

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení

Prenajímateľ: **Bratislavský samosprávny kraj**
Sídlo: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Zastúpená: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA, predseda BSK
IČO: 36063606
IBAN:

e-mail:
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **Obec Malinovo**
Sídlo: L. Svobodu 17, 900 45 Malinovo
Zastúpená: Ing. Edit Valacsai, starostka
IČO: 00 304 921
IBAN:
e-mail: starostka@malinovo.sk

(ďalej aj ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej ako: „zmluvné strany“ a jednotlivito aj ako „zmluvná strana“)

PREAMBULA

1. V súlade s Čl. 16 ods. 8.) platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja (BSK) je správca oprávnený prenechať majetok alebo jeho časť do nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom predsedu, alebo zastupiteľstva, ak v týchto Zásadách nie je upravené inak. Súhlas predsedu sa udeľuje formou jeho podpisu pod nájomnú zmluvu. Súhlas zastupiteľstva je vyjadrený v uznesení Zastupiteľstva BSK.
2. Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja schválilo tento nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa na svojom zasadnutí dňa 21.06.2024 uznesením č. 47/2024. Dôvodom osobitného zreteľa je pripravované zrušenie Spojenej školy Malinovo, so sídlom na Bratislavskej 44, Malinovo, IČO: 52 585 212 zo strany BSK ako zriaďovateľa Spojenej školy z dôvodu presunu Strednej odbornej školy záhradníckej Malinovo ako organizačnej zložky Spojenej školy do Bernolákova do novovybudovaného kampusu a ponechanie základnej školy ako druhej organizačnej zložky Spojenej školy v zriaďovateľskej pôsobnosti obce Malinovo ako nového zriaďovateľa tejto základnej školy.

Čl. I

1. Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti:
 - pozemok parc. registra „CKN“, parc.č. 2/6, o výmere 820 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 786, vedený Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom pre obec: Malinovo, k.ú. Malinovo, okres: Senec (ďalej len: „pozemok“),

- stavba súp. číslo 53, školský objekt, zapísaná na LV č. 786 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, nachádzajúca sa na pozemku (ďalej len: „škola“)
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že ako vlastník týchto nehnuteľností je oprávnený ich prenechať do nájmu nájomcovi podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenája nájomcovi za nižšie uvedených podmienok: pozemok a školu, definované v Čl. I ods. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje ponechať nájomcovi pre účely užívania predmetu nájmu aj príslušné vybavenie pozemku a školy ktorého súpis je prílohou č. 1 tejto zmluvy a je v užívateľskom stave.

Čl. III

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je zabezpečenie vyučovacieho procesu a vzdelávanie žiakov v rámci prevádzkovania základnej školy, prevádzkovanie školského klubu detí, ktoré sú alebo budú v zriaďovateľskej pôsobnosti nájomcu.
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.
3. Nájomca je oprávnený dať do krátkodobého podnájmu predmet nájmu na edukatívne, umelecké, spoločenské, alebo sociálne účely tretej osobe podľa výberu nájomcu. Platí, že aj v prípade uzatvorenia zmluvného vzťahu s podnájomníkom nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody a za riadne užívanie predmetu nájmu.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 25 rokov s opciou na ďalších 25 rokov. Opciu (predĺženie nájmu o ďalších 25 rokov) je nájomca povinný uplatniť u prenajímateľa písomne, najneskôr 6 kalendárnych mesiacov pred uplynutím doby, na ktorú sa uzatvorila táto zmluva. Nájomný vzťah (nájom) medzi zmluvnými stranami vzniká v okamihu protokolárneho odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcovi zo strany prenajímateľa.

Čl. V.

