

Zmluva číslo 003/2013

o nájme nehnuteľného majetku štátu uzavretá v zmysle ustanovenia
§ 13 ods. 7 písm. f/ Zákona číslo 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu
v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len zmluva)

medzi zmluvnými stranami

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika, Špeciálna základná škola
s materskou školou
so sídlom : Karpatská 1, 811 05 Bratislava
V zastúpení: PaedDr. Katarína B r ť k o v á, riaditeľka
IČO: 317 808 90
DIČ: 202 095 3473
Výdavkový účet : 7 000 107 643/8180
Príjmový účet : 7 000 107 571/8180
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Radlinského 32
Bratislava

(ďalej len prenájomca)

so súhlasom zriaďovateľa - Obvodný úrad Bratislava, Odbor školstva

a

Nájomca: **Základná škola**
so sídlom : Jelenia ul. č. 16, 811 05 Bratislava
V zastúpení: RNDr. Naděžda T o č e n á, riaditeľka
IČO: 30791847
Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka
Číslo účtu : 1627453753/0200

(ďalej len nájomca)

Čl. II Predmet zmluvy

Na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Ministerstva školstva, vedy,
výskumu a športu SR zo dňa 7. júna 2013, číslo 2013 - 8580/22951-2:38, predmetom nájmu
je nehnuteľný majetok štátu vo vlastníctve Slovenskej republiky.

Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Karpatskej ul. č. 1 v Bratislave, evidovanej v katastrálnom operáte na Liste vlastníctva č. 7536 ako stavba so súp. č. 3145, situovaná na parcele č. 7365, nachádzajúca sa v obci Bratislava - m. č. STARÉ MESTO, Katastrálne územie Staré Mesto, na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra pre Hlavné mesto SR v prospech vlastníka: SR - Špeciálna základná škola s materskou školou, Karpatská 1, 811 05 Bratislava, v podiele 1/1.

Prenajímateľ, prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory** nachádzajúce sa v trojpodlažnej **budove školy** súp. č. 3145, situovanej na parcele č. 7365 so samostatným vchodom o celkovej výmere **4 053 m²**

a to:

Priestor/Miestnosť:	m ²
Telocvičňa	368,22
Suterén	537,73
Kotolňa	294,60
Jedáleň	202,28
Prízemie	397,45
I. Medziposchodie	318,77
I. poschodie	406,03
II. Medziposchodie	324,88
II. poschodie	404,26
III. Medziposchodie	345,64
III. poschodie	452,77
SPOLU	4052,63
zaokrúhlene:	4053 m²

(ďalej len nebytové priestory).

Čl. III Účel nájmu

- 1) Nebytové priestory budú nájomcovi slúžiť výlučne na výchovno-vzdelávací proces alebo činnosť s ním súvisiacu.
- 2) Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory na účel, ktorý je touto zmluvou dohodnutý. Prípadná svojvoľná zmena účelu využívania týchto priestorov, bude dôvodom na predčasné ukončenie nájmu v súlade s ustanovením § 9 odst.2 písm. a) Zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Čl. IV Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu **5 rokov** t.j. **od 01. 08. 2013 do 31. 07. 2018.**

Čl. V

Úhrada nájomného a služieb

- 1) V súlade s ustanovením § 13 ods. 7 písm. f) zákona číslo 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o správe majetku štátu), bolo dohodnuté *nájomné nižšie než trhovému nájomnému*, t.j. v sume 0,033 €/m², čo je pri celkovej výmere podlahovej plochy 4053 m² **ročné nájomné vo výške 134 €.**

Nájomca uhradí ročné nájomné za prenajaté priestory v sume 134,- € bezhotovostným prevodom vždy do 15. februára príslušného kalendárneho roka, na príjmový účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici číslo 7 000 107 571/8180.

- 2) Výška a rozpis platieb za služby spojených dodávkou TÚV a tepla bude vypočítaná v zmysle Výpočtového listu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1. Predpokladané náklady pre nájomcu za služby spojené s dodávkou TÚV a tepla sú vo výške 3 000 €/mesiac.
- 3) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohové platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov na výdavkový účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici číslo 7 000 107 643/8180 do 15. dňa v mesiaci na základe Preddavkového splátkového kalendára.
Vyúčtovanie zaplatených preddavkov a skutočných nákladov za služby spojené s nájmom sa uskutoční raz za rok.
Nedoplatky, resp. preplatky vzniknuté na základe Vyúčtovania preddavkov, budú splatné do 30 dní odo dňa jeho doručenia nájomcovi.
- 4) Ak nájomca neuhradí preddavky na služby súvisiace s nájmom, alebo len nájomné, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania podľa ustanovenia § 3 Nariadenia vlády SR číslo 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 5) V prípade dodávateľom uskutočnenej úpravy cien služieb súvisiacich s nájmom nebytových priestorov, výška platieb sa upraví po vzájomnej dohode.

Náklady za energie a služby spojené s užívaním bude za celý objekt budovy školy uhrádzať dodávateľom na základe príslušných faktúr prenajímateľ – ŠZŠ s MŠ Karpatská 1 Bratislava, ktorý je k ich odberu prihlásený.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa ich aj v tomto stave na svoje náklady udržiavať.
Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytových priestorov zápisnicu, v ktorej sa opíše ich stav v čase odovzdania – záznam podpíšu zástupcovia oboch strán.
- 2) Prenajímateľ si vyhradzuje právo požadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov za účelom zistenia, či ich nájomca užíva v zmysle článku III zmluvy.
- 3) Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku /strata, poškodenie vecí/ vneseného do prenajatých nebytových priestorov po dobu nájmu.

