

Evidenčné číslo zmluvy u prenajímateľa:

Evidenčné číslo zmluvy u nájomcu:

Z m l u v a **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 priemyselná škola stavebná a geodetická**

Sídlo: Drieňová 35, Bratislava - mestská časť Ružinov

Zastupuje: Ing. arch. Darina Sojáková, riaditeľka

IČO: 42 253 888

DIČ:

Bankové spojenie: ŠTÁTNA POKLADNICA

IBAN: SK98 8180 0000 0070 0047 2894

Osoba oprávnená konať Ing. arch. Darina Sojáková, riaditeľka

v mene subjektu:

Kontaktný e-mail: sps.drienova@region-bsk.sk
riaditelstvo@stav-geo.edu.sk

Telefonický kontakt: +421 2 4333 9783, +421 2 4333 8923

Kontaktná osoba vo veciach fakturácie: Dagmar Rybaničová

so súhlasom zriaďovateľa: Bratislavský samosprávny kraj

Sídlo: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

Zastupuje: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA, predseda

IČO: 36 063 606

(ďalej aj ako: „BSK“)

Nájomca: **Mestská časť Bratislava – Ružinov**

Sídlo: Mierová 21, Bratislava - mestská časť Ružinov

Zastupuje: Ing. Martin Chren, starosta

IČO: 00 603 155

DIČ:

Bankové spojenie: VÚB

IBAN: SK 74020000000000004029062

č. účtu: 4029062/0200

Osoba oprávnená konať Mgr. Pavol Balžanka, prednosta

v mene subjektu:

Kontaktný e-mail: pavol.balzanka@ruzinov.sk
luboslava.vasilova@ruzinov.sk
maria.navratilova@ruzinov.sk

Telefonický kontakt: 02/48 284 248, 02/48 284 413, 02/48 284 432

Kontaktná osoba vo veciach Mgr. Ľuboslava Vasilová

fakturácie: Ing. Mária Navrátilová

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Čl. II. Úvodné ustanovenia

- Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti:
 - 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 (ďalej len „**nehnuteľnosť**“).
- Prenajímateľ je rozpočtová organizácia, zriadená Bratislavským samosprávnym krajom, registračné číslo: 100000233, deň vzniku: 01. 07. 2011.
- Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti, pričom je oprávnený prenechať nehnuteľnosť alebo jej časť do nájmu so súhlasom zriaďovateľa.
- Nájomca je subjektom verejnej správy zriadeným osobitným právnym predpisom.
- Táto zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 486/2022 zo dňa 24. 06. 2022, ktorým bol schválený nájom podľa tejto zmluvy ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Čl. III. Predmet zmluvy

- Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok:
nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží (1. poschodie) v nehnuteľnosti podľa čl. II ods. 1 tejto zmluvy bližšie vyznačené v priloženom situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu**“ alebo „**nebytové priestory**“). Predmet nájmu sa prenajíma vrátane materiálneho vybavenia, ktorého súpis bude uvedený v preberacom protokole podľa vzoru uvedeného v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
- Zmluvné strany sa dohodli, že využívanie telocvične a vonkajšieho areálu školy nájomcom podlieha vzájomnému predchádzajúcemu dojednaniu medzi prenajímateľom a nájomcom.

Čl. IV. Účel nájmu

- Účelom tejto zmluvy je prenajatie nebytových priestorov na prevádzku tried základnej školy, vzdelávanie žiakov. Za daným účelom je nájomca oprávnený poskytnúť predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky Základnej škole SNP, Ostredková 14, 821 02 Bratislava (ďalej len „**ZŠ Ostredková**“), pre účely vytvorenia a prevádzkovania elokovaných tried ZŠ Ostredková v predmete nájmu.
- Zmluvné strany berú na vedomie, že predmet nájmu je súčasťou školského areálu prenajímateľa a jeho prevádzka podlieha režimu podľa osobitných právnych predpisov.
- 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.

4. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať školský poriadok a iné všeobecne záväzné právne predpisy, ktorými je regulovaná prevádzka škôl a školských zariadení.
5. Nájomca nie je oprávnený používať predmet nájmu na komerčné účely.

Čl. V. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa 22. 08. 2022 do 30. 06. 2023.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom je možné predĺžiť o jeden kalendárny rok (12 kalendárnych mesiacov). Podmienkou predĺženia je uplatnenie predĺženia najneskôr do 31. 03. 2023.

