

ZMLUVA O NÁJME MAJETKU ŠTÁTU

uzatvorená podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a
podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika – správca Národný inštitút vzdelávania a mládeže
sídlo: Ševčenkova 11, 850 05 Bratislava
IČO: 00164348
DIČ: 2020798714
IBAN: SK05 8180 0000 0070 0067 3127
konajúc: prof. PaedDr. Ivan Pavlov, PhD., generálny riaditeľ

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

Nájomca: Súkromná stredná odborná škola
Sídlo: Exnárova 20, 826 01 Bratislava
IČO: 00 681 881
IBAN: SK26 0200 0000 0011 3378 4755
konajúc: Ing. Pavol Hanuska, generálny riaditeľ
(ďalej len „**nájomca**“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku - budova so súpisným číslom 3130, nachádzajúca sa na Exnárovej ulici v Bratislave, postavená na pozemkoch parc. reg. „C“ č.: (i) 1235/100, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, evidovaná Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na LV č. 3038 pre k. ú. Ružinov (ďalej ako „**budova**“), (ii) par. č.: 1235/159, 1235/161, /162, 163, 164, ktoré sú evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na LV č. 1905 pre k. ú. Ružinov a (iii) parc. č.: 1235/84, /85, /158, /160, ktoré nie sú evidované na liste vlastníctva.
2. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na LV č. 3038 pre k. ú. Ružinov, a to:
 - nebytové priestory nachádzajúce sa v budove a označené ako miestnosti č. 1.10 až 1.41 na 1. NP – OBJEKT „A“, miestnosti č. 2.01 až 2.32 na 2. NP – OBJEKT „A“ a miestnosti č. 1.01 až 1.30 v pavilónoch 1-3. Špecifikácia a detailný popis nebytových priestorov s výmerov tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy,
 - pozemok parc. reg. „C“ č.: 1235/100, výmera: 344 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria.(ďalej ako „**predmet nájmu**“).
3. Pri vylúčení akýchkoľvek pochybností zmluvné strany deklarujú, že súčasťou objektu v ktorom sa predmet nájmu nachádza je aj byt o celkovej výmere podlahovej plochy 74 m², nachádzajúci sa v pavilóne „A“ objektu (ďalej ako „**byt**“).
4. Predmetom zmluvy nie je (i) byt, (ii) pozemky parc. č.: 1235/163,/159, 1235/161,/162, 164,

ktoré sú evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na LV č. 1905 pre k. ú. Ružinov a (iii) pozemky, ktoré nie sú evidované na liste vlastníctva, a to parc. č. 1235/84, /85, /158, /160. Tieto pozemky sú vo vlastníctve tretích osôb.

5. Na základe Rozhodnutia č. 2/051/2022/MAJ zo dňa 01. 07. 2022 bol predmet nájmu vyhlásený za dočasne prebytočný majetok štátu.
6. Nájomca je školou zaradenou do siete škôl a školských zariadení.
7. Znaleckým posudkom č. 21/2020 vypracovaným znalcom z odboru Stavebníctvo, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Oliverom Majdúchom (ďalej ako „**znalecký posudok**“) bol určený nájom za užívanie predmetu nájmu v sume 30 300,- Eur/rok (slovom: tridsaťtisíc tristo eur); t. j. 2 525,00 Eur/mesiac (slovom: dvetisíc päťstodvadsaťpäť eur). Súčasťou všeobecnej hodnoty nájmu za predmet nájmu nie je cena nájomného za byt.
8. Zastavaná plocha predmetu nájmu je podľa znaleckého posudku 2 581,68 m².

Článok II

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu bližšie špecifikovaný v čl. I ods. 2 tejto zmluvy do dočasného odplatného užívania na dohodnutú dobu podľa tejto zmluvy nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami podľa tejto zmluvy, ako aj riadne a včas zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a platby za služby spojené s nájomom podľa článku IV tejto zmluvy,
2. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho do nájmu za odplatu preberá.

Článok III

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účely vyučovacieho procesu a na činnosti s tým súvisiace, ako rekvalifikačné, špecializačné a iné vzdelávacie aktivity v zmysle akreditácie Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky.

Článok IV

Nájomné a iné náklady spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomné za predmet nájmu sa určuje v sume 18 000,- Eur/rok (slovom: osemnásťtisíc eur). Nájomné za predmet nájmu je splatné v pravidelných mesačných splátkach vo výške 1 500,- Eur (slovom: jedentisíc päťsto eur), na príjmový účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici Bratislava IBAN: SK05 8180 0000 0070 0067 3127, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
2. Lehota splatnosti faktúr je do 15 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca je oprávnený ju do dátumu jej splatnosti vrátiť prenajímateľovi. Tento podľa charakteru nedostatkov faktúru buď opraví alebo vystaví novú. U tejto novej (opravenej) faktúry plyní nová 15-dňová lehota splatnosti.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne alebo od vývoja trhových podmienok. Nájomné platné k 31. 12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1. 1. nasledujúceho roka. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a následne do fakturovaného najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa (i) doručenia oznámenia o výške inflácie prenajímateľovi

od Štatistického úradu SR alebo (ii) prehodnotenia doterajšej ceny nájmu v porovnaní s vývojom trhových podmienok v danom čase. Faktúra bude splatná do pätnásť (15) dní odo dňa jej vystavenia.

