

## Zmluva o nájme

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
medzi zmluvnými stranami:

1. Názov: **Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Bratislava Staré Mesto**  
Sídlo: Konventná 11, 811 03 Bratislava, Slovenská republika  
IČO: 42 267 277  
DIČ: 2023699744  
IČ DPH: SK2023699744  
Bank. spojenie: Tatra Banka a.s.  
Číslo účtu (IBAN): SK20 1100 0000 0029 2086 9285  
Zastúpený: Mgr. Anna Polcková, predsedajúca farárka  
Ing. Ján Králik, zborový dozorca

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

2. Názov: **Evanjelická základná škola**  
Sídlo: Palisády 57, 811 06 Bratislava  
IČO: 017327172  
DIČ: 2022833593  
Bank. spojenie: VÚB a. s.  
Číslo účtu (IBAN): SK50 0200 0000 0026 0598 4654  
Zastúpený: Mgr. Anna Kerekrétyová, riaditeľka školy  
(ďalej ako „**Nájomca**“),

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“)

### I.

#### Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ je organizačnou jednotkou Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku, ktorá je nezávislou, samosprávnou a štátom uznanou cirkvou, pričom Prenajímateľ je zároveň výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – školy so súpisným číslom 740, nachádzajúceho sa na Ul. Palisády č. 57 v Bratislave, postavenej na pozemku s parc. č. 3350, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 9559 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, pre okres Bratislava I, obec Bratislava – m. č. STARÉ MESTO, katastrálne územie: STARÉ MESTO (ďalej len „**Škola**“).
- 1.2. Nájomca má záujem užívať, resp. pokračovať v užívaní budovy Školy, ktorú užíva ku dňu uzavretia tejto zmluvy na základe zmluvy o nájme, ktorú uzatvoril Nájomca s Prenajímateľom. Prenajímateľ má záujem Nájomcovi budovu Školy prenajať (prenechať do užívania) za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
- 1.3. Vzhľadom na vyššie uvedené ustanovenia sa Zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme (ďalej ako „**Zmluva**“) za nasledovných zmluvných podmienok.

### II.

#### Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenája Nájomcovi predmet nájmu – Školu do dočasného užívania výlučne na plnenie účelu, na ktorý bol Nájomca zriadený, teda na vzdelávacie a výchovné účely v zmysle zákona č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní v platnom znení a v zmysle súvisiacich právnych predpisov.
- 2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že služby spojené s nájmom t. j. najmä dodávku energií a poskytovanie ďalších služieb spojených s nájmom (najmä odvoz a likvidácia odpadov, upratovanie spoločných priestorov, bezpečnostné služby, deratizácia, letná a zimná údržba interiéru a exteriéru Školy, správa

Školy, vrátane technickej správy Školy) si Nájomca zabezpečí sám vo svojom vlastnom mene a v celom rozsahu na vlastné náklady.

### **III. Doba nájmu**

- 3.1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to od 01.08.2024 do 31.07.2026.
- 3.2. Prenajímateľ a Nájomca sa môžu dohodnúť na predĺžení nájmu pred uplynutím dojednanej doby nájmu uvedenej v bode 3.1. Ak má Nájomca záujem o predĺženie nájmu, oznámi túto skutočnosť Prenajímateľovi najneskôr 3 (tri) mesiace pred uplynutím dojednanej doby nájmu uvedenej v bode 3.1. Prenajímateľ a Nájomca následne prerokujú dobu predĺženia nájmu a ďalšie podmienky predĺženia nájmu. Ak sa Prenajímateľ a Nájomca nedohodnú na predĺžení nájmu a podmienkach predĺženia nájmu, nájom sa skončí posledným dňom dojednanej doby nájmu.
- 3.3. Nájomca potvrdzuje, že sa oboznámil so súčasným stavom predmetom nájmu - Školy a tento berie na vedomie, pretože mu je dobre známy. Akékoľvek stavebné alebo technologické úpravy predmetu nájmu - Školy je Nájomca oprávnený uskutočňovať výlučne za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.

### **IV. Nájomné**

- 4.1. Nájomné za predmet nájmu - Školu je medzi Zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **20 000 €** (slovom dvadsať tisíc eur) ročne za celý predmet nájmu - Školu. Nájomné sa uhrádza bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v tejto Zmluve. Uvedená suma nájomného je konečná, nebude sa k nej účtovať DPH. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu - Školu je Nájomca povinný uhradiť na bankový účet Prenajímateľa počas trvania doby nájmu v rovnomerných splátkach vo výške 5.000 €, splatných v termínoch najneskôr do 31.10., 31.12, 28.02, 31.05. každého roka.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oslobodený od povinnosti platieb do Fondu cirkevného školstva Západného dištriktu ECAV na Slovensku počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy v pomere k mesiacov trvania nájomného vzťahu v jednotlivých kalendárnych rokoch. Rozhodujúcimi prvkami pre oslobodenie od povinnosti platieb do Fondu cirkevného školstva Západného dištriktu ECAV na Slovensku je výška platby za príslušný rok v pomere k počtu kalendárnych mesiacov, v ktorých nájomný vzťah podľa tejto zmluvy trvá. (Príklad, ak je výška príspevku ročne 10.000 eur a nájomný vzťah trval 9 mesiacov, odpúšťa sa Prenajímateľovi povinnosť platieb do Fondu cirkevného školstva Západného dištriktu ECAV na Slovensku vo výške 7.499,99 eur, t.j. čo predstavuje  $(10.000 \text{ eur} : 12) \times 9 = 7.499,99 \text{ eur}$ ).
- 4.3. Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

