

**Zmluva
o nájme nebytového priestoru**

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení
a ďalších právnych predpisov

Prenajímateľ: **Stredná priemyselná škola stavebná a geodetická**
Sídlo: Drieňová 35, Bratislava – mestská časť Ružinov
Zastúpená: Ing. arch. Darina Sojáková, riaditeľka
IČO: 42 253 888
IBAN: SK28 8180 0000 0070 0047 3766 – výdavkový
SK50 8180 0000 0070 0047 3758 – príjmový
e-mail: sps.drienova@region-bsk.sk; riaditelstvo@stav-geo.edu.sk

Nájomca: **Základná škola Slovenského národného povstania**
Sídlo: Ostredková 14, Bratislava – mestská časť Ružinov
Zastúpená: PaedDr. Erika Drgoňová, PhD., riaditeľka
IČO: 317 808 22
IBAN: SK14 0200 0000 0016 4017 7351
e-mail: drgonova@zsostredkova.sk

(ďalej spolu ako: „zmluvné strany“)

Čl. I

1. Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti:

Budova súp. číslo 1086, nachádzajúca sa na pozemku registra C KN, parc.č. 15675/88, v k.ú. Bratislava – Ružinov, okres Bratislava II, vedené Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 5507 (ďalej len: „nehnuteľnosť“).

2. Prenajímateľ je rozpočtová organizácia, zriadená Bratislavským samosprávnym krajom, ktorej bola nehnuteľnosť zverená do správy, pričom je oprávnený prenechať nehnuteľnosť alebo jej časť do nájmu.
3. Nájomca je subjektom verejnej správy zriadeným Mestskou časťou Bratislava – Ružinov.
4. Táto zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 60/2023 zo dňa 12.05.2023, ktorým bol schválený nájom podľa tejto zmluvy ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Čl. II

Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok:

1. Nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží (1. poschodie) v nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I ods. 1 tejto zmluvy (ďalej len: „predmet nájmu“). Predmet nájmu sa prenajíma vrátane materiálneho vybavenia, ktorého súpis bude uvedený v preberacom protokole podľa vzoru uvedeného v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že využívanie telocvične a vonkajšieho areálu školy nájomcom podlieha vzájomnému predchádzajúcemu dojednaniu.

Čl. III

Účel nájmu

1. Účelom nájmu nebytových priestorov je zabezpečenie vyučovacieho procesu vzdelávanie žiakov v rámci prevádzky elokovaných tried nájomcu.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že predmet nájmu je súčasťou školského areálu prenajímateľa a jeho prevádzka podlieha režimu podľa osobitných právnych predpisov.
3. 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 závažné právne predpisy, ktorými je regulovaná prevádzka škôl a školských zariadení v predmete nájmu.
5. Nájomca nie je oprávnený používať predmet nájmu na komerčné účely.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa 21.08.2023 do 30.06.2024.

Čl. V.

Cena nájmu a služieb súvisiacich s predmetom nájmu

1. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné vo výške 1,- €/mesiac na príjmový účet a paušálnu úhradu nákladov za služby podľa bodu 2. tohto článku zmluvy na výdavkový účet.
2. Náklady za služby 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 825 € (slovom: osemstodvadsaťpäť eur) mesačne.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu paušálnych platieb za služby jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej SR menia (napr. 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 doručení nájomcovi zo strany prenajímateľa

4. Neakceptovanie ceny výšky paušálnych platieb za služby poskytované s užívaním predmetu nájmu nájomcom považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Čl. VI

Spôsob úhrady nájmu a služieb

1. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a paušálne platby za služby mesačne pozadu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví 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 vo výške v súlade s Čl. V ods. 2 vznikne alebo zanikne v priebehu kalendárneho mesiaca, prenajímateľ má nárok na zaplatenie len prislúchajúcej alikvotnej časti dohodnutej paušálnej platby za služby.
2. V prípade oneskorenej úhrady nájomného a nákladov za služby spojené s predmetom nájmu má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu a úroky z omeškania podľa Čl. VII tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie zálohy do 30. apríla nasledujúceho roka podľa skutočných nákladov. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatok zistený vyúčtovaním. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplatenia. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu a úroky z omeškania podľa Čl. VII tejto zmluvy.

Čl. VII

Zmluvná pokuta

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 v zmysle č. VIII. 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.
3. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný hradiť 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. Splatnosť penalizačnej faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia.
5. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.
6. Ustanoveniami tejto zmluvy o zmluvnej pokute vo všetkých prípadoch nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

Čl. VIII

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 odhrňanie 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. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
5. 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 €.
6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežnú údržbu predmet 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. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
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 nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok Bratislavského samosprávneho kraja do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
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.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi 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 s dojednaným účelom.
 13. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám. Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu svojich vnesených a/alebo odložených hnuiteľných vecí v predmete nájmu na vlastné náklady. Nájomca je oprávnený zabezpečiť stráženie predmetu nájmu na vlastné náklady.
 14. Nájomca je povinný oznámiť prenájomateľovi všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
 15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenájomateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti
 16. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky organizačné predpisy prenájomateľa. Nájomca berie na vedomie, že nebytový priestor sa nachádza v areáli školy, 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 nájomca zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 50,- € za každé jednotlivé porušenie. Tým nie je dotknutá deliktuálna zodpovednosť nájomcu alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom budú nachádzať v predmete nájmu v zmysle zákona o ochrane nefajčiarov.
 17. Prenajímateľ sa zaväzuje bezodkladne zabezpečovať odstránenie závad brániacich riadnemu užívaniu predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s právnymi predpismi v stanovených lehotách zabezpečiť na vlastné náklady vykonanie všetkých pravidelných revízií, odborných prehliadok a odborných skúšok potrebných v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje odstrániť nedostatky v predmete nájmu na základe zistení revízií a kontrol vykonaných prenájomateľom alebo tretími osobami v zmysle osobitných predpisov bez zbytočného odkladu.

Čl. IX.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah :
 - na základe vzájomnej dohody,
 - výpoveďou v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
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 nájmom do dňa vypratania nebytových priestorov. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenájomateľ zádržné právo voči hnuiteľným 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 prenájomateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenájomateľ 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,- € 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. 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 a schváleného predsedom BSK, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. Písomnosti týkajúce sa Zmluvy sa zasielajú na adresu sídla, trvalého pobytu alebo inú adresu adresáta, uvedenú v Zmluve, 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 šiestich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 2 vyhotovenie obdrží BSK. 7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dá 21.08.2023, nie však skôr ako bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - a. Výpis uznesenia č. 60/2023 zo dňa 12.05.2023
 - b. Situačný náčrt
 - c. Preberací protokol

V Bratislave

Stred
stav
Drieňov

15. JÚN 2023

Ing. arch. Darina Sojaková
riaditeľka

PaedDr. Erika

riaditeľka

Ostredková 14

PaedDr. Erika Drgoňová, PhD.,
riaditeľka