4. V prípade, že je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného podľa ods. 1 a 2 tohto článku, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu nájmu podľa čl. I ods. 2 tejto zmluvy, a to najmä:
 - za odber elektrickej energie – predpokladaná výška je 7 800,- eur/ročne,
 - za vodné a stočné – predpokladaná výška je 1 700,- eur/ročne,
 - za teplo (vykurovanie + teplá voda) – predpokladaná výška je 26 000,- eur/ročne,
 - za komunálny odpad – predpokladaná výška je 2 700,- eur/ročne.(ďalej tiež ako „prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu“)
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca sa prihlási ako priamy odberateľ všetkých energií a služieb, t. j. prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu a bude ich uhrádzať priamo ich dodávateľom.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v zmysle bodu 5 a 6 tohto článku bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľom najneskôr do **31. 12. 2023**. S účinnosťou od 1. 1. 2024 sa prenajímateľ prihlási ako priamy odberateľ všetkých energií a služieb, t. j. prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu ako aj k celej budove, kde sa predmet nájmu nachádza. Nájomca vyhlasuje, že s účinnosťou od 1. 1. 2024 bude prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu uhrádzať prenajímateľovi. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, zmluvné strany touto zmluvou vyhlasujú, že pred 31. 12. 2023 uzatvoria dodatok k tejto zmluve, ktorým upraví uhrádzania prevádzkových nákladov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu.
8. Ostatné služby (upratovanie a pod.) v plnom rozsahu zabezpečuje a náklady s nimi spojené znáša nájomca počas trvania celej doby nájmu.
9. Nájomca sa zároveň zaväzuje uhradiť počas trvania tejto zmluvy daň z nehnuteľnosti podľa nariadenia príslušnej mestskej časti v predpokladanej výške 3 500,- eur.

Článok V

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva o nájme predmetného nehnuteľného majetku štátu bude uzatvorená na dobu určitú, a to na obdobie do 31. 08. 2024 a predmet nájmu bude nájomcovi slúžiť na účely vyučovacieho procesu a na činnosti s tým súvisiace, ako rekvalifikačné, špecializačné a iné vzdelávacie aktivity v zmysle akreditácie Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky.
2. Zmluvné strany môžu ukončiť platnosť tejto zmluvy výpoveďou, odstúpením od zmluvy alebo dohodou.
3. Prenajímateľ môže písomne, v trojmesečnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení nájomcovi, vypovedať túto zmluvu z nasledovných dôvodov:
 - a) ak nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - b) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - c) ak nájomca prenechá nehnuteľný majetok štátu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne, v trojmesečnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom

nasledujúceho mesiaca po jej doručení prenajímateľovi, vypovedať túto zmluvu z dôvodov, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- b) predmet nájmu sa stal bez jeho zavinenia nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak jedna zo zmluvných strán poruší zmluvu podstatným spôsobom, je druhá zmluvná strana oprávnená od zmluvy odstúpiť. Pri podstatnom porušení zmluvy bude zmluvná strana, ktorá zmluvu porušila, písomne vyzvaná na odstránenie podstatného porušenia zmluvy, a to v lehote 3 dní od doručenia výzvy na odstránenie a zároveň bude upozornená na možnosť odstúpenia od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného vyhotovenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
6. Pod podstatným porušením zmluvy zo strany nájomcu sa na účely tejto zmluvy rozumie opakované porušenie zmluvy nepodstatným spôsobom v časovom rozmedzí 3 mesiacov.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že za porušenie tejto zmluvy nepodstatným spôsobom sa považuje každé porušenie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, ktoré nie je podstatným porušením zmluvy.
8. Do 10 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto zmluvy musia byť vysporiadané všetky nároky prenajímateľa a nájomcu, ktoré vznikli počas jeho trvania a musí byť spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
9. Ak nájomca protokolárne nevráti predmet nájmu v lehote podľa ods. 8 tohto článku tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený nájomcovi účtovať zmluvnú pokutu vo výške 50,- Eur za každý, aj začatý deň omeškania.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a v súlade s touto zmluvou a dohodnutým účelom nájmu,
 - b) uskutočňovať za prítomnosti zástupcu nájomcu preventívne a kontrolné prehliadky technického a prevádzkového stavu predmetu nájmu,
 - c) bez prítomnosti a súhlasu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu v prípade, ak hrozí na predmete nájmu závažná škoda alebo iná závažná ujma a nie je možné prítomnosť nájomcu neodkladne zabezpečiť. O tomto vstupe sa prenajímateľ zaväzuje informovať nájomcu.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu treťou osobou a ani na zdraví zamestnancov nájomcu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel a v rozsahu dohodnutom touto zmluvou,
 - b) riadne sa starať o predmet nájmu,
 - c) umožniť povereným osobám prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom preverenia spôsobu jeho užívania alebo za účelom vykonania stavebných úprav a opráv,
 - d) dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, ako aj iné platné právne predpisy, ktoré sa týkajú ochrany životného prostredia, požiarnej ochrany a BOZP v predmete nájmu a v areáli, kde sa predmet nájmu nachádza,
 - e) uhrádzať prevádzkové náklady v súvislosti s užívaním predmetu nájmu tak ako je špecifikované v tejto zmluve,
 - f) na vlastné náklady zabezpečovať výkon všetkých opráv predmetu nájmu počas trvania

