elektrickej energie, TUV, odvozu odpadkov, vodného a stočného, služby vrátnice, upratovanie spoločných priestorov (schodíšť, výťahov, priestorov vestibulu). Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.
5. V cene nájomného nie je zahrnuté hovorné a poplatky za používanie štátnych a klapkových telefónnych liniek, nakoľko v prenajatých priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, nie sú telefónne linky k dispozícii.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájomného jednostranne upraviť o položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. dane, DPH, devalvácia, inflácia a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení ceny. Upravená cena je záväzná od nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej informácie nájomcovi zo strany prenajímateľa.
7. Neakceptovanie novej ceny nájomného zo strany nájomcu, upravenej podľa bodu 5. tohto článku, považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Čl. VII.

Cena za energie i služby a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej zálohovej platbe za energie a služby mesačne vo výške 800 €. Výpočet poplatkov za energie a služby tvorí prílohu č.2.
2. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie zálohy za energie 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 zaplataenia. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu podľa čl. VIII. a úroky z omeškania podľa čl. IX. odst. 18 tejto zmluvy. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatok zistený vyúčtovaním.
3. Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke za energie i služby za mesiac september /1.9. – 30.9.2016/ vo výške 800€ v termíne do 20.9.2016 /spolu s nájomným/.

Čl. VIII.

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle čl. VI. tejto zmluvy, alebo zálohových platieb za energie a služby podľa čl. VII. tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu. Táto bude vypočítaná vo výške 0,2% z dlžnej sumy, za každý deň omeškania, až do zaplataenia, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej nájomcom, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať, bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

Čl. IX.

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, obvykle užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v prenajatých 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. VIII., 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 povinností vznikla.
6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
7. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté priestory, alebo ich časť, do nájmu, inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok Bratislavského samosprávneho kraja do nájmu, 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, požiar a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
10. Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté 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 požiarom a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z.z. 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. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu v prenajatých priestoroch vo vzťahu k **svojím zamestnancom** za vykonávanie úloh určených právnickým osobám, alebo fyzickým osobám zákonom č. 314/2001 Z.z. a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. Je povinný zamestnancov a osoby vstupujúce do skladu poučiť o dodržiavaní protipožiarnych opatrení.
13. V prenajatých priestoroch nájomca zabezpečí prevádzkyschopnosť a vykonávanie pravidelných kontrol požiarotechnických zariadení, pokiaľ sú využívané výhradne pre priestory a činnosť nájomcu. O vykonaní kontrol predloží nájomca na vyžiadanie záznam. Na prípadné nedostatky zistené pri kontrolách upozorní prenajímateľa.
14. Nájomca zodpovedá a je povinný v prenajatom priestore zabezpečiť plnenie povinností určených zamestnávateľovi zákonom č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
15. Prenajímateľ ako spoločnú ohlasovňu požiarov určuje priestor vrátnice, pokiaľ sa písomne s nájomníkom nedohodne inak.
16. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá prenajaté priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvne strany sa dohodli, že tieto 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 prenajatých priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom vypratania.
17. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
18. 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).

Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

19. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

Čl. X.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
 - a) na základe vzájomnej dohody,
 - b) výpoveďou bez udania dôvodu v zmysle § 10 zákona č.116/1990 Zb.
2. Výpovedná lehota je 6 mesiacov 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 nadobúda účinnosť 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 hnutel'ným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

Čl. XI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy podlieha schvaľovaniu Bratislavským samosprávnym krajom (zriaďovateľom prenajímateľa), 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 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 (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. 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. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 2 vyhotovenia obdrží BSK.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom, ktorý je uvedený v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po jej zverejnení zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.
7. 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.

V Senci dňa..... 30. 6. 2016

V Senci dňa..... 30. 6. 2016

Nájomca: *Mgr. Iveta Barková*

..... *Iveta Barková*

~~Prepnájomca~~ *Lubomíra Hrubanová*
STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA *riaditeľka školy*
Kysucká č. 14
903 01 SENEC

..... *Lubomíra Hrubanová*

V Bratislave dňa.....



