

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 275/2024

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka, a podľa § 261 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb., Obchodného zákonníka, v ich platných zneniach

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

Názov: **Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice**
Sídlo: Trojičné námestie 11, 821 06 Bratislava
IČO: 00 641 383
Zastúpenie: Ing. Roman Lamoš, MBA – starosta MČ
(ďalej „Prenajímateľ“)

v zastúpení:

Názov: **Základná škola Biskupická 21**
Sídlo: Biskupická 21, 821 06 Bratislava
IČO: 31 748 201
Zastúpenie: Mgr. Ľubica Laczková – riaditeľka ZŠ
Bank. spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK98 1100 0000 0026 2770 5169
(ďalej len „ZŠ Biskupická“)

a

2. Nájomca:

Názov: **Skyro, n.o.**
Sídlo: Palackého 44/14, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
IČO: 53 378 385
Zastúpenie: Ján Kadanec – riaditeľ n.o.
Registrácia: Register mimovládnych neziskových organizácií, reg. č.: OVVS-104848/557/2020-NO
Bank. spojenie: Tatra Banka, a.s.
IBAN: SK851100 0000 0029 4911 0053
(ďalej „Nájomca“)

Článok I

Predmet a účel nájmu, predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o dočasnom nájme nebytových priestorov v časti nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Biskupickej ulici č. 21 v priestoroch ZŠ Biskupická v Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice, pričom stavba so súpis. č. 10170 je postavená na parcele reg. „C“ s parc. č. 1352/1, vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava II, obec Bratislava – Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice a zapísaná na liste vlastníctva č. 6130 (ďalej len „**Budova**“), ktorá je v správe ZŠ Biskupická zverená zverovacím protokolom č. 10/EOaSM/2016 zo dňa 21.03.2016 a Dodatok č. 1 zo dňa 14.06.2023.

- 1.2 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania nebytové priestory v časti Budovy o výmere 1.450 m² (ďalej len „**Predmet nájmu**“) spolu s príslušenstvom. Zakreslenie Predmetu nájmu do priestorov Budovy je uskutočnené v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.
- 1.3 Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu za účelom poskytovania formálneho a neformálneho vzdelávania a/alebo prevádzkovania školského zariadenia a/alebo školy a/alebo materskej školy.
- 1.4 Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom Predmetu nájmu a Predmet nájmu nie je zaťažovaný žiadnou takou ťarchou, ktorá by znemožňovala alebo obmedzovala užívanie Predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
- 1.5 Nájomca vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto zmluvy riadne a podrobne oboznámil s technickým a skutočným stavom Predmetu nájmu. Stav Predmetu nájmu môže byť upravený spôsobmi a postupmi definovanými v tejto zmluve.

Článok II

Doba nájmu, skončenie nájmu

- 2.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31.08.2049. Počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 2.2 Platnosť a účinnosť tejto zmluvy môže byť ukončená nasledovnými spôsobmi:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby nájmu,
 - c) písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu z nižšie uvedených dôvodov,
 - d) odstúpením od zmluvy,
 - e) zánikom Predmetu nájmu,
 - f) zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu.
- 2.3 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z nasledovných dôvodov:
- a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu,
 - e) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa,
- 2.4 Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu z nasledovných dôvodov:
- a) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal,
 - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,

- c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 2.5 V prípade, ak bude výpoveď zo strany Prenajímateľa doručená v prvých dvoch kalendárnych mesiacoch roka, výpovedná lehota skončí dňa 31.08. roka, v ktorom bola výpoveď doručená. V prípade, ak bude výpoveď zo strany Prenajímateľa doručená v treťom až dvanástom kalendárnom mesiaci roka, výpovedná lehota skončí dňa 31.08 nasledujúceho kalendárneho roka.
- 2.6 V prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu, a to v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
- 2.7 Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy zo zákonných dôvodov a z dôvodu, ak by Prenajímateľ akýmkoľvek spôsobom znemožňoval alebo sťažoval užívanie Predmetu nájmu, odmietol udeliť súhlas s navrhovanými zmenami Predmetu nájmu v rozpore s ustanoveniami zmluvy alebo porušoval svoje povinnosti pri užívaní jedálne, telocvične, vonkajších športovísk a parkovísk.
- 2.8 Vzhľadom na skutočnosť, že Nájomca užíva Predmet nájmu na základe predchádzajúceho zmluvného vzťahu, nebude sa o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spisovať preberací protokol nakoľko Nájomca Predmet nájmu v čase podpisu tejto zmluvy reálne užíva.

