

Zmluva č. 1 /2021
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 gastronómie a hotelových služieb
Sídlo: Farského 9, 851 01 Bratislava
IČO: 170 54 281
Zastúpený: PaedDr. Jozef Horák - riaditeľ
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK 30 8180 0000 0070 0047 4021

Nájomca: Simonovci s. r. o.
Sídlo: Agátová 16, 900 45 Malinovo
IČO: 53 732 812
Zastúpená: Kristína Simonová, konateľ
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK 69 0200 0000 0044 5581 8253

so súhlasom zriaďovateľa:

Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Zastúpený: Mgr. Juraj Droba, predseda BSK
(ďalej len: „BSK“)

Čl. II.
Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovných nehnuteľností: pozemku, parc. č. 3601/17 a budovy, súpisné číslo 7639, vedených v k. ú. Rača, zapísaných v liste vlastníctva číslo 2105, ktorý vedie Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor. Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.
2. Nájomca je právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel s.r.o, vložka číslo: 152471/B. Fotokópia výpisu z obchodného registra tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III. Predmet zmluvy

Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa na prvom nadzemnom podlaží v objekte budovy na adrese Na Pántoch č. 20, Bratislava - Rača:

číslo miestnosti	názov	podlahová plocha m ²
01.37	šatňa	12,34
01.34	šatňa	10,62
01.36	WC	0,94
01.35	sprcha	6,91
01.31	sušiareň	15,44
01.30	udiarne	49,74
01.29	chladiaci box	15,86
01.28	sklad	9,7
01.27	umyváreň prepraviiek	22,24
01.26	mraziaci box	6,63
01.25	sklad	4,33
01.24	chladiaci box	18,41
01.23	rozrábka mäsa	35,7
01.22	garáž	43,16
01.21	kabinet MOV	15,9
01.20	výroba	54,61
01.19	varená výroba	23,69
01.18	mraziaci/chladiaci box	17,58
01.17	expedícia výrobkov	33,03
01.16	expedícia predajňa	21,22
01.15	kancelária	5,22
01.14	WC	3,5
01.12	údržba	11,31
01.07	chodba	126,9
01.10	WC	0,86
01.09	sprcha	7,72
01.11	šatňa	8,3
01.08	šatňa	9,71

celková prenájaná podlahová plocha	591,57 (592m²)
---	----------------------------------

(ďalej spolu len „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“)

Čl. IV. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory za účelom prevádzkovania mäsovej výroby a výroby mäsových výrobkov. Prevádzka bude zároveň slúžiť

na praktickú prípravu žiakov prenajímateľa, Strednej odbornej školy gastronómie a hotelových služieb,

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 určitú – 10 rokov, a to od 01.08.2021 do 31.07.2031. Zmluva nadobúda účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

Čl. VI. Cena nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške 9 235,20 €, t. j. 15,60 €/m², čo mesačne predstavuje 769,60 €.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TÚV, odvozu odpadkov, vodného a stočného, upratovanie spoločných priestorov-schodísk. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII. tejto zmluvy.
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 odoslani nájomcovi zo strany prenajímateľa.
4. Neakceptovanie ceny nájmu 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	1 100,- €
b) cena za vodné a stočné štvrťročne	100,- €
mesačne SPOLU:	1 200,- €

Celková úhrada za energie, dodávku tepla, TÚV, vodné a stočné a poskytnuté služby za jeden rok je 14 400,- €.

2. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie zálohových platieb do 31. marca 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 zaplata. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu podľa čl. IX. a úroky z omeškania podľa čl. X. ods. 20. tejto zmluvy. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatok zistený vyúčtovaním.

3. Na odpočet skutočne spotrebovaného množstva vody a elektrickej energie si nájomca na vlastné náklady zabezpečí montáž podružných meracích zariadení (vodomer a elektromer), ktorých montáž podlieha schváleniu prenajímateľom pred začatím používania. Nájomca je povinný bezodkladne po vykonaní montáže podružných meračov oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi a vyzvať ho na ich schválenie. V prípade, ak nájomca podružné merače nenamontuje alebo ak neoznámí prenajímateľovi rozhodný okamih pre ich schválenie, má sa za to, že zálohové platby za služby majú charakter paušálnych úhrad určených primerane rozsahu predmetu nájmu a účelu používania, pričom prenajímateľ nemá povinnosť vykonať vyúčtovanie podľa bodu 2. tohto článku zmluvy.
4. Vykurovanie priestorov a ohrev vody si zabezpečí nájomca na vlastné náklady spôsobom využitia elektrickej energie (použitím vykurovacieho telesa poháňaného elektrickou energiou). Na odvoz a likvidáciu odpadu nájomca uzavrie zmluvu s dodávateľom týchto služieb. Za separáciu, odvoz, ekologickú likvidáciu odpadu, ako aj za vytvorenie/vybudovanie stojiska pre zberné nádoby na odpad, ak budú nevyhnutné, zodpovedá nájomca. Vybudovanie nového stojiska, ak bude potrebné, môže nájomca vykonať na vlastné náklady bez nároku na odplatu/refundáciu nákladov voči prenajímateľovi, a to po predošlom vzájomnom dojednaní.

Čl. VIII.

Spôsob úhrady nájmu a služieb

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté platby za energiu a služby mesačne, a to na základe faktúry na účet prenajímateľa
 - a)

	nájomné
	769,60,- €
energie a služby	1 200,- €
Spolu:	1 969,60 €
2. Výšku mesačných zálohových platieb je možné aj na základe dohody zmluvných strán zmeniť podľa skutočných ročných nákladov.

