

ZMLUVA č. 2

O nájme nebytového priestoru

o nájme nebytových priestorov v zmysle ustanovení zákona č.116/90 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov, zákona č.446 Zb.o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a ďalších právnych predpisov.

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Gymnázium Jána Papánka Vazovova 6, 811 07 Bratislava
v zastúpení:	Mgr. Gabriela Dornáková, riaditeľka
IČO:	17337046
bankové spojenie:	OTP banka
číslo účtu:	8236165/5200 nájom 8236173/5200 energie
 Nájomca:	 PhDr. Pavol Jamriška- AUTOŠKOLA OMEGA Beniakova 5/A, 841 05 Bratislava
IČO:	17424763
číslo OP:	OP: 073024

so súhlasom zriaďovateľa: Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Zastúpený: Ing. Vladimír Bajan - predseda

Článok II.

Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len "BSK") je vlastníkom nasledovných nehnuteľností : budovy súpisné číslo 2745, na parcele č.7999/1, na Vazovovej ulici č.6, zapísaných v liste vlastníctva číslo 7457, ktorý vedie Katastrálny úrad Bratislava, Správa katastra pre katastrálne územie hl. mesto SR Bratislava, Ružová dolina 27, Bratislava.
Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený Prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.
2. Nájomca je fyzická osoba zapísaná v živnostenskom registri pod č. 104- 4448
Fotokópia výpisu zo živnostenského. registra tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.

Článok III.

Predmet zmluvy

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

- **miestnosti č.007 /38m2/ na prízemí budovy školy a č.400 /12m2/ na 4.p o celkovej výmere 50m2**

Ide o nebytové priestory v školskej budove prenajímateľa.

Článok IV.

Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na vyučovanie frekventantov Autoškoly ako vyplýva z predmetu jeho 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.

Článok V.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú, a to od 01.02.2008**, s výnimkou Jarných, letných prázdnin – júl a august, a zimných prázdnin – december a január.

Článok VI.

Cena nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom nasledovne:
 - vyučovacie a kancelárske priestory a užívanie spoločných priestorov **33.334,- Sk.**
 - **polročne to je 16.667,- Sk.**
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, el. energie, odvozu odpadkov, vodného a stočného, služby vrátnice, upratovanie spoločných priestorov / priestorov vestibulu/. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.
3. V cene nájomného nie je zahrnuté hovorné a poplatky za používanie štátnych a klapkových telefónnych liniek. Nájomca bude používať svoj osobný mobilný telefón.
4. 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. inflácia, prechod na EUR/. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.
5. 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 tohto ustanovenia.

Článok VII. Cena za energie a služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej zálohovej platbe za energie a služby polročne – **paušálne**:

- a) cena za el. energiu polročne	1.126,- Sk
- b) cena za dodávku tepla polročne	2.450,- Sk
- c) cena za TUV polročne- neodoberá sa	-
- d) cena za vodné a stočné polročne	1.100,- Sk
- e) cena za služby /vrátnica, upratovanie/ polročne	600,- Sk

Polročne SPOLU:	5.276,- Sk
-----------------	------------

Celková úhrada za energie, dodávku tepla, vodné a stočné a poskytnuté služby za jeden rok je **10.552,- Sk**.

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 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 istel lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatok zistený vyúčtovaním.

Článok VIII. Spôsob úhrady nájmu a služieb

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté platby za energiu a služby polročne, A to vopred, vždy **do 20. mája a 20. októbra** príslušného roka vo výške:

- a) – nájomné	16.667,- Sk
- b)- energie a služby	5.276,- sk
na účet prenajímateľa – nájomné – č.ú.8236165/5200	
- energie a služby - č.ú..8236173./5200	

Článok IX. Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany 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.

Článok 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. 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 z jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. 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 100.000,- Sk. Ustanovenia č. IX. bod 1 platia primerane.
5. 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.
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 BSK do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
8. Nájomca nemôže na majetok BSK zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
9. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok el. 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 MV 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 skončení 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 dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej NBS 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.

Článok XI. Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
 - na základe vzájomnej dohody
 - výpoveďou bez udania dôvodu
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 porušil svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne keď neuhradí splatné nájomné v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením 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 hnuiteľným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

Článok 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 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 piatich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 1 vyhotovenie obdrží BSK.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.

V Bratislave dňa.....

nájomca

prenajímateľ

SKA Bratislava

Príloha:

Kópia výpisu z Živnostenského registra