Cena nájmu a služieb súvisiacich s predmetom nájmu

1. Nájomca je povinný uhrádzať ročné nájomné za predmet nájmu vo výške 60.000,- EUR (slovom „šesťdesiat tisíc eur, nula eurocentov“); cena nájmu zahŕňa aj cenu za materiálne vybavenie školy, uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomné za kalendárny rok 2025 sa zaväzuje nájomca zaplatiť v alikvótnej výške určenej podľa počtu mesiacov trvania nájmu v kalendárnom roku 2025, vypočítaného ako ročný nájom vydelený týmto počtom mesiacov. Nájomné za kalendárny rok 2025 je splatné v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa vzniku nájmu podľa čl. IV. bod 1. tejto zmluvy.
3. Nájomné za každý ďalší kalendárny rok trvania nájmu bude uhrádzané pozadu štvrťročne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví do 30. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom štvrťroku, za ktorý je nájomné uhrádzané. To znamená, že štvrtina ročného nájomného je splatná v dňoch 30.04., 30.07. 30.10. a 30.01. príslušného kalendárneho roku s výnimkou kalendárneho roka 2025.

4. Prenajímateľ má možnosť každoročne jednostranne upraviť cenu nájmu o mieru inflácie meranej prostredníctvom indexu spotrebiteľských cien ukazovateľa „spotrebiteľské ceny úhrnom“ oproti predchádzajúcemu roku, vyhlásenú Štatistickým úradom SR.
5. Nájomca bude počas doby nájmu znášať akékoľvek a všetky náklady potrebné na dodávku médií a služieb (voda, teplo, elektrina, plyn, kanalizácia, internet a pod.), ktoré sú nutné k riadnemu užívaniu Predmetu nájmu (ďalej len "Služby"). Za týmto účelom je Nájomca povinný v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa vzniku nájmu podľa čl. IV. bod 1. tejto zmluvy uzavrieť s príslušnými dodávateľmi Služieb príslušné zmluvy. Prenajímateľ je povinný na základe žiadosti nájomcu poskytnúť nájomcovi bez zbytočného odkladu všetku súčinnosť nevyhnutnú k splneniu povinnosti podľa tohto ustanovenia.
6. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi akékoľvek oprávnené náklady, ktoré vzniknú v súvislosti s dodávkami Služieb odo dňa začatia nájmu až do dňa, kedy budú Služby poskytované na základe osobitných zmlúv zo strany ich dodávateľov priamo nájomcovi. Nedoplatky na dodávke Služieb, ktoré vznikli do protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu znáša výlučne prenajímateľ.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% 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 nezanká 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 nezanká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

Čl. VI.

Starostlivosť o predmet nájmu, opravy, údržby a zmeny predmetu nájmu

1. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že prenajímateľ má záujem na poskytnutí predmetu nájmu za stanovené nájomné do nájmu len za predpokladu, že všetky náklady spojené s prevádzkou, údržbou, opravami, úpravami, zmenami, modernizáciou, odstraňovaním väd, porúch, havárií a havarijných stavov bude v celom rozsahu na vlastné náklady znášať nájomca a to bez nároku na ich úhradu počas trvania nájmu ako aj po skončení nájmu ako aj bez nároku na uhradenie toho, o čo sa predmet nájmu činnosťou nájomcu zhodnotí.
2. Zmluvné strany týmto prehlasujú, že sa odlišne od dispozitívnej právnej úpravy uvedenej v § 664 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dohodli, že akékoľvek a všetky náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie dohodnuté v tejto zmluve znáša nájomca na vlastné náklady bez možnosti uplatnenia týchto nákladov voči prenajímateľovi počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu. Pod nákladmi na udržiavanie predmetu v stave spôsobilom na jeho užívanie sa rozumejú najmä, nie však výlučne, akékoľvek náklady na udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie vrátane nákladov na vykonanie akejkoľvek údržby a akýchkoľvek opráv predmetu nájmu ako aj odstránenia akýchkoľvek poškodení, havárií a havarijných stavov ako aj všetky náklady na vykonanie odborných prehliadok a odborných skúšok, kontrol, revízných správ a pod. vyžadovaných príslušnými právnymi predpismi v spojení s užívaním predmetu nájmu na stanovený účel. Nájomca je povinný po vykonaní kontroly alebo revízie predložiť bezodkladne kontrolné a revízne správy prenajímateľovi. Predmetné dojednanie zmluvných strán prenášajúce na nájomcu akékoľvek a všetky náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na dojednaný účel boli zohľadnené v stanovenej výške nájomného a z toho dôvodu nájomca nemá počas trvania nájmu a ani po skončení nájmu právo na náhradu nákladov spojených s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, opravou, údržbou, odstránením porúch, havárií a havarijných stavov predmetu nájmu ako aj vykonaním odborných skúšok, posudkov a revízií vyžadovaných príslušnými právnymi predpismi. Zmluvné strany týmto zároveň prehlasujú, že sa odlišne od dispozitívnej právnej úpravy uvedenej v § 667 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dohodli, že akékoľvek zmeny predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, ak táto zmluva neurčuje osobitné výnimky, pričom nájomca vykonáva všetky zmeny predmetu nájmu výlučne na

