

Zmluva č. 1/2024

o nájme nehnuteľného majetku štátu uzavretá podľa ustanovenia § 13 ods. 6 písm. f) zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

uzatvorená medzi

Prenajímateľom: Špeciálna základná škola s materskou školou, Karpatská 1, Bratislava

Sídlo: Karpatská 1, 811 05 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

Zastúpená: Mgr. Ľubicou Jägrovou, riaditeľkou

IČO: 317 808 90

DIČ: 202 095 3473

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Výdavkový účet: SK79 8180 0000 0070 0010 7643

Príjmový účet: SK83 8180 0000 0070 0010 7571

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomcom: Základná škola Dr. Ivana Déreera, Jelenia 16, Bratislava

Sídlo: Jelenia 16, 811 05 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

Zastúpená: RNDr. Nadeždou Točenou, riaditeľkou

IČO: 30791847

Bankové spojenie: VÚB

Číslo účtu: SK20 0200 0000 0016 2745 3753

(ďalej len „Nájomca“ alebo spolu s Prenajímateľom aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivo „Zmluvná strana“)

Preambula

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku Slovenskej republiky, a to nasledujúcich nehnuteľností nachádzajúcich sa na ulici Jelenia 16 v Bratislave, ktoré sú ku dňu uzavretia tejto Zmluvy č. 1./2024 (ďalej len „Zmluva“) zapísané na liste vlastníctva č. 7536, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava I, obec Bratislava - m. č. STARÉ MESTO, katastrálne územie STARÉ MESTO ako:
 - (a) stavba so súp. č. 3145, postavená na pozemku parcela registra „C“ parcelné číslo 7365/5 (ďalej len „**Stavba**“) s celkovou výmerou nebytových priestorov 4 106,19 m² (ďalej aj ako „**Nebytové priestory**“),
 - (b) pozemok, parcela registra „C“ parcelné číslo 7365/5 o výmere 1584 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „**Pozemok 7365/5**“);
 - (c) pozemok, parcela registra „C“ parcelné číslo 7365/13 o výmere 41 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „**Pozemok 7365/13**“);
 - (d) pozemok, parcela registra „C“ parcelné číslo 7365/14 o výmere 21 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „**Pozemok 7365/14**“);
 - (e) pozemok, parcela registra „C“ parcelné číslo 7365/12 o výmere 169 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len **Pozemok 7365/12**);
 - (f) pozemok, parcela registra „C“ parcelné číslo 7365/7 o výmere 205 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len **Pozemok 7365/7**);
 - (g) pozemok, parcela registra „C“ parcelné číslo 7365/8 o výmere 82 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len **Pozemok 7365/8**);
 - (h) pozemok, parcela registra „C“ parcelné číslo 7365/9 o výmere 1852 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len **Pozemok 7365/9**);
 - (i) pozemok, parcela registra „C“ parcelné číslo 7364 o výmere 369 m², druh pozemku záhrada (ďalej len **Pozemok 7364** a spolu s Pozemkom 7365/5, Pozemkom 7365/13, Pozemkom 7365/14, Pozemkom 7365/12, Pozemkom 7365/7, Pozemkom 7365/8 a Pozemkom 7365/9 ako „**Priľahlé pozemky**“);
2. Priľahlé pozemky tvoria plochu, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so Stavbou.
3. Nájomca ku dňu uzavretia tejto Zmluvy užíva Nebytové priestory v Stavbe na základe Zmluvy č. 1/2019 uzavretej s Prenajímateľom dňa 22.03.2019 (ďalej len „Zmluva č. 1/2019“) a Priľahlé pozemky na základe Dohody o spolupráci uzavretej s Prenajímateľom dňa 02.04.2019 (ďalej len „Dohoda o spolupráci“) za účelom prevádzkovania základnej školy v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.
4. Zmluvné strany deklarujú, že majú záujem na pokračovaní zmluvného vzťahu aj po skončení platnosti Zmluvy č. 1/2019 ako aj Dohody o spolupráci v marci 2024, na základe skutočnosti ktorej, s cieľom upraviť podmienky ďalšieho nájmu, pristupujú k uzavretiu tejto Zmluvy.
5. K nájmu bol, podľa ust. § 13 ods. 6 písm. f) zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, udelený predchádzajúci súhlas Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR zo dňa 15.4. 2024 číslo: 2024/9420:3-A1820

