

## **Zmluva č. 2/2015**

### **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**

Prenajíateľ: **Stredná odborná škola obchodu a služieb Samuela Jurkoviča**

Adresa: Sklenárova 1, 821 09 Bratislava

IČO: 00893463

DIČ: 2020840525

Bankové spojenie: ŠTÁTNA POKLADNICA

Číslo účtu: SK30 8180 0000 0070 0047 4312

Zastúpený: Ing. Tatiana Mókosová ,riaditeľka školy

Nájomca:

**JUDr. Ondrej Nagy**

IČO:

DIČ: 1025319020

Adresa: Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava

Bankové spojenie:

Číslo účtu: 559540112/0200

So súhlasom zriaďovateľa:

Bratislavský samosprávny kraj so sídlom V Bratislave

Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

Zastúpený: Ing. Pavol Frešo, predseda BSK

ďalej len: "BSK"

#### **Čl. II.**

##### **Úvodné ustanovenia**

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti: budovy školy zapísanej v liste vlastníctva číslo 1157, pozemok parc.č.9383/7, budova súpisné číslo 1352 orientačné číslo 1 nachádzajúca sa na pozemku, ulica Sklenárova č. 1, ktorý vedie Katastrálny úrad Bratislava , Správa katastra pre hl. m. SR Bratislavu, katastrálne územie Nivy. Prenajíateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho do nájmu.

2. Nájomca je fyzická osoba oprávnená na podnikanie, zapísaná v Slovenskej advokátskej komore pod č.1252. Fotokópia SAK tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.

**Čl. III.**  
**Predmet zmluvy**

Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory budovy, vchod Sklenárova č.1, a to:

**- miestnosť 14/b -kancelária o výmere 40 m<sup>2</sup>**

S predmetom nájmu je spojené oprávnenie nájomcu užívať spoločné priestory.

**Čl. IV.**  
**Účel nájmu**

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory pre účely zriadenia kancelárie na činnosť advokácie, vyplývajúcej z predmetu jej činnosti.
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 odo dňa nasledujúceho po jej zverejnení v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

**Čl. VI.**  
**Cena nájmu**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom nasledovne:  
kancelárske priestory a užívanie spoločných priestorov **1 160,- EUR**.  
Výpočet ceny nájmu tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TÚV, odvozu odpadkov, vodného a stočného, služby vrátnice, upratovanie vrátnice, upratovanie spoločných priestorov (schodíšť, výťahov, priestorov vestibulu, jedálne). Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.
3. V cene nájomného nie je zahrnuté hovorné a poplatky za používanie štátnych a klapkových telefónnych liniek. Tieto náklady bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi na základe skutočných nabehnutých nákladov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektivne 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 odoslani nájomcovi zo strany prenajímateľa.
5. Neakceptáciu ceny nájmu a/alebo výšky zálohy na služby poskytované s užívaním predmetu nájmu, upravených podľa bodu 3. tohto článku, nájomcom považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

**Čl. VII.**  
**Cena za energie a služby**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej zálohovej platbe za energie a služby mesačne:
- |                                                    |         |
|----------------------------------------------------|---------|
| a) cena za elektrickú energiu mesačne:             | 6,00 €  |
| b) cena za dodávku tepla mesačne:                  | 26,80 € |
| c) cena za TUV a vodu mesačne:                     | 3,20 €  |
| d) cena za odpad, čistenie rohoží mesačne:         | 2,80 €  |
| e) cena za služby (vrátnica, upratovanie, revízie) | 14,40 € |
| <hr/>                                              |         |
| mesačne SPOLU:                                     | 53,20 € |

Celková úhrada za energie, dodávku tepla, TUV, vodné a stočné a poskytnuté služby za jeden rok je 638,40 €.

2. 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 zaplataenia. 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.

**Čl. VIII.**  
**Spôsob úhrady nájmu a služieb**

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté platby za energiu a služby do 15. dňa nasledujúceho mesiaca
- |                     |         |
|---------------------|---------|
| a) nájomné          | 96,67 € |
| b) energie a služby | 53,20 € |
- na účet prenajímateľa na základe faktúry.

**Čl. IX.**  
**Zmluvná pokuta**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle čl. VII. o nájme je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu len keď porušenie povinnosti zavinil. Zaplataením 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 po jej pripísaní na účet prenajímateľa.

**Čl. X.**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajíateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy a v tomto užívaní schopnom stave ich bude udržiavať. 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 užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajíateľa.
4. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa 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.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností 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 prenajíateľovi 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 prenajíateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajíateľom dopredu písomne nedohodnú inak.
11. Prenajíateľ 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. Prenajíateľ zabezpečí umiestnenie hasiaceho prístroja v prenajatých priestoroch.
12. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajíateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajíateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajíateľ žiadnu

zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 pracovné dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

13. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenájomateľovi úroky z omeškania, ktorých výška je o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba ECB platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení nar.vl.SR č.586/2008 Z.z.).

14. Nájomca je povinný oznámiť prenájomateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

15. Nájomca súhlasí s tým, že kľúče od nájomného priestoru budú uložené v zalepenej obálke na vrátnici školy pre prípad vzniku nepredvídanej udalosti, alebo živelnej pohromy.

#### **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 Z. 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 a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenájomateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

#### **Čl. XII.**

##### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy podlieha schvaľovaniu Bratislavským samosprávnym krajom /zriaďovateľom prenájomateľa/ ktorý ako orgán verejnej správy v zmysle základných princípov zákona č. 211/200 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 povinností 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 súhlasia 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. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas so zriadením telefónnej linky na náklady nájomcu.

3. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.

4. 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. 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 vyhotovenie nájomca a 2 vyhotovenia obdrží BSK.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.

Bratislave, dňa .....

.....  
Ing. Tatiana Mókosová  
riaditeľka školy  
za prenajímateľa

.....  
JUDr. Ondrej Nagy  
nájomca

.....  
Ing. Pavol Frešo  
predseda BSK  
zriaďovateľ

Príloha: č. 1 - kópia výpisu SAK  
č. 2 - výpočet ceny nájmu