

# **Zmluva o nájme nebytových priestorov**

182/2024 - La

uzatvorená v zmysle § 663 až 684 Občianskeho zákonníka medzi

**Zriaďovateľom:** **Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice**  
Štatutárny zástupca: Ing. Roman Lamoš – starosta  
Sídlo: Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava  
IČO: 00 641 383  
DIČ: 2020943782  
IČ DPH: nie je platcom DPH  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. Bratislava  
Číslo účtu IBAN: SK80 1100 0000 0026 2700 5541  
Registrácia: zriaďovacia listina – uznesenie č. 15/90 MZ na základe par. 7 ods. 5  
Zák. SNR č. 377/90 o Hlavnom meste SR Bratislave  
(ďalej len „zriaďovateľ“)

**Prenajímateľom:** **Základná škola, Biskupická 21**  
Štatutárny zástupca: Mgr. Ľubica Laczková – riaditeľka školy  
Sídlo: Biskupická 21, 821 06 Bratislava  
IČO: 31 748 201  
DIČ: 2020918900  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. Bratislava  
Číslo účtu: SK98 1100 0000 0026 2770 5169  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomcom:** **JK academy s.r.o**  
Štatutárny zástupca: Ján Kožuško – konateľ spoločnosti  
Sídlo: Jagred 1181/43, 900 81 Šenkvice  
IČO: 55840736  
DIČ: 2122102334  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. Bratislava  
Číslo účtu: SK89 1100 0000 0029 4316 1650  
(ďalej len „nájomca“)

## **Čl. I**

### **Predmet nájmu**

1. Predmetom zmluvy o nájme je počítačová učebňa nachádzajúca sa v budove Základnej školy Biskupická 21, súp. č. 10170 v k. ú. Podunajské Biskupice.

## **Čl. II**

### **Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu časť nehnuteľnosti uvedenej v článku I. tejto zmluvy za účelom vykonávania krúžkovej činnosti – krúžok programovania.
2. Zmena účelu užívania je možná výlučne na základe dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k zmluve. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory výlučne pre svoje potreby a v súlade so svojím predmetom činnosti. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory do nájmu, podnájmu a výpožičky bez písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tejto zmluvnej podmienky je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu.

### Čl. III Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú **od 01. novembra do 30 júna. 2025**

2. Dohodnutý nájom sa skončí:

- uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
- písomnou dohodou zmluvných strán,
- pred uplynutím času, na ktorý bola zmluva uzatvorená môže:

**prenajímateľ** môže zmluvu písomne vypovedať z dôvodu, ak:

- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
- nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo nákladov za energie podľa Čl. IV tejto zmluvy,
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, poriadok, čistotu, všeobecne záväzné právne predpisy, všeobecne záväzné nariadenia MČ, školský poriadok a pokyny riaditeľa školy,
- nájomca poruší povinnosti podľa Čl. VI tejto zmluvy a aj napriek písomným upozorneniam zo strany prenajímateľa nedôjde k náprave zo strany nájomcu,

**nájomca** môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:

- stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal a zároveň sa zaväzuje zanechať predmet zmluvy v stave, aby bol schopný bezpečnej prevádzky pre žiakov kmeňovej školy, alebo ho odovzdať prenajímateľovi v pôvodnom stave,

- nebytový priestor sa stal bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.

2. Výpovedná lehota je 1 mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď zmluvy sú povinné zmluvné strany zaslať druhej strane písomnou doporučenou zásielkou.
3. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vypratať užívaný nebytový priestor ku dňu ukončenia nájmu, vrátiť prenajatý priestor a tento protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V prípade, že tak nájomca neurobí ani v náhradnej 7-dňovej lehote, je prenajímateľ oprávnený nebytový priestor vypratať na náklady nájomcu s tým, že nezodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú poškodením alebo stratou vypratávaného majetku nájomcu. V prípade, že nájomca má záväzky voči prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený voči hnutelným veciam vo vlastníctve nájomcu uplatniť zádržné právo za účelom zabezpečenia pohľadávok voči nájomcovi.

### Čl. IV Výška a úhrada nájomného

4. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné za využívanie nebytových priestorov** bude v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava Podunajské Biskupice a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice schválené dňa 12. 12. 2023 Uznesením č. 128/2022-2026
5. Zmluvné strany sa dohodli na výške odplaty za užívanie prenajatých nebytových priestorov nasledovne: nájomca bude priestory používať v týchto dňoch a hodinách:

|                                                               |                                      |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Utorok:</b>                                                | <b>od 14:00 hod do 15:00 hod - 1</b> |
| <b>Spolu: týždenne</b>                                        | <b>1hod</b>                          |
| <b>Počet hodín za obdobie od 01. novembra do 30.júna 2025</b> | <b>29 hod</b>                        |

Výška odplaty za užívanie nebytových priestorov je **12 €/hod.**



**Na obdobie počas sviatkov, vianočných, jesenných a jarných prázdnin priestory prenajaté nie sú.**

1. Zmenu výšky nájomného je možné vykonať dohodou zmluvných strán alebo jednostranne prenajímateľom, formou písomného oznámenia o zmene výšky nájomného, a to výlučne na základe všeobecne záväzného právneho predpisu, všeobecne záväzného nariadenia MČ Bratislava Podunajské Biskupice alebo uznesenia miestneho zastupiteľstva o schválení zmien Zásad hospodárenia.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady za **energie** (voda, stočné, elektrina, internet ) bude nájomca platiť nájomné v zmysle Zásad hospodárenia vo výške: **5 €/hod.** alebo vstup.
7. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade nájomného každý mesiac k 15. dňu v mesiaci na účet prenajímateľa vedeného v Tatra banke, číslo účtu IBAN: SK98 1100 0000 0026 2770 5169. Prenajímateľ bude zasielať faktúru mesačne nájomcovi na email: kozusko@programko.sk
8. V prípade nedodržania tejto podmienky je prenajímateľ oprávnený okamžite vypovedať zmluvu.

