

**NÁJOMNÁ ZMLUVA č. ....**

ÚEZ č. 182/2018

uzavretá v súlade s zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej v texte ako „Zmluva“)

**medzi zmluvnými stranami**

**Prenajímateľ:** **Základná škola s materskou školou**  
 Zastúpený: PhDr. Ján Papuga, riaditeľ  
 Sídlo: Riazanská 75, 831 03 Bratislava  
 IČO: 31 768 873  
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
 Číslo účtu IBAN: SK10 5600 0000 0084 2374 2002  
 Variabilný symbol: 300618  
 (ďalej v texte ako „Prenajímateľ“)

**Zriaďovateľ:** **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto**  
 Zastúpený: Mgr. Rudolf Kusý, starosta  
 Sídlo: Junácka 1, 832 91 Bratislava  
 IČO: 00 603 317  
 DIČ: 2020887385  
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
 Číslo účtu IBAN: SK83 5600 0000 0018 00347015  
 (ďalej v texte ako „Zriaďovateľ“)

**Nájomca:** **Súkromná stredná odborná škola HOST, Riazanská 75, Bratislava**  
 Zastúpený: Doc. Ing. Zoltán Zabák, PhD., riaditeľ  
 sídlo: Riazanská 75, 831 03 Bratislava  
 IČO: 30 792 975  
 DIČ: 2021723187  
 Bankové spojenie: VÚB, a.s. Bratislava  
 Číslo účtu IBAN: SK21 0200 0000 0017 1946 0854  
 Zapísaný v: v štatistickom registri ŠÚ SR v Bratislave

(ďalej v texte ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „zmluvné strany“)

### Článok 1

#### Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ vyhlasuje, že je správcom stavby so súpisným číslom 672 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 12204/1, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č.NOVÉ MESTO, katastrálne územie Nové Mesto (ďalej v texte ako „škola“).

## Článok 2 Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva, so súhlasom Zriaďovateľa, Nájomcovi do užívania časť školy v tejto špecifikácii:

Označenie priestoru	Účel miestnosti	Plocha v m <sup>2</sup>
1,05	sklad	5,500
1,09	kancelária	8,378
1,11	učebňa	53,072
1,12	predsieň	3,600
1,13	sklad	5,310
1,14	predsieň	6,318
1,15	kancelária	17,664
1,16	kancelária	18,880
1,17	kancelária	17,600
1,18	sklad	18,476
169	telocvičňa	658,620
201	učebňa	53,270
202	učebňa	56,515
203	učebňa	55,370
213	učebňa	54,045
214	chodba - schodisko	76,295
215	učebňa	52,670
301	učebňa	53,270
302	učebňa	56,515
303	sklad	17,840
314	chodba – schodisko	76,277
315	umyváreň	9,550
316	WC dievčatá	17,270
317	umyváreň	6,140
318	WC chlapci	17,320
401	učebňa	53,270
402	učebňa	56,113
403	učebňa	55,365
411	učebňa	54,045
412	chodba + schodiska	77,117
413	učebňa	52,250
<b>Celková prenajatá plocha</b>		<b>1763,925</b>

(ďalej spolu v texte ako „Predmet nájmu“).

2. Účelom prenájmu je prevádzkovanie Súkromnej strednej odbornej školy HOST, Riazanská 75, Bratislava.
3. Nájomca je oprávnený primerane používať chodby a schodištia, ktoré sú určené pre verejnosť (*ďalej len „spoločné priestory“*). V tejto súvislosti je nájomca povinný v spoločných priestoroch dodržiavať čistotu a poriadok. Nájomca je rovnako oprávnený primerane používať priestory jedálne a to na základe osobitnej dohody s Prenajímateľom o poskytovaní stravy pre svojich zamestnancov a žiakov. Nájomca je aj v tomto prípade povinný dodržiavať čistotu a poriadok v priestoroch jedálne a pri využívaní priestorov jedálne je povinný sa riadiť ďalšími pokynmi Prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu zmluvne dohodnuté nájomné riadne a včas v súlade s ustanoveniami Článku 4 Zmluvy.

