

Dodatok č. 4

k Nájomnej zmluve uzatvorenej medzi zmluvnými stranami:

Stredná odborná škola automobilová a podnikania
sídlo Kysucká 14, 903 01 Senec
IČO 36064386
DIČ 2021687437
oprávnený konat' Ing. Ivana Lukačovičová, riaditeľka
IBAN SK63 8180 0000 0070 0047 4785

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Mesto Senec
sídlo Mierové nám. č. 8, 903 01 Senec
IČO 00305065
DIČ 2020662237
oprávnený konat' Ing. Pavol Kvál, primátor
IBAN SK82 5200 0000 0000 0056 2441

(ďalej len „nájomca“)

Preambula

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja, na základe žiadosti nájomcu, schválilo dňa 31.03.2023 uznesením č. 43/2023 rozšírenie predmetu nájmu z Nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi zmluvnými stranami, so súhlasom Bratislavského samosprávneho kraja, zriaďovateľa prenajímateľa, vydaným dňa 01.03.2017, v znení jej dodatkov č. 1 až 3 tak, ako je uvedené v Čl. I bode 2. tohto dodatku; súčasne Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja schválilo podmienky nájmu týkajúce sa rozšíreného predmetu nájmu. V súlade s uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 43/2023 uzatvárajú zmluvné strany Dodatok č. 4 k Nájomnej zmluve v znení jej dodatkov č. 1 až 3; výpis z uznesenia č. 43/2023 tvorí prílohu č. 1 tohto dodatku.

Čl. I

Predmet dodatku

V súlade s uvedeným v preambule sa zmluvné strany dohodli na nasledovných zmenách Nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi zmluvnými stranami dňa 01.03.2017 v znení jej dodatkov č. 1 až 3 (ďalej len „zmluva“):

1. V Čl. III. „Predmet zmluvy“ bode 1. v časti „Predmet nájmu 3“ sa vypúšťa miestnosť A-401 a text „podlahová plocha spolu 172 m²“ sa nahrádza textom „podlahová plocha spolu 129 m²“.
2. V Čl. III. „Predmet zmluvy“ bode 1. sa na konci dopĺňa text:

„Predmet nájmu 4:

- 4. poschodie, okrem miestnosti č. 401, v bloku A stavby súpisné č. 1692 na Kysuckej ul. č. 14 v Senci, situovanej na parcele registra "C" č. 3972/1 - zastavené plochy a

nádvoria o výmere 8 573 m², vedenej Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom na LV č. 2949 pre k. ú. Senec, obec Senec, okres Senec, a to miestností A-403, A-406, A-408, A-411, A-412, A-413, A-414, A-415, A-416, A-419, A-420, A-421, sklad a chodba, spolu v rozsahu nájmu 424,66 m²; Predmet nájmu 4, ako časť nehnuteľnej veci, je určený situačným výkresom, ktorý tvorí prílohu č. 2 tohto dodatku ako jeho neoddeliteľná súčasť

v súlade s uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 43/2023 zo dňa 31.03.2023. “

3. V Čl. III. „Predmet zmluvy“ sa dopĺňa bod 4., ktorý znie:

„4. Všetky zmluvné práva a povinnosti zo zmluvy, ktoré nie sú osobitne v zmluve upravené pre Predmet nájmu 1, Predmet nájmu 2 alebo Predmet nájmu 3, sa uplatňujú aj na Predmet nájmu 4. “

4. V Čl. IV. zmluvy „Účel nájmu“ sa dopĺňa štvrtá odrážka, ktorá znie:

„ - Predmet nájmu 4 za účelom prevádzkovania základnej školy v zriaďovateľskej pôsobnosti nájomcu na náklady a zodpovednosť nájomcu, pričom nájomca zachová účelové využitie predmetu nájmu pre školstvo, vzdelávanie a výskum. “

5. V Čl. V. zmluvy „Doba nájmu“ sa dopĺňa bod 4., ktorý znie:

„4. Predmet nájmu 4 sa prenajíma na dobu určitú od 01.09.2023 do 31.07.2025, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení Dodatku č. 4 v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. “

6. V Čl. VI. zmluvy „Nájomné“ v bode 1. sa text „predmet nájmu“ nahrádza textom „Predmet nájmu 1, Predmet nájmu 2 a Predmet nájmu 3 “.