### **V. Práva a povinnosti Zmluvných strán**

- 5.1. Zmluvné strany sa vzhľadom na výšku nájomného, ktoré nezodpovedá trhovej výške nájomného za obdobnú nehnuteľnosť a v obdobnej lokalite, výslovne a bezpodmienečne dohodli, že Nájomca bude predmet nájmu - Školu udržiavať v celom rozsahu na vlastné náklady v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v súlade s účelom nájmu podľa Zmluvy, s cieľom zamedziť vzniku škôd na predmete nájmu - Škole. Nájomca je ďalej povinný na vlastné náklady a v celom rozsahu zabezpečiť údržbu prilahlých chodníkov ku Škole, najmä odpratávať sneh, ľad, a ďalšie odpady na týchto chodníkoch, ak sú tieto povinnosti ukotvené v zákone voči vlastníkovi alebo užívateľovi nehnuteľnosti.
- 5.2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady úpravy a opravy v rozsahu bežnej údržby budovy.

- 5.3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Nájomca bude uskutočňovať akékoľvek úpravy, opravy a údržbu s výnimkou tých uvedených v bode 5.2 vyššie len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a výlučne pod dohľadom stavebného dozoru, ktorý zabezpečí poverený zástupca Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Nájomcu podľa predošlej vety tohto bodu Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 000,- EUR za každý jednotlivý prípad porušenia tejto povinnosti zo strany Nájomcu. Povinnosť uhradiť zmluvnú pokutu sa nevzťahuje na prípady havarijnej situácie, ak Nájomca vykoná úkony nevyhnutné na zmiernenie následkov škody alebo odvrátenie vzniku bezprostredne hroziacej škody.
- 5.4. Nájomca je povinný riadne zabezpečiť na vlastné náklady poistenie predmetu nájmu – Školy.
- 5.5. Nájomca je oprávnený ďalej prenajať predmet nájmu – Školu alebo jej časť iným fyzickým alebo právnickým osobám len základe písomnej a preukázateľne doručenej žiadosti Nájomcu a po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. V prípade, ak Nájomca prenajme predmet nájmu – Školu alebo jej časť, je povinný do 20 dní od uzavretia takejto zmluvy, zaslať Prenajímateľovi fotokópiu tejto zmluvy podpísanú všetkými zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Nájomcu v tomto bode Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 000,- EUR za každý jednotlivý prípad porušenia ktorejkoľvek z tých povinností zo strany Nájomcu. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
- 5.6. Nájomca preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti práce, ochrany zdravia pri práci a požiarnej bezpečnosti, v súlade s ktorými bude užívať predmet nájmu – Školu a za dodržiavanie týchto predpisov bude v celom rozsahu zodpovedať.
- 5.7. Nájomca preberá zodpovednosť za majetok a osoby nachádzajúce sa s jeho vedomím počas doby v predmete nájmu – Škole, s výnimkou osôb, ktoré sa preukázali poverením Prenajímateľa pre vstup do predmetu nájmu - Školy a/alebo vstúpili do predmetu nájmu - Školy bez vedomia Nájomcu a ich majetku a/alebo majetku v ich dispozícii.
- 5.8. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek výpadky v dodávkach elektrickej energie, plynu, tepla vody alebo funkčnosti kanalizácie a Nájomca nemá v týchto prípadoch nárok na zníženie nájomného alebo náhradu škody od Prenajímateľa. V prípade, ak výpadky dodávok energií boli spôsobené technickým stavom predmetu prenájmu, nájomca má nárok na zníženie nájomného alebo náhradu škody počas doby nemožnosti využívať predmet prenájmu k svojmu účelu.
- 5.9. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu - Školy počas doby nájmu za účelom vykonania odbornej kontroly predmetu nájmu - Školy. Prenajímateľ môže vykonávať tieto kontroly počas bežného pracovného času v pracovných dňoch a môže byť sprevádzaný inými osobami, za ktoré preberá zodpovednosť. Účelom týchto kontrol je obhliadka zariadení a príslušenstva, s cieľom preveriť spôsob užívania predmetu nájmu - Školy, vykonať práce nevyhnutné na štrukturálne zmeny, opravy a úpravy predmetu nájmu - Školy a odstránenia škody alebo prekážok. Prenajímateľ oznámi vykonanie takejto kontroly nájomcovi písomne, ústne, telefonicky, príp. e-mailom, a to 3 (tri) pracovné dni vopred. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonanie kontroly v oznámenom termíne.
- 5.10. Prenajímateľ je oprávnený vymenovať splnomocneného zástupcu na zastupovanie vo všetkých záležitostiach súvisiacich so Zmluvou. Za účelom preukázania tohto poverenia udelí Prenajímateľ zástupcovi splnomocnenie na zastupovanie, ktoré poskytne na požiadanie Nájomcovi.