Článok III

Nájomné, splatnosť a spôsob úhrady peňažných záväzkov Nájomcu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného je 19,50 EUR/m²/rok (slovom: devätnásť eur päťdesiat centov/m²/rok), t.j. 1,63 EUR/m²/mesiac, čo predstavuje mesačné nájomné vo výške 2.363,50- EUR (ďalej len „**Nájomné**“). Prenajímateľ nie je platcom DPH.
- 3.2 V Nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (ďalej len „**Náklady na služby**“), ich výpočet, vrátane výšky preddavkov, bude stanovený vo výpočtovom liste na základe meračov spotreby vody a elektrickej energie a je súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 2. Dodávka tepla v zimnom období bude určená percentuálne podľa pomeru plochy Predmetu nájmu k celkovej meranej vykurovanej ploche a bude vyúčtovaná k 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ sa zaväzuje vyhotoviť a doručiť vyúčtovanie Nákladov za služby do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka. Preddavky na ďalšie obdobie budú určené podľa spotreby za predchádzajúce obdobie.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude Nájomné v prospech Prenajímateľa uhrádzať vždy mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca, a to prevodom na bankový účet Prenajímateľa na základe vystavenej faktúry. Náklady za služby budú hradené formou preddavkov v mesačných splátkach vždy k 15. dňu v príslušnom mesiaci.
- 3.4 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné a Náklady na služby bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa definovaný v záhlaví tejto zmluvy. Platba sa považuje za uhradenú momentom pripísania finančných prostriedkov na účet Prenajímateľa.

- 3.5 Ak sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou Nájomného alebo akéhokoľvek iného peňažného záväzku dohodnutého v tejto zmluve, Prenajímateľ má právo na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
- 3.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne, písomným oznámením adresovaným Nájomcovi, zvýšiť výšku Nájomného o mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike zverejnenú Štatistickým úradom SR v Potvrdení o miere inflácie v SR za predchádzajúci kalendárny rok. Oznámenie musí byť doručené Nájomcovi do posledného dňa mesiaca február bežného roka. Nájomné sa bude upravovať vždy k 01.01. bežného roka. Prenajímateľ je oprávnený prvýkrát upraviť výšku Nájomného k 01.01.2025. Po zverejnení Potvrdenia o miere inflácie v SR za predchádzajúci kalendárny rok vystaví Prenajímateľ mimoriadnu faktúru na sumu rovnajúcu sa rozdielu medzi Nájomným a Nájomným zvýšeným o mieru inflácie za tie mesiace bežného roka, počas ktorých sa platilo nezvýšené Nájomné. Nájomné zvýšené o mieru inflácie sa stane novým Nájomným na ďalšie obdobie. V prípade, ak Štatistický úrad prestane zverejňovať mieru inflácie tak ako je uvedené v tomto bode zmluvy, použije sa zverejnený údaj, ktorý bude svojou povahou najbližší.
- 3.7 Prenajímateľ bude Nájomcovi poskytovať zľavu na Nájomnom vo výške 70%, čo pri podpise zmluvy predstavuje sumu 1.654,45- EUR, a to každý mesiac až kým sa kumulatívna výška zľavy na Nájomnom za všetky mesiace nevyrovná výške Nákladov na rekonštrukciu ako sú definované v Článku IV tejto zmluvy.

