

PODNÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zákonov medzi nasledovnými stranami:

Nájomca: **Mestská časť Bratislava-Ružinov**
sídlo: Mierová 21, 827 05 Bratislava
identifikačné číslo: 00 603 155
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
číslo účtu (IBAN): SK1256000000001800186012
konajúci prostredníctvom: Ing. Martin Chren, starosta
(ďalej len "nájomca")

a

Podnájomca: **Základná škola SNP**
sídlo: Ostredková 14, 821 02 Bratislava
identifikačné číslo: 31 780 822
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu (IBAN): SK14 0200 0000 0016 4017 7351

konajúci prostredníctvom: PaedDr. Erika Drgoňová, PhD., riaditeľka
(ďalej len "podnájomca" alebo „ZŠ Ostredková“)

1. Predmet zmluvy

- 1.1. Nájomca má prenájaté nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží (1. poschodie) budovy so súpisným číslom 1086 [popis stavby: SPŠStav.-Drieňová (ktorá je v správe Strednej priemyselnej školy stavebnej a geodetickej, Drieňová 35 v Bratislave (ďalej len „**SPŠSaG Drieňová**“)], postavenej na pozemku reg. C KN parc. č. 15675/88, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 5507 vedenom pre katastrálne územie Ružinov, mestská časť Bratislava–Ružinov, okres Bratislava II, a ktoré sú bližšie vyznačené v situačnom nákrese, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len "**Predmet podnájmu**").
- 1.2. Nájomca vyhlasuje, že Predmet podnájmu je oprávnený dať podnájomcovi do podnájmu.
- 1.3. Touto zmluvou nájomca prenecháva podnájomcovi do výlučného užívania Predmet podnájmu, ktorého súčasťou je aj materiálne vybavenie, ktorého súpis bude uvedený v preberacom protokole podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 2 tejto zmluvy a podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi za užívanie Predmetu podnájmu dohodnuté podnájomné (vrátane paušálnej úhrady nákladov za služby).
- 1.4. Podnájomca je oprávnený užívať Predmet podnájmu výlučne na vytvorenie a prevádzkovanie elokovaných tried ZŠ Ostredková (vzdelávanie žiakov).
- 1.5. Podnájomca berie na vedomie, že využívanie telocvične a vonkajšieho areálu SPŠSaG Drieňová podnájomcom podlieha vzájomnému predchádzajúcemu dojednaniu so SPŠSaG Drieňová.
- 1.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že Predmet podnájmu je súčasťou školského areálu SPŠSaG Drieňová a jeho prevádzka podlieha režimu podľa osobitných právnych predpisov.
- 1.7. Podnájomca sa zaväzuje užívať Predmet podnájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet podnájmu.
- 1.8. Podnájomca sa zaväzuje rešpektovať školský poriadok a iné všeobecne záväzné právne predpisy, ktorými je regulovaná prevádzka škôl a školských zariadení.

2. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 2.1. Podnájomca je oprávnený užívať Predmet podnájmu odo dňa podpísania preberacieho protokolu oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
- 2.2. Predmet podnájmu sa prenecháva podnájomcovi do užívania v stave, v akom sa nachádza v čase uzavretia tejto zmluvy. Nájomca nie je povinný udržiavať Predmet podnájmu v stave spôsobilom na užívanie.
- 2.3. Podnájomca nie je oprávnený dať Predmet podnájmu alebo ktorúkoľvek jeho časť do ďalšieho podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe alebo ho zaťažovať. Podnájomca nie je rovnako oprávnený používať Predmet podnájmu na komerčné účely. V prípade porušenia ktorejkoľvek z týchto povinností, je nájomca oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť.
- 2.4. Podnájomca berie na vedomie, že za upratovanie spoločných priestorov sa považuje aj odhŕňanie snehu v zimných mesiacoch, ktoré má zabezpečovať SPŠSaG Drieňová v celom jej školskom areáli podľa klimatických podmienok. Podnájomca sa na tieto účely zaväzuje poskytnúť SPŠSaG Drieňová riadnu súčinnosť. Podnájomca berie rovnako na vedomie, že tak SPŠSaG Drieňová, ako aj podnájomca, zodpovedajú za udržiavanie poriadku na spoločných stojiskách odpadových kontajnerov.
- 2.5. Podnájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania Predmetu podnájmu bez písomného súhlasu nájomcu. V prípade porušenia tejto povinnosti, je nájomca oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť.
- 2.6. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca je oprávnený vykonať nasledovné stavebné úpravy Predmetu podnájmu bez nároku na úhradu nákladov alebo náhrady zhodnotenia Predmetu podnájmu od nájomcu: vymaľovanie priestorov.
- 2.7. Okrem dojednaných stavebných úprav podľa predošlého bodu, nie je podnájomca oprávnený vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu nájomcu a príslušného stavebného úradu. V prípade porušenia tejto povinnosti je podnájomca povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 3.319,39 €.
- 2.8. Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežnú údržbu Predmetu podnájmu na vlastné náklady. Podnájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav Predmetu podnájmu v každom jednotlivom prípade, a zároveň je povinný včas nahlásiť nájomcovi a zároveň SPŠSaG Drieňová potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 2.9. Podnájomca sa zaväzuje, že Predmet podnájmu bude užívať dohodnutým spôsobom a na dojednaný účel v zmysle ustanovení tejto zmluvy.
- 2.10. Podnájomca umožní nájomcovi a rovnako oprávneným zamestnancom SPŠSaG Drieňová vstup do Predmetu podnájmu v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do Predmetu podnájmu v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
- 2.11. Podnájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Predmetu podnájmu (v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov 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.
- 2.12. Podnájomca berie na vedomie, že v celom rozsahu zodpovedá za vykonanie opatrení na účely zabezpečenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) osôb nachádzajúcich sa v Predmete podnájmu a všetky činnosti súvisiace s BOZP. Podnájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť Predmet podnájmu tak, aby bol vhodný na využitie v súlade s dojednaným účelom.

