

Nájomná zmluva č. 103 - E/2010

uzatvorená podľa zákona č.116/1990Zb.o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č.18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č.446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v plátnom znení a ďalších právnych predpisov.

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Stredná odborná škola Ivanská cesta 21 Bratislava

Adresa sídla : Ivanská cesta 21, 823 75 Bratislava

IČO : 421 28 790

Zastúpený : Ing. I.ubomír Kovar - štatutárny orgán SOŠ
riaditeľ školy

Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko a.s.
č.ú. 832 4333/5200

so súhlasom zriad'ovateľa:

Bratislavského samosprávneho kraja so sídlom v Bratislave

Sabinovská 16 820 05 Bratislava

Zastúpený - Ing. Pavol Frešo - predseda BSK

a

Nájomca: Zvartech s. r.o. sídlo Mlynské pole 18 Limbach 90091

IČO: 35856998, IČ DPH: SK 2021727906

štatutárny orgán: Ing. Alena Spišiaková - konateľ spoločnosti

Bankové spojenie : VÚB, a.s.
číslo účtu: 1719637154/0200

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu.

Čl. II.

úvodné ustanovenia

1 Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovných nehnuteľností: budova dielne Ivanská cesta 25 Bratislava, súpisné číslo 5795, postavená na pozemku parc. č. 14801/22, zapísaných v liste vlastníctva číslo 2863, vedený Správou katastra pre hlavné mesto Bratislavu, Ružova dolina 27 Bratislava, pre katastrálne územie Tmávka. Prenajímateľ je správcou 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, v oddieli Sro, vložka č. 28733/B. Fotokópia výpisu z obchodného registru tvorí prílohu č.3 tejto zmluvy.

Čl. III.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v budove súp. č.5795, pozostávajúce z:

- kancelárie č. 62 o celkovej výmere 34,02 m² na poschodí budovy združenej dielne,
- dielňa č.25, rozlohe 109,86 m² v budove združenej dielne na poschodí,
- skladového priestoru č.63 o výmere 14,9 m² na poschodí budovy združenej dielne,

orientačné číslo Ivanská cesta 25, Bratislava.

prevzala EX: 31.08.2010
H

ČI.IV.

Účel nájmu

1) Účelom tejto zmluvy je prenajať nájemcovi nebytové priestory na činnosť usporadúvanie kurzov, seminárov a školení v oblasti zvárania, zapísané v predmete činnosti v OR.

2) Nájomca sa zavazuje 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.

ČI.V.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a to od 1.septembra 2010.

ČI.VI

Cena nájomného

1) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom nasledovne:

a) kancelárske priestory	65,50€ /m ² /rok
b) dielenský priestor	7,97€/m ² /rok
c) skladový priestor	33,-€/m ² /rok

Výška nájomného za jeden rok je :

a) kancelárskeho priestoru	34,02 m ² x 65,50€ =	2 228,31 €/rok
b) dielenský priestor	109,86 m ² x 7,97 € =	875,58€ /rok
c) skladový priestor	14,9 m ² X 33,-€ =	491,70 €/rok

Spolu: 3 595,59 €/rok

Úhrada štvrťročne

898,90€

2) V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TUV, odvoz odpadkov, vodného a stočného, servisu nákladného výtahu, upratovanie spoločných priestorov (schodíšť, chodby, priestorov vestibulu). Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.

3) V cene nie je zahrnuté hovorné a poplatky za používanie telefónnych liniek. Tieto náklady bude prenajímateľ refakturovať nájemcovi na základe skutočne nabehtých nákladov podľa osobitnej dohody.

4) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií jednostranne v roku upraviť o mieru inflácie (podľa medziročnej zmeny indexu spotrebiteľských cien štatistického úradu SR). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odeslaní nájemcovi zo strany prenajímateľa.

5) V zmysle § 344 a ďalších obchodného zákonníku sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptácia úpravy ceny nájmu alebo výšky úhrad za služby podľa tohto ustanovenia.

ČI.VII

Cena za energie a služby

1) Za využívanie energií a poskytované služby súvisiace s prevádzkou nebytového priestoru sa zmluvné strany dohodli na úhrade pomerných nákladov:

- a) na 1 m² kancelárskej plochy ročne paušálnou sumou spolu 2 4,62 €.
- b) na 1m² dielenského priestoru ročne 2 7,12€

Rozpis položiek nákladov na 1 m² prenajatej plochy tvorí prílohu č. 1/a a 1/b tejto zmluvy.