Článok IV **Zmeny (úpravy) Predmetu nájmu**

- 4.1 V čase uzavretia tejto zmluvy zabezpečuje Nájomca na Predmete nájmu vykonávanie stavebných zmien, ktoré spočívajú v rekonštrukcii Predmetu nájmu v zmysle projektovej dokumentácie, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy (ďalej len „**Rekonštrukcia**“).
- 4.2 Prenajímateľ potvrdzuje, že udelil súhlas s Rekonštrukciou a opätovne ho udeľuje aj v tejto zmluve. Zároveň vyhlasuje, že si je vedomý, že počas realizácie stavebných prác sa môžu diať drobné zmeny oproti projektovej dokumentácii a súhlasí, aby sa takéto zmeny vykonali. Nesmie však ísť o zmeny, ktoré by boli v zásadnom rozpore s projektovou dokumentáciou, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
- 4.3 Akékoľvek zmeny (úpravy) v Predmete nájmu zo strany Nájomcu (iné ako sú uvedené v bode 4.1 tejto zmluvy), najmä prestavba, zmeny stavebnej dispozície, iné stavebné úpravy, inštalácia technológie a pod., je Nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. K žiadosti o súhlas je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi presnú špecifikáciu úprav, relevantnú projektovú dokumentáciu a navrhovaný harmonogram prác. Prenajímateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že počas realizácie stavebných prác sa môžu diať drobné zmeny oproti projektovej dokumentácii a súhlasí aby sa takéto zmeny vykonali. Nesmie však ísť o zmeny, ktoré by boli v zásadnom rozpore s projektovou dokumentáciou, ktorá ním bola odsúhlasená. Pokiaľ je na realizáciu úprav potrebné akékoľvek povolenie či súhlas orgánu verejnej moci, Nájomca je povinný zabezpečiť takéto povolenie či súhlas, a to na vlastné náklady, pričom Nájomca je povinný pri realizácii úprav postupovať v súlade s podmienkami uvedenými v takomto povolení či súhlase. Prenajímateľ je v tejto súvislosti povinný poskytnúť Nájomcovi na jeho žiadosť potrebnú súčinnosť. Prenajímateľ sa zaväzuje, že neodoprie Nájomcovi súhlas s vykonaním úprav, ak tieto úpravy bude možné technicky uskutočniť. Nájomca sa zaväzuje vykonať úpravy v súlade s platnými právnymi predpismi a technickými

normami a tak, aby neprimerane nerušil a neobmedzoval ostatných užívateľov či návštevníkov budovy. Nájomca zrealizuje úpravy na svoje náklady, pričom po skončení nájmu sa strany vysporiadajú podľa ustanovení tejto zmluvy.

- 4.4 Prenajímateľ nebude znášať náklady súvisiace s Rekonštrukciou ani so žiadnymi ďalšími zmenami Predmetu nájmu, ktoré budú uskutočnené s jeho súhlasom, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že finančné prostriedky vynaložené na Rekonštrukciu ako aj finančné prostriedky vynaložené na všetky ďalšie zmeny Predmetu nájmu sú považované za náklady na rekonštrukciu (ďalej len „Náklady“) a v tejto výške bude Prenajímateľom poskytnutá zľava z Nájomného v zmysle bodu 3.7 tejto zmluvy.
- 4.6 Po zániku tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Nájomca povinný odstrániť z Predmetu nájmu všetky veci, ktoré pri Rekonštrukcii do Predmetu nájmu vniesol alebo namontoval a tieto veci sú odstrániteľné a odmontovateľné bez toho aby bola porušená podstata stavby (najmä nie však výlučne klimatizačné jednotky, zariadenia predmetu sanity, vypínače, svietidlá, technologické vybavenie a pod.). Uvedené neplatí ak strany uzavru osobitnú dohodu ohľadom tejto veci.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak platnosť tejto zmluvy zanikne uplynutím času, na ktorý bola uzavretá alebo ak bude ukončená platnosť tejto zmluvy Prenajímateľom z dôvodov porušenia ustanovení zmluvy Nájomcom, nebude mať Nájomca nárok na zaplatenie protihodnoty toho o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu zmenami Predmetu nájmu zabezpečenými Nájomcom.
- 4.8 Akékoľvek ďalšie investície (stavebné, technické a pod.) nájomcu do predmetu nájmu, ktoré budú spôsobovať jeho ďalšie zhodnocovanie nad rámec podľa prílohy č. 3 tejto zmluvy sú vylúčené, a to aj do budúcnosti. Toto neplatí pre primeranú starostlivosť nájomcu o predmet nájmu.
- 4.9 Ak platnosť tejto zmluvy zanikne inak, ako spôsobom špecifikovaným v bode 4.7 vyššie, bude mať Nájomca nárok na zaplatenie protihodnoty toho o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu zmenami zabezpečenými Nájomcom zníženú o kumulatívnu zľavu na Nájomnom poskytnutú počas platnosti tejto zmluvy. Zvýšenie hodnoty Predmetu nájmu bude určené znaleckým posudkom, ktorý je povinný zabezpečiť Nájomca. Prenajímateľ bude povinný zaplatiť príslušnú sumu na základe výzvy doručenej Nájomcom. Nájomca prehlasuje, že jeho nárok je obmedzený výškou Nákladov vynaložených na trvalé zhodnotenie Predmetu nájmu.
- 4.10 Maximálna hodnota tej časti Nákladov, ktoré spôsobia zvýšenie hodnoty Predmetu nájmu, je dohodnutá na sumu vo výške 650.000,00 EUR (slovom: šesťstopäťdesiat tisíc eur) bez dane z pridanej hodnoty. Predmetom maximálnej hodnoty Nákladov Rekonštrukcie sú len také práce a/alebo zhodnotenia, ktoré zostanú v alebo na predmete nájmu ako trvalé vylepšenie technického stavu predmetu nájmu a nebudú v budúcnosti odstrániteľné. Pre vylúčenie pochybností sa výslovne uvádza, že Náklady za odstrániteľné objekty uvedené v ods. 4.6 zmluvy nie sú maximálnou hodnotou Nákladov Rekonštrukcie dotknuté ani nie je obmedzená ich maximálna výška.
- 4.11 Nájomca prehlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že akékoľvek ďalšie investície trvalého a/alebo nezvratného charakteru do zmien alebo úprav predmetu nájmu podľa čl. IV sú po vyčerpaní maximálnej hodnoty Nákladov uvedenej v ods. 4.10 zmluvy až do úplného

