**Zmluva č. /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

I Č O : 17 050 332

IBAN : SK05 8180 0070 0047 3889

Osoba oprávnená konať v mene subjektu: Mgr. Petra Pavelková, na základe poverenia zo dňa 1.7.2019

Kontaktný mail: [zastupca.skola.sosvranovska@gmail.com](mailto:zastupca.skola.sosvranovska@gmail.com)

Telefonický kontakt: 0904 856 571

**Nájomca: A.T. Service s.r.o.**

Karola Adlera 30, 841 02 Bratislava

I Č O : 47 217 634

DIČ : 2023806488

IČ DPH : SK2023806488

IBAN: SK34 1100 0000 0029 2489 7152

Osoba oprávnená konať v mene subjektu: Ing. Anton Trška – konateľ

Kontaktný mail: [at.service@gmail.com](mailto:at.service@gmail.com)

Telefonický kontakt: 0908 685 376

**so súhlasom zriaďovateľa:**

Bratislavský samosprávny kraj so sídlom

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 právnická osoba – s.r.o., zapísaná v Obchodnom registri Slovenskej republiky, Okresný úrad Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo 90184/B

**Čl. III.**

**Predmet zmluvy**

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

* časť dielne praktického vyučovania, nachádzajúcu sa na prízemí v budove súpisné číslo 2708, zapísanej na LV č. 2140 na Vranovskej ul .č. 4, Bratislava, v k.ú. Petržalka, postavenej na parcele registra „C KN“ parc. č. 5573 v celkovej ploche 156,7 m2,; umiestnenie predmetnej časti dielne je vyznačené v schematickom zobrazení v prílohe č.1 červenou farbou)

Celková výmera prenajatej plochy nebytových priestorov je 156,7 m2.

**Čl. IV.**

**Účel nájmu**

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na nasledovný účel:

Kovoobrábačská dielňa so zapojením navrhovateľa do duálneho vzdelávania školy (za účelom práce na CNC strojoch a zariadeniach, prípadne ich údržby alebo nastavovania) a revitalizácie majetku BSK.

1. 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 xxxx.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: 7800,53 €

Výpočet ceny : 156,7 m2 x 49,78 € = 7800,53 €

mesačný nájom: **650,04 €**

1. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, a používania sociálnych zariadení v priestoroch dielne a s tým spojenej dodávky TÚV, vodného a stočného, za upratovanie spoločných priestorov a sociálnych zariadení. V cene nájmu nie je zahrnutá cena za prenájom parkovacieho miesta pred dielňou. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.
2. V cene nájomného nie je zahrnutá cena za odvoz odpadu a upratovanie dielne. Tieto služby zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady.
3. 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.
4. 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.
5. Nájomca je povinný okrem nájomného platiť aj sumu zodpovedajúcu alikvotnej časti dane z nehnuteľnosti. Daň z nehnuteľnosti bude splatná mesačne spolu s nájomným.

Výška dane z nehnuteľnosti na rok 2020 je 5,43 €/m2/rok

Daň z nehnuteľnosti ročne 156,7 m2 x 5,43 € 850,88 €

mesačne 850,88 € / 12 mes.  **70,91 €**

**Čl. VII.**

**Cena za energie a služby**

Zmluvné stany sa dohodli na nasledujúcej platbe za energie a služby mesačne:

1. a) elektrická energia

dielňa disponuje vlastným meračom elektrickej energie zásuvkových obvodov

- táto spotreba bude účtovaná na základe skutočných nákladov

Merače elektrickej energie budú odčítané vždy v posledný deň v mesiaci a fakturované spolu s ostatnými platbami v najbližšej faktúre.

b) Svetelný obvod nie je merateľný a preto sa nájomca a prenajímateľ dohodli na mesačnej paušálnej výške platby za svetlo vo výške **20 €**

2. Cena za dodávku tepla je stanovená zálohovými platbami vo výške:

mesačne **60.- €**

Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie zálohy 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 zaplatenia. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu podľa čl. IX. a úroky z omeškania podľa čl. X. ods. 14 tejto zmluvy. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatok zistený vyúčtovaním

3. sociálne zariadenia

cena je stanovená paušálne mesačne a zahŕňa platby za vodné, stočné a upratovanie sociálnych zariadení a spoločných priestorov

mesačne **15,85 €**

4. parkovacie miesto

- jednorazový poplatok za automatický otvárač rampy **30.-€**

- ročný prenájom 450-. €

parkovacie miesto mesačne **37,50 €**

5. Celková úhrada za svetlo, dodávku tepla, používanie sociálnych zariadení (TÚV, vodné, stočné a upratovanie spoločných priestorov), parkovacie miesto za jeden mesiac je 133,35 € + úhrada elektrickej energie na základe odpočtu meračov.

**Čl. VIII.**

**Spôsob úhrady nájmu a služieb**

1. Nájomca je povinný platiť nájomné, daň z nehnuteľnosti a dohodnuté platby za energie a služby mesačne na základe faktúry, a to vopred, vždy do 10. dňa v mesiaci za nasledujúci mesiac.
   1. nájomné 650,04 €
   2. suma zodpovedajúca dani z nehnuteľnosti 70,91 €
   3. energie a služby

svetlo 20,00 €

teplo (záloha) 60,00 €

sociálne zariadenia 15,85 €

parkovacie miesto 37,50 €

c) Nájomca je povinný platiť za elektrickú energiu v lehote splatnosti na základe skutočne spotrebovaného množstva na základe odčítania spotreby na elektromere č. AT00564 2015 a č. AT01919 2015, ktoré sa uskutoční vždy posledný deň v mesiaci, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že depozit zaplatený na účet prenajímateľa pri vypísaní Obchodnej verejnej súťaže, vo výške 1716.- bude slúžiť ako zábezpeka platieb nájomného a energií a pri ukončení nájmu bude v prípade vyrovnaných záväzkov nájomcu vrátené na jeho účet v lehote do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prvej splátke bude uhradené nájomné, daň z nehnuteľnosti, energie a služby za obdobie od uzavretia zmluvy vo výške

za mesiac uzavretia zmluvy **suma 854,30 €** (príp. alikv. časť podľa počtu dní v mesiaci)

za mesiac nasledujúci po mesiaci uzavretia zmluvy suma **854,30 €**

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 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. 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. Spolu s nebytovými priestormi odovzdá prenajímateľ nájomcovi aj parkovacie miesto, diaľkový ovládač od rampy pre vjazd na parkovisko, kľúče od malej brány do areálu dielní a hlavnej brány od dielní (pre vstup a možnosť používania WC), kľúč od prenajímanej dielne. Tieto budú odovzdané protokolárne.
3. 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.
4. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
5. 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.
6. 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.
7. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
8. 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 požiarmi 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 o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 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 revitalizáciu bránových dverí a jeho uzamykanie do objektu prenajímanej dielne, vymaľovanie priestorov dielne, prípravu priestorov na duálne vzdelávanie, zveľadenie okolia.

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.
  1. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
  2. 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 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 hnuteľným 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 .......................... 2020

prenajímateľ nájomca

Ing. Felix Dömény Anton Trška

riaditeľ SOŠ konateľ

zriaďovateľ

Mgr. Juraj DROBA, MBA, MA

predseda BSK

Príloha č. 1