- 2.13. Nájomca nezodpovedá za majetok podnájomcu v Predmete podnájmu, ktorý je povinný podnájomca strážiť a ochraňovať sám. Podnájomca je povinný zabezpečiť ochranu svojich vnesených a/alebo odložených hnuiteľných vecí v Predmete podnájmu na vlastné náklady. Podnájomca je oprávnený zabezpečiť stráženie Predmetu podnájmu na vlastné náklady.
- 2.14. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi a rovnako SPŠSaG Drieňová všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť podnájomný vzťah.
- 2.15. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky organizačné predpisy SPŠSaG Drieňová. Podnájomca zároveň berie na vedomie, že Predmet podnájmu sa nachádza v areáli SPŠSaG Drieňová, na ktorý sa vzťahuje zákaz fajčenia podľa zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia povinností podľa tohto bodu zmluvy sa podnájomca zaväzuje uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 50 €, a to za každé jednotlivé porušenie zvlášť. Tým nie je dotknutá deliktuálna zodpovednosť podnájomcu alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom budú nachádzať v Predmete podnájmu, v zmysle zákona o ochrane nefajčiarov.
- 2.16. Podnájomca berie na vedomie, že odstránenie závad brániacich riadnemu užívaniu Predmetu podnájmu zabezpečuje SPŠSaG Drieňová, ktorá má v súlade s platnými právnymi predpismi a v stanovených lehotách zabezpečiť na vlastné náklady výkon všetkých pravidelných revízií, odborných prehliadok a odborných skúšok potrebných v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu Predmetu podnájmu, a to revízie, odborné prehliadky a odborné skúšky tých technických a technologických zariadení, ktoré sú súčasťou nehnuteľnosti alebo vo vlastníctve SPŠSaG Drieňová (alebo jej zriaďovateľa) a nachádzajú sa v Predmete podnájmu, a rovnako, že SPŠSaG Drieňová má povinnosť vykonávať revízie elektrických inštalácií a rozvážačov v celom Predmete podnájmu a zároveň je povinná (SPŠSaG Drieňová) odstrániť vady a nedostatky v Predmete podnájmu na základe zistení revízií a kontrol vykonaných SPŠSaG Drieňová alebo tretími osobami v zmysle osobitných právnych predpisov. Na zabezpečenie dosiahnutia vyššie uvedeného účelu je podnájomca povinný poskytnúť SPŠSaG Drieňová všetku nevyhnutnú súčinnosť a včas ju informovať o prípadných závadách alebo hrozbe závad, resp. akýchkoľvek nedostatkoch Predmetu podnájmu. To nezbavuje podnájomcu povinnosti bezodkladne o takejto skutočnosti informovať aj nájomcu a poskytnúť mu všetku nevyhnutnú súčinnosť.