započítania maximálnej hodnoty Nákladov uvedenej v ods. 4.10 proti nájomnému vylúčené. Z tohto ustanovenia sa poskytuje výnimka, keď dôjde k dohode medzi prenajímateľom a nájomcom o ďalšej forme investície, ktorej výsledkom však môže byť taký spôsob investície, ktorého výsledok po uplynutí doby nájmu alebo skončení nájmu podľa č. II bude možné nájomcom bez neprimeraných nákladov odstrániť, resp. nevznikne z takejto investície nárok na náhradu pre nájomcu za realizovanú investíciu.

Článok V

Pohľadávky Prenajímateľa z predchádzajúcich právnych vzťahov

- 5.1 Prenajímateľ má voči Nájomcovi pohľadávky vyplývajúce z nájomných vzťahov ohľadom Predmetu nájmu. Určenie výšky týchto pohľadávok vykoná Prenajímateľ po uzavretí tejto zmluvy.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ poskytuje na časť pohľadávok, ktorých titulom je dlžné nájomné zľavu vo výške 70%. Zostatok pohľadávok je Nájomca povinný zaplatiť na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry.
- 5.3 Suma poskytnutej zľavy sa započítava do celkovej maximálnej výšky nožnej poskytnutej zľavy špecifikovanej v bode 4.5 tejto zmluvy.

Článok VI

Užívanie jedálne, telocvične, vonkajších športovísk a areálu Budovy

- 6.1 Nájomca, resp. osoby určené Nájomcom majú právo užívať okrem Predmetu nájmu aj jedáleň, telocvičňu, vonkajšie športoviská prináležiace k Budove a časť areálu Budovy, ktorý je špecifikovaný v Prílohe č. 1: Špecifikácia predmetu nájmu.
- 6.2 Užívanie jedálne bude umožnené na základe osobitnej dohody, pričom jej základom je povinnosť strán pokúsiť sa nájsť riešenie a poskytnúť si súčinnosť tak, aby osoby, ktoré so súhlasom Nájomcu budú užívať Predmet nájmu mali zabezpečenú možnosť stravovania v jedálni v čase obeda. Prenajímateľ zabezpečí stravovanie v jedálni za odplatu určenú na základe počtu žiakov a aktuálneho stravného stanoveného v aktuálnom všeobecne záväznom nariadení Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice číslo 01/2023 zo dňa 14.2.2023, ktorým sa určuje výška príspevku zákonného zástupcu dieťaťa a žiaka na čiastočnú úhradu nákladov v základných a materských školách (ďalej len „VZN - stravné“). V prípade zmeny VZN – stravné sa bude odplata určovať podľa zmeneného stavu.
- 6.3 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi a osobám užívajúcim Predmet nájmu so súhlasom Nájomcu, užívanie telocvične v rozsahu minimálne 16 hodín týždenne. Presné časy budú určené na základe osobitnej dohody strán, ktorá bude zohľadňovať rozvrhy ZŠ Biskupická a školských zariadení prevádzkovaných v Predmete nájmu. Obe strany sa zaväzujú poskytovať si súčinnosť tak, aby harmonogram užívania vyhovoval obom stranám. Užívanie telocvične bude umožnené za odplatu stanovenú v zmysle príslušného všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice upravujúceho okrem iného užívanie telocviční.
- 6.4 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi a osobám užívajúcim Predmet nájmu so súhlasom Nájomcu užívanie vonkajších športovísk. Presné rozsah a časy užívania budú určené na základe osobitnej dohody strán, ktorá bude zohľadňovať rozvrhy ZŠ Biskupická a školských zariadení

