

Nájomná zmluva ÚEZ č. .../2021
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa
ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

(ďalej v texte ako „Zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Základná škola s materskou školou**
Zastúpený: Mgr. Milena Partelová, riaditeľka školy
Sídlo: Sibírska 39, 831 02 Bratislava
IČO: 31 785 221
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK2956000000008423750002
(ďalej v texte ako „Prenajímateľ“)

Zriadovateľ: **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: SK356000000001800347015
(ďalej v texte ako „Zriadovateľ“)

Nájomca: **TRIGON PRODUCTION s.r.o.**
Zastúpený: Prof. Patrik Pašš, konateľ spoločnosti
sídlo: Hríbová 9, 821 05 Bratislava
IČO: 35 699 507
IČ DPH: SK 2020331775
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu:
Zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I oddiel: Sro,
vložka číslo: 11837/B
(ďalej v texte ako „Nájomca“)

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

Čl. I.
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že má v správe nehnuteľnosť so súpisným číslom 1602 v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava III – Nové Mesto, okres Bratislava III, evidovanú v katastri nehnuteľností Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 3749, a to stavbu: základná škola ul. Sibírska 39, postavenú na pozemku registra „C“ KN parcelné č. 11820/1 (ďalej v texte ako „Budova“).

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva, so súhlasom Zriaďovateľa, Nájomcovi časť nebytových priestorov v Budove, a to **v rozsahu 234,27 m²** (ďalej v texte ako „*Predmet nájmu*“) do odplatného užívania na účel opísaný v bode 2. tohto článku Zmluvy a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu riadne a včas nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom (*teplo, ohrev teplej úžitkovej vody, vodné a stočné, odvod zrážkovej vody – ďalej len „energie“*) podľa Článku 4 Zmluvy. Rozsah Predmetu nájmu je bližšie špecifikovaný v prílohe č. 2 tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmetu nájmu do užívania **za účelom vykonávania administratívy a výroby audiovizuálnych programov.**
3. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby a v súlade s účelom nájmu podľa Zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v Zmluve. Porušenie tohto ustanovenia sa bude považovať za podstatné porušenie Zmluvy.
4. Nájomca prehlasuje, že stav Predmetu nájmu je mu známy, keďže tento užíva pre rovnaký účel od roku 2004 nepretržite.
5. Nájom podľa tejto Zmluvy bol schválený na 31. zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto dňa 16.11.2021 ako Uznesenie č. 10/35. Výpis z uznesení je neoddeliteľnou prílohou č. 1 k tejto Zmluve.
6. Akékoľvek stavebné úpravy, ktoré nájomca vykoná v/na Predmete nájmu, so súhlasom Prenajímateľa (a to aj vrátane pevne zabudovateľných súčastí), prípadne akékoľvek iné investície zo strany Nájomcu, po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa počas trvania zmluvy, sa stanú majetkom Prenajímateľa po ich zabudovaní / investovaní, a to bez nároku na ich úhradu, na základe výslovného súhlasu Nájomcu. Nájomca bude znášať všetky náklady vyplývajúce zo zmien na Predmete nájmu, o ktoré požiadal, ako aj všetky výdavky na povolenie takýchto zmien a nebude v prípade takéhoto súhlasu požadovať žiadnu protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýšila, čo potvrdzuje svojim výslovným súhlasom, podpisom na zmluve. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje, že do jedného roka od účinnosti tejto zmluvy, po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a na vlastné náklady zrealizuje vybudovanie parkovacej plochy podľa **Štúdie a realizácie vstupnej brány a parkovacej plochy**, ktorú Nájomca predložil.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára **na dobu určitú**, pričom začína plynúť **01.12.2021 a končí dňom 30.11.2026**. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník sa vylučuje.

Čl. IV.

Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom

1. Nájomca je za Predmet nájmu povinný Prenajímateľovi uhrádzať nájomné vo výške **68 €/m²/rok**, t.j. ročná úhrada nájomného za Predmet nájmu je spolu vo výške **15.930,40- €**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné** bude Nájomca uhrádzať štvrťročne vopred, vždy do 15. v príslušnom mesiaci, v prospech účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto

zmluvy s uvedením variabilného symbolu. Za deň úhrady sa považuje deň, pripísania príslušnej sumy na účet prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu maximálne vo výške miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien Štatistického úradu Slovenskej republiky jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.decembru bežného roka sa môže zvýšiť o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka, pričom o zvýšení nájomného s uvedením novej výšky nájomného sa Prenajímateľ zaväzuje Nájomcov informovať v lehote najneskôr 10 pracovných dní pred splatnosťou zvýšeného nájomného.
4. **Úhrady za služby spojené s nájmom nie sú zahrnuté v sume nájomného.** Nájomca sa zaväzuje refundovať zálohové platby za energie vo výške 4% z nákladov Prenajímateľa, čo je pomer prenajímaného rozsahu Predmetu nájmu podlahovej plochy nebytových priestorov k celkovej podlahovej ploche nebytových priestorov Prenajímateľa.
5. Úhrady za služby spojené s nájmom sú splatné mesačne na základe zálohovej faktúry od Prenajímateľa s lehotou splatnosti 15 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
6. Zálohové úhrady za služby spojené s nájmom budú zúčtované každoročne vždy do 01.06. nasledujúceho kalendárneho roku. Prípadné preplatky budú nájomcovi vrátené na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prípadné nedoplatky je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe ním vystavenej faktúry s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšenia zálohovej úhrady za služby spojené s nájmom formou jednostranného písomného vyhlásenia Prenajímateľa, ktorej výška bude závisieť od platného cenníka dodávateľov sieťových odvetví, resp. poskytovateľa služby.
8. Ak Nájomca neuhradí v stanovenej lehote nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, prípadne ich vyúčtovanie, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania.