3. Doba podnájmu

- 3.1. Doba podnájmu je dohodnutá na určitý čas, a to odo dňa 25. 8. 2022 do 30. 6. 2023.
- 3.2. Podnájom podľa tejto zmluvy sa skončí:
- a) uplynutím doby podnájmu dohodnutej v bode 3.1. tejto zmluvy,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve,
 - d) odstúpením nájomcu od zmluvy podľa bodu 2.3., 2.5. a 4.5. tejto zmluvy.
- 3.3. Každá zo zmluvných strán môže vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota bude v takomto prípade tri mesiace a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Žiadna zo zmluvných strán nemôže v takomto prípade požadovať od druhej zmluvnej strany žiadnu kompenzáciu z dôvodu predčasného skončenia zmluvy.
- 3.4. Po skončení podnájmu podnájomca odovzdá nájomcovi Predmet podnájmu, z ktorého vyprace vecí, ktoré do neho vniesol, a to najneskôr do 15 dní od skončenia podnájmu. O odovzdaní Predmetu podnájmu spíšu zmluvné strany protokol. Predmet podnájmu bude vrátený v stave, ktorý zodpovedá primeranému opotrebeniu. Podnájomca je povinný platiť podnájomné a platby za služby spojené s podnájomom (paušálne úhrady nákladov za služby) do dňa vypratania Predmetu podnájmu. Na zabezpečenie tejto úhrady má nájomca zádržné právo voči hnuiteľným veciam podnájomcu v Predmete podnájmu.

- 3.5. Ak podnájomca neodovzdá Predmet podnájmu v posledný deň lehoty na vypratanie alebo v deň určený dohodou o ukončení tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že Predmet podnájmu môže vypratať nájomca na náklady a zodpovednosť podnájomcu. V takom prípade nenesie nájomca žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Nájomca je povinný termín vypratania Predmetu podnájmu oznámiť podnájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
- 3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100 €, za každý deň omeškania podnájomcu s odovzdaním Predmetu podnájmu, a to až do jeho riadneho odovzdania.

4. Podnájomné a platobné podmienky

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Predmet podnájmu nebude využívaný žiakmi podnájomcu z objektívnych dôvodov uloženej povinnosti dištančnej výučby v priebehu školského roka, alebo z dôvodu, že predmetné triedy podnájomcu nebudú vôbec otvorené, má podnájomca povinnosť uhrádzať len podnájomné v symbolickej sume 1 €/ mesiac.
- 4.2. V čase využívania Predmetu podnájmu má podnájomca povinnosť uhrádzať podnájomné vo výške 1 €/ mesiac a paušálnu úhradu nákladov za služby podľa bodu 4.3. tohto článku zmluvy.
- 4.3. Náklady za služby v zmysle predchádzajúceho bodu súvisiace s Predmetom podnájmu, pozostávajú predovšetkým z nákladov na spotrebu elektrickej energie, tepla, dodávky teplej a studenej vody (vodného a stočného), zrážkovej vody, odvozu a likvidácie odpadu, upratovania spoločných priestorov a v Predmete podnájmu a z prevádzkových nákladov na využívanie vonkajších športovísk (ďalej spolu len „**služby**“). Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude uhrádzať náklady (platby) za služby spojené s Predmetom podnájmu v paušálnej výške 525,62 € (slovom: päťstodvadsaťpäť eur a 62 centov) mesačne v čase využívania Predmetu podnájmu na dojednaný účel, počnúc mesiacom nástupu žiakov podnájomcu do vyučovacieho procesu v Predmete podnájmu a začatím využívania Predmetu podnájmu v súlade s účelom podľa tejto zmluvy.
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo výšku podnájmu, prípadne paušálnych platieb za služby jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej SR menia (napr. devalvácia, inflácia a pod.), alebo podľa zvýšenej miery spotreby služieb podnájomcom. Nájomca je povinný písomne informovať podnájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní podnájomcovi zo strany nájomcu.
- 4.5. Neakceptovanie výšky (sumy) podnájmu a/alebo výšky paušálnych platieb za služby poskytované s užívaním Predmetu podnájmu podnájomcom, považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy, pričom nájomca je v tomto prípade oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak pri užívaní Predmetu podnájmu vzniknú náklady nezahrnuté do služieb podľa tejto zmluvy, je podnájomca povinný uhradiť takto vzniknuté náklady na základe faktúry, ktorá bude nájomcovi vystavená SPŠSaG Drieňová ako prenajímateľom (na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavretej medzi nájomcom a SPŠSaG Drieňová, s ktorej obsahom je podnájomca riadne oboznámený) a predložená na úhradu/refundáciu podnájomcovi, a to do 10. dní od jej predloženia.
- 4.7. Podnájomca je povinný uhrádzať podnájomné zálohovo za služby mesačne na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa podnájom a platby za služby platia, a to na základe tejto zmluvy, ktorá je daňovým dokladom (t. j. podnájomné a paušálne platby za služby sa budú platiť priamo na základe tejto zmluvy, bez potreby vystaviť osobitnú faktúru zo strany nájomcu).