Článok I

Definície a interpretácia

- 1.1 Pojmy s veľkým začiatočným písmenom majú význam, aký im je priradený v jednotlivých ustanoveniach Zmluvy.
- 1.2 Pre účely interpretácie Zmluvy platia nasledujúce pravidlá:
- (a) V tejto Zmluve, ak z textu nevyplýva niečo iné, tak:
 - (i) prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy;
 - (ii) odkaz na osobu zahŕňa fyzickú aj právnickú osobu;
 - (iii) pojmy definované v Zmluve zahŕňajú ako množné, tak i jednotné číslo a používanie akéhokoľvek rodu v Zmluve bude zahŕňať aj iný rod;
 - (iv) odkaz na preambulu, článok, odsek, písmeno alebo prílohu je odkazom na preambulu, článok, odsek, písmeno alebo prílohu tejto Zmluvy (pokiaľ nie je uvedené inak);
 - (v) nadpisy, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve a štruktúra tejto Zmluvy nemá vplyv na jej výklad;
 - (vi) slová "v Zmluve", "podľa Zmluvy", "na základe Zmluvy" a iné slová s podobným významom odkazujú na Zmluvu ako celok a nielen na ktorékoľvek konkrétne ustanovenie;
 - (vii) odkaz na „Zmluvnú stranu“ sa bude vykladať tak, že zahŕňa osobu, ktorá je príslušnou stranou tejto Zmluvy v deň jej podpisu, všetkých právnych nástupcov príslušnej Zmluvnej strany a akékoľvek osoby, na ktoré táto strana postúpila v súlade so Zmluvou všetky svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy alebo ich časť a ktoré prijali všetky záväzky tejto strany vyplývajúce zo Zmluvy alebo ich časť.
 - (b) Akýkoľvek odkaz na právny predpis (ktorý zahŕňa akýkoľvek zákon v akejkoľvek jurisdikcii) uvedený v tejto Zmluve zahŕňa odkazy na: (i) daný právny predpis v znení jeho zmien, (ii) akýkoľvek právny predpis, ktorý daný právny predpis opätovne prijíma (so zmenou alebo bez zmeny) a (iii) akékoľvek vykonávacie predpisy, ktoré boli prijaté na základe daného právneho predpisu, v znení ich zmien.
 - (c) Ak táto Zmluva ustanovuje povinnosť Zmluvnej strany, aby táto Zmluvná strana "zabezpečila" vykonanie nejakej povinnosti alebo uskutočnenie určitého úkonu potom vo vzťahu k tejto Zmluvnej strane táto povinnosť obsahuje povinnosť v maximálnom rozsahu povolenom podľa kogentných ustanovení zákona vykonať úkony, zvolať všetky zasadnutia a stretnutia, vzdať sa všetkých práv a udeliť súhlasy a prijať všetky rozhodnutia a vykonávať ostatné svoje práva a oprávnenia, ktoré má k dispozícii tak, aby došlo k vykonaniu povinnosti, úkonu alebo, aby došlo k stavu, ktorý má táto Strana zabezpečiť.
 - (d) ZoNP - znamená zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
 - (e) ZoSMŠ – znamená zákon č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
 - (f) Občiansky zákonník – znamená zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