vlastné náklady, bez možnosti nárokovania si úhrady týchto nákladov od prenajímateľa počas trvania nájmu a/alebo po skončení nájmu. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že po skončení nájmu nemá nájomca nárok na požadovanie protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zároveň zmluvné strany prehlasujú, že nakoľko všetky náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, ako aj spojené s prevádzkou, údržbou, opravami a odstránením havárií, porúch a havarijných stavov predmetu nájmu v celom rozsahu povinný je na svoje náklady znášať nájomca, vylučujú aplikáciu § 669, t. j. nájomca nie je na základe uvedeného dojednania strán oprávnený požadovať náhradu vynaložených nákladov od prenajímateľa a nie je ani oprávnený požadovať prípadnú úhradu toho o čo sa zhodnotil predmet nájmu resp. toho o čo sa prenajímateľ obohatil.

3. Prípadné škody na majetku prenajímateľa spôsobené zanedbaním povinností podľa tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi.
4. Nájomca je povinný počas celej Doby nájmu udržiavať na vlastné náklady užívania schopnosť materiálneho vybavenia. Nájomca je za týmto účelom povinný počas doby nájmu vynakladať náklady spojené s pravidelnou údržbou materiálneho vybavenia tak, aby stav materiálneho vybavenia zodpovedal vo všetkých podstatných ohľadoch jeho stavu ku dňu začatia nájmu so zohľadnením veku materiálneho zariadenia a vybavenia a jeho obvyklého opotrebovania.
5. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy, opravu, údržbu, rekonštrukciu a modernizáciu predmetu nájmu výlučne len na základe predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, ak ďalej v zmluve nie je uvedené inak. V prípade ak prenajímateľ nevydá takýto súhlas v lehote 15 dní odo dňa doručenia požiadavky nájomcu, má sa za to že prenajímateľ s vykonaním stavebných úprav, opravy, údržby, rekonštrukcie a modernizácie súhlasí. Prenajímateľ nemôže odmietnuť vydať súhlas bez uvedenia relevantného dôvodu. Výnimkou z uvedeného je prípad, ak hodnota vykonaných stavebných úprav, opráv, údržby, rekonštrukcie alebo modernizácie predmetu nájmu nepresiahne sumu 30.000,- EUR + DPH kde sa súhlas prenajímateľa vyžaduje v lehote 7 dní s následnou fikciou súhlasu..
6. Súhlas Prenajímateľa sa nevyžaduje na činnosti, ktoré musí Nájomca vykonať bezodkladne za účelom vykonania opráv, odstránenia havarijného stavu alebo odstránenia bezprostredne hroziacej škody, ani na činnosti, ktoré nemajú charakter technického zhodnotenia.
7. Nájomca je v prípade realizácie investície spočívajúcej v oprave ležatých rozvodov na premete nájmu oprávnený započítať s nájomným hodnotu tejto investície a to do výšky 50 % nákladov na danú investíciu, maximálne však sumu 30 tis. € vrátane DPH. Uvedené dojednanie predstavuje osobitné dojednanie vo vzťahu k bodu 1 a bodu 2 tohto článku zmluvy. Výšku nákladov na danú investíciu nájomca preukáže na základe faktúr vystavených zo strany zhotoviteľa za riadne vykonané a prevzaté práce, ktorého je nájomca povinný vybrať v súlade s postupmi upravenými zákonom č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní. Výška vynaložených investícií pre splnenie limitu započítania za nájomné vo výške maximálne 30 tis. € podľa tohto ustanovenia sa posudzuje spolu s investíciami vynaloženými na opravu ležatých rozvodov podľa Zmluvy o nájme časti nehnuteľnosti, predmetom ktorej je prenájom časti nehnuteľnosti so súp. č. 54, zapísaná na LV č. 786, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, pre obec: Malinovo, k.ú. Malinovo, Okres Senec, nachádzajúca sa na pozemku registra CKN, parc.č. 2/7. Pre odstránenie pochybností sa má za to, že investície vynaložené podľa tejto zmluvy a Zmluvy o nájme časti nehnuteľnosti podľa predchádzajúcej vety na opravu ležatých rozvodov školy a budovy internátu sa sčítajú, pričom nie je možné za nájomné započítať viac ako je 50% celkových sčítaných nákladov, maximálne však 30 tis € vrátane DPH.
8. Nájomca je v prípade realizácie investície spočívajúcej v oprave strechy na premete nájmu oprávnený započítať s nájomným hodnotu tejto investície a to do výšky 50 % nákladov na danú investíciu, maximálne však sumu 103 tis. € vrátane DPH. Uvedené dojednanie predstavuje osobitné dojednanie vo vzťahu k bodu 1 a bodu 2 tohto článku zmluvy. Výšku nákladov na danú investíciu nájomca preukáže na základe faktúr vystavených zo strany zhotoviteľa za riadne dodané a prevzaté práce, ktorého je nájomca povinný vybrať v súlade s postupmi upravenými zákonom č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní. Výška vynaložených investícií pre splnenie limitu započítania za nájomné vo výške maximálne 103 tis. € podľa tohto ustanovenia sa posudzuje spolu s investíciami vynaloženými na opravu strechy podľa Zmluvy o nájme časti nehnuteľnosti, predmetom ktorej je prenájom časti nehnuteľnosti so súp. č. 54, zapísaná na LV č. 786, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, pre obec: Malinovo, k.ú. Malinovo, Okres Senec, nachádzajúca sa na

