

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov**

**08 - 41 - 2012**

**uzatvorená podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme  
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka  
v platnom znení**

### **Zmluvné strany:**

**Prenajíateľ:** **Základná škola**  
Pankúchova 4, 851 04 Bratislava  
zastúpený: Mgr. Štefan Rác, riaditeľ  
IČO: 37181853  
DIČ: 2020987958  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
číslo účtu: 9400964002/5600  
Variabilný symbol: 082282012  
(ďalej len „prenajíateľ“)

**Zriaďovateľ ZŠ:** **Mestská časť Bratislava-Petržalka**  
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava  
zastúpený: Vladimír Bajan, starosta  
IČO: 603 201  
DIČ: 2020936643  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
Číslo účtu: 1800599001/5600  
(ďalej len „zriaďovateľ“)

a

**Nájomca:** **FC Petržalka 1898, a.s.**  
**Kutlíkova 17, 8582 12 Bratislava**  
zastúpený: Ing. Jozef Augustín, predseda predstavenstva  
Mgr. Vladimír Kondrlík, člen predstavenstva  
IČO: 45 469 725  
DIČ: 2023021528  
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.  
číslo účtu: 4011101032/7500  
spoločnosť zapísaná: v Obchodnom registri OS Bratislava I, oddiel: Sa,  
vložka č.: 5018/B  
(ďalej len „nájomca“)

### **Preambula**

Zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 228, zo dňa 25.9.2012.

Príjem z prenájmu bude príjmom pre zriaďovateľa a príjmy za poskytované služby a energie budú príjmami prenajíateľa.

Prenajímateľ a nájomca ako zmluvné strany na základe § 2 ods.3, § 720 OZ a § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

### **Čl. I. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu 2 šatne v trakte B3 o výmere 54,5 m<sup>2</sup> v objekte Základnej školy Pankúchova 4, 851 04 Bratislava, na pozemku parc.č.349, súp. č. 2597 v k.ú. Petržalka, zapísaná na LV č. 4550 v prospech vlastníka: Mestská časť Bratislava-Petržalka.
2. Predmet nájmu bol zriadaťovateľom zverený do správy prenajímateľovi protokolom č. 9/2003 zo dňa 4.3.2003.

### **Čl. II. Účel nájmu**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to za účelom tréningových procesov mladých futbalistov navštevujúcich útvar talentovanej mládeže I. a II.kategórie.

### **Čl. III. Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **od 1.10.2012 do 30.6.2013**.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole budú odstránené v dohodnutej lehote.

### **Čl. IV. Nájomné**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: 12,50 €/m<sup>2</sup>/rok, celkovo za **celé obdobie nájmu predstavuje čiastku 510,94 €**.
2. Nájomné bude nájomca uhrádzať podľa rozpisu úhrad, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy na účet **prenajímateľa: Prima banka Slovensko, a. s., číslo účtu: 9400964002/5600, variabilný symbol: 08/228/2012** a to v dvoch platbách. Prvá platba do **25.11.2012 vo výške 170,31 €**, druhá platba do **30.4.2013 vo výške 340,63 €** Alikvotnú čiastku nájomného a služby s tým spojené za obdobie od júla do septembra 2012 vo výške **345,61 €** uhradí nájomca do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy na účet prenajímateľa.
3. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa: **Prima banka Slovensko, a. s., číslo účtu: 9400964002/5600 variabilný symbol: 082282012**.
4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z bežnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: Výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 01.04.2013. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu roku bude nájomca povinný zaplatiť na základe písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

#### Čl. V.

##### Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Úhradu nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uhrádza nájomca zálohovými platbami podľa rozpisu úhrad, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. **Záloha za poskytované služby** (dodávka elektrickej energie, tepla a teplej úžitkovej vody, studenej vody, odvod odpadových vôd, OLO) bude po dohode zmluvných strán nájomcom uhrádzaná priamo na **č. účtu prenajímateľa 9400964002/5600 v Prima banke Slovensko, a. s., s uvedením príslušného variabilného symbolu 082282012 a bude splatná v dvoch termínoch. Prvá platba vo výške 212,27 € do 25.11.2012, druhá platba vo výške 424,56 € do 30.4.2013.**
3. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených.
4. V prípade omeškania úhrady nákladov za služby má prenajímateľ právo uplatniť si úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi v prípade zmeny právnych predpisov, alebo ak dôjde k zvýšeniu cien od dodávateľov tepla, teplej vody, vodného a stočného, elektrickej energie a plynu.