5. Nájom Predmetu nájmu bol schválený na 26. zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto konaného dňa 12.06.2018 Uznesením č. 26/18 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Uznesenie č. 26/18 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako **príloha č. 1.**
6. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby a v súlade s účelom nájmu podľa bodu 2. tohto článku tejto Zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom touto Zmluvou.
7. Nájomca prehlasuje, že Predmet nájmu je mu známy, keďže tento bez prestávky užíva od 01.09.2008 a tento preberá v stave ako tento stojí a leží bez výhrad.
8. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu sa nevyskytujú žiadne právne ani faktické vady, ktoré by akýmkoľvek spôsobom bránili užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel.

### Článok 3 Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu **určitú od 01.07.2018 do 30.06.2020.**

### Článok 4 Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom Platobné podmienky

1. Ročné nájomné za všetky priestory **s výnimkou priestoru telocvične** predstavuje 24 000,00 eur (*slovom: dvadsaťštyritisíc eur*), pričom výška nájomného je špecifikované nasledovne:
  - a) výška nájomného za kancelárie a učebne **27,39 eur/m<sup>2</sup>/rok**
  - b) výška nájomného za ostatné priestory **5,80 eur/m<sup>2</sup>/rok**  
(*chodba, schodiská, umyvárne, WC, predsieni, sklady*).
2. Nájomné za užívanie priestoru telocvične predstavuje **sumu 2,50 eur/vyučovacia hodina**. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi odovzdať rozvrh hodín so záväzným počtom vyučovacích hodín telesnej výchovy najneskôr k 15. októbru príslušného školského roka. V prípade, ak Nájomca najneskôr v uvedenej lehote Prenajímateľovi neodovzdá rozvrh hodín podľa predchádzajúcej vety, je povinný Prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 50,00 eur za každý aj začatý mesiac a to až do doby odovzdania rozvrhu hodín so záväzným počtom vyučovacích hodín telesnej výchovy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za všetky priestory a nájomné za užívanie priestoru telocvične bude Nájomca uhrádzať **štvrtročne** a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný v každej jednotlivéj faktúre okrem náležitosti daňového dokladu, uviesť príslušný štvrtrok a príslúchajúcu sumu nájomného a uviesť príslušný počet vyučovacích hodín telesnej výchovy podľa rozvrhu hodín, ktorý je Nájomca Prenajímateľovi povinný odovzdať podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. V prípade, ak Nájomca Prenajímateľovi v lehote uvedenej v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy neodovzdá rozvrh hodín so záväzným počtom vyučovacích hodín telesnej výchovy, je Prenajímateľ povinný Nájomcovi fakturovať zmluvnú pokutu vo výške podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy.
4. Prenajímateľ je povinný príslušnú faktúru vystaviť vždy k prvému pracovnému dňu príslušného kalendárneho štvrtroka. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota splatnosti každej vystavenej faktúry bude 14 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
5. Nájomca je povinný každú jednotlivú faktúru uhradiť v lehote jej splatnosti a to bezhotovostne v prospech bankového spojenia, ktoré Prenajímateľ bude uvádzať na každej jednotlivéj faktúre.

6. Nájomca podpisom tejto zmluvy sa zároveň zaväzuje Prenajímateľovi uhrádzať náklady spojené s dodávkou vody, elektrickej energie a tepla do nebytových priestorov a zabezpečením odvodu vôd (stočné) z nebytových priestorov a to v pomere **33,91 %** z celkových nákladov pre stavbu so súpisným číslom 672 pripadajúcich na Predmet nájmu (ďalej spolu v texte ako „*odplata za služby spojené s nájmom*“).
7. Odplatu za služby spojené s nájmom podľa predchádzajúceho bodu tohto ustanovenia zmluvy je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhrádzať **mesačne pozadu**, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli pre splatnosť každej takto vystavenej faktúry riadiť sa ustanovením bodu 4 tohto článku zmluvy.
8. Nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje všetky náklady spojené s odvozom a likvidáciou odpadu zabezpečovať na vlastné náklady.
9. Ak Nájomca neuhradí v stanovenej lehote nájomné a/alebo odplatu za služby spojené s nájmom, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania.