Čl. V.

Užívanie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len v súlade s právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.
2. Nájomca je povinný v Predmete nájmu samostatne a na vlastné náklady zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení a všetkých príslúchajúcich vykonávacích predpisov ako aj technických noriem. Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
3. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v Predmete nájmu v zmysle právnych predpisov platných v SR ako aj v zmysle príslušných STN v stanovených termínoch. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka Prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
4. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi za účelom vykonávania kontrol užívania a stavu Predmetu nájmu, a to po predchádzajúcej dohode s Nájomcom a v jeho prítomnosti, avšak najneskôr v lehote do 3 pracovných dní od požiadania Prenajímateľa. Pre prípad akejkoľvek hroziacej škody, pričom postačí aj podozrenie, má Prenajímateľ právo vstupu do Predmetu nájmu kedykoľvek, o čom bezodkladne informuje

Nájomcu. Za týmto účelom bude mať Prenajímateľ jedno vyhotovenie kľúčov, ktoré bude uložené v zapečatenej obálke.

5. Všetky úpravy a zmeny urobené v Predmete nájmu sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a pri dodržaní príslušných platných právnych predpisov a technických noriem.
6. Nájomca je povinný počínať si v Predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikali Prenajímateľovi škody a súčasne hroziace škody odvracať.
7. Nájomca sa zaväzuje v plnom rozsahu uhradiť všetky vzniknuté škody na/v Predmete nájmu, a to nie len tie, ktoré spôsobil sám, ale aj akékoľvek tretie osoby, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov.
8. 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 bežnej údržby predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od Nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
9. 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.
10. Opravy a údržbu vecí, umiestnených v Predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, vykonáva Nájomca na svoje náklady.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať v Predmete nájmu kontroly a za týmto účelom do Predmetu nájmu vstupovať, o čom vopred upovedomí Nájomcu, ktorý je povinný mu bezodkladne takýto vstup umožniť.
2. Prenajímateľ je oprávnený po dobu trvania nájmu vykonávať stavebné zásahy a stavebné úpravy Budovy / Predmetu nájmu nevyhnutné pre riadnu údržbu, prevádzku a využitie, ako aj všetky stavebné zásahy a stavebné úpravy nevyhnutné pre zabránenie vzniku škôd alebo pre odstránenie týchto škôd, ak tak neučiní Nájomca na základe osobitnej dohody zmluvných strán.
3. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jej časť do užívania, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,

- b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy.
2. Výpovedná lehota trojmesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže zmluvu vypovedať v prípade, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak:
 - a) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením peňažného nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - b) ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok, resp. spôsobujú škodu na Predmete nájmu;
 - c) ak bolo rozhodnuté o odstránení Predmetu nájmu alebo jeho zmenách, čo ho bráni užívať;
 - d) ak Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - e) ak nájomca užíva nebytový priestor na iný účel, ako je uvedený v čl. 2 bod. 2
 4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
 5. Prenajímateľ ako aj nájomca sú oprávnení od zmluvy okamžite odstúpiť jednostranným právnym úkonom podľa ust. § 679 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak nájomca podstatným spôsobom poruší zmluvu v zmysle jej dojednaní. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
 6. Skončením nájmu podľa tejto zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, ako ani právo prenajímateľa na prípadné sankcie (zmluvná pokuta, úroky z omeškania) a náhradu škody.
 7. Nájomca sa zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu v stave, akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vypratáný a uprataný. V prípade skončenia nájmu odstúpením od zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu v lehote 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi.
 8. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas k tomu, aby si bez súdneho rozhodnutia sprístupnil predmet nájmu v prípade akéhokoľvek skončenia nájmu, ak nájomca predmet nájmu dobrovoľne neodovzdá prenajímateľovi v stanovenej lehote a veci nachádzajúce sa v ňom uskladnil na náklady nájomcu po dobu 2 mesiacov vo svojich skladových priestoroch. V prípade, že si nájomca veci v tejto lehote nevyzdvihne, dáva svoj výslovný súhlas k tomu, aby prenajímateľ uskladnené veci zlikvidoval bez nároku nájomcu na akúkoľvek náhradu. Prípadné náklady prenajímateľa vzniknuté z titulu uskladnenia, resp. likvidácie vecí znáša v plnom rozsahu nájomca.

Čl. VIII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany prenajímateľa alebo nájomcu budú vyhotovené v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne doručené ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou druhej 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 druhej zmluvnej strane.
2. Písomnosť sa považuje za doručenú aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti 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. Ak bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta zastihnúť na adrese sídla uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, resp. príslušnom registri, v ktorom je zapísaný a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy ak sa adresát o tom nedozvie.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia na www.banm.sk v súlade s ustanovením § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka 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 príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými 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 dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo

neaplikovateľného ustanovenia, a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.

5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:

Príloha č. 1 - situačný náčrt,

Príloha č. 2 – Výpis z uznesení zo zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

6. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých dva (2) rovnopisy obdrží Prenajímateľ, tri (3) rovnopisy Zriaďovateľ a jeden (1) rovnopis Nájomca.

7. 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

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Milena Partelová
riaditeľka školy

Prof. Patrik Pašš
konateľ spoločnosti

V Bratislave dňa

Zriaďovateľ:

Mgr. Rudolf Kusý
starosta

Pôdorys nájomných priestorov TRIGON PRODUCTION, s.r.o.
v Základnej škole Sibírska 39, Bratislava .