pozemku registra CKN, parc.č. 2/7. Pre odstránenie pochybností sa má za to, že investície vynaložené podľa tejto zmluvy a Zmluvy o nájme časti nehnuteľnosti podľa predchádzajúcej vety sa pri oprave strechy školy a budovy internátu sčítajú, pričom nie je možné za nájomné započítať viac ako je 50% celkových sčítaných nákladov, maximálne však 103 tis € vrátane DPH.

9. Technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané nájomcom odpisuje nájomca.
10. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný hradiť prenajímateľovi úroky z omeškania, vo výške základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky platnej 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.
11. 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. To isté platí aj o nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty nájomcu voči prenajímateľovi.
12. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.
13. Ustanoveniami tejto zmluvy o zmluvnej pokute vo všetkých prípadoch nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
14. Po vykonaní technického zhodnotenia predmetu nájmu je nájomca povinný po každej takejto jednotlivéj úprave predmetu nájmu dodať prenajímateľovi dokumentáciu skutočného vyhotovenia (alebo inú obdobnú dokumentáciu) vykonanej úpravy ako aj všetky dokumentácie zo strany príslušných orgánov vyžadovaných na realizáciu danej investície. Prenajímateľ je povinný akceptovať dodanie týchto dokumentov aj v podobe úradne overených dokumentov.

ČI. VIII BOZP

1. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci (ďalej len: „BOZP“), civilnej obrany a protipožiarnej ochrany najmä, nie však výlučne v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v celom predmete nájmu a bude v plnej miere zodpovedať za ich dodržiavanie zo strany osôb, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný plnenie povinností z vyššie uvedených právnych predpisov zabezpečiť na vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov, dodávateľov alebo akýchkoľvek tretích osôb ohľadom BOZP a protipožiarnej ochrany v rozsahu vyžadovanom právnymi predpismi. Nájomca zodpovedá za to, že práce a činnosti, na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných právnych predpisov, budú v rámci predmetu nájmu vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.