Do skladového priestoru nebudú poskytované služby, okrem dodávky elektriny.

2) Cena podľa čl. VI a čl. VII zmluvy je dohodnutá ako zmluvná cena podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

3) Za služby poskytované nájemcovi a úhradu prevádzkových nákladov na prenajatý priestor uhradí nájomca prenajímateľovi za kalendárny rok :

a)	na 34,02 m ² kancelárskej plochy	837,57€
	t.j. za každý kalendárny štvrtrok na 34,02 m ²	209,39€
b)	na 109,86 m ² dielenskej plochy	2 979,40€
	t.j. za každý kalendárny štvrtrok na 109,86 m ²	744,85€

4) Platby za spotrebu elektrickej energie vyúčtuje prenajímateľ nájemcovi mesačne na základe nameraných hodnôt meračom v aktuálnej cene elektriny fakturovanej elektrárňou prenajímateľovi. Nájomca je povinný platiť preddavok na spotrebu elektrickej energie 150,-€ mesačne, t.j. 450,-€ za kalendárny štvrtrok. Preddavky budú vyúčtované k 31.12. Nedoplatek je povinný nájomca zaplatiť na základe osobitnej faktúry do 20. januára nasledujúceho roka. V tom istom termíne prenajímateľ vráti preplatok nájemcovi.

Čl. VIII

Spôsob úhrady nájomného a služieb

1) Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté platby za energie a služby kvartálne, vopred na účet prenajímateľa na základe faktúry. Prenajímateľ vystaví faktúru vždy do posledného dňa mesiaca predchádzajúceho štvrtroka vo výške :

a) nájomné	898,90€
b) energie a služby	954,24€
c) preddavková platba za elektrinu	450,-€
Spolu:	2 303,14€

Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke nájomného, služieb a preddavku na elektrinu, za obdobie od 1. septembra 2010 do 30. septembra 2010 v uvedenej mesačnej výške 767,71€ s termínom úhrady uvedenom na faktúre, ktorú prenajímateľ vystaví nájemcovi.

2) Zmluvné strany sa dohodli na splatnosti faktúry 14 dní od jej vystavenia.

3) Cena za energie a služby je dohodnutá do 30.04.2011. Od 01.05.2011 bude určená nová cena.

Čl. IX.

Zmluvná pokuta

1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný v prípade omeškania sa s úhradou nájomného a služieb v zmysle čl. VIII. zmluvy o najme zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,2 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohradu 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 nájemcova 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, uvedené v článku III zmluvy, v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy v dohodnutom termíne začatia nájmu. Nájomcovi je stav priestoru známy.

2) Prenajímateľ zabezpečí do prenajatého priestoru dodávku potrebných médií /teplo, vodu, elektrickú energiu/.

3) Prenajímateľ povolí nájomcovi vybaviť prenajatý priestor vlastným nábytkom a potrebným zariadením k podnikateľskej činnosti.

Možné vybavenie bytovým zariadením prenajímateľa bude predmetom osobitnej dohody.

4) Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi neobmedzený prístup do prenajatého priestoru s využitím vlastných kľúčov.

5) V prípade, že sa nájomca s prenajímateľom dohodne na upratovaní a čistení prenajatého kancelárskeho priestoru, ktoré obstará prenajímateľ, dohodnutá úhrada za túto službu bude nájomcovi pripočítaná k výške nájomného.

6) Prenajímateľ umožní vstup do prenajatých priestorov, len zamestnancom nájomcu a osobám, ktorým vstup nájomca odsúhlasí.

Menný zoznam zamestnancov a osôb oprávnených vstupovať do prenajatého priestoru nájomcu bude uložený na vrátnici. Nájomca je oprávnený zoznam osôb oprávnených vstupovať do prenajatého priestoru nájomcu priebežne meniť.

7) Nájomca sa zavazuje včas platiť nájomné uvedené v článku VIII ods. 1 tejto zmluvy.

V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške o 8 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.

8) Nájomca sa zavazuje užívať prenajatý priestor so starostlivosťou riadneho hospodára dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti a prípadné škody na majetku prenajímateľa odstrániť na vlastné náklady.

9) 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€/99 999,94Sk. Ustanovenia článku IX bod 1 platia primerane.

10) 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.