prevádzkovaných v Predmete nájmu. Obe strany sa zaväzujú poskytovať si súčinnosť tak, aby harmonogram užívania vyhovoval obom stranám.

- 6.5 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi a osobám užívajúcim Predmet nájmu so súhlasom Nájomcu užívanie časti vonkajšieho areálu Budovy 24 hodín denne 7 dní v týždni.
- 6.6 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi, zamestnancom škôl a/alebo školských zariadení prevádzkovaných v Predmete nájmu a subdodávateľom odstavenie motorových vozidiel v časti areálu Budovy, ktorý je špecifikovaný v prílohe č. 4 tejto Zmluvy. Právo odstaviť motorové vozidlo nebudú mať rodičia detí navštevujúcich školu a/alebo školské zariadenie umiestnené v Predmete nájmu.

Článok VII

Povinnosti Prenajímateľa

- 7.1 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi nepretržitý prístup do Predmetu nájmu. Rovnaký prístup do Predmetu nájmu budú mať aj ďalšie osoby, ktoré Nájomca označí, najmä podnájomníci, žiaci a študenti, vyučujúci a iný personál a zamestnanci školských zariadení prevádzkovaných v Predmete nájmu, rodičia a návštevy.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude zabezpečovať služby spojené s prenájmom Predmetu nájmu a to najmä dodávku nasledovných médií:
- a) studená voda
 - b) teplá voda
 - c) elektrina
 - d) teplo na vykurovanie prostredníctvom ústredného kúrenia
 - e) odvádzanie odpadových vôd do kanalizácie
- 7.3 Poskytovanie elektronických komunikačných služieb do Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady, vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť, a to na základe osobitných zmluvných vzťahov s poskytovateľmi takýchto služieb. Nájomca bude uhrádzať platby za poskytovanie služieb priamo ich poskytovateľom.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že odvoz a likvidáciu odpadu z Predmetu nájmu zabezpečí Nájomca, a to na svoje náklady. Nájomca sa zaväzuje separovať vytváraný odpad.
- 7.5 Prenajímateľ si je vedomý skutočnosti, že Nájomca a/alebo jeho podnájomník bude v Predmete nájmu prevádzkovať školské zariadenie a zaväzuje sa mu poskytnúť všetku súčinnosť, ktorú bude potrebovať na to, aby získal všetky povolenia, súhlasy a splnil všetky podmienky na získanie oprávnenia prevádzkovať v Predmete nájmu školské zariadenie.
- 7.6 Prenajímateľ sa taktiež zaväzuje zabezpečiť, aby dodávka médií, najmä tepla na ústredné kúrenie bola zabezpečená tak, že dodávané médium nebude poškodzovať zariadenia nachádzajúce sa v Predmete nájmu.
- 7.7 Prenajímateľ má povinnosť zabezpečiť, aby zariadenia potrebné na dodávku vody do a odvod splaškových vôd z Predmetu nájmu boli v stave spôsobilom na riadnu prevádzku a nedostali sa do havarijného stavu, ktorý by mohol ohroziť dodávku tohto druhu služieb zo strany Prenajímateľa.