#### Čl. VI.

##### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
  - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
  - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
  - a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu,
  - b) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy po predchádzajúcom súhlase nájomcu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov.  
Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
  - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
  - c) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
  - d) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa plaveckého klubu,
  - e) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
  5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
  6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
  7. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku a z hygienických predpisov.
  8. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa nájomcu (zmena sídla, obchodného mena, vstup do likvidácie alebo konkurzu a pod.)
  9. Nájomca sa zaväzuje, že :
    - a) prevádzkou nebytových priestorov nebude rušiť nočný pokoj,
    - b) písomne oznámi riaditeľovi školy, kto zo zamestnancov disponuje kľúčmi a v prípade, že kľúče v dôsledku konania zamestnancov resp. krádeže získajú iné osoby, okamžite na vlastné náklady zabezpečí výmenu vložiek a potrebný počet kľúčov pre všetkých oprávnených držiteľov kľúčov,
    - c) neodkladne oznámi potrebu opráv prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
    - d) drobné opravy do výšky 250,- € hradí sám, ako aj opravy súvisiace s bežným opotrebovaním pri prevádzke ( maľovanie a pod. ),
    - e) umožní prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku prenajatých priestorov,
    - f) zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenajatom predmete nájmu po dobu nájmu,
    - g) v prípade nemožnosti využívať priestory následkom prenajímateľom nezavineného poškodenia, nemá prenajímateľ povinnosť poskytnúť náhradné priestory,
    - h) vznik škody bezodkladne oznámi prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
    - i) zabezpečí poučenie o zákaze vjazdu súkromných áut klientov a zamestnancov do areálu školy,
    - j) zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia svojich zamestnancov, klientov a návštevníkov v budove a v areáli školy.

## **Čl. VII. Skončenie nájmu**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájom sa končí:
  - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
  - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času z týchto dôvodov:
  - a) ak nájomca užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou a na iný účel, než bol dojednaný v čl. I . tejto zmluvy,
  - b) ak nájomca po dobu dlhšiu ako 60 dní nevyužíva nebytový priestor bez závažného dôvodu na účel dojednaný touto zmluvou,
  - c) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
  - d) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
  - e) ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy v lehotách dojednaných touto zmluvou alebo vyplývajúcich z právnych predpisov,
  - f) ak nájomca, alebo osoby ktoré s ním užívajú predmet nájmu, alebo ktorým umožnil vstup do prenajatých priestorov napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú prevádzkový poriadok prenajímateľa.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
  - b) prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené podľa článku VI tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo zálohy za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článkov IV a V tejto zmluvy viac ako 30 dní alebo nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká hmotná škoda, alebo mu hrozí značná hmotná škoda.
5. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu podľa bodu 1. tohto článku. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenajímateľa a to minimálne vo výške ceny priemerného nájomného, platného v danej lokalite. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vypratať nebytové priestory na náklady a riziko nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 35,- € za každý aj začatý deň omeškania za nesplnenie tejto povinnosti.

## **Čl. VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.  
Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinné vtedy, ak :

- a) sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená,
  - b) bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, dňom doručenia sa považuje deň odopretia zmluvnou stranou,
  - c) bol adresát nezastihnutý, dňom doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
  4. Zmluva je vyhotovená v ôsmich (8) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých zriaďovateľ dostane štyri (4) vyhotovenia, prenajímateľ a nájomca dostanú po dve (2) vyhotovenia.
  5. Prenajímateľ a zriaďovateľ ako povinná osoba zo zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní túto zmluvu na svojej webovom sídle.
  6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Bratislave, dňa .....

V Bratislave, dňa .....

---

**Mgr. Štefan Rác**  
prenajímateľ

---

**Ing. Jozef Augustín**  
nájomca

---

**Mgr. Vladimír Kondrlík**  
nájomca

V Bratislave, dňa.....

---

**Vladimír Bajan**  
zriaďovateľ

Príloha: predpis úhrad

**Predpis úhrad**

Úžitková plocha ZŠ Pankúchova 4: 8 906 m<sup>2</sup>  
Výška nájmu: 12,50 €/m<sup>2</sup>/rok  
Platby za energie v roku 2011: 138.723 €  
Platba za energie za 1 m<sup>2</sup> v roku 2011: 15,58 €

Rok 2012 – platba do 25.11.2012 - 3 mesiace

Nájom: 54,5 m<sup>2</sup> x 12,50 = 681,25 : 12 = 56,77 x 3 mesiace = 170,31 €  
Služby a energie: 54,5 m<sup>2</sup> x 15,58 € = 849,11 € : 12 = 70,76 x 3 mesiace = 212,27 €  
Spolu: 382,58 €

Rok 2013 – platba do 30.4.2013 - 6 mesiacov

Nájom: 54,5 m<sup>2</sup> x 12,50 = 681,25 : 2 = 340,63 € (6 mesiacov)  
Služby a energie: 54,5 m<sup>2</sup> x 15,58 € = 849,11 € : 2 = 424,56 €  
Spolu: 765,19 €

Alikvotná časť nájmu júl – september 2012 - platba do 30 dní od podpísania zmluvy - 2,71 mesiaca

Nájom: 56,77 x 2,71 mesiacov = 153,85 €  
Služby a energie: 70,76 x 1,71 mesiacov = 191,76 €  
Spolu: 345,61 €