ČI. IX Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav predmetu nájmu známy a preberá ho v stave, v akom sa tieto nachádzajú. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa spíše protokol.
2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. 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 33.319,39 €.
4. Nájomca nemôže na predmet nájmu zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
5. 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 hnutelných vecí v predmete nájmu na vlastné náklady. Nájomca je oprávnený zabezpečiť stráženie predmetu nájmu na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

7. Počas doby nájmu prenajímateľ nezodpovedá voči nájomcovi alebo ani voči inej osobe za žiadny úraz, nehodu alebo akúkoľvek inú ujmu na zdraví vzniknutú v Predmete nájmu; alebo škodu alebo stratu akéhokoľvek tovaru, zariadenia, vybavenia alebo majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu, pokiaľ takáto udalosť nebude spôsobená porušením povinnosti, za ktorej dodržiavanie Prenajímateľ zodpovedá.
8. Nájomca je najneskôr do uplynutia 1 mesiaca odo dňa vzniku nájmu na vlastné náklady uzatvoriť a po celú dobu udržiavať v platnosti a účinnosti poistenie predmetu nájmu na štandardné poistné riziká a to v hodnote poistenia stanovenej na základe znaleckého posudku, ktorý si na účel určenia minimálnej výšky poistného krytia obstará nájomca na vlastné náklady.
9. Nájomca je povinný poistné plnenie z poistnej udalosti preukázateľne investovať do uvedenia predmetu nájmu do stavu porovnateľného so stavom pred vznikom poistnej udalosti.

Čl. X.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že túto Zmluvu je možné ukončiť len spôsobmi uvedenými v tejto Zmluve.
2. Zmluva môže byť počas plynutia doby nájmu ukončená písomnou dohodou Zmluvných strán ku dňu dohodnutému v takejto dohode.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v nasledujúcich prípadoch:
 - a. Nájomca je v omeškaní s platbou nájomného voči prenajímateľovi podľa Zmluvy po dobu dlhšiu ako sto (100) dní po lehote splatnosti a nezjednal nápravu tohto stavu ani v primeranej lehote, ktorú mu za týmto účelom poskytol v písomnej výzve prenajímateľ; lehota určená prenajímateľom musí byť minimálne v rozsahu 15 dní
 - b. Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v tejto Zmluve a nezjednal nápravu tohto stavu ani v primeranej lehote, ktorú mu za týmto účelom poskytol v písomnej výzve prenajímateľ; lehota určená prenajímateľom musí byť minimálne v rozsahu 15 dní
 - c. Nájomca po dobu viac ako jeden kalendárny rok odo dňa začatia nájmu neužíva predmet nájmu na účel podľa tejto zmluvy, t. j. v rámci predmetu prenájmu neprevádzkuje základnú školu
 - d. Nájomca počas trvania nájmu preruší na viac ako 10 mesiacov prevádzkovanie základnej školy v rámci predmetu nájmu
 - e. Nájomca v rozpore s touto zmluvou vykoná stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa,
 - f. Nájomca dá predmet nájmu do podnájmu v rozpore s touto zmluvou
 - g. Nájomca nepoistil majetok v súlade s touto zmluvou.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v nasledujúcich prípadoch:
 - a. Predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie podľa tejto Zmluvy alebo bol zničený,
 - b. Prenajímateľ nezabezpečil nájomcovi nerušený výkon nájmu,
 - c. Nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal
Nájomca si prenajal alebo postavil pre svoju základnú školu iné priestory, než Predmet nájmu.
5. Nájom podľa tejto zmluvy skončí aj v prípade skončenia nájmu podľa Zmluvy o nájme, uzatvorenej medzi zmluvnými stranami, ktorej predmetom je stavba zapísaná na LV č. 786, súp. číslo 54, internát, postavená na pozemku registra CKN, parc.č. 2/7 o výmere 2373 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísanom na LV č. 1101 vedený Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom
6. Nájomca má povinnosť vypratať predmet nájmu najneskôr do uplynutia celých troch kalendárnych mesiacov nasledujúcich po mesiaci, v ktorom dôjde k ukončeniu nájmu. Nájomca je povinný platiť nájomné do dňa vypratania predmetu nájmu. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

7. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v posledný deň lehoty na vypratanie alebo v deň určený dohodou o ukončení tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu 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 predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

Čl. XI.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
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 štyroch rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca.
6. 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.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - a. súpis majetku ako príloha č. 1,
 - b. Výpis uznesenia BSK č. 47/2024 ako príloha č. 2,
 - c. Situačný nákres ako príloha č. 3,

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Bratislave, dňa _____._____, 2024

V Malinove, dňa 03. 04. 2024

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda BSK

Ing. Edit alacsai
starostka obce Malinovo







Bratislavský samosprávny kraj

V Ý P I S Z U Z N E S E N I A prijatého na zasadnutí Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja dňa 21. 06. 2024

Návrh na schválenie nájmu budovy základnej školy a časti budovy internátu v k.ú. Malinovo a predaja hnutelných vecí Obci Malinovo z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je zabezpečenie kontinuity vzdelávacieho procesu žiakov základnej školy

UZNESENIE č. 47/2024

zo dňa 21. 06. 2024

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je zabezpečenie kontinuity vzdelávacieho procesu žiakov základnej školy pre nájomcu: **Obec Malinovo**, so sídlom L. Slobodu 17, 900 45 Malinovo, IČO: 00 304 921, **nájom**:

A.1 budovy školy a pozemku pod ňou

- stavba súp. číslo 53, školský objekt, zapísaná na LV č. 786 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 2/6
- pozemok parc. registra „CKN“, parc. č. 2/6, o výmere 820 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 786, vedený Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom pre obec: Malinovo, k. ú. Malinovo, okres: Senec

s podmienkami:

- účel nájmu – zabezpečenie vyučovacieho procesu a vzdelávanie žiakov v rámci prevádzkovania základnej školy, prevádzkovanie školského klubu detí, ktoré sú alebo budú v zriaďovateľskej pôsobnosti nájomcu;
- dobu nájmu – určitá - a to 25 rokov, s opciou na ďalších 25 rokov;
- cenu nájmu – 60 tis. €/ročne; cena zahŕňa aj cenu za materiálne vybavenie predmetu nájmu;
- prenajímateľ prenechá nájomcovi pre účely užívania predmetu nájmu aj príslušné vybavenie;
- prenajímateľ má možnosť každoročne jednostranne upraviť cenu nájmu o mieru inflácie, vyhlásenú Štatistickým úradom SR;
- nájomca je oprávnený dať do krátkodobého podnájmu predmet nájmu na edukatívne, umelecké, spoločenské, alebo sociálne účely tretej osobe;
- nájomca je v prípade realizácie investície do opravy ležatých rozvodov na predmete nájmu oprávnený započítať s nájomným hodnotu tejto investície, a to do výšky 50 %, maximálne

však sumu 30 tis. € vrátane DPH; maximálna suma sa investície sa sčítava so sumou investície podľa časti A.2 písm. g. tohto uznesenia, pričom nie je možné za nájomné započítať viac ako je 50% celkových sčítaných nákladov, maximálne však 30 tis. € vrátane DPH;

- h. nájomca je v prípade realizácie investície do opravy strechy na predmete nájmu oprávnený započítať s nájomným hodnotu tejto investície, a to do výšky 50 % nákladov na danú investíciu, maximálne však sumu 103 tis. € vrátane DPH; maximálna suma sa investície sa sčítava so sumou investície podľa časti A.2 písm. h. tohto uznesenia, pričom nie je možné za nájomné započítať viac ako je 50% celkových sčítaných nákladov maximálne však sumu 103 tis. € vrátane DPH;
- i. technické zhodnotenie odpisuje nájomca;
- j. nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy o nájme aj ak psi zabezpečil pre základnú školu iné priestory než predmet nájmu;
- k. nájom skončí v prípade skončenia nájmu podľa Zmluvy o nájme, uzatvorenej v súlade s časťou A.2 tohto uznesenia;
- l. nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 6 mesiacov od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť;
- m. náklady spojené s prevádzkou, údržbou, opravami, úpravami, zmenami, modernizáciou, odstraňovaním väd, porúch, havárií a havarijných stavov predmetu nájmu ako aj udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie bude na vlastné náklady znášať nájomca a to bez nároku na ich úhradu počas trvania nájmu ako aj po skončení nájmu ako aj bez nároku na uhradenie toho, o čo sa predmet nájmu činnosťou nájomcu zhodnotí.

