

ZMLUVA O NÁJME

Zmluvné strany : **Ružinovský domov seniorov**
Sklenárova 14, 821 09 Bratislava
bankové spojenie: VÚB Bratislava,
č.ú. IBAN: SK 50 0200 0000 19000 4520062
IČO 00 510 173
zastúpený : Mgr. Ľubica Karellová, MPH riaditeľka
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

PRIMA n.o. – Domov sociálnych služieb pre dospelých
Banšelova 4, 821 04 Bratislava
IČO 31 821 308
zastúpená : Mgr. Viera Pribilová, štatutárna zástupkyňa
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú

ZMLUVU O NÁJME

Článok 1

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je na základe § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a na základe Protokolu o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov č. 4/92 zo dňa 02.01.1992 do správy mestskej časti Bratislava – Ružinov a následne na základe Protokolu č. 576/92 zo dňa 01.07.1992 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov správcom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 3988 detské jasle – Banšelova ulica č. 4 v Bratislave, ktorá sa nachádza na pozemku parcele reg. „C“ p. č. 17015/10 a ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Trnávka (ďalej aj ako „detské jasle Banšelova“). V zmysle uznesenia č. 92/IV zo dňa 18.05.1995 miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava Ružinov zrušilo detské jasle Banšelova ku dňu 1.9.1995 s tým, že priestory zrušených detských jasli sa budú využívať pre účely zdravotníckej a sociálnej.
- 1.2. Prenajímateľ z titulu správy prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok časť detských jasli Banšelova, a to nebytové priestory o celkovej výmere – 210 m², z toho sú priestory spojovacej chodby o výmere 57 m², ktoré sa nachádzajú na prízemí detských jasli Banšelova, v pavilóne č. 2 (ďalej len ako „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).

- 1.3. Nebytové priestory sa nájomcovi prenajímajú za účelom prevádzkovania Domova sociálnych služieb pre dospelých a chránenej dielne. Zmena účelu nájmu je možná len po predchádzajúcej písomnej dohode obidvoch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
- 1.4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s úžitkovými vlastnosťami a technickým stavom nebytových priestorov, nakoľko ich od r. 1996 až ku dňu podpísania tejto zmluvy nepretržite riadne užíva. Obidve zmluvné strany prehlasujú, že nebytové priestory sú spôsobilé na dohodnuté užívanie.
- 1.5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať nájomcovi po dobu trvania nájmu poskytovanie nasledovných služieb spojených s nájmom nebytových priestorov :
 - dodávku elektrickej energie,
 - dodávku tepla a teplej vody,
 - dodávku vody a odvod odpadovej vody.

Článok 2

Doba nájmu

- 2.1. Nájomný vzťah vzniká od 1.8.2016 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.7.2026.
- 2.2. Zmluvné strany sú oprávnené túto zmluvu vypovedať výlučne z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom strany si dohodli trojmesačnú výpovednú dobu. Pre prípad výpovede danej prenajímateľom nájomcovi z dôvodu omeškania s platbou nájomného alebo odplaty za služby spojené s nájmom, a to aj len čiastočne, o viac ako jeden mesiac je dohodnutá výpovedná doba jednomesačná. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok 3

Úhrada za nájom a za služby s nájmom spojené

- 3.1. Úhrada za nájom nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne :
 - a) nájomné za užívanie nebytových priestorov
1,00 €/m² ročne, t.j. za 210 m² 210,00 € ročne
 - b) úhradu za dodávku elektrickej energie a dodávku a odvod vody bude nájomca až do prihlásenia sa ako priamy odberateľ vykonávať prenajímateľovi na základe faktúr prenajímateľa vo výške určenej pomerne podľa plochy nebytových priestorov k celkovej ploche a skutočných nákladov na dodávku elektrickej energie a dodávku a odvod vody pre objekt detské jasle Banšelova. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do troch mesiacov od vzniku nájmu prihlásiť sa u dodávateľa ako priamy odberateľ elektrickej energie a dodávky a odvodu vody za účelom vykonávania úhrad priamo dodávateľom,
 - c) úhradu za dodávku tepla a teplej vody bude nájomca vykonávať prenajímateľovi na základe faktúr prenajímateľa vo výške určenej pomerne podľa skutočnej vykurovanej plochy nebytových priestorov k celkovej vykurovanej ploche a celkových nákladov na dodávku tepla pre objekt detské jasle Banšelova.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v štyroch štvrtročných splátkach, splatných najneskôr do 15. dňa prvého