11) Nájomca bude obstarávať čistenie a upratovanie kancelárskych a dielenských prenajatých priestorov na vlastné náklady, ak tento záväzok neprevzal prenajímateľ.

12) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu oprav, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinností vznikla.

13) Nájomca nemôže na majetok BSK zriadiť záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť.

14) Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízie a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí, ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.

15) Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý priestor alebo jeho časť do užívania inej fyzickej alebo právnickej osoby ako nájom, podnájom alebo výpožičku. Ak nájomca prenechá majetok BSK do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

16) V prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za protipožiaru ochranu (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 zavazuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

17) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na spoločnej ohlasovni požiaru - vrátnica v prevádzkovej budove č.27

18) Nájomca sa zavazuje uhradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na odstránenie škôd na jeho majetku zavinených nájomcom a prevádzkou jeho podnikateľskej činnosti, tiež zvýšených nákladov na odstránenie spáliteľného odpadu z podnikateľskej činnosti nájomcu.

19) Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.

20) Nájomca si bude zabezpečovať podávanie a dodávanie poštových zásielok sám na príslušnej dodávacej pošte (poštový priečinok). Pre zasielanie faktúr a korešpondencie od prenajímateľa nájomca nahlasuje túto kontaktnú adresu: Bratislava, Ivanská cesta 27.

21) Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odevzdá 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.

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

23) Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.

24) Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodevzdá prenajaté 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 vypratých veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania prenajatých priestorov oznámiť nájemcovi najneskôr 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

25) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi umiestnenie nových elektrických zariadení/strojov, prístrojov/ v prenajatom priestore pred ich zavedením do prevádzky.

Nájomca sa zavazuje podieľať sa na úhrade prípadnej pokuty zo strany elektrární za prekročenie rezervovanej kapacity elektrickej energie prenajímateľa v percentuálnom množstve odobratej elektriny vo fakturačnom období.

ČI.XI.

Skončenie nájmu prenajatých priestorov

1) Zmluvné strany môžu skončiť nájemný vzťah: a) dohodou zmluvných strán, b) výpoveďou bez udania dôvodu v zmysle §10 zákona č.116/1990 Zb.

2) Pre prípad jednostrannej výpovede sa zmluvné strany dohodli na 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovedi.

3) Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne keď neuhradí splatné nájemné v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručení nájemcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájemné a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch, v alikvotnej výške nezaplatenej pohľadávky.

ČI.XII.

Záverečné ustanovenie

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 vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku, ktorý podpísali obidve zmluvné strany a schváleného predsedom Bratislavského samosprávneho kraja, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.

3) Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, pričom každý je považovaný za originál. Nájomca a prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia zmluvy, a 1 vyhotovenie obdrží BSK.

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) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť podľa článku V zmluvy. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu Bratislavského samosprávneho kraja.

6) 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 informácii) 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 informácii 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 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 udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.

V Bratislave

Stredná odborná škola

_1_0



Paulina

a

Prílohy:

- 1) rozpis položiek nákladov na 1 m2/rok
- 2) kópia výpisu z LV č 2863
- 3) kópia výpisu z OR SR



PRÍLOHA

č.1/a

Zmluvy o nájme nebytových priestorov

Rozpis položiek paušálnej sumy na úhradu služieb a prevádzkových nákladov na 1 m² / rok prenajímanej kancelárskej plochy v budove združenej dielne

1/ Náklady na teplo	15,82€
2/ Náklady na vodné a stočné	1,97€
3/ Odvoz smetí	0,53€
4/ Čistenie spoločných priestorov	1,24€
5/ Daň zo stavieb	1,826€
6/ Priame a nepriame režijné náklady	3,23€

SPOLU:

24,62E

PRÍLOHA

č.1/b

Zmluvy o nájme nebytových priestorov

Rozpis položiek paušálnej sumy na úhradu služieb a prevádzkových nákladov na 1 m² / rok dielenskej plochy v budova združenej dielne

1/ Náklady na teplo	15,82€
2/ Náklady na vodné a stočné	1,97€
3/ Odvoz smetí	0,53€
4/ Čistenie spoločných priestorov	1,24€
5/ Daň zo stavieb	1,826€
6/ Priame a nepriame režijné náklady	5,73€
<hr/>	
Spolu:	27,12€

7/ Náklady na elektrickú energiu /mesačná predpaušálna platba na 1m²/rok - 12,39€
t.j. 150,-€ za 145,32 m² dielenskej plochy.