### Článok 5 Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi. Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov. Porušenie tejto povinnosti zo strany Nájomcu oprávňuje Prenajímateľa k odstúpeniu od Zmluvy.
2. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v citovanej STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
3. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi v zmysle článku 6 bodu 2 tejto Zmluvy. Pre prípad hroziacej škody, pričom postačí aj podozrenie z hroziacej škody, má Prenajímateľ právo vstupu do Predmetu nájmu, o čom bezodkladne informuje Nájomcu. **Za týmto účelom bude mať Prenajímateľ jedno vyhotovenie kľúčov, ktoré bude uložené v zapečatenej obálke.**
4. Všetky úpravy a zmeny urobené na Predmete nájmu sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v dôsledku alebo v súvislosti so zmenami, ako aj so samotnou činnosťou Nájomcu, na Predmete nájmu uskutočnenými Nájomcom, alebo uskutočnenými inými osobami v jeho mene; resp. tretími osobami, ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať drobné opravy a vykonávať bežnú údržbu Predmetu nájmu. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú opravy a údržba Predmetu nájmu podľa ustanovenia § 5 a § 6 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od Nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a účel a je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním.

8. Opravy a údržbu vecí, umiestnených v Predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, vykonáva Nájomca na svoje náklady.
9. Nájomca je povinný odstrániť všetky závady a škody v/na Predmete nájmu alebo na spoločných priestoroch, ktoré spôsobil Nájomca, jeho zamestnanci, žiaci alebo pozvané osoby; ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov.
10. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré, v/na Predmete nájmu alebo v/na škole, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, spôsobil on sám, jeho zamestnanci, žiaci alebo pozvané osoby.
11. Nájomca zodpovedá aj za škody vyvolané v dôsledku nesprávneho alebo neoprávneného použitia spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva školy, ako aj technologických zariadení a častí nachádzajúcich sa v/na škole alebo Predmete nájmu, akými sú najmä inštalácie určené na dodávky vody, ako kanalizácia, na osvetlenie, na dodávku elektrickej energie, kúrenia a sanitárne inštalácie, Nájomcom, jeho zamestnancami, žiakmi alebo pozvanými osobami.

## Článok 6 Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný Nájomcovi zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených nájmom, na ktorých úhrade nákladov sa Nájomca podieľa podľa ustanovenia Článku 4 bodu 6 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať kontroly v Predmete nájmu a za týmto účelom vstupovať do Predmetu nájmu, a to na základe predchádzajúcej osobitnej dohody zmluvných strán, pričom Nájomca je povinný umožniť túto kontrolu bezodkladne, najneskôr však v lehote 2 dní odo dňa požiadania zo strany Prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby, na dohodnutý Účel nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.
4. Nájomca je povinný počínať si v Predmete nájmu tak, aby z jeho činnosti nevznikali škody a súčasne hroziace škody odvracať.
5. Pokiaľ o to Nájomca požiadala, je Nájomca oprávnený využívať/používať poštovú schránku, ktorú mu určí Prenajímateľ pri prevzatí Predmetu nájmu.
6. **Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do užívania, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.** V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 €. Čím nie je dotknuté právo Prenajímateľa ukončiť Zmluvu v súlade s Článkom 7 bodom 1 písm. b) 2. zmluvy /§ 9 ods. 2 písm. g) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov/.
7. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči Prenajímateľovi na tretiu osobu.
8. Vzhľadom ku skutočnosti, že Predmet nájmu bol Nájomcovi schválený do užívania podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa, Nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje **najneskôr k 31.08.2018:**
  - a) vypracovať jednoduchú projektovú dokumentáciu k stavebným úpravám
  - b) zabezpečiť realizáciu týchto stavebných úprav; stavebné úpravy budú spočívať v odstránení steny medzi učebňou U2/1 na 3. nadzemnom podlaží a chodbou, vo vybudovaní novej priečky vrátane vyspravenia stien, stropov a v položení novej podlahovej krytiny (PVC), čím dôjde k zväčšeniu jednej existujúcej triedy. Následne celý novovytvorený priestor (celú triedu) vymaľovať. Do rozšírenej triedy doviesť rozvod vody a kanalizácie, umiestniť a na rozvody napojiť umývadlo;