A.2 časti budovy internátu

- časť stavby súp. číslo 54 - internát, postavený na pozemku v spoluvlastníctve, zapísanej na LV č. 786 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, vrátane konštrukčných prvkov prenajatej časti budovy, najmä strechy, obvodového plášťa, exteriérových otvorových konštrukcií, vnútorných priečok, technologického zariadenia, rozvodov, elektroinštalácie. Časť budovy internátu pozostáva z celej časti A budovy internátu podľa prílohy 6A (kotelňa, kuchyňa, jedáleň, aula resp. vestibul) a vyznačených častí časti B budovy internátu, podľa prílohy 6B a 6B_1.

s podmienkami:

- a. účel nájmu – zabezpečenie prevádzky školy, výchovno-vzdelávacej činnosti a stravovania detí a žiakov škôl, ktoré sú alebo budú v zriaďovateľskej pôsobnosti nájomcu;
- b. doba nájmu – určitá; a to 25 rokov, s opsiou na ďalších 25 rokov;
- c. cena nájmu – 1,- €/ročne; cena zahŕňa aj cenu za materiálne vybavenie predmetu nájmu
- d. vrátane materiálneho zariadenia a vybavenia, spoločne užívať aj pozemok v ich spoluvlastníctve
- e. nájomca je oprávnený dať do krátkodobého podnájmu predmet nájmu na edukatívne, umelecké, spoločenské, alebo sociálne účely tretej osobe;
- f. náklady spojené s prevádzkou, údržbou, opravami, úpravami, zmenami, modernizáciou, odstraňovaním väd, porúch, havárií a havarijných stavov prenajatej časti budovy internátu v časti kotelne, jedálne, kuchyne a vstupnej auly resp. vestibulu ako aj udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie bude na vlastné náklady znášať nájomca a to bez nároku na ich úhradu počas trvania nájmu ako aj po skončení

nájmu ako aj bez nároku na uhradenie toho, o čo sa predmet nájmu činnosťou nájomcu zhodnotí;

