

Zmluva č. 1/NAJ/2025 o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zriaďovateľ

Názov: **Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice**
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.
IBAN: SK80 1100 0000 0026 2700 5541
Zastúpenie: Ing. Roman Lamoš, MBA – starosta
Registrácia: zriaďovacia listina – uznesenie č. 15/90 MZ na základe par. 7 ods. 5 zák. SNR č. 377/90 o Hlavnom meste SR Bratislavy

(ďalej len „*zriaďovateľ*“)

Prenajímateľ

Názov: **Základná škola**
Sídlo: Bieloruská 1, 821 06 Bratislava
IČO: 31 780 741
DIČ: 2020953924
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: SK30 1100 0000 0026 2670 5159
Zastúpenie: prof. PaedDr. Ivan Pavlov, PhD. – riaditeľ školy

(ďalej len „*prenajímateľ*“)

Nájomca

Obchodné meno: **Denti s.r.o.**
Sídlo: ZŠ Bieloruská 1, 821 06 Bratislava
IČO: 44 866 623
DIČ: 2022857067
IČ DPH: SK2022857067
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK61 0200 0000 0026 3800 7454
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 59477/B
Zastúpenie: MDDr. Viktória Tormová – konateľ

(ďalej len „*nájomca*“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „*zmluvné strany*“)

Článok I Predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – stavby so súpis. č. 5195 na Bieloruskej ul. č. 1 v Bratislave vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava II, obec Bratislava – Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice a zapísanej na liste vlastníctva č. 6130, ktorá je vo výlučnom vlastníctve zriaďovateľa.

- 1.2 Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa na odplatný nájom predmetu nájmu nájomcovi za účelom užívania na dohodnutý účel a záväzok nájomcu uhrádzať nájomné v prospech prenajímateľa v dohodnutej výške.
- 1.3 Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov – súbor miestností nachádzajúcich sa I. nadzemnom podlaží v objekte Základnej školy na Bieloruskej ul. č. 1 v Bratislave o celkovej výmere 74,87 m² (ďalej ako „predmet nájmu“), pričom bližšia špecifikácia predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy: Pôdorys a legenda miestností.

Článok II **Účel nájmu**

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory podľa Čl. I bod 1.3 tejto zmluvy za účelom využívania ako ambulancie zubného lekárstva.
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory výlučne pre svoje potreby a v súlade so svojím predmetom činnosti.

Článok III **Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného**

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice a majetkom zvereným do správy Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice schválenými uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice č. 128/2022-2026 zo dňa 12.12.2023 na výške odplaty za užívanie prenajatých nebytových priestorov nasledovne:

35,- EUR x 74,87 m² x 1 rok = 2 620,45 EUR/rok

ktoré sa nájomca zaväzuje v prospech prenajímateľa uhrádzať v pravidelných mesačných splátkach vo výške **218,37 EUR** (slovom: *dvestoosemnašť eur tridsaťsedem centov*) so splatnosťou do desiateho (10.) dňa kalendárneho mesiaca vopred a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

- 3.2 Nájomca sa zaväzuje uhradiť prvé nájomné pri podpise zmluvy spôsobom podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy.
- 3.3 Prenajímateľ je oprávnený každoročne meniť k 01.04. výšku nájomného o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote pätnásť (15) dní od doručenia oznámenia.
- 3.4 Náklady za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov, na ktoré sú zriadené pomerové merače (elektrická energia, voda), bude nájomca uhrádzať vo výške skutočnej spotreby. Na médiá a služby, na ktoré nie sú zriadené pomerové merače (plyn, zrážková voda, odvoz a likvidácia odpadu) sa zmluvné strany dohodli tak, že z úhrad, ktoré budú prenajímateľovi účtovať dodávatelia, bude nájomca prenajímateľovi refundovať 2,5 % vyúčtovaných nákladov v lehote splatnosti vyúčtovacích faktúr, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.
- 3.5 Zálohové platby za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov budú prenajímateľom vyúčtované raz ročne na základe ročného vyúčtovania skutočných nákladov.
- 3.6 V prípade omeškania s úhradou nájomného je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zákonnej výške.