zrealizovať elektrické vedenie tak, aby bolo v tejto triede samostatné ovládané osvetlenie a doplniť osvetlenie tak, aby sa dosiahla dobrá svetelnosť v tejto triede. Po odstránení starých dverí, osadiť novú zárubňu vrátane dverového krídla. Riadne odstrániť odpad zo stavebných úprav a následne upratané (pripravené k výučbe) odovzdať mestskej časti.

9. Vykonané práce v rámci plnenia osobitného zreteľa (vrátane hodnoty projektovej dokumentácie) budú predstavovať minimálne hodnotu 24 000,00 eur (slovom: dvadsaťštyritisíc eur), t. j. hodnotu ročného nájomného za obdobie od 01.07.2018 do 30.06.2019.
10. Prenajímateľ so súhlasom Zriaďovateľa podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že prijímajú nepeňažné plnenie podľa bodu 8. tohto článku zmluvy v hodnote uvedenej v bode 9. tohto článku zmluvy.
11. Nájomca splní svoju povinnosť zaplatiť nájomné za celý Predmet nájmu za obdobie od 01.07.2018 do 30.06.2019 formou nepeňažného plnenia, ktoré bude spočívať v tom, že pre Prenajímateľa/Zriaďovateľa vykoná práce/činnosti uvedené v bode 8. tohto článku zmluvy, pričom nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že nebude od Prenajímateľa ani od Zriaďovateľa požadovať úhradu rozdielu medzi hodnotou vykonaných stavebných úprav a nájomným za celý predmet nájmu za obdobie od 01.07.2018 do 30.06.2019.
12. V prípade, ak Nájomca v lehote do 31.08.2018 neodovzdá práce/nevykoná činnosti uvedené v bode 8 písm. b) tohto článku zmluvy (osobitný zreteľ) a tieto práce neodovzdá/nevykoná činnosti definované ako osobitný zreteľ, je povinný zaplatiť Zriaďovateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 000,00 eur na základe písomnej výzvy, ktorú je Nájomcovi povinný Zriaďovateľ zaslať bezodkladne po zistení, že Nájomca je v omeškani s odovzdaním prác/činností, ktoré sú definované v bode 8 písm. b) tohto článku zmluvy (osobitný zreteľ). Splatnosť zmluvnej pokuty bude 15 dní odo dňa doručenia výzvy Nájomcovi.
13. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájomného vzťahu založeného touto zmluvou nebude požadovať vydanie plnenia, ktoré by zodpovedalo hodnote zodpovedajúcej prípadnému zhodnoteniu stavby a/alebo by mohlo zodpovedať takejto hodnote, nakoľko Prenajímateľ so súhlasom zriaďovateľa nájomné za obdobie od 01.07.2018 do 30.06.2019 prijal formou vykonaných stavebných úprav, ktoré sú bližšie špecifikované v prílohe číslo 1 tejto zmluvy – uznesenie. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany prehlasujú, že všetky investície vykonané Nájomcom, ktoré Nájomca realizoval v súvislosti so zabezpečením účelu prevádzkovania Súkromnej strednej odbornej školy „HOST“ a to na základe tejto zmluvy a aj na základe nájomných zmlúv z minulosti, boli vykonané so súhlasom Zriaďovateľa a Nájomca po ukončení zmluvy nepožaduje ich kompenzáciu.
14. Prenajímateľ, po predchádzajúcom písomnom súhlase Zriaďovateľa, je **oprávnený** jednostranným písomným oznámením adresovaným Nájomcovi zúžiť rozsah Predmetu nájmu. Rozsah Predmetu nájmu podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ oprávnený meniť maximálne o tri triedy a jednu kanceláriu. Prenajímateľ je povinný v písomnom oznámení presne špecifikovať priestory (triedy aj kanceláriu), o ktoré Predmet nájmu zužuje. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť Nájomcovi zmenu rozsahu Predmetu nájmu podľa prvej vety tohto bodu zmluvy najneskôr k 30. aprílu 2019.
15. Pokiaľ Prenajímateľ využije svoje právo podľa bodu 14 tohto článku zmluvy a oznámi v lehote uvedenej v bode 14 tohto článku zmluvy Nájomcovi zmenu rozsahu Predmetu nájmu a Nájomca so zmenou rozsahu Predmetu nájmu nesúhlasí, je Nájomca oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy je Nájomca povinný v písomnej forme doručiť na adresu Prenajímateľa bezodkladne, najneskôr k 30.06.2019 s tým, že v takomto prípade nájom zanikne ku dňu 30.06.2019. V prípade, ak Nájomca najneskôr k 30.06.2019 Prenajímateľovi nedoručí v písomnej forme odstúpenie od zmluvy, platí nevyvrátiteľná domnienka, že Nájomca súhlasí so zmenou rozsahu Predmetu Nájmu, ktorú Prenajímateľ Nájomcovi písomne oznámil podľa bodu 14 tohto článku zmluvy; zmenený rozsah Predmetu nájmu sa uplatní odo dňa 01.07.2019, pričom primerane sa zníži aj nájomné, a to o sumy nájomného za tie priestory, o ktoré sa zmenší rozsah Predmetu nájmu. Nájomca sa v takom prípade zaväzuje odovzdať priestory Prenajímateľovi v čistom, upratanom stave s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebenie v lehote, ktorú si osobitne dohodne s Prenajímateľom.