Čl. VI. Cena nájmu a služieb súvisiacich s predmetom nájmu

1. Ak predmet nájmu nebude využívaný žiakmi ZŠ Ostredková z objektívnych dôvodov uloženej povinnosti dištančnej výučby v priebehu školského roka, alebo z dôvodu, že predmetné triedy nebudú vôbec otvorené, má nájomca povinnosť uhrádzať len nájomné v symbolickej sume 1,- EUR/ mesiac.
2. V čase využívania predmetu nájmu má nájomca povinnosť uhrádzať nájomné vo výške 1,- EUR/ mesiac a paušálnu úhradu nákladov za služby podľa bodu 3. tohto článku zmluvy.
3. Náklady za služby v zmysle predchádzajúceho bodu súvisiace s predmetom nájmu, 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 nebytových priestoroch a z prevádzkových nákladov na využívanie vonkajších športovísk (ďalej spolu len „služby“). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať náklady za služby spojené s predmetom nájmu v paušálnej výške 525,62 EUR (slovom: päťstodvadsaťpäť eur a 62 centov) mesačne v čase využívania predmetu nájmu na dojednaný účel, počnúc mesiacom nástupu žiakov ZŠ Ostredková do vyučovacieho procesu v nebytových priestoroch a začatím využívania predmetu nájmu v súlade s účelom podľa tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, 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 nájomcom. 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. Neakceptovanie ceny nájmu a/alebo výšky paušálnych platieb za služby poskytované s užívaním predmetu nájmu nájomcom považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak pri užívaní predmetu nájmu vzniknú náklady nezahrnuté do služieb podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný uhradiť takto vzniknuté náklady na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to vždy k 10.-temu dňu príslušného mesiaca.

Čl. VII.

Spôsob úhrady nájmu a služieb

1. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a paušálne platby za služby mesačne pozadu na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy, a to na základe prenajímateľom riadne vystavenej faktúry v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po mesiaci, za ktorý sa nájom a paušálne platby za služby platia, so splatnosťou 14 dní. V prípade, ak povinnosť nájomcu na úhradu paušálnej platby za služby v súlade čl. VI. ods. 3 tejto zmluvy vznikne alebo zanikne v priebehu kalendárneho mesiaca, prenajímateľ má nárok na zaplatenie len príslúchajúcej alikvotnej časti dohodnutej paušálnej platby za služby.
2. V prípade oneskorenej úhrady nájomného a nákladov za služby spojené s predmetnom nájmom má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu a úroky z omeškania podľa čl. VIII. tejto zmluvy.

Čl. VIII.

Zmluvná pokuta a úroky z omeškania

1. Zmluvné strany majú nárok na uplatnenie zmluvných sankcií v prípadoch uvedených v tejto zmluve.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo paušálnych platieb za služby súvisiace s predmetom nájmu v zmysle čl. VII. tejto zmluvy, vznikne prenajímateľovi 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 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.
3. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi 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 úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
4. V prípade vzniku povinnosti nájomcu zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu resp. inú sankciu, je nájomca povinný túto zaplatiť na základe doručenej penalizačnej faktúry. Splatosť penalizačnej faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia.
5. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet druhej zmluvnej strany.

6. Ustanoveniami tejto zmluvy o zmluvnej pokute vo všetkých prípadoch nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

Čl. IX.

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. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa spíše protokol.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že za upratovanie spoločných priestorov sa považuje aj odhŕňanie snehu v zimných mesiacoch, ktoré zabezpečí prenajímateľ v celom školskom areáli podľa klimatických podmienok. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi riadnu súčinnosť na uvedenú činnosť. Obe zmluvné strany zodpovedajú za udržiavanie poriadku na spoločných stojiskách odpadových kontajnerov.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený vykonať nasledovné stavebné úpravy predmetu nájmu bez nároku na úhradu nákladov alebo náhrady zhodnotenia nehnuteľného majetku od prenajímateľa: **vymal'ovanie priestorov**.
5. Okrem dojednaných stavebných úprav podľa predošlého bodu 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 3.319,39 EUR. Ustanovenia čl. VIII. bod 1. tejto zmluvy platia primerane.
6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežnú údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady. Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav predmetu nájmu v každom jednotlivom prípade, a zároveň je povinný včas nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca 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..
7. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom a na dojednaný účel v zmysle ustanovení tejto zmluvy.
8. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe s výnimkou uvedenou v čl. IV ods. 1 tejto Zmluvy. Ak nájomca, jeho podnájomca alebo vypožičiavateľ prenechá majetok Bratislavského samosprávneho kraja do podnájmu alebo výpožičky inému subjektu ako je uvedené v čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený túto zmluvu vypovedať.
9. Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
10. 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.), a) na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.