Článok IV

Doba nájmu

- 4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie piatich (5) rokov, pričom táto začína plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájom podľa tejto zmluvy prerokovalo a schválilo Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice uznesením č. 299/2022-2026 zo dňa 24. 06. 2025.

Článok V

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
- 5.2 Prenajímateľ zabezpečuje opravy rozsiahlejšieho charakteru ako sú opravy vonkajšieho plášťa a strechy budovy, vrátane opráv inžinierskych sietí na spoločných častiach nebytového priestoru, a to na vlastné náklady.
- 5.3 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok stanovených touto zmluvou.

Článok VI

Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve a v tomto rozsahu ho riadne udržiavať a na vlastné náklady zabezpečiť drobné opravy a udržiavacie práce.
- 6.2 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.3 Nájomca preberá predmet nájmu v stave v akom sa nachádza, pričom tento pozná z osobnej prehliadky.
- 6.4 Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady upratovanie predmetu nájmu.
- 6.5 Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne predpisy a zabezpečovať na vlastné náklady ochranu pred požiarmi v plnom rozsahu v zmysle platných právnych predpisov.
- 6.6 Nájomca je povinný dodržiavať technické normy, hygienické predpisy, predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy. Za všetky škody, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov v priestoroch užívaných výlučne nájomcom, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
- 6.7 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom alebo jeho trvanie.
- 6.8 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do nájmu, podnájmu a výpožičky bez písomného súhlasu prenajímateľa tretej osobe.
- 6.9 Nájomca nie je oprávnený na predmet nájmu zriadiť záložné právo alebo tento inak zaťažiť alebo scudziť.

Článok VII Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom zanikne riadne uplynutím času, na ktorý bol zriadený.
- 7.2 Predčasne nájom zanikne:
- vzájomnou dohodou zmluvných strán o skončení nájmu v písomnej forme v dohodnutý deň,
 - písomnou výpoveďou, pričom nájom zaniká uplynutím výpovednej lehoty,
 - zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.
- 7.3 Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať, ak:
- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami zmluvy,
 - nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu o viac ako jeden mesiac,
 - nájomca alebo tretie osoby napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 7.4 Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať, ak:
- stratí spôsobilosť potrebnú pre prevádzkovanie činnosti, za účelom ktorej si predmet nájmu prenajal,
 - predmet nájmu sa stal bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnutý účel,
 - prenajímateľ porušuje povinnosti prenechať predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, na vlastné náklady ho udržiavať a zabezpečiť služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 7.5 Výpovedná lehota sú tri (3) mesiace, pričom táto začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.6 Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v spôsobilom na riadne užívanie s ohľadom na bežné opotrebenie.

Článok VIII Záverečné ustanovenia

- 8.1 Na právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 8.2 Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých zriaďovateľ obdrží jedno (1) vyhotovenie, prenajímateľ obdrží jedno (1) vyhotovenie a nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie.
- 8.3 Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné vykonať výlučne dohodou zmluvných strán vo forme písomného vzostupne očíslovaného dodatku k zmluve.
- 8.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
- 8.5 Nájomca súhlasí s použitím osobných údajov pre účely zmluvy a so zverejnením zmluvy podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 8.6 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

- 8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli, táto nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej znením pripájajú vlastnoručné podpisy oprávnených osôb oboch zmluvných strán.

Príloha: Pôdorys a legenda miestností

Nájomca

V Bratislave, dňa

Denti s.r.o.

MDDr. Viktória Tormová

Prenajímateľ

V Bratislave, dňa

Základná škola

prof. PaedDr. Ivan Pavlov, PhD.

Zriaďovateľ

V Bratislave, dňa

**Mestská časť Bratislava – Podunajské
Biskupice**

Ing. Roman Lamoš, MBA - starosta