| Mesiac        | Počet hodín | Nájomné v € | Energie v € | Spolu v € | Dátum splatnosti |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-----------|------------------|
| November 2024 | 3           | 36          | 15          | 51        | 15. 11. 2024     |
| December 2024 | 3           | 36          | 15          | 51        | 15. 12. 2024     |
| Január 2025   | 3           | 36          | 15          | 51        | 15. 01. 2025     |
| Február 2025  | 3           | 36          | 15          | 51        | 15. 02. 2025     |
| Marec 2025    | 4           | 48          | 20          | 68        | 15. 03. 2025     |
| Apríl 2025    | 4           | 48          | 20          | 68        | 15 .04. 2025     |
| Máj 2025      | 4           | 48          | 20          | 68        | 15. 05. 2025     |
| Jún 2025      | 4           | 48          | 20          | 68        | 15. 06. 2025     |
| Spolu         | 29          | 336         | 140         | 476       |                  |

9. V prípade omeškania s úhradou nájomného má prenajímateľ právo od nájomcu vymáhať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy.
2. Prenajímateľ pred zahájením užívania priestorov oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a oboznámi ho s ich ovládaním.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom, či nájomca užíva nebytové priestory spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.



3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom, či nájomca užíva nebytové priestory spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo pozastaviť užívanie priestorov nájomcovi z dôvodu rekonštrukcie priestorov.
5. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče od prenajatého priestoru: 1 ks kľúč od vstupnej brány školy, 4 ks kľúč od bočného vstupu do budovy školy.

## **Čl. VI**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu okamžite z dôvodu rekonštrukcie.
2. Nájomca je povinný dodržiavať čas, ktorý je stanovený v zmluve a prenajatý priestor opustiť najneskôr v čase do 15:30.
3. Nájomca zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie so zariadením prenajatých priestorov zo strany všetkých osôb, ktorí s ním prenajaté priestory užívajú a je povinný ich oboznámiť s podmienkami využívania prenajatých a príľahlých priestorov.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť riadne upratovanie a čistenie používaných priestorov osobou, ktorú nahlási riaditeľovi školy. Úhradu týchto služieb bude hradieť nájomca.
5. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať v súlade a v rozsahu na účel dohodnutý v tejto zmluve a riadne ho udržiavať. Nájomca preberá nebytové priestory v takom stave v akom sa nachádzajú ku dňu podpísania nájomnej zmluvy.
6. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory do užívania ani do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa a prenajímateľa.
7. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené na nehnuteľnosti –nebytových priestorov jeho pracovníkmi, alebo osobami, ktoré sa v nebytových priestoroch nachádzajú.
8. Nájomca je povinný oznámiť zriaďovateľovi a prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
9. Nájomca ani prenajímateľ nemôže na predmet nájmu zriadiť záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť.
10. Prenajímateľ ako aj zriaďovateľ sú oprávnení po oznámení nájomcovi vstúpiť na predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok stanovených touto zmluvou.
11. Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne a technické normy, hygienické predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ostatné Všeobecne platné právne predpisy. Za všetky škody, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov v priestoroch, užívaných výlučne nájomcom zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie tých odborných prehliadok a atestov, ktoré všeobecne záväzné predpisy ukladajú a tieto na požiadanie predložiť prenajímateľovi a príslušným kontrolným orgánom. Nájomca týmto preberá všetky povinnosti prenajímateľa.
12. Rovnako sa nájomca zaväzuje nahradiť všetku škodu, ktorú by spôsobil prenajímateľovi a zriaďovateľovi nedodržaním podmienok tejto zmluvy.
13. Nájomca je povinný po skončení aktivity pozhasínať svetlá, skontrolovať vodovodné zariadenia, pozatvárať okná a uzamknúť prenajaté nebytové priestory.
14. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie ochrany prenajatého majetku.

16. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch **zákaz fajčenia**. V prípade porušenia tejto zmluvnej podmienky je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu jednostranným právny úkonom okamžite.
17. Rovnako sa nájomca zaväzuje nahradiť všetku škodu, ktorú by spôsobil prenajímateľovi a zriaďovateľovi nedodržaním podmienok tejto zmluvy.

## Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých zriaďovateľ obdrží 1 vyhotovenie, prenajímateľ obdrží 1 vyhotovenie a nájomca obdrží 1 vyhotovenie.
3. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné vykonať písomnou formou zmluvných strán vo forme dodatku zmluvy.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke školy [www.zsbiskupicka.sk](http://www.zsbiskupicka.sk).
5. Nájomca súhlasí s použitím jeho osobných údajov pre účely tejto nájomnej zmluvy a so zverejnením tejto zmluvy podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
6. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu dôkladne prečítali, rozumejú jej zneniu a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, 18. 11. 2024

.....  
Základná škola, Biskupická 21  
Mgr. Ľubica Laczková – riaditeľka školy  
prenajímateľ

.....  
JK academy s.r.o  
Ján Kožuško – konateľ spoločnosti  
nájomca

.....  
Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice  
Ing. Roman Lamoš – starosta MČ  
zriaďovateľ