7. V Čl. VI. zmluvy „Nájomné“ sa dopĺňajú body 3. a 4., ktoré znejú:

„3. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom za Predmet nájmu 4 pozostávajúcom z:

- nájomného vo výške 1,- € za m² Predmetu nájmu 4 za rok; na účely výpočtu nájomného a služieb spojených s nájomom sa zmluvné strany dohodli, že základom výpočtu bude 425 m²,
- sumy zodpovedajúcej pomernej časti určenej dane z nehnuteľnosti vyrubenej správcom dane,
- nefinančného plnenia spočívajúceho v nákladoch vyvolaných presunutím výučbového procesu na Strednej odbornej škole automobilovej a podnikania v Senci zo 4. poschodia bloku A stavby na 5. a 6. poschodie bloku A stavby; nefinančné plnenie zabezpečí na svoje náklady a svoju zodpovednosť nájomca nasledovne
 - na 5. poschodí výmena linolea na chodbe vrátane lišty, výmena linolea v učebni č. 507 vrátane lišty, výmena linolea v učebni č. 509 vrátane lišty, výmena 12 ks dverí so šírkou 0,8 m s prahmi a výmena 3 ks dverí so šírkou 0,6 m s prahmi, obnova/výmena všetkých dverových zárubní,
 - na 6. poschodí výmena 11 ks dverí so šírkou 0,8 m s prahmi, výmena 3 ks dverí so šírkou 0,6 m s prahmi, obnova/výmena všetkých dverových zárubní a

rôldor/vstavané skrine 5 m x 2,7 m (posuvné dvere, priečky, vnútorné vybavenie 5 ks políc/1 m dĺžky) do učebne č. 614;
bežné výdavky vyvolaného nákladu súvisiaceho s presunutím výučbového procesu znáša nájomca a prípadné investičné výdavky nájomca odpredá Bratislavskému samosprávnemu kraju, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, za 1,- € najneskôr do 30.11.2023. “

„ 4. Ustanovenie bodu 2. tohto článku sa vzťahuje aj na Predmet nájmu 4. “

8. Čl. VII. „Spôsob úhrady nájomného a služieb“ znie:

„1. Nájomca je povinný od 01.01.2022 platiť fixnú časť nájomného za Predmet nájmu 1, Predmet nájmu 2 a Predmet nájmu 3 za každý kalendárny rok v sume 1,- € za m² prenajatej podlahovej plochy/rok na účet prenajímateľa uvedený v Čl. I tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 31.01. daného kalendárneho roka.

2. Nájomca je povinný od 01.09.2023 platiť nájomné za Predmet nájmu 4 za každý aj začatý kalendárny rok v sume 1,- € za m² Predmetu nájmu 4/rok na účet prenajímateľa uvedený v Čl. I tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej v roku účinnosti Dodatku č. 4 k zmluve do 30.09.2023 a v ďalšie kalendárny roky vystavenej najneskôr do 31.01. daného kalendárneho roka.

3. Prenajímateľ taktiež vystaví nájomcovi faktúru na úhradu nájomného zodpovedajúceho pomernej časti určenej dane z nehnuteľnosti vyrubenej správcom dane podľa Čl. VI bodov 1 a 3 zmluvy v znení jej dodatkov.

4. Splatnosť faktúr podľa tohto článku, ako aj faktúr podľa Čl. VIII. je stanovená do 14-ich kalendárnych dní od ich preukázateľného doručenia nájomcovi. Prílohou faktúry podľa bodu 3. tohto článku bude fotokópia daňového výmeru.”

9. V Čl. VIII. zmluvy „Služby spojené s nájmom a ich úhrada“ bod 1. znie:

„ 1. Zmluvné strany sa dohodli na zálohovej platbe za energie pre Predmet nájmu 1 a Predmet nájmu 3, pričom výpočet spotreby pre jednotlivé položky predstavuje pomernú časť prenajatej podlahovej plochy (škola celkovo - 14 480 m², Predmet nájmu 1 - 2 608,80 m², Predmet nájmu 3 - 129 m²), nasledovne:

a) cena za elektrickú energiu štvrťročne	2 300 €
b) cena za dodávku plynu (tepla, TUV) štvrťročne	5 750 €
c) cena za vodné a stočné štvrťročne	1 350 €
spolu štvrťročne	9 400 €

Celková zálohová úhrada za jeden rok pre Predmet nájmu 1 a Predmet nájmu 3 je 37 600 €.