tejto zmluvy.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, alebo akokoľvek inak zaťažiť predmet nájmu v správe prenajímateľa; ak tak urobí, je takáto zmluva neplatná.
5. Nájomca nemá prednostné právo na ďalší nájom ani kúpu predmetu nájmu.
6. Nájomca sa zaväzuje neuskutočňovať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo opravy väčšieho rozsahu na predmete nájmu; prenajímateľ môže odmietnuť udeliť súhlas bez uvedenia dôvodu.
7. Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu spôsobené v príčinnej súvislosti s jeho konaním, či už úmyselným alebo nedbanlivostným. Takto vzniknutú škodu je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu.
8. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a opatrenia v oblasti ochrany pred požiarmi, ako aj všeobecne záväzné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, hygienické, zdravotnícke, bezpečnostné predpisy, interné predpisy prenajímateľa na zabezpečenie ochrany majetku štátu v správe prenajímateľa.
9. Po skončení nájmu je nájomca povinný v lehote do 10 pracovných dní protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal pri podpise zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. K odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu dôjde na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany, pričom každá zmluvná strana si ponecháva jeden rovnopis tohto protokolu.
11. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda poškodením, zničením, krádežou a pod. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi hroziacu škodu na predmete nájmu, resp. hroziacu poistnú udalosť, inak je za vznik škôd spôsobených nájomcom zodpovedný. Nájomca je povinný bezodkladne uskutočniť všetky opatrenia potrebné na zabránenie alebo zníženie rozsahu škôd na predmete nájmu, pričom v prípade nedodržania tejto povinnosti nájomca zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
12. Byt špecifikovaný v čl. 1 ods. 3), ktorý nie je predmetom nájmu, nemá nainštalované podružné meradlá kalibrované a opatrené platnou národnou overovacou značkou a namontované v súlade so zákonom č. 157/2018 Z. z. o metrológii.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca počas kalendárneho roka uhradí všetky náklady spojené s predmetným bytom. Nájomca prenajímateľa písomne po doručení vyúčtovaní nákladov od dodávateľov za dodávku uvedených energií informuje o spotrebe energií spotrebovaných v byte. Nájomca prenajímateľa informuje o: celkovej spotrebe energií spotrebovaných v byte, jednotkovej cene energií určenú dodávateľmi, celkovej cene energií spotrebovaných nájomcom bytu. Po vzájomnom odsúhlasení nákladov spojených s úhradou energií spojených s užívaním predmetného bytu nájomca raz ročne vystaví faktúru s predloženým ročným vyúčtovaním, s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu a jej prílohy je možné meniť iba písomným dodatkom k tejto zmluve, ktorý musí byť podpísaný obidvoma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR podľa § 13 ods.

- 9) z. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 – rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti majetku
Príloha č. 2 – výpis z LV č. 3038 pre k. ú. Ružinov
Príloha č. 3 – pôdorys budovy
5. Právne vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
6. Akákoľvek komunikácia medzi zmluvnými stranami sa bude považovať za relevantný úkon uskutočnený podľa zmluvy iba vtedy, ak bude uskutočnená písomne a doručená osobne alebo doporučenou poštovou zásielkou na adresu príslušnej zmluvnej strany. Pre účely preukázania doručenia sa údaje uvedené na potvrdení o doručení dokumentu alebo oznámenia považujú za pravdivé, pokiaľ nie je preukázaný opak. Zásielka doručovaná poštou alebo prostredníctvom kuriérskej služby sa pokladá za doručení v deň, kedy adresát potvrdí jej prijatie doručovateľovi. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte alebo mieste určenom kuriérskou službou. Bez ohľadu na uvedené ale platí, že zásielka doručovaná poštou alebo prostredníctvom kuriérskej služby sa pokladá za doručení najneskôr v piaty (5.) deň, odkedy bola doručená na poslednú známu adresu adresáta, bez ohľadu na to, či došlo k jej prijatiu adresátom až neskorším dňom alebo k uplynutiu odbernej lehoty až neskorším dňom.
7. Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v piatich rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán si ponecháva dva rovnopisy a jeden rovnopis MF SR.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ

prof. PaedDr. Ivan Pavlov, PhD.
generálny riaditeľ

Nájomca

Ing. Pavol Hanuska
generálny riaditeľ