- mesiaca príslušného kalendárneho štvrt'roka (t.j. do 15. januára, 15. apríla, 15. júla, 15. októbra) vo výške 1/4 nájomného. Pomernú časť nájomného za obdobie od 1.8.2016 do 30.9.2016 sa nájomca zaväzuje zaplatiť prevodom na účet prenajímateľa do 15.8.2016.
- 3.3. Úhradu za dodávky podľa ods. 3.1. písm. b) a c) tejto zmluvy bude nájomca vykonávať na základe osobitných faktúr vyhotovovaných prenajímateľom. Splatnosť faktúr bude 14 kalendárnych dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.
- 3.4. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo úhrady podľa ods. 3.1. písm. b) alebo c) tejto zmluvy vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo do akéhokoľvek odplatného či bezodplatného užívania tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.
- 4.2. Nájomca môže vykonávať stavebné a iné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to vo vlastnom mene a na vlastné náklady bez nároku na náhradu pri skončení nájmu vzťahu. Prípadné zhodnotenie predmetu nájmu stavebnými a inými úpravami podľa tohoto odseku môže byť zohľadnené vo výške dohodnutého nájomného.
- 4.3. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a drobné opravy na vlastné náklady a bez nároku na náhradu pri skončení nájmu.
- 4.4. Údržbu predmetu nájmu a opravy nad rámec uvedený v odseku 4.3. je povinný vykonávať prenajímateľ na vlastné náklady. Nájomca je povinný písomne doručiť prenajímateľovi oznámenie o potrebe takýchto opráv a údržby bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá za škodu tým spôsobenú. V prípade, že prenajímateľ v primeranej dobe nevykoná opravy a údržbu podľa tohto odseku, je nájomca oprávnený zabezpečiť ich vykonanie vo vlastnom mene a za obvyklú cenu. V takomto prípade má nájomca nárok na náhradu primeraných a účelne vynaložených nákladov na opravu a údržbu predmetu nájmu od prenajímateľa.
- 4.5. Nájomca je povinný zaobchádzať s predmetom nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.
- 4.6. Nájomca je povinný vo vlastnom mene, na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť zabezpečiť údržbu priláhlého chodníka k objektu detských jaslí Banšelova (pred spojovacou chodbou), v ktorom sú nebytové priestory, a to vrátane zimnej údržby. V prípade, že nájomca nebude zabezpečovať údržbu podľa tohto odseku riadne a včas, je prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení oprávnený zabezpečiť údržbu vo vlastnom mene, za obvyklú cenu a na náklady nájomcu.
- 4.7. Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečiť likvidáciu komunálneho odpadu, ktorý bude v predmete nájmu po dobu nájmu produkovať.
- 4.8. Poistenie objektu, v ktorom sú nebytové priestory, proti požiaru a živelným pohromám je povinný zabezpečiť prenajímateľ na vlastné náklady. Poistenie majetku nájomcu, ktorý bude umiestnený v predmete nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady a v rozsahu vlastného uváženia.
- 4.9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní predmetu nájmu platné právne predpisy, normy a rozhodnutia príslušných orgánov, a to najmä bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy.

- 4.10. Nájomca umožní prenajímateľovi na požiadanie vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania dohodnutých podmienok nájmu.
- 4.11. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady a vo vlastnom mene vo vzťahu k užívaniu predmetu nájmu plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a taktiež zabezpečovať na vlastné náklady a vo vlastnom mene plnenie všetkých povinností vo vzťahu k bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
- 4.12. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí on sám, jeho zamestnanci alebo návštevníci na majetku prenajímateľa. Spôsobenú škodu je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady uvedením do pôvodného stavu. V prípade, že uvedenie do pôvodného stavu nebude možné alebo účelné, alebo ho nájomca nevykoná v primeranej lehote, je nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi peňažnú náhradu za spôsobenú škodu.
- 4.13. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom bol pri vzniku nájmu s prihliadnutím na povolené vykonané stavebné a iné úpravy a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe.
- 4.14. V prípade, ak počas doby nájmu uvedenej v čl. 2 tejto zmluvy dôjde k odňatiu detských jasí Banšelova zo správy prenajímateľa na mestskú časť Bratislava – Ružinov, dochádza automaticky k prechodu všetkých práv a povinností z tejto zmluvy z prenajímateľa na nového správcu detských jasí Banšelova mestskú časť Bratislava – Ružinov.

Článok 5

Záverečné ustanovenia

- 5.1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch rovnakej právnej sily. Nájomca obdrží po jej podpísaní jeden rovnopis a prenajímateľ obdrží tri rovnopisy tejto zmluvy.
- 5.2. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
- 5.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne a nie v tiesni, pod nátlakom alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
- 5.4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu ju podpísali. Dňom podpisu oboma zmluvnými stranami zmluva nadobúda platnosť. Táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Bratislave,

.....
za prenajímateľa

.....
za nájomcu