Predmet nájmu 2: výška za jednotlivé položky vychádza z odpočtu reálneho stavu meračov, pričom zálohové platby sú určené nasledovne:

a) cena za elektrickú energiu štvrťročne	3 000 €
b) cena za dodávku plynu (tepla, TUV) štvrťročne	3 500 €
c) cena za vodné a stočné štvrťročne	500 €
spolu štvrťročne	7 000 €

Celková zálohová úhrada za energie, dodávku tepla, TUV, vodné a stočné za jeden rok pre Predmet nájmu 2 je 28 000 €.

10. V Čl. VIII. zmluvy „Služby spojené s nájmom a ich úhrada“ v bode 3. písm. a) druhá odrážka znie:

„ – revízie kotolne, komínov, tlakových nádob vo vodárni, regulačnej stanice plynu, trafostanice, elektrickej požiarnej signalizácie – tieto budú spoplatňované úmerne k prenajatej podlahovej ploche pre Predmet nájmu 1 (2 608,80 m²) a pre Predmet nájmu 3 (129 m²) z celkovej plochy 14 480 m², čo predstavuje pri Predmete nájmu 1: 18,02 % nákladov a pri Predmete nájmu 3: 0,89 % nákladov.

11. V Čl. VIII. zmluvy „Služby spojené s nájmom a ich úhrada“ sa dopĺňajú body 8. až 11., ktoré znejú:

„ 8. Zmluvné strany sa dohodli na zálohovej platbe za energie pre Predmet nájmu 4, pričom výpočet spotreby pre jednotlivé položky predstavuje pomernú časť prenajatej podlahovej plochy (škola celkovo - 14 480 m², Predmet nájmu 4 – 424,66 m²), nasledovne:

a) cena za elektrickú energiu štvrt'ročne	350 €
b) cena za dodávku plynu (tepla, TUV) štvrt'ročne	850 €
c) cena za dodávku vodné a stočné štvrt'ročne	200 €
spolu štvrt'ročne	1 400 €

Celková zálohová úhrada za jeden rok pre Predmet nájmu 4 je 5 600 €. Na zálohovú platbu za mesiac september 2023 vystaví prenajímateľ faktúru v alikvótnej časti najneskôr do 10.09.2023. “

„ 9. Upratovanie, odvoz odpadu a ostatné náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu 1, Predmetu nájmu 2, Predmetu nájmu 3 a Predmetu nájmu 4 a neuvedené v tomto článku si zabezpečuje nájomca a znáša ich na vlastné náklady.

„10. Ustanovenie bodu 2., 6. a 7. tohto článku sa vzťahuje aj na Predmet nájmu 4. “

„11. Nájomca sa bude podieľať aj na nákladoch spojených s povinnými revíziami priestorov Predmetu nájmu 4 a zariadení k Predmetu nájmu 4, ktoré využíva aj nájomca, a to:

- a) revízie výtahov (kvartálne, ročné, šesťročné) - tieto budú spoplatňované nájomcovi vo výške 8,33 % nákladov,
- b) revízie hydrantov a hasiacich prístrojov na spoločnom schodisku – tieto budú spoplatňované nájomcovi vo výške 8,33 % nákladov,
- c) revízie kotolne, komínov, tlakových nádob vo vodárni, regulačnej stanice plynu, trafostanice, elektrickej požiarnej signalizácie – tieto budú spoplatňované úmerne k prenajatej podlahovej ploche pre Predmet nájmu 4 (424,66 m²) z celkovej plochy 14 480 m², čo predstavuje 2,94 % nákladov. “

12. V Čl. X. bode 2. sa dopĺňa písm. e), ktoré znie

„e) ak nájomca nesplní zmluvnú povinnosť podľa Čl. VI. bodu 3. tretej odrážky v spojení s Čl. II. bodom 3. tohto dodatku.“