Zriad'ovateľ prenajímateľa:

..... *Ing. Pavol Frešo*

predseda BSK

26 JÚL 2016

- Prílohy: 1. Potvrdenie o pridelení IČO
2. Výpočet ceny nájmu

príloha č. 1

ŠTATISTICKÝ ÚRAD
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

POTVRDENIE
o pridelení identifikačného čísla (IČO)

IČO: 50096630

údaje o podniku, podnikateľovi, organizácii

Názov: Súkromná základná škola, Kysucká 14, Senec
Adresa sídla: Kysucká 14
903 01 Senec
Právna forma:
119 Nezisková organizácia
Odvetvie ekonomickej činnosti - hlavná činnosť (SK NACE):
85200 Základné školstvo

Osobné údaje podnikateľa (fyzickej osoby)

Meno a priezvisko:

Rodné číslo:

Adresa bydliska:

UPOZORNENIE: V styku so štatistickými orgánmi uvádzajte svoje IČO.

Kontaktná adresa s príslušným štatistickým orgánom:

Štatistický úrad Slovenskej republiky
Miletičova 3
824 67 Bratislava

tel.: 02/69297530

e-mail: Martin.Gyen@statistics.sk

Dátum vydania: 11.12.2015
Za správnosť: Martin Gyén

Podpis a pečiatka:



Príloha č. 2

VÝPOČET CENY NÁJMU

1. nájomné – článok VI.

Cena nájomného bola stanovená na 600 €/mesiac za jedno poschodie aj vzhľadom na to, že sa jedná o celé poschodie, čiže bol uplatnený tzv. „množstevný rabat“, navyše sa jedná o dlhodobý prenájom /na niekoľko rokov/.

Nájomné celkom 1 200 €/mesiac

2. energie a služby – článok VII.

a) energie

- elektrina – náklady za rok 2015 pre celý objekt	37 761,41 €	
náklady za kvartál	9 440,35 €	
podlahová plocha školy	14 000 m ²	
náklady za 1 m ²	0,674 €/m ² /Q	
náklady za priestory (kanc.+chodby)	456,30 €/Q	152,10
- plyn (teplo, TUV) – náklady za rok 2015	72 857,90 €	
náklady za kvartál	18 214,40 €	
náklady za kvartál a meter štvorcový	1,301€/m ² /Q	
náklady za vykurované miestnosti	880,80 €/Q	295,60
- voda, vodné a stočné – náklady za rok 2015	28 128 €	
náklady za kvartál	7 032 €	
náklady za kvartál a meter štvorcový	0,502€/m ² /Q	
náklady za kvartál	339,80 €/Q	113,27 / 113,27
<hr/>		
<u>Energie celkom - za štvrtrok</u>	<u>1 676,90 €/Q</u>	
- za mesiac	<u>558,90 €/mes</u>	
- za rok	<u>6 707,60 €/rok</u>	

b) služby

- vrátnica a údržba – náklady za rok 2015 pre celý objekt	55 424 €	
náklady za mesiac	4 618 €	
náklady za mesiac na 1 m ²	0,0329 €	
náklady za 2 poschodia na mesiac	222,70 €	
- PO, BOZP – náklady za rok 2015	720 €	
náklady za mesiac	60 €	
náklady za mesiac na 1 m ²	0,009158 €	
náklady za 2 poschodia na mesiac	6,20 €	

- OLO – náklady za rok 2015	3 766,60 €
náklady za mesiac	313,80 €
náklady za mesiac na 1 m ²	0,0224 €
náklady za 2 poschodia na mesiac	15,10 €
<hr/>	
Služby celkom - za mesiac	<u>241,10 €/mes.</u>
- za rok	<u>2 893,20 €/rok</u>

S P O L U /nájomné+energie+služby/
/1 200+558,90+241,10/

2 000 €/mes.