

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 4/2017

Čl. 1 Zmluvné strany

1. Mestská časť Bratislava – Rača

sídlo: Kubačova 21, 831 06 Bratislava
zastúpená starostom Mgr. Petrom Pilinským
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: SK75 0200 0000 0000 0042 1032
IČO: 00 304 557
DIČ: 2020879212
IČ DPH: nie je platcom DPH
(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Domov sociálnych služieb pre deti a dospelých Sibírka

sídlo: Sibírska 69, 831 02 Bratislava
zastúpená Mgr. Martina Betinová, riaditeľka
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: SK43 8180 0000 0070 0047 2720
IČO: 00 604 968
DIČ: 2020863977
IČ DPH: nie je platcom DPH
zapísaná v štatistickom registri organizácií Štatistického úradu Slovenskej republiky
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle uznesenia č. UZN 246/13/12/16/P miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava-Rača zo dňa 13.12.2016 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov túto zmluvu.

Čl. 2 Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – budovy Zdravotného strediska na Hubeného ul. č. 2, 831 06 Bratislava, stavby súpisné číslo 2497, ležiacej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17375/9 o výmere 859 m², vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, zapísaných na LV č.1 pre k.ú. Rača a to na základe protokolu č. 64/1991 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava – Rača zo dňa 30.9.1991. Ako správca je oprávnený zverenu nehnuteľnosť ďalej prenajímať.

Čl. 3
Predmet, účel, doba nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa na 1. nadzemnom podlaží zdravotného strediska na Hubeného ulici. č. 2 v Bratislave o celkovej podlahovej výmere 39 m² vrátane spoločných priestorov hygienických zariadení.
2. Účelom nájmu predmetu zmluvy je zabezpečovanie poskytovania špecializovanej služby včasnej intervencie pre deti nájomcom.
3. Zmena účelu nájmu predmetu zmluvy je možná len so súhlasom prenajímateľa. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy v rozsahu dohodnutom v zmluve.
4. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.02.2017.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Predmet zmluvy bude odovzdaný odovzdávacím protokolom.

Čl. 4
Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 1 € za predmet nájmu ročne, ktoré bude prenajímateľ od 01.02.2017 fakturovať nájomcovi dopredu spolu s platbou za služby podľa č.5 zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie nájomného riadnu faktúru do 10 dňa v mesiaci, na ktoré sa vzťahuje dané nájomné. Faktúra je splatná 14 dní odo dňa doručenia faktúry.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ jednostranným právnym úkonom zvýši výšku nájomného v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem.
4. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné v dohodnutej lehote, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. 5
Platby za služby

1. Zálohové platby za služby spojené s užívaním Priestorov (ďalej len zálohové platby) sú vyčíslené vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
2. Zálohové platby sú splatné štvrťročne od 01.02.2017 a Prenajímateľ je povinný ich vyfakturovať spolu s nájomným podľa Čl. 4 bodu 2 zmluvy.
3. Skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním Priestorov sa vyúčtujú jeden krát ročne, po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií, spravidla najneskôr do 31.05. nasledujúceho roku.
4. Výšku zálohových platieb je Prenajímateľ oprávnený zmeniť jednostranne v rozsahu zmeny výšky zálohových platieb, ktoré Prenajímateľ hradí dodávateľom energií.
5. Ustanovenia Čl. 4 bodu 4 o úroku z omeškania sa na vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.

Čl. 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy len na účel dohodnutý v Čl. 3 bode 2 tejto zmluvy. Je povinný udržiavať ich v riadnom stave, sústavne a dôsledne vykonávať všetky opatrenia na ich ochranu a dbať na to, aby sa predišlo ich poškodeniu.
2. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke jeden exemplár kľúčov od miestnosti uvedenej v Čl. 3 bod 1 tejto zmluvy, pre prípad odstránenia havarijných situácií (požiar, únik vody a pod.) a miestnosť podľa účelu nájmu označiť.
3. Nájomca je povinný neodkladne prenajímateľovi nahlásiť závady, ktoré vznikli na predmete zmluvy. Ak si opravy vyžadujú dočasný zásah do predmetu zmluvy, musí nájomca tento zásah umožniť a znášať obmedzenia v užívaní predmetu zmluvy súvisiace s týmto zásahom.
4. Nájomca bez súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy, alebo jeho časť do podnájmu. Nájomca nemôže na predmet zmluvy, alebo jeho časť zriadiť záložné právo, alebo predmet zmluvy inak zaťažiť.
5. Nájomca je povinný sám na vlastné náklady previesť drobné bežné opravy vyplývajúce z potrieb účinku bežného opotrebovania v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov do výšky 300 € v jednotlivom prípade.
6. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy na predmete zmluvy len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je nájomca povinný dať odsúhlasiť prenajímateľovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav.
7. Súhlas podľa predchádzajúceho odseku nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle Zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad. Po dokončení prác je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi príslušné revízne správy.
8. Nájomca nie je oprávnený požadovať náhradu nákladov za činnosti na predmete zmluvy uvedené v tomto článku, ani ich zohľadnenie v nájme a po ukončení nájmu.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do nebytových priestorov uvedených v predmete zmluvy, za účelom kontroly plnení v zmysle tejto zmluvy a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu nájomcu.
10. Prenajímateľ zabezpečuje odvoz a likvidácia odpadu, upratovanie vnútorných, vonkajších a spoločných priestorov.
11. Nájomca je povinný realizovať na predmete zmluvy a na technologickom zariadení potrebné revízie a odborné posúdenia v zmysle platných právnych predpisov.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie prenajatého predmetu nájmu, uskutočneného počas doby platnosti tejto zmluvy.
13. Nájomca je povinný po ukončení nájmu prenechať nebytové priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadných úprav v zmysle Čl. 6 bodu 6.
14. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením, alebo zničením predmetu nájmu zavinením nájomcu, alebo osôb jednajúcich v jeho mene, alebo jeho návštevníkov, či zanedbaním povinností podľa tejto zmluvy, pri vylúčení zodpovednosti za škody vzniknuté vyššou mocou.