Čl. II

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca odovzdá prenajímateľovi miestnosť č. 401 na 4. poschodí v bloku A stavby, ktorá je súčasťou Predmetu nájmu 3 a na skončení nájmu ktorej sa zmluvné strany dohodli týmto dodatkom, po skončení školského roku 2022/2023, najneskôr však, z dôvodu prípravy tejto miestnosti pre potreby školského roku 2023/2024, do 15.07.2023.
2. Prenajímateľ umožní nájomcovi prístup do Predmetu nájmu 4 po skončení školského vyučovania v školskom roku 2022/2023, najneskôr však, z dôvodu prípravy Predmetu nájmu 4 pre potreby školského roku 2023/2024 na strane nájomcu, do 06.07.2023.
3. Prenajímateľ umožní nájomcovi prístup na celé 5. a 6. posch. bloku A stavby, z dôvodu splnenia si povinností nefinančného plnenia nájmu nájomcom podľa Článku VI. bodu 3. zmluvy v znení jej dodatkov č. 1 – 4, po skončení školského vyučovania v školskom roku 2022/2023, najneskôr však, z dôvodu prípravy tu uvedených častí stavby pre potreby školského roku 2023/2024 na strane prenajímateľa, do 06.07.2023. Nájomca je povinný splniť povinnosti nefinančného plnenia nájmu najneskôr do 15.08.2023 a tým umožniť prenajímateľovi prípravu 5. a 6. posch. bloku A stavby pre vyučovací proces prenajímateľa; o splnení povinností nefinančného plnenia nájmu spíšu zmluvné strany preberací protokol.
4. Čl. IX. bod 24. sa neaplikuje na nefinančné plnenie podľa Čl. VI. bodu 3. zmluvy v znení jej Dodatku č. 4.
5. Prípadné technické zhodnotenie Predmetu nájmu 4 odpisuje nájomca; neopísanú časť technického zhodnotenia Predmetu nájmu 4 po skončení doby nájmu je nájomca povinný odpredať Bratislavskému samosprávnemu kraju, zriaďovateľovi prenajímateľa a vlastníkovi stavby v ktorej sa Predmet nájmu 4 nachádza, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, za 1,- € najneskôr v deň nasledujúci po uplynutí doby nájmu. V prípade skončenia nájmu Predmetu nájmu 4 pred uplynutím doby nájmu z dôvodu na strane nájomcu sa neodpísaná časť technického zhodnotenia predmetu nájmu titulom zmluvnej pokuty stane vlastníctvom Bratislavského samosprávneho kraja.

Čl. III

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné ustanovenia zmluvy sa nemenia a ostávajú v platnosti.
2. Tento dodatok bol uzatvorený na základe prejavu vôle zmluvných strán, slobodne, vážne a určite. Zmluvné strany prehlasujú, že úkon je uskutočnený v predpísanej forme, že prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné a že zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany tento dodatok prečítali, porozumeli jeho obsahu a na znak súhlasu s jeho obsahom tento vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany prehlasujú, že k uzavretiu tohto dodatku neboli donútené a že pri jeho podpise nekonali v omyle.
3. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.09.2023, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení tohto dodatku v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka, s výnimkou ustanovení Čl. I bodu 7. tohto dodatku v časti nefinančného plnenia a Čl. II bodov 1. – 4. tohto dodatku, ktoré nadobúdajú účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení tohto dodatku v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
4. Tento dodatok je vyhotovený v šiestich rovnopisoch, z ktorých po dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ, nájomca a zriaďovateľ prenajímateľa.

V Senci dňa 14. 6. 2023

V Senci dňa 14. 6. 2023



Mesto Senec
Ing. Pavol Kvál
primátor
nájomca

Stredná odborná škola
automobilová a podnikania
č. 14, 903 01 Senec
- 3 -

Stredná odborná škola automobilová
a podnikania
Ing. Ivana Lukačovičová
riaditeľka
prenajímateľ

Prílohy:

1. výpis z uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 43/2023 zo dňa 31.03.2023
2. situačný výkres