## VI.

### Ukončenie nájmu

- 6.1. Nájom skončí uplynutím dojednanej doby nájmu. Pred uplynutím dojednanej doby nájmu možno nájom skončiť iba spôsobom a z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
- 6.2. Na základe písomnej dohody obidvoch Zmluvných strán sa zmluvné strany môžu dohodnúť na skončení nájmu aj pred uplynutím dojednanej doby nájmu.

- 6.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu v prípade, ak:
- a) Nájomca užíva predmet nájmu - Školu v rozpore s touto Zmluvou a účelom nájmu, bol Prenajímateľom aspoň raz písomne upozornený na porušenie povinnosti užívať predmet Nájmu - Školu v rozpore s touto Zmluvou a účelom nájmu, a nezjedná nápravu
  - b) Nájomca je viac ako 1 (jeden) mesiac v omeškaní s úhradou nájomného alebo iných peňažných plnení vyplývajúcich z tejto Zmluvy,
  - c) Nájomca alebo osoby nachádzajúce sa v predmete nájmu - Škole napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa hrubým spôsobom porušujú poriadok v predmete nájmu - Škole,
  - d) Nájomca prenajal predmet nájmu - Školu alebo jej časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.4. Výpoveď zmluvy musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná doba je na základe dohody Zmluvných strán jeden mesiac, ktorá však vždy uplynie najneskôr k 31. júla príslušného kalendárneho roka. Nájom skončí uplynutím výpovednej doby, nie však neskôr ako k 31. júla príslušného kalendárneho roka.
- 6.5. Nájom bez ďalšieho zaniká zánikom predmetu nájmu - Školy alebo zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu.
- 6.6. Prenajímateľ a Nájomca sa výslovne dohodli, že ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa nepoužije.
- 6.7. V prípade, že sa Zmluvné strany nedohodnú inak, je Nájomca, povinný predmet nájmu - Školu vypratať a odovzdať ich Prenajímateľovi najneskôr do 20.00 hodiny posledného dňa doby trvania nájmu (bod 3.1. Zmluvy) a to v stave, v akom ho prevzal pri začatí nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak si Nájomca tieto povinnosti riadne alebo včas nesplní, je Prenajímateľ alebo ním poverená osoba oprávnená predmet nájmu - Školu vypratať a/alebo uviesť do stavu, v akom Nájomca predmet nájmu - Školu prevzal pri začatí nájmu na náklady Nájomcu a s ohľadom na opravy a údržbu predmetu nájmu - Školy alebo jej časti vykonané v súlade s bodom 5.2. tejto Zmluvy. Ak si Nájomca nesplní povinnosť vypratať predmet nájmu - Školu najneskôr do 20.00 hodiny posledného dňa doby trvania nájmu (bod 3.1. Zmluvy), má Prenajímateľ od Nájomcu nároku na zmluvnú pokutu vo výške 300 EUR za každý začatý deň omeškania so splnením tejto povinnosti Nájomcu.
- 6.8. Ak je predmet nájmu - Škola sídlom, resp. miestom osôb v súlade s touto Zmluvou, je Nájomca povinný bezodkladne zabezpečiť zmenu sídla, resp. miesto podnikania a zmenu údajov v príslušnom obchodnom registri, príp. inej evidencii podnikateľov. Tieto zmeny je Nájomca povinný Prenajímateľovi vhodným spôsobom preukázať najneskôr do 15 (pätnástich) dní od skončenia, resp. zániku nájmu

## VII. Rozhodné právo

- 7.1. Na právne vzťahy Zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy, ktoré nie sú touto Zmluvou osobitne upravené, sa vzťahujú príslušné ustanovenia zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, Obchodného zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 7.2. Táto Zmluva sa riadi a vykladá v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

**VIII.  
Záverečné ustanovenia**

- 8.1. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami.
- 8.2. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má právnu silu originálu, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise Zmluvy.
- 8.3. Táto Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať len na základe obojstrannej dohody Zmluvných strán, a to formou písomných, priebežne číslovaných dodatkov, podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 8.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a potvrdzujú spôsobilosť uzavrieť túto Zmluvu. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s obsahom zmluvy pred jej uzavretím riadne oboznámili, tomuto porozumeli, zmluva zodpovedá ich vôli, zmluvu uzatvárajú dobrovoľne, slobodne a vážne, s tým, že sú si plne vedomé následkov tohto právneho úkonu, zmluvu uzatvárajú nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho k zmluve pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave, 28.06......2024

**Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi  
augsburského vyznania na Slovensku**  
Bratislava Staré mesto  
Mgr. Anna Polcková  
predsedajúca farárka

V Bratislave, 28.06......2024

**Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi  
augsburského vyznania na Slovensku**  
Bratislava Staré mesto  
Ing. Ján Králik  
zborový dozorca

V Bratislave, 04.07......2024

**Evanjelická základná škola**  
Mgr. Anna Kerekretyová  
riaditeľka