11. 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 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. Nájomca berie na vedomie, že v celom rozsahu zodpovedá za vykonanie opatrení na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) nachádzajúcich sa v predmete nájmu a všetky činnosti súvisiace s BOZP. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť priestory tak, aby boli vhodné na využitie v súlade s dojednaným účelom.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktorému je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám. Nájomca je povinný zabezpečiť c) svojich vnesených a/alebo odložených hnutelných vecí v predmete nájmu na vlastné náklady. Nájomca je oprávnený zabezpečiť stráženie predmetu nájmu na vlastné náklady.
14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
15. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky organizačné predpisy školy. Nájomca berie na vedomie, že nebytový priestor sa nachádza v areáli školy, na ktorý sa vzťahujú 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 predpisov podľa tohto bodu zmluvy sa nájomca zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR za každé jednotlivé porušenie. Tým nie je dotknutá deliktuálna zodpovednosť nájomcu alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom budú nachádzať v nebytovom priestore v zmysle zákona o ochrane nefajčiarov.
16. Prenajímateľ sa zaväzuje bezodkladne zabezpečovať odstránenie závad b) riadnemu užívaniu predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi a v stanovených lehotách zabezpečiť na vlastné náklady všetky pravidelné revízie, odborných prehliadok a odborných skúšok podľa platných právnych predpisov k prevádzkovaniu predmetu nájmu, a to vrátane odborných prehliadok a odborných skúšok tých technických a technologických zariadení, ktoré sú súčasťou nehnuteľnosti alebo vo vlastníctve prenajímateľa a nachádzajú sa v predmete nájmu, a zároveň má prenajímateľ povinnosť vykonávať revízie elektrických a rozvážačov v celom predmete nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje odstrániť nedostatky v predmete nájmu na základe zistení revízií a kontrol vykonávaných prenajímateľom alebo tretími osobami v zmysle osobitných predpisov bez zbytočného odkladu.

Čl. X.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah :
- na základe vzájomnej dohody,

- uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný
 - výpoveďou v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 3. Nájomca má povinnosť vypratať nebytové priestory najneskôr do konca mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom dôjde k ukončeniu nájmu. Nájomca je povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájomom do dňa vypratania nebytových priestorov. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch
 4. Ak nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň lehoty na vypratanie alebo v deň určený dohodou o ukončení tejto zmluvy, 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.
 5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 100,- EUR za každý deň, o ktorý presiahne lehotu na vypratanie a odovzdanie nebytových priestorov prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, a to až do vypratania nebytových priestorov.

Čl. XI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa 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 a v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh, a to v plnom rozsahu v Centrálnom registri zmlúv, na webovej stránke prenajímateľa a na webovej stránke Bratislavského samosprávneho kraja. 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 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Písomnosti týkajúce sa zmluvy sa zasielajú na adresu sídla zmluvných strán uvedené v čl. I tejto zmluvy, resp. na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak. Všetky písomnosti doručované listinnou formou na adresy zmluvných strán, príp. splnomocneného zástupcu zmluvnej strany, sa považujú za doručené, aj keď budú zaslané doporučene a zásielka bude uložená na pošte, pričom úložná lehota márne uplynie a zásielka bude vrátená odosielateľovi. Za deň doručenia sa v takomto prípade považuje tretí deň odo dňa uloženia zásielky na pošte. Ak adresát odmietne prevziať zásielku, potom sa považuje deň takéhoto odmietnutia za deň doručenia zásielky.

4. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleného predsedom Bratislavského samosprávneho kraja, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
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 siedmich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 3 vyhotovenia nájomca a 2 vyhotovenia obdrží Bratislavský samosprávny kraj.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňa 22. 08. 2022, ktorému predchádza jej zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu Bratislavského samosprávneho kraja.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
Príloha č. 1 – situačný náčrt
Príloha č. 2 – Preberací protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru vrátane zoznamu a súpisu materiálneho vybavenia nebytového priestoru - vzor

V Bratislave dňa 2022

Stredná priemyselná škola
stavebná a geodetická
Priemyslová 35, 826 64 Bratislava
- 1 -

prenajímateľ
Stredná priemyselná škola stavebná
a geodetická
Ing. arch. Darina Sojákova
riaditeľka

nájomca
Mestská časť Bratislava - Ružinov
Ing. Martin Chren
starosta

11. 08. 2022

zriaďovateľ
Bratislavský samosprávny kraj
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda

