

107

**Zmluva č. 1/2013
o nájme nebytového priestoru**

uzatvorená v zmysle 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: **Gaudeamus – zariadenie komunitnej rehabilitácie**
zastúpený: PhDr. Štefan Tvarožek, riaditeľ
Mokrohájska č. 3, 845 12 Bratislava
IČO: 603287
Bankové spojenie: 8255542/5200

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca : **DSS Andreas n.o.**
Galandova 7, 811 06 Bratislava
zastúpený: Mgr. Hana Jajcayová, riaditeľka
IČO: 37924893
Bankové spojenie: 4008119522/7500

(ďalej len „nájomca“)

so súhlasom zriaďovateľa: **Bratislavský samosprávny kraj**
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
zastúpený: Ing. Pavol Frešo, predseda BSK
IČO: 36063606

(ďalej len „zriaďovateľ“)

**Čl. II.
Úvodné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledkov verejnej obchodnej súťaže, vyhlásenej prenajímateľom dňa 31.1.2013 za účelom výberu záujemcov s najvhodnejšími návrhmi na uzatvorenie nájomnej zmluvy k nebytovým priestorom nachádzajúcich sa v sídle prenajímateľa.
2. Nájomca je právnická osoba registrovaná v registri neziskových organizácií pod č. OVVS-1261/225/2007-NO, ktorá splnila podmienky hore uvedenej verejnej obchodnej súťaže. Štatút nájomcu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len BSK) je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: stavba, súpisné číslo 3392, postavená na pozemku parc. č. 2574/1, druh pozemku:

zastavané plochy a nádvoría, zapísaná na LV č. 1712, katastrálne územie Karlova Ves, vedenom na Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu. Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu. Nehnuteľnosť sa nachádza na Mokrohájskej č. 3 v Bratislave.

Čl. III.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ, ako správca nehnuteľnosti uvedenej v čl. II bod 3 tejto zmluvy, prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. poschodí pavilónu F a G:

Priestor B (pavilón G):

Kancelária o výmere	20,93 m ²
kúpeľňa + WC (t.j. 1/6 z 24,96 m ² ku	
každý kancelárii (4,16 m ²)	4,16 m ²
príslušná časť chodby (t. j. 1/10 z(56,00+14,44 m ²)	
ku každej kancelárii (7,04 m ²)	7,04 m ²
plocha na prenájom časť B :	32,13 m²

Priestor C (pavilón G, F):

5 x kancelárske priestory:	21,06 m ² , 21,06 m ² , 21,17 m ² , 21,32 m ² , 18,86 m ² (spolu 103,47 m ²)
kuchynské priestory:	18,11 m ² + 6,96 m ² (spolu 25,07 m ²)
kúpeľňa + WC:	12,16 m ²
WC:	6,68 m ²
2 x chodba:	29,45 m ² , 9,23 m ² (spolu 38,68 m ²)
plocha na prenájom časť C:	186,06 m²

Spolu (priestor B + C) vo výmere **218,19 m².**

2. Nebytové priestory uvedené v bode 1 tohto článku zmluvy sú špecifikované v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Predmet nájmu je vyznačený žltou farbou.

Čl.IV.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu a nájomca berie do nájmu nebytové priestory za účelom poskytovania všeobecne prospešných služieb v oblasti poskytovania sociálnej pomoci a humanitárnej starostlivosti podľa osobitného zákona.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté ~~nebytové~~ priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s ~~platnými právnymi~~ predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. V.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1. augusta 2013 nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluvu zaniká :
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou zmluvných strán v zmysle § 20 zákona č. 116/1990 Zb.
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa
3. Zmluvné strany sa dohodli, že výpoveďná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, najmä keď ~~nepláti~~ 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 hruteľným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

Čl. VI.

Výška nájomného, ~~platobné~~ podmienky, zmluvné pokuty

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v článku III. tejto zmluvy je 5,50 €/m²/rok (slovom: päť eur 50 centov).
2. Mesačné nájomné vo výške 100,00 € (slovom: jedno sto eur) je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 14 dní od jej doručenia nájomcovi. Úhrada faktúry bude realizovaná bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený na faktúre.
3. V nájomnom podľa bodu 1 tohto článku zmluvy nie je zahrnutá spotreba vody (vodné, stočné a zrážková voda), ~~elektrická~~ a tepelná energia, odvoz odpadkov a internetová linka.
4. Zmluvné strany sa dohodli na zálohovej platbe za služby uvedené v článku VI. bodu 3. v paušálnej výške 2,50 €/m²/mesiac.
5. Poplatky za služby uvedené v článku VI. bodu 3. budú fakturované zálohovou platbou mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 14 dní od jej doručenia

nájomcovi, pričom skutočná spotreba energií bude zúčtovaná raz polročne na základe percentuálneho podielu prenajímaných nebytových priestorov z celkových nákladov prenajímateľa za spotrebovanú vodu, elektrickú a tepelnú energiu.

6. Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke nájomného za obdobie od 1. augusta 2013 do 31. augusta 2013 vo výške 100,00 € s termínom úhrady do 20. septembra na účet prenajímateľa na základe faktúry.
7. V prípade, ak nebude možné riadne užívať predmet nájmu bez zavinenia nájomcu, bude výška nájomného znížená o alikvotnú čiastku.
8. 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.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle č. VI. 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.
10. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, vody a 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.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, vody a 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.
13. Neakceptáciu ceny nájmu alebo výšky zálohy na služby poskytované s užívaním predmetu nájmu nájomcom považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na odstúpenie od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca nemôže vykonať na predmete nájmu stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3 319,39,- €.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť v predmete nájmu a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca bude v priestoroch definovaných v čl. III. zmluvy na vlastné náklady zabezpečovať upratovanie, bežnú údržbu, drobné opravy. Tiež je nájomca povinný na vlastné náklady vymaľovať prenajaté priestory a zabezpečiť likvidáciu bežného komunálneho odpadu a všetky ekologické činnosti v oblasti odpadového hospodárstva v zmysle platných predpisov v SR.
6. Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
7. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody na zdraví a majetku ním spôsobené v priestoroch predmetu nájmu a zaväzuje sa ich prenajímateľovi alebo poškodenej osobe zaplatiť.
8. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať všetky právne predpisy týkajúce sa ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnej ochrany, hygieny, ako aj predpisy o ochrane majetku.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby sa jeho klienti zdržiavali výlučne v prenajatých priestoroch. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na odstúpenie od zmluvy podľa čl. V. ods. 4 tejto zmluvy.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za stratu alebo odcudzenie cenných predmetov, vecí a hodnôt odložených v predmete nájmu.
11. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže prenajímateľ vypratať 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 vypratania.

~~12~~ ~~Nájomca~~ je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ~~ako aj~~ iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

- ~~1~~ ~~Táto~~ zmluvu možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomného dodatku, podpísaného zmluvnými stranami a schváleného predsedom BSK, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov..
- ~~2~~ ~~Práva~~ a povinnosti výslovne neupravené v texte tejto zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník, a zmien neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- ~~3~~ ~~Pre účely~~ nájomnej zmluvy sa doručovanie vykonáva a považuje za platné a účinné ~~vykonané~~ vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá ~~je~~ ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane písomne oznámená, pričom za dodržanie podmienky písomného oznámenia sa považuje ~~vykonanie~~ uvedenie novej adresy sídla na zmluve (vrátane jej prípadného dodatku) uzavretej ~~medzi~~ zmluvnými stranami (doručovacia adresa). Zmluvné strany sa zaväzujú bez ~~zbytočného~~ odkladu vzájomne si písomne oznámiť zmenu adresy sídla. Za doručenie sa ~~považuje~~ doručená poštová zásielka považuje aj vtedy, ak je uložená na pošte a zmluvná strana ~~si ju~~ neprevezme, pričom za deň jej doručenia sa považuje posledný deň úložnej lehoty.
- ~~4~~ ~~V prípade~~, ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo ~~vykonateľnosť~~ ostatných ustanovení zmluvy, pokiaľ to nevylučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takéhoto ustanovenia. Zmluvné strany ~~sa~~ zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ~~ustanovením~~ novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli ~~Zmluvných strán~~ v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
- ~~5~~ ~~Táto~~ zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých po 2 exemplároch obdrží každá ~~zmluvná~~ strana a 2 exempláre obdrží BSK. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je ~~Príloha č. 1 – Štatút nájomcu a Príloha č. 2 – Nákras~~ predmetu nájmu.
- ~~6~~ Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy ~~vôle~~ obsiahnuté v tejto zmluve považujú Zmluvné strany za určité a zrozumiteľné, ~~vyjadrené~~ nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je ~~známa~~ žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom zmluvy túto zmluvu podpísali.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť od 1. augusta 2013, 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.

8. Zmluvné strany berú na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy podlieha schvaľovaniu Bratislavským samosprávnym krajom (zriaďovateľom prenajímateľa), ktorý ako orgán verejnej správy v zmysle základných ustanovení 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 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.

24. 07. 2013
V Bratislave, dňa

[Redacted signature]

Gaudeamus – zariadenie
komunitnej rehabilitácie
PhDr. Štefan Tvarožek, riaditeľ

24. 07. 2013
V Bratislave, dňa

[Redacted signature]

Bratislavský samosprávny kraj
Ing. Pavol Frešo, predseda



V Bratislave, dňa



DSS Andreas n.o.

Galandova 7

811 06 Bratislava

IČO: 37 924 893

[Redacted signature]

D S S Andreas n.o.
Mgr. Hana Jajcayová, riaditeľka

Prílohy: Príloha č. 1 – Štatút nájomcu
Príloha č. 2 – Náskres predmetu nájmu