Článok II

Predmet zmluvy a účel nájmu

- 2.1 Predmetom tejto Zmluvy je odplatné prenechanie Nebytových priestorov nachádzajúcich sa v trojpodlažnej budove so súp.č.3145 na parcele C-KN č.7365/5 so samostatným vchodom na Jelenej ulici 16 v Bratislave o celkovej výmere 4 106,19m², a Príľahlých pozemkov (Nebytové priestory spolu s Príľahlými pozemkami ďalej aj ako „Predmet nájmu“) uvedených v ods. 1 Preambuly Prenajímateľom Nájomcovi, aby ich dočasne užíval a úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán súvisiacich s nájmom Predmetu nájmu. Presná špecifikácia Nebytových priestorov, rozsah a výmera jednotlivých miestností sú uvedené v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností z Pozemku 7365/9 bude predmetom nájmu iba časť vo výmere 318,2 m². Celková výmera užívaných Príľahlých pozemkov je 2 789,20 m².
- 2.2 Prenajímateľ touto Zmluvou a za podmienok v nej uvedených prenecháva Nájomcovi dočasne do užívania Predmet nájmu na účely zabezpečenia výchovno-vzdelávacieho procesu a súvisiacich činností a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie Predmetu nájmu nájomné a ďalšie platby podľa podmienok dohodnutých v tejto Zmluve. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany protokol, v ktorom stručne uvedú aktuálny stav Predmetu nájmu.
- 2.3 Ak táto Zmluva výslovne neurčuje inak, súčasťou Predmetu nájmu je aj príslušenstvo a súčasti Stavby ako aj akékoľvek drobné stavby, spevnené plochy nachádzajúce sa na Príľahlých pozemkoch.
- 2.4 Nájomca potvrdzuje, s ohľadom na jeho dlhodobé užívanie Predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu a v takomto stave Nájomca Predmet nájmu od Prenajímateľa preberá.
- 2.5 Zmluvné strany konštatujú, že ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je potrebné vykonať nasledovné opravy alebo úpravy Nebytových priestorov: opravu vodovodných a odpadových rozvodov, elektroinštalácie, odstránenie zatekania strechy, opravu prepádajúcej sa podlahy v kuchyni, odstránenie havarijného stavu telocvične, odstránenie plesní v šatniach. Prílohou zmluvy sú aj odborné stanoviská znalca (4,5,6/2024) o poškodení alebo iných vadách Predmetu nájmu, ktoré nebránia jeho užívaniu.
- 2.6 Zmluvné strany sa dohodli, že rozsah, časový harmonogram a špecifikácia opráv podľa odseku 2.5 tohto článku budú predmetom osobitnej dohody uzatvorenej do jedného mesiaca od účinnosti tejto Zmluvy s tým, že, špecifikácie a príslušnú dokumentáciu vypracujú v súčinnosti prenajímateľ a nájomca Prenajímateľ, je povinný v súvislosti s týmito opravami predložiť dokumentáciu na posúdenie Regionálnemu úradu školskej správy v Bratislave za účelom odsúhlasenia realizácie opráv Predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje požiadať Regionálny úrad školskej správy v Bratislave o schválenie navýšenia rozpočtu za účelom realizácie opráv Predmetu nájmu podľa bodu 2.5 tejto Zmluvy a v prípade odsúhlasenia navýšenia rozpočtu za účelom realizácie týchto opráv tieto opravy do výšky navýšenia aj bez zbytočného odkladu zabezpečiť.
- 2.7 Spoločne s Nájomcom sú Predmet nájmu oprávnené užívať osoby, ktoré budú pracovať v základnej škole alebo ju navštevovať, ako jej žiaci, zmluvní partneri Nájomcu, návštevy alebo iné osoby, ktorým Nájomca umožní vstup alebo zotrvanie na Predmete nájmu. Výlučne Nájomca zodpovedá za akékoľvek a všetky osoby, ktoré sa budú nachádzať v alebo na Predmete nájmu.