Čl. IX.

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle čl. VIII. tejto zmluvy o nájme, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplata, 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. Nájomca vyhlasuje, že bol prenajímateľ riadne oboznámený so stavom predmetu nájmu a berie na vedomie skutočnosť, že predmet nájmu je značne technicky a morálne zastaralý a opotrebovaný. Na prevádzku mäsovýroby alebo výroby na spracovanie mäsa je preto nutné vykonať rekonštrukčné alebo modernizačné práce tak, aby predmet nájmu zodpovedal aktuálnym hygienickým a technickým požiadavkám. Ďalšia prevádzka na účely podľa tejto zmluvy podlieha osobitnému schváleniu príslušných orgánov verejnej moci, predovšetkým príslušného regionálneho úradu verejného zdravotníctva. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky stavebnotechnické úpravy predmetu nájmu tak, aby tieto zodpovedali aktuálne platným technickým, hygienickým a stavebným normám a predpisom určujúcim požiadavky na zriadenie prevádzky pre spracovanie mäsa, mäsovýrobu. Nájomca je povinný vykonať všetky práce na predmete nájmu zároveň v súlade s požiadavkami výrobných praxí pre študentov prenajímateľa. Uzatvorením tejto zmluvy prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas s vykonaním úprav predmetu nájmu podľa tohto bodu zmluvy.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že predpokladaná výška nákladov na úpravy predmetu nájmu podľa bodu 2. tohto článku zmluvy predstavuje sumu vo výške minimálne 100.000,- €. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vykoná všetky úpravy predmetu nájmu na vlastný účet a na vlastnú zodpovednosť bez nároku na úhradu nákladov zo strany prenajímateľa ako správcu majetku, ani zo strany BSK ako vlastníka týchto nebytových priestorov. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky úpravy predmetu nájmu a získať rozhodnutia a povolenia príslušných orgánov verejnej moci, potrebné na prevádzku a plnenie účelu podľa tejto zmluvy, najneskôr do 1 (jedného) roka odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Úpravy predmetu nájmu sa považujú za riadne vykonané a ukončené okamihom vydania rozhodnutia orgánu verejného zdravotníctva, ktorým bude predmet nájmu schválený na prevádzku spracovania mäsa, mäsovýroby. V prípade, ak rozhodnutia úradu verejného zdravotníctva nebude vydané do dojednanej doby, má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť.
4. Povinnosťou nájomcu bude umožniť praktickú prípravu žiakov prenajímateľa, Strednej odbornej školy gastronómie a hotelových služieb, a to minimálne v rozsahu podľa platného plánu výkonov pre príslušný školský rok, a to v každom školskom roku počas doby platnosti tejto zmluvy, podľa požiadavky prenajímateľa. Nezabezpečenie praktickej

výučby žiakov prenajímateľa sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy s možnosťou prenajímateľa túto zmluvu vypovedať.

5. 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.
6. Nájomca je povinný uviesť na vyrobených spracovaných a zabalených výrobkoch, že boli vyrobené v spolupráci s SOŠ gastronómie a hotelových služieb, Farského 9, Bratislava.
7. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je oprávnený vykonať drobné stavebné úpravy na vlastné náklady, aby predmet prenájmu splnil hygienické normy a vyhovoval účelu predmetu nájmu.
9. Nájomca nemôže vykonať iné stavebné úpravy, než sú dojednané v tejto zmluve, bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3.500,- €. Ustanovenia čl. IX bod 1 platia primerane.
10. 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.
11. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
12. 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.
13. Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
14. 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.
15. Nájomca zodpovedá za riadnu prevádzku elektrických a tlakových zariadení, inštalovaných a/alebo používaných v predmete nájmu, a je povinný zabezpečiť na vlastné náklady vykonanie pravidelných odborných prehliadok a revízií týchto zariadení.
16. Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v stave zodpovedajúcom vykonaniu stavebnotechnických úprav podľa tejto zmluvy a následnému primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak. Pre vylúčenie pochybností sa má za to, že nájomca nemá nárok na úhradu alebo

refundáciu akýchkoľvek stavebných, rekonštrukčných prác alebo drobných opráv, ktoré vykonal v predmete nájmu, a to tak zo strany prenajímateľa, ako ani zo strany BSK.

17. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. 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.
18. 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.
19. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
20. 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.
21. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

Čl. XI.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
 - a) na základe vzájomnej dohody,
 - b) odstúpením niektorej zmluvnej strany,
 - c) výpoveďou v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb. alebo z dôvodov podľa tejto zmluvy.
2. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca podstatne poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy alebo ak tak ustanovuje táto zmluva. 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 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 prenajímateľa), ktorý ako orgán verejnej správy v zmysle základných princípov 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.
2. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
3. 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.
4. 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 piatich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 1 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.

h
i.
a,
a,

I,
ri

29. 07. 2021

V Bratislave

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA
služieb
Bratislava

prenajímateľ

Stredná odborná škola GaHS

PaedDr. Jozef Horák

riaditeľ

nájomca

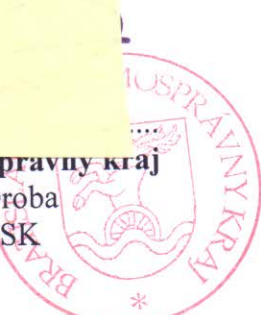
Simonovci s. r. o.

Kristína Simonová

konateľ

Bratislavský samosprávny kraj

Mgr. Juraj Droba
predseda BSK



Prílohy:

1 Kópia výpisu z OR SR/inej evidencie/registra