15. Nájomca je povinný dodržiavať v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené. V rámci toho nájomník:
- a) preberá na seba v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, čím preberá v týchto priestoroch zodpovednosť za požiaru ochranu (ďalej len „PO“);
 - b) sa zaväzuje 1x ročne sprístupniť prenajaté priestory, dokumentáciu PO a revízie prenajatých zariadení technikovi PO mestskej časti Bratislava-Rača v záujme kontroly plnenia právnych predpisov podľa písm. a) tohto bodu;
 - c) sa zaväzuje dodržiavať zákon č.124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, zákon č.42/1994 Zb. o civilnej ochrane v znení neskorších predpisov;
 - d) sa zaväzuje dodržiavať v predmete nájmu a ostatných jemu prístupných priestoroch patriacich nájomcovi zásady bezpečného správania sa a označiť spoločné priestory, komunikácie, únikové cesty a dodržiavať platné právne predpisy, týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) a civilnej ochrany;
 - e) sa zaväzuje zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a civilnej ochrany na vlastné náklady, ktoré v prenajatých priestoroch zapríčinil pri svojej činnosti, resp. požiadať prenajímateľa o ich odstránenie za odplatu, uhradenú nájomcom prenajímateľovi;
 - f) sa zaväzuje v prípade, že predmet nájmu v súvislosti s dohodnutým účelom nájmu si vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti BOZP, PO, civilnej ochrany a iných opatrení, zabezpečiť v týchto priestoroch realizáciu vyplývajúcich opatrení na vlastné náklady a zodpovednosť;
 - g) sa zaväzuje zabezpečiť v predmete nájmu na vlastné náklady prostriedky ochrany pred požiarmi (ručné hasiace prístroje), pokiaľ v ňom nie sú umiestnené a vykonávať ich revízie v súlade s vyhláškou č.719/2002 v znení neskorších predpisov.
16. Poistenie majetku nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady.
17. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

Čl. 7 Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností podľa tejto zmluvy, alebo v jej súvislosti.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti sa budú doručovať na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
3. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy sa doporučované listové zásielky, alebo zásielky s doručenkou považujú za doručené druhej zmluvnej strane aj keď:

- a) príjemca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručení dňom odmietnutia prijatia zásielky;
- b) zásielka bola na pošte uložená a príjemca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa príjemca o uložení nedozvedel;
- c) bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná - najmä preto, že nebolo možné adresáta na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy zastihnúť, pričom iná adresa adresáta nie je odosielateľovi známa - v tomto prípade sa písomnosť považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručení, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

Čl. 8

Nájom a ukončenie nájmu

1. Platnosť zmluvy je možné predĺžiť na základe žiadosti nájomcu doručenej prenajímateľovi najneskôr 3 mesiace pred vypršaním platnosti zmluvy.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o nájme pred uplynutím dojednanej doby ak nájomca:
 - a) užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou;
 - b) mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného, alebo za služby spojené s užívaním predmetu zmluvy;
 - c) sám, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet zmluvy, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok v predmete zmluvy, alebo v budove podľa čl. 2 bodu 1 zmluvy;
 - d) prenechá predmet zmluvy alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu nájomcu;
 - e) v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu o nájme pred uplynutím dojednanej doby ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet zmluvy prenajal;
 - b) predmet zmluvy sa stal bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

Čl. 9

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach, každá s platnosťou originálu.
2. Zmeny v tejto zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán písomne formou dodatkov.
3. Ak nie je v tejto zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prípadne ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Príloha:

- výpočtový list nájomcu

V Bratislave dňa: 30.01.2017

V Bratislave dňa: 30.01.2017

Prenajímateľ:



Mestská časť Bratislava – Rača
Mgr. Peter Pilinský, starosta

Nájomca:

Domov sociálnych služieb
pre deti a dospelých
SIBÍRKA
Sibírska 69, 831 02 Bratislava

Domov sociálnych služieb
pre deti a dospelých Sibírka
Mgr. Martina Betinová, riaditeľka