Článok III

Úhrada nájomného a služieb

- 3.1 V súlade s ustanovením § 13 ods. 6 písm. f) zákona č 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov bolo za užívanie Nebytových priestorov dohodnuté nájomné nižšie ako trhové nájomné, a to v sume 2,00 €/m², čo je pri celkovej výmere podlahovej plochy 4 106,19 m² ročné nájomné vo výške 8 212,38 € (slovom osemtisícdeväť eur a tridsať osem centov) (ďalej len „**Nájomné**“).
- 3.2 Cena za užívanie Príľahlých pozemkov bola Zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 1,0 EUR/m² ročne, čo pri celkovej výmere Príľahlých pozemkov určených na dočasné užívanie Nájomcom 2 789,20 m² predstavuje sumu 2 789,20 EUR ročne, slovom dvatisíc sedemsto osemdesiat deväť eur dvadsať centov.
- 3.3 Nájomné je splatné priamo na základe tejto Zmluvy bez vystavovania daňového dokladu, a to v pravidelných štvrťročných platbách platených najneskôr do 15. dňa posledného mesiaca príslušného štvrťroka (tzn. do 15. marca, júna, septembra, decembra).
- 3.4 Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady Nájomného na príjmový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy (na príjmový účet prenajímateľa vedeného v Štátnej pokladnici číslo SK 79 8180 0000 0070 0010 7571).
- 3.5 Platby za služby spojené s dodávkou tepla (ďalej len „**služby spojené s nájmom Nebytových priestorov**“) nie sú zahrnuté v Nájomnom podľa ods. 3.1 tejto Zmluvy a Nájomca bude spotrebu plynu uhrádzať prenajímateľovi na základe rozpisu zálohových platieb ktorý tvorí Prílohu č. 2 Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohové platby za služby spojené s nájmom Nebytových priestorov na výdavkový účet Prenajímateľa (SK79 8180 0000 0070 0010 7643) uvedený v záhlaví tejto Zmluvy mesačne vopred, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 3.5 Vyúčtovanie zaplatených preddavkov a skutočných nákladov za služby spojené s nájmom Nebytových priestorov sa uskutoční raz ročne, najneskôr do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka, pričom skutočné náklady Nájomcu predstavujú 61,18 % skutočných nákladov Prenajímateľa za služby spojené s dodávkou tepla. Percento rozúčtovania skutočných nákladov spojených s dodávkou tepla bolo určené na základe pomeru celkovej plochy vykurovaných nebytových priestorov (6 711,65 m²) a prenajatých nebytových priestorov (4 106,19 m²). Vyčíslenie zálohových platieb na predpokladané prevádzkové náklady za služby spojené s dodávkou tepla je uvedené v prílohe č. 2 tejto Zmluvy - Rozpis preddavkových platieb za služby spojené s nájmom Nebytových priestorov. Zálohové platby budú upravované ročne po vyúčtovaní, na základe predpokladaných nákladov spojených s dodávkou tepla.
- 3.6 Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté na základe vyúčtovania zálohových platieb budú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi.
- 3.7 Ak Nájomca neuhradí preddavky na služby spojené s nájmom Nebytových priestorov alebo Nájomné v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania podľa ust. § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka vrátane jeho Prílohy č. 1 (ďalej len „Nariadenie vlády“).
- 3.8 V prípade dodávateľom médií uskutočnenej úpravy cien služieb súvisiacich s nájmom, sa výška preddavkových platieb adekvátne k uskutočnenej úprave cien služieb súvisiacich s nájmom zvýši alebo zníži.

- 3.9 Dodávky ostatných médií alebo služieb (OLO, upratovanie, deratizácia, odpratávanie snehu a pod.) má Nájomca zabezpečené na základe samostatných zmlúv uzavretých s dodávateľmi týchto médií alebo služieb. Nájomca má taktiež uzatvorené samostatné zmluvy na dodávky elektrickej energie a vody, pričom vlastníkom koncového odberného miesta je Nájomca. Predpokladaná výška nákladov na elektrickú energiu je 1 199,89 €/1 mesiac a predpokladaná výška nákladov za vodné a stočné je 486,07 €/mesiac.

Článok IV

Doba a ukončenie nájmu

- 4.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú 2 roky odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- 4.2 Nájom založený touto Zmluvou je možné pred uplynutím dojednanej doby nájmu ukončiť:
- a) dohodou Zmluvných strán ku dňu a za podmienok v nej uvedených,
 - b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2, písm. a) až g) ZoNP,
 - c) písomnou výpoveďou Nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 ZoNP.
- 4.3 Pre prípad výpovede dojednali Zmluvné strany trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4.4 Počas plynutia výpovednej lehoty je Nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku Nebytových priestorov v prítomnosti Prenajímateľa alebo osoby Prenajímateľom splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou nad mieru primeranú pomerom obťažovaný. V prípade, že by mohol byť prehliadkou neprimerane narušený vyučovací proces, je oprávnený v danom momente obhliadku neumožniť a dohodnúť s Prenajímateľom iný náhradný termín jej uskutočnenia.
- 4.5 V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v prvý pracovný deň nasledujúci po dni skončenia nájmu.
- 4.6 O vrátení Predmetu nájmu Zmluvné strany vyhotovia písomný protokol, v ktorom uvedú aktuálny stav Predmetu nájmu, príslušných meračov energií ako aj zoznam prípadných poškodení alebo iných väd Predmetu nájmu ako aj dohodu, kto a v akej lehote bude povinný na svoje náklady tieto vady a poškodenia odstrániť.

