

N á j o m n á z m l u v a

uzatvorená podľa § 663 v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a zákona č.446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov.

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava – Dúbravka**
Žatevná 2, 844 02 Bratislava
IČO: 00603406
DIČ: 2020919120
v zastúpení: RNDr. Martin Zaťovič, starosta
číslo účtu: VÚB, a.s.: SK31 0200 0000 0000 1012 8032

(ďalej len „mestská časť alebo prenajímateľ“)

Nájomca: **Stredná odborná škola pedagogická**
Bullova 2, 840 11 Bratislava
IČO: 30775361
DIČ: 2020900387
v zastúpení: Mgr. Galina Šimončíčová, riaditeľka
číslo účtu: Štátna pokladnica: SK24 8180 0000 0070 0047 3256

(ďalej len „SOŠP alebo nájomca“)

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti: stavby ZŠ Beňovského súp. č. 1167, popisné č. 1, ležiacej na pozemkoch parc. č. 2746/2, 2746/12, 2746/11, 2746/10, 2746/9, 2747/13, 2747/12, 2747/5. Stavba je zapísaná na liste vlastníctva číslo 3485, ktorý vedie Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Dúbravka.
2. Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka na svojom 2. zasadnutí prijalo Uznesenie č. 25/2023 zo dňa 31.01.2023, ktorým schválilo nájom nebytových priestorov vymedzených v čl. III ods. 1 tejto zmluvy nájomcovi, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca je právnická osoba v zriaďovacej pôsobnosti Bratislavského samosprávneho kraja.

Čl. III. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok časť stavby súp. č. 1167 uvedenej v čl. II. ods. 1 (užívaná ako telocvičňa), a to v rozsahu podľa príložného nákresu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Čl. IV. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzkovania telocvične, vrátane jej prípadného dania do užívania tretej osobe.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu 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

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **a to na dobu 10 rokov odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy.**
2. V prípade, že ani jedna zo zmluvných strán v lehote do 3 mesiacov pred uplynutím doby nájmu písomne neoznámí, že nemá záujem o pokračovanie nájmu, tento sa automaticky predlžuje vždy o rok.

Čl. VI. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na symbolickom ročnom nájomnom vo výške **1,00 Eur za rok**, ktoré nájomca uhradí vždy do 30.06. príslušného roka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pričom uvedie VS **6250007864**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prvý rok nájmu nájomca uhradí na účet prenajímateľa sumu uvedenú v bode 1 tohto článku v lehote do 15 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.
3. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, odvozu odpadkov, elektrickej energie, vodného a stočného, upratovania, ktoré si nájomca zabezpečuje vo vlastnej réžii a na vlastné náklady. Dodávka tepla, TÚV bude predmetom osobitnej dohody.

Čl. VII. Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle čl. 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.

2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi stavbu v stave spôsobilom na jej užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú, s tým, že zmluvné strany konštatujú potrebu vykonania udržiavacích a rekonštrukčných prác minimálne v rozsahu podľa ods. 15 tohto článku.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, udržiavacie a rekonštrukčné práce, vrátane prác majúcich charakter technického zhodnotenia, a to minimálne v rozsahu podľa ods. 15 tohto článku. Nájomca znáša aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. 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.
5. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
7. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe.
8. Nájomca nemôže na majetok prenajímateľa zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
9. 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.
10. Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá predmet nájmu v pôvodnom stave zodpovedajúcom jeho 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 požiarimi 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. Nájomca sa zároveň zaväzuje vykonávať v prenajatých priestoroch počas doby nájmu každoročne deratizáciu.

12. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá predmet nájmu v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že 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 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 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.
15. Nájomca bezprostredne po uzavretí nájomnej zmluvy vykoná na predmete nájmu udržiavacie a rekonštrukčné práce, okrem iného aj: sanácia nesúdržných častí fasády objektu a jej zateplenie, oprava strešného plášťa a jeho zateplenie, ošetrovanie priehradových väzníkov, sanácia exteriérových schodísk, soklov a doplnenie hydroizolácie, výmena pôvodných drevených otvorových konštrukcií a zasklených stien za plastové, demontáž a opätovná montáž pôvodných plastových okien, výmena bleskozvodu, výmena klampiarskych doplnkov a ich doplnenie, odstránenie nepotrebných kabeláže v objekte, odstránenie sklobetónu a nahradenie ho murivom s tepelnou izoláciou, výmena rozvodov UK a ich regulácia v inštalačnom kanále.

Čl. IX.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah :
 - a) uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. V. tejto zmluvy,
 - b) na základe vzájomnej dohody zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy prenajímateľom v prípade ak nájomca viac ako 30 dní bez závažného dôvodu zneužíva predmet nájmu. Právo ktorejkoľvek zmluvnej strany odstúpiť od tejto zmluvy v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) nie je ustanovením tohto odseku dotknuté. V súlade s ust. § 48 ods. 2 OZ bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že v prípade odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane (ex nunc). Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

Čl. X.
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 zmluvnými stranami, pokiaľ nie je v tejto zmluve výslovne dohodnuté, že sa v konkrétnom prípade môže meniť aj iným spôsobom alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. Písomnosti týkajúce sa Zmluvy sa zasielajú na adresu sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, 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.
4. 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.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých 3 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 3 vyhotovenia nájomca.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

nájomca

prenajímateľ

.....
Mgr. Galina Šimončíčová
riaditeľka

.....
RNDr. Martin Zaťovič
starosta