Článok VIII

Povinnosti Nájomcu

- 8.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky, a to tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb. Nájomca v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 8.2 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za BOZP a PO v plnom rozsahu zodpovedať. Nájomca sa v tejto súvislosti zaväzuje riadne oboznámiť s uvedenými predpismi svojich zamestnancov, resp. iných pracovníkov (dodávateľov), ako aj iné osoby, ktoré sa budú počas trvania nájmu zdržiavať v Predmete nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov (resp. iných pracovníkov) ohľadom predpisov na zabezpečenie BOZP a PO v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, a pod., vždy aspoň v rozsahu vyplývajúcom Nájomcovi zo všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti, na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.
- 8.3 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas doby nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 8.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich (ním alebo treťou osobou vnesených) zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky, ako aj odstránenie prípadných závad takýchto zariadení. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú relevantné certifikáty, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
- 8.5 Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a krádežou.
- 8.6 Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred jeho poškodením či zničením. V prípade škody hroziacej na Predmete nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, a to primeraným spôsobom. Nájomca sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorú Nájomca, resp. osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu spôsobili na Predmete nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase škodovej udalosti nachádzal v Predmete nájmu, ibaže by takáto škoda vznikla v dôsledku porušenia povinnosti Prenajímateľa.
- 8.7 Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať údržbu vnútorných priestorov Predmetu nájmu na vlastné náklady.

Článok IX

Podnájom

- 9.1 Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu, resp. do užívania z akéhokoľvek dôvodu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Prenajímateľ touto zmluvou udeľuje Nájomcovi súhlas dať Predmet nájmu do podnájmu subjektom uvedeným v prílohe č. 5 tejto zmluvy (spoločne ďalej len „**Povolený podnájomník**“) a osobám majetkovo alebo personálne prepojeným (v najširšom slova zmysle a bez obmedzenia výšky účasti) s Nájomcom alebo Povoleným podnájomníkom a len na rovnaký účel ako je účel nájmu podľa tejto zmluvy.
- 9.2 V prípade prenechania Predmetu nájmu (príp. jeho časti) do podnájmu, resp. do užívania z akéhokoľvek dôvodu tretej osobe Nájomca zodpovedá za to, že užívateľ Predmetu nájmu bude plniť všetky povinnosti, ktoré vyplývajú Nájomcovi z tejto zmluvy.

Článok X

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

- 10.1 Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať Predmet nájmu (resp. zabezpečiť užívanie a prevádzku Predmetu nájmu) v súlade s touto zmluvou, všeobecne záväznými právnymi predpismi, povoleniami, ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi ani tretím osobám škodu ani hrozbu vzniku škody a nepoškodzoval životné prostredie. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať v Predmete nájmu také činnosti, ktorými by nad mieru primeranú pomerom hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachom či vibráciami obťažoval ostatných užívateľov Budovy.
- 10.2 Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania v rozpore s touto zmluvou, ktoré by rušilo užívanie Predmetu nájmu zo strany Nájomcu alebo podnájomníka.
- 10.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.
- 10.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude oprávnený umiestniť názov školy Nájomcu (ďalej „**Logo**“) na fasáde Budovy, a to za nasledovných podmienok:
- a) Nájomca sa zaväzuje predložiť Prenajímateľovi návrh vizualizácie Loga, pričom umiestnenie Loga, jeho veľkosť a ostatné parametre musia byť primerané Budove a lokalite, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza.
 - b) umiestnenie a parametre Loga bude povolené, resp. odsúhlasené príslušnými orgánmi verejnej moci, ak sa bude vyžadovať,
 - c) Nájomca bude dodržiavať všetky podmienky a povinnosti vyplývajúce z príslušných rozhodnutí orgánov verejnej moci a všeobecne záväzných právnych predpisov (vrátane právnych predpisov územnej samosprávy) týkajúcich sa Loga.