16. Prenajímateľovi **sa zakazuje** meniť a/alebo akýmkoľvek spôsobom upravovať podmienky tejto zmluvy. **Akékoľvek zmeny zmluvných podmienok vykonané zo strany Prenajímateľa, ktoré nie sú a/alebo neboli Zriaďovateľom odsúhlasené a/alebo schválené dodatočne v lehote troch mesiacov sú absolútne NEPLATNÉ.**

## **Článok 7**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu;
  - b) výpoveďou podľa § 9 ods. 2 a ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
  - c) dohodou zmluvných strán;
  - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov podľa príslušných právnych predpisov a/alebo podľa ustanovení tejto zmluvy.
2. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy, od okamihu skončenia tejto zmluvy (podľa bodu 1. tohto ustanovenia tejto zmluvy), okrem povinnosti Nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného a prípadných nárokov na náhradu škody, nárokov na zmluvné alebo zákonné sankcie.
3. Nájomca sa zaväzuje ku dňu skončenia nájmu Prenajímateľovi odovzdať Predmet nájmu čistý a riadne uprataný, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

## **Článok 8**

### **Doručovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany Prenajímateľa, Zriaďovateľa alebo Nájomcu budú vyhotovené v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne podané, doručené alebo uskutočnené, ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou zmluvnej strane, na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia zmluvnej strane, ktorá oznámenie predkladá, alebo požaduje.
2. Písomnosti sa považujú za doručené aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia oznámenia adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel.

## **Článok 9**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 2 Občianskeho zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy, dodatky alebo prílohy k tejto zmluve musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané zmluvnými stranami.

3. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými príslušnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.
4. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy zostáva nedotknutá, platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú dodatkom nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých jedno (1) rovnopisy obdrží Prenajímateľ, dva (2) rovnopisy Zriaďovateľ a dva (2) rovnopisy Nájomca.
6. Zmluvné strany, ako účastníci právneho úkonu vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a súčasne, že prejavy vôle každej zo zmluvných strán sú dostatočne určité, zrozumiteľné a prosté omylu a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa 27.06.2018

V Bratislave dňa 26.06.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

---

**PhDr. Ján Papuga, v.r.**  
riadiateľ

---

**Doc. Ing. Zoltán Zabák, PhD., v.r.**  
riadiateľ

V Bratislave dňa 29.06.2018

Zriaďovateľ:

