

Zmluva č. 5/EP/2019 **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

Obchodné meno: Školský internát
Sídlo: Trnavská cesta č. 2, 821 08 Bratislava
Elokované pracovisko: Saratovská 26/B, 841 02 Bratislava
V zastúpení: Mgr. Magdaléna Eliášová – riaditeľka ŠI
IČO: 00607291
DIČ: 2020848379
IČ DPH: SK2020848379
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK86 8180 0000 0070 0047 5147

Nájomca

Obchodné meno: Kvatro Comp s. r. o.
Sídlo: Saratovská 26, 841 02 Bratislava
V zastúpení: Rastislav Fiala - konateľ spoločnosti
IČO: 35888024
DIČ: 2021842152
IČ DPH: SK2021842152
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu: SK83 0900 0000 0050 4942 3816

so súhlasom zriaďovateľa: Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Zastúpený: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA – predseda BSK
(ďalej len: „BSK“)

čl. II **Úvodné ustanovenia**

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovných nehnuteľností: budova Školského internátu na ul. Saratovská 26/B v Bratislave, zapísaná na LV č. 3794, vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie – Dúbravka, obec Bratislava – m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV., na parcele č. 3425/2, súpisné číslo budovy 2141. Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.
2. Nájomca je právnická osoba zapísaná v obchodnom registri. Fotokópia výpisu z Obchodného registra tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

čl. III. **Predmet zmluvy**

Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytový priestor
- miestnosť č. 321 – kancelária o celkovej výmere 24,5 m²,

02. 09. 2019

Pave

19

Mgr

JUDr.

Mgr. Ga

02. 09. 2019

2019

2019

- miestnosť – sklad o celkovej výmere 6,72 m².

Ide o nebytové priestory - kancelária na 3.poschodí a sklad v suteréne kuchyne, v budove Školského internátu na Saratovskej 26/B v Bratislave.

čl. IV Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytový priestor na nasledovný účel:
- priestor na vykonávanie sprostredkovateľských činností v oblasti služieb a obchodu.
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 15. 9. 2019**, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.

čl. VI Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **126,12 €/m²/rok** za kancelárske priestory a vo výške **63,75 €/m²/rok** za skladové priestory.
V cene nájomného sú zahrnuté náklady za služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TUV, OLO, vodné a stočné, služby vrátnice, upratovanie spoločných priestorov (schodíšť, výťahov, priestorov vestibulu, vrátnice a príslušných chodieb).
2. Výška ročnej platby nájomcu za užívanie predmetu nájmu je **3.518,34 €** (slovom: tritisícpäťstoosemnásť eur a 34/100).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného dohodnutú v bode 1 tohto článku zmluvy v prípade nárastu cien ktorejkoľvek zo služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, náklady na ktorú sú podľa bodu 1 tohto článku súčasťou nájomného. Navýšenie nájomného určí prenajímateľ pomerne podľa podlahovej plochy predmetu nájmu k priemernej prenajatej ploche stavby, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o jednostrannej úprave nájomného podľa predchádzajúcej vety, pričom takto upravené nájomné je pre nájomcu záväzné a nájomca je povinný ho platiť od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení oznámenia o úprave výšky nájomného nájomcovi. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že k zvýšeniu nájmu môže dôjsť aj o ročnú mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, podľa oznámenia ŠU SR (alebo inštitúcie, ktorá ho nahradí). V takom prípade má prenajímateľ právo jedenkrát v kalendárnom roku jednostranne upravovať cenu nájmu o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlásenej za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom sa úprava nájomného uskutočňuje. Úprava nájomného bude prenajímateľom oznámená nájomcovi písomným oznámením obsahujúcim údaj o percente oficiálne vyhlásenej miere ročnej inflácie s tým, že účinnosť tejto zmeny je dohodnutá zmluvnými stranami vždy k 1. januáru kalendárneho roka, v ktorom sa úprava nájomného o ročnú mieru inflácie upravuje.
4. Neakceptovanie upraveného nájomného nájomcom, podľa bodu 3. tohto článku, sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je zmluvným dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.

čl. VII Spôsob úhrady nájmu

1. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne a to vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca vo výške **293,20 €** na účet prenajímateľa na základe zmluvy. Pri platbe sa použije variabilný symbol 5/2019, za ktorým treba uviesť mesiac, za ktorý sa platba realizuje (napr. za mesiac máj 5/2019/5).
2. Zmluvné strany sa dohodli na prvej mesačnej splátke nájomného s termínom úhrady do 7 dní po nadobudnutí účinnosti zmluvy na účet prenajímateľa.

čl. VIII

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle čl. VII 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. 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, obvyklé udržiavacie 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 3319,39 €. 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 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. Nájomca je povinný pri odchode z prenajatých priestorov zabezpečiť uzatvorenie okien, vody, zhasnutie svetla a vypnutie elektrospotrebičov.
11. Nájomca a ním pozvaní klienti sú povinní dodržiavať prevádzkové predpisy platné v ŠI, Saratovská 26/B, Bratislava. Ďalej sú povinní dodržiavať zásady PO a BOZP v objekte.

12. 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.
13. 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 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.
14. 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.
15. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
16. 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.
17. 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:
 - na základe vzájomnej dohody,
 - výpoveďou bez udania dôvodu v zmysle §10 zákona č. 116/1990 Zb. z..
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 doručením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným 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 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, 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. 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 obdrží BSK.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.

V Bratislave, dňa1.7.2019.....

Kvatro
Comp. s.r.o.
Saratova
841 02 Bra
IČO: 35 988
IČ ZPH: 3K 202

Rastislav Fiala - konateľ
Kvatro Comp s. r. o.

ŠKOLSKÝ INTERIÉR

Trnava
821 01
IČO:

Mgr. Eliášová Magdaléna
riaditeľka ŠI

Ing. Jaraj Droba, MBA, MA
predseda BSK

Príloha: Kópia výpisu z OR SR