- 4) Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom.
- 5) Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
- 6) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v prenajatých nebytových priestoroch len so súhlasom nájomcu.

To neplatí, ak je prenájomca povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

Čl. VII

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca sa zaväzuje využívať nebytové priestory výlučne na účel dohodnutý v článku III tejto zmluvy a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytové priestory užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
- 2) Nájomca je povinný zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti na prenajatom majetku nevznikli škody.
- 3) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu uskutočnenia tých opráv a prác, ktoré vyplývajú prenájomcovi z jeho povinnosti správcu majetku štátu a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
- 4) Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv prenájomcom.
- 5) Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, drobné opravy (v zmysle NV SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov vrátane prílohy), upratovanie, deratizáciu a dezinfekciu, obvyklé udržiavacie práce ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho vedomím (súhlasom) zdržujú v nebytových priestoroch.
- 6) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch bez súhlasu prenájomcu a to ani na svoje náklady.
- 7) Nájomca podľa § 13 ods. 11 Zákona o správe majetku štátu nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Rovnako pod sankciou porušenia príslušných právnych predpisov nájomca nie je oprávnený prenajímať telocvičňu a školský dvor a nesmie zriadiť na prenajaté priestory záložné právo, resp. ich inak zaťažovať.
- 8) Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany majetku, hygienických predpisov a protipožiarnych predpisov. Za všetky škody, ktoré by vznikli nedodržaním predpisov a za ublíženia na zdraví, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

- 9) Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a uhrádzať mesačné náklady za služby súvisiace s nájomom nebytových priestorov dohodnuté v splátkovom kalendári na príslušný kalendárny rok.
- 10) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť zmluvný vzťah.
- 11) Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory v takom stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na ich opotrebenie, ktoré je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
- 12) Ak nájomca neodovzdá prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu, je povinný zaplatiť mu sumu zodpovedajúcu úhrade za nájom ku dňu skončenia ich užívania.

Čl. VIII

Ukončenie nájmu

- 1) Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, t.j. 31.7.2018.
- 2) Prenajímateľ môže ukončiť nájomný pomer pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný, len písomnou výpoveďou z dôvodov ustanovených v Zák. č. 116/1990 Zb. § 9 ods. 2, písm. a) až g).
- 3) Nájomca môže ukončiť nájomný pomer pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný, len písomnou výpoveďou z dôvodov ustanovených v Zák. č. 116/1990 Zb. § 9 ods.3 alebo ak stratí záujem na ďalšom užívaní nehnuteľnosti a to bez ohľadu na dôvod.
- 4) Výpovedná lehota je 3 mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- 5) Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytových priestorov v prítomnosti prenajímateľa, alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
- 6) V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave akom ich prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

Čl. IX

Všeobecné a záverečné ustanovenia

- 1) Všetky ustanovenia tejto Zmluvy je možné meniť len na základe dohody obidvoch zmluvných strán. Zmeny možno vykonať iba formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 2) Pokiaľ táto Zmluva neupravuje všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov SR.

- 3) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzavreli v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 4) Táto Zmluva je vyhotovená a podpísaná v piatich rovnopisoch, pričom dva rovnopisy sú určené pre každú zmluvnú stranu a jeden rovnopis pre Ministerstvo financií SR.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií SR a účinnosť dňom začiatku nájmu, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po jej zverejnení v CRZ.

V Bratislave dňa 12.6.2013

.....
Prenajímateľ
PaedDr. Katarína Brťková
riaditeľka ŠZŠ s MŠ

.....
Nájomca
RNDr. Naděžda Točená
riaditeľka ZŠ

.....
Ministerstvo financií SR

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so zmluvou č. 003/2013 o nájme nehnuteľného majetku štátu uzavretou dňa 12.06.2013 medzi Slovenskou republikou, správcom Špeciálnou základnou školou a materskou školou, so sídlom: Karpatská 1, 811 05 Bratislava, IČO: 31780890 ako prenajímateľom a Základnou školou, so sídlom: Jelenia ul. č. 16, 811 05 Bratislava, IČO: 30791847 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 4 053 m², podrobne špecifikovaných v čl. I. nájomnej zmluvy, nachádzajúcich sa v budove školy so samostatným vchodom v Bratislave na Karpatskej ulici č. 1, súp. č. 3145 situovanej na pozemku parc.č. 7365, zapísanej na LV č. 7536, v katastrálnom území Staré Mesto, uzavretou na dobu určitú päť rokov od 01.08.2013, nie skôr ako dňom nasledujúcim po jej zverejnení podľa § 47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave 08.07.2013

K spisu číslo: MF/17699/2013-82



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho

VÝPOČTOVÝ LIST

Náklady na dodávku TÚV a tepla

Vykurovaná plocha:

* ŠZŠ s MŠ Karpatská 1	2 571,10 m ²
* ZŠ Jelenia 16	4 052,63 m ²
Celkom:	6 623,73 m ²

Percentuálne vyjadrenie:

* ŠZŠ s MŠ Karpatská 1	38,82 %
* ZŠ Jelenia 16	61,18 %

Náklady súvisiace s dodávkou TÚV a tepla (plyn, obsluha kotolne, odborné skúšky a servis plynových zariadení a opravy technického zariadenia kotolne, revízna kontrola a čistenie dymovej cesty kotlov ÚK a meranie komínových ťahov, periodická prehliadka plynových horákov)

* ZŠ – Jelenia ul. 16, 811 05 Bratislava - bude v zmysle splátkového kalendára refundovať v pomernej výške = 61,18 % prenajímateľovi – ŠZŠ s MŠ Karpatská 1, 811 05 Bratislava.

V Bratislave:16.5.2013.....