---

**Mgr. Rudolf Kusý, v.r.**  
starosta



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO



## VÝPIS Z UZNESENÍ

z 26. zasadnutia

Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

konaného dňa 12. júna 2018

Miestne zastupiteľstvo prerokovalo:

### 19. Návrh na schválenie prenájmu časti priestorov ZŠsMŠ, ul. Riazanská 75 v Bratislave Uznesenie 26/18

Po prerokovaní programu rokovania miestne zastupiteľstvo prijalo k bodom č. 1 – 31 nasledovné uznesenia :

#### 26/18 Miestne zastupiteľstvo s ch v a ľ u j e

prenájom časti priestorov v stavbe so súpisným číslom 672 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 12204/1, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č.NOVÉ MESTO, katastrálne územie Nové Mesto, a to v špecifikácií:

Označenie priestoru	Účel miestnosti	Plocha v m <sup>2</sup>
1,05	sklad	5,500
1,09	kancelária	8,378
1,11	učebňa	53,072
1,12	predsieň	3,600
1,13	sklad	5,310
1,14	predsieň	6,318
1,15	kancelária	17,664
1,16	kancelária	18,880
1,17	kancelária	17,600
1,18	sklad	18,476
169	telocvičňa	658,620
201	učebňa	53,270
202	učebňa	56,515
203	učebňa	55,370
213	učebňa	54,045
214	chodba - schodisko	76,295
215	učebňa	52,670
301	učebňa	53,270
302	učebňa	56,515
303	sklad	17,840
314	chodba – schodisko	76,277
315	umyváreň	9,550
316	WC dievčatá	17,270
Strana 1 VÝPIS-u z UZNESENÍ z 26. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva MČ B-NM konaného dňa 12.06.2018		

317	Umyváreň	6,140
318	WC chlapci	17,320
401	Učebňa	53,270
402	Učebňa	56,113
403	Učebňa	55,365
411	Učebňa	54,045
412	chodba + schodiska	77,117
413	Učebňa	52,250
<b>Celková prenajatá plocha</b>		<b>1763,925</b>

; za účelom prevádzkovania Súkromnej strednej odbornej školy „HOST“, Riazanská 75 Bratislava

; na dobu určitú od 01.07.2018 do 30.06.2020

; za nájomné

a) za všetky prenajímané priestory s výnimkou priestorov telocvične **v sume 24 000,00 eur/rok**

a1) výška nájomného za kancelárie a učebne je **27,39 eur/m<sup>2</sup>/rok**

a2) výška nájomného za ostatné priestory (chodba, schodiská, umyvárne, WC, predsieni, sklady) je **5,80 eur/m<sup>2</sup>/rok**

b) za využívanie telocvične

**v sume 2,50 eur/vyučovacia hodina**

; náklady spojené s dodávkou vody, elektrickej energie a tepla do nebytových priestorov a zabezpečením odvodu vôd (stočné) z nebytových priestorov predstavujú 33,91 % z celkových nákladov pre stavbu so súpisným číslom 672

; pre Súkromnú strednú odbornú školu HOST, Riazanská 75, Bratislava, Riazanská 75, 831 03 Bratislava, IČO 30 792 975

; v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa

; pričom osobitný zreteľ je daný skutočnosťou, že nájomca sa zaväzuje najneskôr k 31.08.2018 vypracovať jednoduchú projektovú dokumentáciu k stavebným úpravám, (vrátane zabezpečenia ich realizácie), ktoré budú spočívať v odstránení steny medzi učebňou U2/1 na 3. nadzemnom podlaží a chodbou, vo vybudovaní novej priečky vrátane vyspravenia stien, stropov a v položení novej podlahovej krytiny (PVC), čím dôjde k zväčšeniu jednej existujúcej triedy. Následne celý novovytvorený priestor (celú triedu) vymalovať. Do rozšírenej triedy doviesť rozvod vody a kanalizácie, umiestniť a na rozvody napojiť umývadlo; zrealizovať elektrické vedenie tak, aby bolo v tejto triede samostatne ovládané osvetlenie a doplniť osvetlenie tak, aby sa dosiahla dobrá svetelnosť v tejto triede. Po odstránení starých dverí, osadiť novú zárubňu vrátane dverového krídla. Riadne odstrániť odpad zo stavebných úprav a následne upratané (pripravené k výučbe) odovzdať mestskej časti.