Článok V

Údržba, opravy a úpravy Predmetu nájmu

- 5.1 Nájomca je povinný Predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý resp. obvyklý účel užívania a zabezpečovať všetky opravy a údržbu Predmetu nájmu na vlastné náklady, a to najmä vykonávaním bežnej údržby a opráv, opráv havarijného stavu Predmetu nájmu, maximálne však do výšky 2 000,--EUR za jednotlivú opravu alebo odstránenie havárie, starostlivosti o vonkajší areál Predmetu nájmu (kosenie trávy, udržiavanie drevín, odpratávanie snehu, celoročné čistenie prístupových chodníkov), deratizácia a dezinfekcia vnútorných priestorov Predmetu nájmu a upratovanie Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že za vykonávanie všetkých opráv a údržby Predmetu nájmu na náklady Nájomcu neprináleží Nájomcovi počas a ani po skončení trvania Nájmu podľa tejto Zmluvy voči Prenajímateľovi žiadna náhrada/kompenzácia.
- 5.2 Nájomca nie je oprávnený vykonať stavebné úpravy a iné zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Ak sa Prenajímateľ rozhodne udeliť Nájomcovi takýto súhlas, náklady na stavebné úpravy a iné zmeny Predmetu nájmu bude hradíť

a znášať v celom rozsahu Nájomca bez akéhokoľvek nároku na kompenzáciu zo strany Prenajímateľa, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že Nájomca poruší svoju povinnosť a vykoná stavebné úpravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Nájomca povinný tieto stavebné úpravy do skončenia trvania nájmu odstrániť a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak. Akúkoľvek investíciu do Predmetu nájmu presahujúcu sumu 2 000,-EUR je Nájomca povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť.

Článok VI

Iné práva a povinnosti Prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ je oprávnený priebežne kontrolovať stav Predmetu nájmu a dodržiavanie zmluvných a zákonných povinností užívania Predmetu nájmu Nájomcom. Prenajímateľ je na účely kontroly stavu Predmetu nájmu a užívania Predmetu nájmu Nájomcom, ako aj na účely vykonania rekonštrukcie Predmetu nájmu Prenajímateľom, oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu v sprievode Nájomcu alebo Nájomcom určenej tretej osoby, a to po predošlom oznámení Nájomcovi v primeranej lehote vopred.
- 6.2 Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za škodu na hnutelných veciach, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Nájomcu alebo ktoré boli do Predmetu nájmu vnesené so súhlasom alebo vedomím Nájomcu a ktoré sa nachádzajú v / na Predmete nájmu. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za škodu ani na hnutelných veciach tretích osôb, ktoré sa nachádzajú v / na Predmete nájmu.
- 6.3 Prenajímateľ je povinný dať na vlastné náklady poistiť Stavbu, a to v rozsahu obvyklých rizík škody na nehnuteľnostiach.
- 6.4 Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom, ak v tejto Zmluve nie je dohodnuté inak.
- 6.5 Prenajímateľ sa zaväzuje riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
- 6.6 Nájomca je v prípade realizácie stavebných úprav povinný plniť všetky povinnosti stavebníka v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. Zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) alebo predpisu, ktorým bude tento predpis nahradený.

Článok VII

Iné práva a povinnosti Nájomcu

- 7.1 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu dohodnutému v článku II tejto Zmluvy.
- 7.2 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu. Nájomca je povinný v prípade hrozacej škody na Predmete nájmu zakročiť na jej odvrátenie a bezodkladne o hrozbe vzniku škody informovať Prenajímateľa. Nájomca je povinný odstrániť akékoľvek škody, ktoré na Predmete nájmu spôsobil Nájomca alebo tretie osoby, ktoré sa v / na nich nachádzali v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu Nájomcom.