Príloha č. 1 – Situačný nákres Predmetu podnájmu (znázornený v osobitnom súbore)

Preberací protokol nebytových priestorov

Nájomca: **Mestská časť Bratislava-Ružinov**

sídlo: Mierová 21, 827 05 Bratislava

identifikačné číslo: 00 603 155

konajúci prostredníctvom: Ing. Martin Chren, starosta

osoba oprávnená konať

v mene nájomcu: Ing. Zuzana Miškovská

Podnájomca: **Základná škola SNP**

sídlo: Ostredková 14, 821 02 Bratislava

identifikačné číslo: 31 780 822

konajúci prostredníctvom: PaedDr. Erika Drgoňová, PhD., riaditeľka

osoba oprávnená konať

v mene podnájomcu: PaedDr. Erika Drgoňová, PhD., riaditeľka

Zástupcovia nájomcu a podnájomcu svojimi podpismi na tomto protokole potvrdzujú, že nájomca odovzdal a podnájomca ku dňu podpisu tohto protokolu prevzal:

- nebytové priestory na 1. nadzemnom podlaží (1. poschodie) budovy so súpisným číslom 1086, nachádzajúcej sa na pozemku reg. C KN parc. č. 15675/88, v k. ú. Bratislava–Ružinov, okres Bratislava II, vedené Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na liste vlastníctva č. 5507, a ktoré sú bližšie vyznačené v situačnom nákrese, ktorý je súčasťou tohto protokolu (ďalej len „**predmet podnájmu**“).

Zúčastnené strany potvrdzujú, že predmet podnájmu sa preberá:

- ☐ bez zjavných väd.
- ☐ s nasledovnými vadami, ktoré nebránia v užívaní predmetu podnájmu na dojednaný účel:

.....

.....

.....

.....

Zúčastnené strany potvrdzujú, že predmet podnájmu sa odovzdáva na užívanie podnájomcovi s nasledovným materiálnym vybavením:

Položka	Výrobca*	Model/Typové označenie*	Rok výroby*	Iné

* údaj sa uvádza, ak je známy a ak sa uplatňuje

Ďalšie údaje a zistenia relevantné pre preberacie konanie:

.....
.....
.....
.....

Určenie spoločnej ohlasovne požiarov:

.....
.....
.....
.....

V Bratislave dňa

Za nájomcu: Ing. Zuzana Miškovská

.....

Zodpovedná osoba

Za podnájomcu

.....

Zodpovedná osoba

PaedDr. Erika Drgoňová, PhD.
riadiťka ZŠ SNP
Ostredková 14, 821 02 Bratislava

ba

Zmluvné stany sa dohodli, že v prípade omeškania podnájomcu s úhradou podnájomného alebo paušálnych platieb za služby spojené s Predmetom podnájomu alebo nákladov podľa bodu 4.6. tejto zmluvy, vznikne nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty 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 nájomcu na náhradu škody, ktorej sa môže nájomca domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká podnájomcova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Podnájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká podnájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

- 4.8. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je podnájomca povinný zaplatiť nájomcovi úroky z omeškania, ktorých výška je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Zaplatenie úrokov z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti podnájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
- 4.9. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet druhej zmluvnej strany.
- 4.10. Ustanoveniami tejto zmluvy o zmluvnej pokute vo všetkých prípadoch nie je dotknuté právo nájomcu na náhradu škody.

5. Záverečné ustanovenia

- 5.1. Táto zmluva nadobúda platnosť momentom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 25. 8. 2022, ktorému predchádza jej zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv.
- 5.2. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len v písomnej forme.
- 5.3. Záväzkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje ustanoveniami právneho poriadku Slovenskej republiky.
- 5.4. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy boli neplatné, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
- 5.5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, tri pre nájomcu a jedno pre podnájomcu.
- 5.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, neuzatvárajú ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho, že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpisujú.

V Bratislave dňa

Ing. Martin Chren
starosta
Mestská časť Bratislava-Ružinov

PaedDr. Erika Drgoňová, PhD.
riaditeľka
Základná škola SNP



Prílohy:

1. situačný náčrt Predmetu podnájomu,
2. preberací protokol Predmetu podnájomu - vrátane zoznamu a súpisu jeho materiálneho vybavenia - vzor.