- g. nájomca je povinný na svoje náklady v plnom rozsahu sa starať aj o prenajaté priestory v ubytovacej časti budovy internátu bez možnosti akejkoľvek kompenzácie alebo náhrady nákladov počas trvania zmluvného vzťahu alebo po jeho skončení. Starostlivosť o konštrukčné prvky ubytovacej časti budovy internátu znáša prenajímateľ, pričom nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s udržiavaním konštrukčných prvkov ubytovacej časti budovy internátu najmä na opravu, údržbu, odstránenie havárií, porúch a havarijných stavov strechy, obvodového plášťa, rozvodov a elektroinštalácií, a to vo výške zodpovedajúcej pomeru plochy prenajatej ubytovacej časti budovy internátu k ploche neprenajatej ubytovacej časti budovy internátu.
- h. prenajímateľ znáša pomernú časť nákladov na údržbu a opravy vykurovacích zariadení kotolne, a to podľa pomeru podlahovej plochy ubytovacej časti budovy internátu, ktorá nie je predmetom nájmu (a teda časť ubytovacej časti budovy internátu, ktorá ostáva v dispozícii prenajímateľa) voči celkovej podlahovej ploche prenajatej časti budovy internátu spolu s celkovou podlahovou plochou budovy školy.
- i. nájomca je povinný počas celej doby trvania nájmu zabezpečiť riadnu a neprerušenú prevádzku kotolne (výroba a dodávka tepla a teplej úžitkovej vody), umiestnenej v stavbe internátu, pričom každú plánovanú ako aj neplánovanú odstávku kotolne spolu s uvedením dôvodov jej odstávky a predpokladaným časom nápravy je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. V prípade vzniku porúch spôsobujúcich nemožnosť riadnej prevádzky kotolne je nájomca povinný bezodkladne poruchu odstrániť;
- j. nájomca je povinný počas celej Doby nájmu udržiavať na vlastné náklady užívania schopnosť materiálneho vybavenia s výnimkou technologického vybavenia kotolne, kde sa na nákladoch podieľa aj prenajímateľ; nájomca je povinný počas doby nájmu vynakladať náklady spojené s pravidelnou údržbou materiálneho vybavenia tak, aby stav materiálneho vybavenia zodpovedal vo všetkých podstatných ohľadoch jeho stavu ku dňu začatia nájmu so zohľadnením veku materiálneho zariadenia a vybavenia a jeho obvyklého opotrebovania;
- k. nájomca je v prípade realizácie investície do opravy ležatých rozvodov na predmete nájmu oprávnený započítať s nájomným hodnotu tejto investície, a to do výšky 50 %, maximálne však sumu 30 tis. € vrátane DPH; maximálna suma sa investície sa sčítava so sumou investície podľa časti A.1 písm. g. tohto uznesenia, pričom nie je možné za nájomné započítať viac ako je 50% celkových sčítaných nákladov, maximálne však 30 tis. € vrátane DPH;
- l. nájomca je v prípade realizácie investície do opravy strechy na predmete nájmu oprávnený započítať s nájomným hodnotu tejto investície, a to do výšky 50 % nákladov na danú investíciu, maximálne však sumu 103 tis. € vrátane DPH; maximálna suma sa investície sa sčítava so sumou investície podľa časti A.1 písm. h. tohto uznesenia, pričom nie je možné za nájomné započítať viac ako je 50% celkových sčítaných nákladov maximálne však sumu 103 tis. € vrátane DPH;
- m. technické zhodnotenie odpisuje nájomca;
- n. nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy o nájme aj ak si zabezpečil pre základnú školu iné priestory než predmet nájmu;
- o. nájom skončí v prípade skončenia nájmu podľa Zmluvy o nájme, uzatvorenej v súlade s časťou A.1 tohto uznesenia.

B s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je zabezpečenie kontinuity vzdelávacieho procesu žiakov základnej školy pre **Obec Malinovo**, so sídlom L. Slobodu 17, 900 45 Malinovo, IČO: 00 304 921:

- **predaj** hnuiteľného majetku vo vlastníctve BSK podľa príloh C1 a C2
- za cenu 1,- € (slovom: „Jedno Euro“)

Hlasovanie: ZA: 42
PROTI: 0
ZDRŽAL SA: 0
NEHLASOVAL: 3
PRÍTOMNÝCH: 45
CELKOVÝ POČET POSLANCOV: 53

Podpisy overovateľov: Ing. Martin Barto, CSc., v. r.
Ing. Mária Hudáková, v. r.
Mgr. et Mgr. Peter Švaral, v. r.

Podpis predsedu: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA, v. r.

Dátum podpisu predsedu: 21. 06. 2024

Dátum zverejnenia: 27. 06. 2024

V Bratislave 27. 06. 2024

Ing. Patrícia Mešterová MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Majetok BSK - B

Riaditeľňa	
Skrinka 6-zasuvk. cierna	1
Stol rokovaci 180x75 cierny	1
Skrina zasuvk. cier. +kolies.	2
Skrina zo zamkom cierna	1
Skrinka otvorena cierna	1
stolička konferenčná šedá	6
dvere Metrix	3
Stôl pracovný veľký čierny	2
Skriňa polič.dvojdver. čierná	1
Skriňa s poličkou	1
Skriňa presklenná čierná	1

Zborovňa	počet / kus
stôl rokovací	11
stolička	22
PC zostava HP	2
Skrinka na tried.knihy	1
Skrinka 2-dv.spodna	1