- 7.3 Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo bezplatného užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 7.4 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi a / alebo tretím osobám povereným Prenajímateľom vstup do Predmetu nájmu z dôvodu kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania podmienok nájmu, a prípadne aj na účely vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Predmetu nájmu Prenajímateľom.
- 7.5 V súlade s § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov sa Prenajímateľ osobitne dohodol s Nájomcom na tom, že počas doby nájmu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zabezpečiť všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa uvedeného zákona v súvislosti s Predmetom nájmu, ktoré má inak zabezpečovať vlastník (správca), a to vrátane zabezpečenia všetkých odborných prehliadok/kontrol vyplývajúcich z tohto zákona, súvisiacich právnych predpisov a platných noriem, pričom Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady aj odstránenie nedostatkov zistených týmito prehliadkami/kontrolami. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi pri plnení úloh ochrany pred požiarmi všetku primeranú požadovanú súčinnosť.
- 7.6 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov a noriem bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany majetku a hygienických predpisov a platných noriem Prenajímateľ rieši všetky povinnosti ohľadom technickej prehliadky kotolne a komínov.
- 7.7 Za všetky škody, ktoré vzniknú nedodržaním povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy (vrátane škôd na zdraví alebo na majetku) zodpovedá výlučne Nájomca.

Článok VIII

Komunikácie a doručovanie

- 7.7 Zmluvné strany sú povinné vzájomne si doručovať všetky výzvy, oznámenia a iné písomné prejavy ich vôle:
- na poštové adresy uvedené na titulnej strane Zmluvy, alebo na adresu, ktorá bude druhej Zmluvnej strane písomne oznámená pričom sa použije doporučená poštová zásielka alebo kuriér; alebo
 - osobne, pričom sa vyhotoví písomné potvrdenie prevzatia.
- 7.8 Výzva, oznámenie alebo akýkoľvek iný písomný prejav vôle jednej zo Zmluvných strán bude považovaný za doručený druhej zo Zmluvných strán, ak:
- (a) je doručený na adresu Zmluvnej strany osobne, poštovým podnikom alebo kuriérom, dňom prevzatia doručovanej zásielky Zmluvnou stranou – adresátom alebo dňom, kedy Zmluvná strana – adresát preukázateľne odmietne prevziať doručovanú zásielku; alebo
 - (b) je doručovaná zásielka vrátená Zmluvnej strane – odosielateľovi ako nedoručená/nedoručiteľná napriek tomu, že bola odoslaná na príslušnú adresu Zmluvnej strany podľa tejto Zmluvy, dňom vrátenia zásielky Zmluvnej strane – adresátovi.
- 7.9 V prípade zmeny akýchkoľvek údajov o poštovej adrese, či adrese na doručovanie je Zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bez zbytočného odkladu písomne oznámiť zmenu druhej Zmluvnej strane, inak taká zmena nie je účinná pre účely doručovania podľa tejto Zmluvy.

Článok IX

Podmienky užívania Príľahlých pozemkov

- 9.1 Príľahlé pozemky, ktorých rozsah je zakreslený v snímke katastrálnej mapy, ktorá je Prílohou č. 3 tejto Zmluvy, bude Nájomca užívať za účelom výchovno-vzdelávacieho procesu v rámci hodín telesnej výchovy, pre potreby školského klubu detí a na vyučovanie spojené s prírodou alebo činnosti s nimi súvisiace.
- 9.2 Nájomné podľa ods. 9.2 tohto článku sa Nájomca zaväzuje platiť ročne v lehote splatnosti Nájomného podľa ods. 3.1 a 3.2 článku III tejto Zmluvy za prvý štvrt'rok príslušného kalendárneho roka na príjmový účet Prenajímateľa.
- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený pre svoje potreby užívať Príľahlé pozemky na základe vzájomnej dohody s Nájomcom podľa rozvrhov v aktuálnom školskom roku (predbežne utorky a štvrtky v čase od 13,30 hod do 14,30 hod).
- 9.4 V prípade potreby bude môcť Prenajímateľ užívať Príľahlé pozemky aj jednorazovo mimo časového rozpätia špecifikovaného v ods. 9.4 tohto článku, a to v termíne vopred oznámenom Nájomcovi.