Článok XI

Oznamovanie, doručovanie, kontakty

- 11.1 Okrem prípadov, pre ktoré zmluva určuje iný postup, akékoľvek oznámenie, informácia alebo iný dokument, ktorý má byť doručený druhej zmluvnej strane na základe tejto zmluvy, bude vyhotovený písomne a môže byť doručený osobne, doporučenou poštou alebo zaslaný prostredníctvom elektronickej pošty na adresy uvedené nižšie.
- 11.2 Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti a/alebo záväznosti zmluvy a/alebo uzavierania dodatkov k tejto zmluve, sú zmluvné strany oprávnené uskutočňovať výlučne v písomnej forme a listinnej podobe (nie elektronickou poštou), prostredníctvom osôb oprávnených konať v mene zmluvných strán alebo osôb písomne splnomocnených na uvedené úkony.
- 11.3 Akékoľvek oznámenie, informácia alebo dokument bude považovaný za doručený:
- a) pri osobnom doručení v okamihu osobného odovzdania a prevzatia adresátom, príp. odmietnutia prevzatia adresátom,
 - b) pri odoslaní doporučenou poštou ku dňu doručenia adresátovi, resp. vrátenia zásielky odosielajúcej strane z dôvodu nemožnosti jej doručenia adresátovi z akéhokoľvek dôvodu, aj keď sa adresát o jej obsahu nedozvedel,
 - c) ak je zaslaný prostredníctvom elektronickej pošty, nasledujúcim pracovným dňom po odoslaní e-mailu, a to za podmienky, že v tejto lehote nebude odosielaťovi doručená správa o nemožnosti doručenia e-mailu.
- 11.4 Adresy na doručovanie, pokiaľ nebude druhej zmluvnej strane postupom podľa tohto článku zmluvy písomne oznámená ich zmena, sú nasledovné:

Prenajímateľ: Základná škola Biskupická 21, Biskupická 21, 821 06 Bratislava

Nájomca: Palackého 44/14, 811 02 Bratislava

Každá zmluvná strana je povinná bezodkladne oznámiť druhej zmluvnej strane akúkoľvek zmenu údajov uvedených v tomto bode zmluvy, ako aj v záhlaví tejto zmluvy.

- 11.5 Nájomca dáva touto zmluvou súhlas s vydávaním a zasielaním elektronických faktúr Prenajímateľom (resp. ním určenou treťou osobou, najmä účtovníkom Prenajímateľa). Na tento účel určuje Nájomca e-mailovú adresu na doručovanie: gelatkova@wezeo.com resp. grigor@wezeo.com. Týmto ustanovením nie je dotknuté právo Prenajímateľa doručovať faktúry v listinnej podobe.

Článok XII

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 12.1 Táto zmluva a skutočnosti, ktoré sú v nej uvedené alebo ktoré sa obe zmluvné strany dozvedia v súvislosti s touto zmluvou predstavujú predmet obchodného tajomstva. Zmluvné strany budú preto zachovávať mlčanlivosť o informáciách uvedených v tejto zmluve, ibaže by z tejto zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov vyplývalo niečo iné.
- 12.2 Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy ju na znak svojho súhlasu podpíšu obe zmluvné strany a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle platných právnych predpisov.

Ak niektoré ustanovenia zmluvy sú neplatné alebo stratia platnosť či účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Meniť alebo dopĺňať obsah tejto zmluvy je možné len formou písomných dodatkov, ktoré budú podpísané oboma zmluvnými stranami. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

- 12.3 Táto zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky. Vzťahy medzi zmluvnými stranami v tejto zmluve neupravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka o zmluve o nájme a ustanoveniami Obchodného zákonníka, ako aj inými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
- 12.4 Táto zmluva a všetky prílohy k nej predstavujú celkový dohovor a dohodu medzi zmluvnými stranami o predmete tejto zmluvy a nahrádzajú všetky predchádzajúce i súčasné ústne alebo písomné dojednania, dokumenty a dohovory zmluvných strán. Účinnosťou tejto zmluvy zaniká platnosť a účinnosť Nájomnej zmluvy uzavretej medzi stranami dňa 9.11.2023.
- 12.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy a súvisiacich dokumentov je im jasný, určitý a zrozumiteľný. Zmluvné strany ďalej potvrdzujú, že ich vôľa pri uzavieraní zmluvy bola slobodná a vážna, nie sú im známe žiadne prekážky, ktoré by bránili jej uzavretiu a zmluva nebola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi a zásadami poctivého obchodného styku.
- 12.6 Táto zmluva je vypracovaná v 3 (troch) vyhotoveniach, z toho po jednom pre každého účastníka zmluvy.

Prílohy:

- Príloha č. 1: Špecifikácia Predmetu nájmu
Príloha č. 2: Výpočtový list služieb poskytovaných s nájmom
Príloha č. 3: Projektová dokumentácia Rekonštrukcie
Príloha č. 4: Špecifikácia odstavnej plochy pre motorové vozidlá
Príloha č. 5: Zoznam Povolených nájomníkov

Podpisy zmluvných strán:

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Bratislave dňa

14.10.2024

V Bratislave, dňa 09.10.2024