Vykonané práce v rámci plnenia osobitného zreteľa (vrátane hodnoty projektovej dokumentácie) budú predstavovať minimálne hodnotu 24 000,00 eur (slovom: dvadsaťštyritisíc eur)

Strana 2

VÝPIS-u z UZNESENÍ

z 26. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto konaného dňa 12.06.2018

; **za týchto podmienok:**



- a) nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná v lehote najneskôr do 30.06.2018. V prípade, ak nájomná zmluva nebude z dôvodu na strane Súkromnej strednej odbornej školy HOST, Riazanská 75, Bratislava v uvedenej lehote podpísaná, uznesenie stráca platnosť;
- b) nájomca splní svoju povinnosť zaplatiť nájomné za celý predmet nájmu za obdobie od 01.07.2018 do 30.06.2019 formou nepeňažného plnenia, ktoré bude spočívať v tom, že vykoná pre prenajímateľa stavebné úpravy, ktorú sú bližšie špecifikované v tomto uznesení, pričom nájomca nemôže od prenajímateľa ani od mestskej časti požadovať úhradu rozdielu medzi hodnotou vykonaných stavebných úprav a nájomným za celý predmet nájmu za obdobie od 01.07.2018 do 30.06.2019.
- c) v prípade, ak nájomca v lehote do 31.08.2018 neodovzdá práce/nevykoná činnosti definované ako osobitný zreteľ a tieto práce neodovzdá/nevykoná činnosti definované ako osobitný zreteľ je povinný zaplatiť mestskej časti zmluvnú pokutu vo výške 10 000,00 eur na základe písomnej výzvy, ktorú je nájomcovi povinná zaslať mestská časť bezodkladne po zistení, že nájomca je v omeškani s odovzdaním prác/činností, ktoré sú definované ako osobitný zreteľ. Splatnosť zmluvnej pokuty bude 15 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcovi. Túto podmienku musí nájomná zmluva s nájomcom obsahovať, ak táto podmienka nebude zahrnutá do textu nájomnej zmluvy s nájomcom, toto uznesenie stráca platnosť;
- d) nájomná zmluva bude ďalej obsahovať ustanovenie: „Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou nebude požadovať vydanie plnenia, ktoré by zodpovedalo hodnote zodpovedajúcej prípadné zhodnotenie stavby a/alebo by mohlo zodpovedať takejto hodnote, nakoľko prenajímateľa so súhlasom zriaďovateľa nájomné za obdobie od 01.07.2018 do 30.06.2019 prijal formou vykonaných stavebných úprav, ktorú sú bližšie špecifikované v prílohe číslo 1 tejto zmluvy – uznesenie. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany prehlasujú, že všetky investície vykonané nájomcom, ktoré nájomca realizoval v súvislosti so zabezpečením účelu prevádzkovania Súkromnej strednej odbornej školy „HOST“ a to na základe tejto Zmluvy a aj na základe nájomných zmlúv z minulosti, boli vykonané so súhlasom zriaďovateľa a nájomca po ukončení Zmluvy nepožaduje ich kompenzáciu.

- bez pripomienok

Hlasovanie	Za:	18
	Proti:	0
	Zdržali sa:	0

Mgr. Rudolf Kusý  
Starosta

Správnosť výpisu uznesenia overená na Oddelení organizačnom a evidencie obyvateľov Miestneho úradu Bratislava-Nové Mesto dňa 13.06.2018.

Júlia Červenková  
vedúca oddelenia  
organizačného a evidencie obyvateľov  
Miestneho úradu Bratislava-Nové Mesto