Článok X

Záverečné ustanovenia

- 10.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií SR v súlade s ust. § 13 ods. 9 ZoSMŠ a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- 10.2 Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä ZoNP, ZoSMŠ a Občianskym zákonníkom.
- 10.3 Táto Zmluva (vrátane mimozmluvných záväzkov z nej vyplývajúcich) sa riadi a vykladá v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- 10.4 Akékoľvek a všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto Zmluvou sa Zmluvné strany najprv pokúsia vyriešiť vzájomným rokovaním s cieľom dosiahnuť dohodu. Ak k takejto dohode nedôjde ani do 30 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy Zmluvnej strany druhej Zmluvnej strane na rokovanie o spore, ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená predložiť spor na prerokovanie a rozhodnutie vecne a miestne príslušnému súdu Slovenskej republiky.
- 10.5 Ak sa ktorékoľvek z ustanovení Zmluvy ukáže z akéhokoľvek dôvodu ako neplatné, nezákonné alebo nevykonateľné v dobe uzavretia Zmluvy, alebo sa takým stane neskôr z akéhokoľvek dôvodu, najmä v dôsledku zmeny platných právnych predpisov, takáto neplatnosť, nezákonnosť alebo nevykonateľnosť ustanovenia nemá vplyv na platnosť Zmluvy ako celku, ani žiadneho iného platného ustanovenia Zmluvy. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú na dodatočnú konvalidáciu takehoto ustanovenia Zmluvy, a ak takáto konvalidácia nebude možná, Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne upraviť práva alebo povinnosti vyplývajúce z takehoto ustanovenia

spôsobom, ktorý je platný, zákonný a vykonateľný a nahradiť toto ustanovenie takým ustanovením, ktoré svojim obsahom a povahou najviac zodpovedá významu a hospodárskemu účelu, ktorý chceli Zmluvné strany dosiahnuť nahradzovaným ustanovením Zmluvy.

10.6 Žiadna zo Zmluvných strán nie je oprávnená bez vopred udeleného písomného súhlasu druhej zo Zmluvných strán postúpiť akékoľvek práva a povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu.

10.7 Zmeny a doplnky tejto Zmluvy je možné uskutočniť po vzájomnej dohode Zmluvných strán formou písomných vzostupne číslovaných dodatkov.

10.8 Táto Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy obdrží Nájomca, dva Prenajímateľ a jeden Ministerstvo financií SR.

10.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:

Príloha 1 Špecifikácia nebytových priestorov

Príloha č. 2 Rozpis preddavkových platieb a vyčíslenie predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu

Príloha č. 3 Kópia katastrálnej mapy (Príľahlé pozemky)

Príloha č. 4 Odborné stanoviská znalca Ing. Marián Drahoš (4,5,6/2024)

10.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia so všetkými ustanoveniami tejto Zmluvy a uzatvárajú túto Zmluvu slobodne, vážne, určito, zrozumiteľne, pričom sú plne oprávnené a spôsobilé na uzatvorenie tejto Zmluvy.

10.11 Zánikom účinnosti tejto Zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto Zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto Zmluvy.

10.12 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že táto Zmluva je zároveň dohodou o ukončení Zmluvy č. 1/2019 uzavretej Zmluvnými stranami dňa 22.03.2019 a Dohody o spolupráci uzavretej Zmluvnými stranami dňa 02.04.2019, pričom ukončenie zmluvy a dohody uvedených v tejto vete nastáva k momentu účinnosti tejto Zmluvy a touto Zmluvou Zmluvné strany nahrádzajú všetky doterajšie dohody súvisiace s užívaním Predmetu nájmu. Počnúc dňom účinnosti tejto Zmluvy sa budú Zmluvné strany riadiť výlučne ustanoveniami tejto Zmluvy ako aj ustanoveniami príslušných právnych predpisov.

V Bratislave dňa.....

V Bratislave dňa.....

Prenajímateľ:

Nájomca: