

# Nájomná zmluva

## č. 08 – 31 - 2015

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

### **prenajímateľ**

#### **Základná škola**

Tupolevova ulica č. 20, 851 01 Bratislava - Petržalka

IČO: 30 844 533

Zastúpená: Mgr. Miroslav Cisár, riaditeľ

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 9401103001/5600

d'alej len ako „prenajímateľ“

### **zriadovateľ**

#### **Mestská časť Bratislava-Petržalka**

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

zastúpený:

#### **Vladimír Bajan, starosta**

IČO: 00603 201

DIČ: 2020936643

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 1800599001/5600

(d'alej len „zriadovateľ“)

### **nájomca**

#### **Veolia Energia Slovensko, a.s.**

So sídlom: Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

IČO: 35 702 257

DIČ: 20 20 341 092

IČ DPH: SK 7020000097

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. č. ú.: 2626000466/1100

Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 1188/B

Zastúpená: Miroslav Kot, člen predstavenstva a generálny riaditeľ spoločnosti na základe plnej moci

d'alej len ako „nájomca“

Prenajímateľ a nájomca uzatvárajú túto nájomnú zmluvu v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 63 zo dňa 05.05.2015.

## **I.**

### **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi na výlučné užívanie časť nehnuteľnosti – strechu B3 objektu ZŠ na Tupolevovej ulici č. 20 v Bratislave, súpisné číslo 1010, postavenú na pozemku s parc. číslom C-KN 3193 o celkovej výmere 4060 m<sup>2</sup>, d'alej pozemku s parc. číslom C-KN 3192 o celkovej výmere 1544 m<sup>2</sup> a pozemku s parc. číslom C-KN 3194/2 o celkovej výmere 953 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvorí, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava – Mestská časť - Petržalka, okres Bratislava V, zapísané na liste vlastníctva č. 4550, vedenom na Katastrálnom úrade Hl. mesta Bratislava, Správa katastra Bratislava (d'alej len „predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare) a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné.

## **II. Účel nájmu**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne za účelom umiestnenia alternatívneho zdroja energie na ohrev teplej úžitkovej vody – slnečných kolektorov na predmete nájmu definovanom v čl. I. bod 1 tejto zmluvy v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 63 zo dňa 05.05.2015.

## **III. Doba nájmu a jeho skončenie**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.6.2015 do 31.12.2024.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby sa nájom môže skončiť:
  - i) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - ii) výpoveďou prenajímateľa podľa bodu 3. tohto článku,
  - iii) výpoveďou nájomcu podľa bodu 4 tohto článku.
3. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade, že:
  - i) nájomca užíva predmet nájmu v hrubom rozpore s touto zmluvou
  - ii) nájomca viac ako 30 (tridsať) dní mešká s úhradou nájomného
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade, že:
  - i) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
  - ii) predmet nájmu sa stane ako celok bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie; toto písm. ii) sa nepoužije v rozsahu, v akom zmluvné strany v nájomnej zmluve dojednávajú osobitnú úpravu následkov poškodenia alebo zničenia predmetu nájmu v dôsledku náhodnej udalosti,
  - iii) nebudú príslušnými štátnymi orgánmi vydané rozhodnutia, resp. povolenia potrebné na vykonanie príslušných úkonov, čím dôjde k zmareniu účelu nájmu.
5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy len z dôvodov uvedených v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodov uvedených v § 679 ods. 1 vyššie uvedeného právneho predpisu.
6. Výpovedná lehota je 6 (šesť) mesiacov a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak sa nepovažuje za výpoveď tejto zmluvy. V prípade ak nájomca odovzdá predmet nájmu skôr ako uplynie výpovedná lehota uvedená v tomto bode, nájom sa končí dňom podpisu zápisnice o odovzdaní predmetu nájmu. Dojednanie podľa predchádzajúcej vety obdobne platí aj pre prípad odstúpenia od tejto zmluvy.
7. Podmienky výpovede podľa tohto článku môže ktorákoľvek zmluvná strana uplatniť len na základe predchádzajúceho písomného upozornenia druhej zmluvnej strany s poskytnutím lehoty na zjednanie nápravy v dĺžke 10 dní.
8. Zmluvné strany sú najneskôr dňom začatia plynutia výpovednej lehoty povinné navzájom spolu rokovať o ďalšom postupe na obdobie po uplynutí účinnosti tejto zmluvy tak, aby bola zabezpečená nepretržitá ochrana technologických zariadení. Zmluvné strany sú povinné poskytovať si počas výpovednej lehoty navzájom súčinnosť.
9. V prípade akéhokoľvek predčasného skončenia platnosti tejto zmluvy sú zmluvné strany povinné vrátiť všetky preplatky a vyrovnat' nedoplatky najneskôr ku dňu skončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy, ak sa písomne nedohodnú inak.
10. Po ukončení nájomného vzťahu sa nájomca zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 60 dní od skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal, s príhľadnutím na

obvyklé užívanie a zmeny, ktoré so súhlasom prenajímateľa, na základe tejto zmluvy vykonal. Nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení vrátane stavebných konštrukcií, ktoré umiestnil na predmete nájmu na vlastné náklady a to do 60 dní odo dňa skončenia nájmu, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

11. Ak táto zmluva zanikne z akýchkoľvek dôvodov nemá nájomca právo na náhradu nákladov vynaložených na vykonanie prác na prenajatom objekte.

#### **IV. Odovzdanie predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet nájmu nájomcovi na dohodnuté užívanie dňom uzavretia tejto zmluvy. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú na strešnej ploche budovy v rámci prevádzkovania slnečných kolektorov ako i za škody, ktoré vzniknú používaním strešnej plochy nájomcom počas doby prenájmu.

#### **V. Nájomné**

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 63 zo dňa 05.05.2015 v celkovej výške **6 000 € za celé obdobie nájmu nasledovne:**
  - a. Nájomca uhradí nájomné **vo výške 3 850,00 €** (tritisícosemstopäťdesiat eur) do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa, nájomné sa skladá z jednorazového nájomného vo výške 3 000,00 €, vzájomne dohodnutého mimoriadneho nájomného vo výške 550,00 € a ročného nájomného za rok 2015 vo výške 300,00 €.
  - b. Nájomca sa zaväzuje každoročne uhradiť nájomné vo výške **300,00 €** vždy k 15. februáru príslušného kalendárneho roka počnúc rokom 2016.
2. Peňažný záväzok nájomcu je platený prostredníctvom banky je splnený pripísaním sumy tohto peňažného záväzku na účet prenajímateľa vedeného v **Prima banka Slovensko, a.s. číslo účtu: 9401103001/5600, VS: 312015.**

#### **VI. Užívanie predmetu nájmu**

1. Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k predmetu nájmu a jeho užívaniu. Zmluvné strany sa dohodli, že za plnenie úloh ochrany pred požiarimi na predmete nájmu bude v zmysle účinných všeobecne záväzných právnych predpisov (v čase uzavretia tejto zmluvy najmä zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov) zodpovedný v celom rozsahu nájomca. Nájomca ďalej preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP na celom predmete nájmu a za ňu i v celom rozsahu zodpovedať.
2. Nájomca na predmete nájmu neumiestni, nebude používať alebo spracúvať žiadne zdravie škodlivé materiály a látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, infekčné materiály, ropné produkty, azbest alebo azbest obsahujúce materiály.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie na zabezpečenie predmetu nájmu proti svojvoľnému vstupu nepovolanych osôb. Kľúč od prístupu na predmet nájmu bude vlastníť nájomca a tento zároveň zodpovedá za osoby, ktoré budú mať na predmet nájmu prístup. Jeden kľúč odovzdá nájomca prenajímateľovi (riaditeľovi ZŠ), ktorý tento použije len v prípade havarijnej situácie.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú oznámiť druhej zmluvnej strane akékoľvek a všetky informácie

týkajúce sa aktivít súvisiacich s predmetom nájmu. Informácia bude podaná v písomnej forme minimálne 24 (dvadsaťštyri) hodín vopred. Ktorákoľvek zo zmluvných strán umožní druhej zmluvnej strane prítomnosť jej zástupcu pri aktivitách vykonávaných v súvislosti s predmetom nájmu.

5. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas na to, aby počas platnosti tejto zmluvy umiestnil na predmete nájmu svoje označenie v maximálnej veľkosti 2 m<sup>2</sup>.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo obmedziť užívanie predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas doby trvania nájomného vzťahu neprevedie práva k predmetu nájmu na tretiu osobu. V prípade, ak by sa tak stalo, prechádzajú záväzky plynúce z tejto zmluvy na túto osobu. Ustanovenia o náhrade škody týmto nie sú dotknuté.
3. Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby predmet nájmu spĺňal všetky požiadavky nevyhnutné na inštaláciu slnečných kolektorov. Nájomca sa zaväzuje k úhrade všetkých nákladov súvisiacich s úpravou predmetu nájmu podľa predchádzajúcej vety.
4. Nájomca sa zaväzuje po celú dobu nájmu poistiť na vlastné náklady svoj majetok, ako aj poistiť svoju prevádzkovú činnosť na predmete nájmu.
5. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú na predmete nájmu na základe pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu predmetu nájmu na vlastné náklady.
7. Drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Drobnými opravami sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy, ktorých náklady nepresahujú čiastku 600 EUR (šesťsto euro) ročne. Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady, za predpokladu že tieto vady nezapríčinil nájomca svojou činnosťou.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.
9. Každá zmluvná strana je povinná bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu o akýchkoľvek zásadných skutočnostiach:
  - i) týkajúcich sa jej vstupu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie jej konkurzu alebo na povolenie jej reštrukturalizácie,
  - ii) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie jej základných povinností z nájomného vzťahu,
  - iii) týkajúcich sa platnosti, účinnosti a trvania poistenia podľa bodu 4 tohto článku,
  - iv) týkajúcich sa ďalšieho trvania jej podnikateľských oprávnení na vykonávanie hlavného predmetu podnikania.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny vlastníctva alebo správy v priebehu zmluvného obdobia prechádzajú všetky práva a záväzky vyplývajúce z plnenia tejto zmluvy na právneho nástupcu.

12. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou, v obálke s doručenkou na adresu jej sídla, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak. Zmluvné strany berú na vedomie, že bez ohľadu na skutočnosť, či adresát oznámenie prevzal alebo neprevzal za predpokladu, že s potvrdením o doručení bolo oznámenie zaslané na nižšie uvedené adresy alebo inú adresu poskytnutú podľa tejto zmluvy, za doručenie sa bude považovať:
- i) pri doručení poštou prvej triedy doporučeným listom oznámenie je považované za doručené uplynutím piateho pracovného dňa od odoslania,
  - ii) v prípade doručenia renomovanou zásielkovou službou (DHL, UPC atď.) oznámenie je považované za doručené uplynutím času, na ktorý znela požiadavka na doručenie.

### **VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva môže byť menená, dopĺňaná alebo upravovaná len po dosiahnutí vzájomného súhlasu oboch zmluvných strán. Tieto zmeny sú účinné, len ak majú písomnú formu.
2. Spory týkajúce sa tejto zmluvy a právnych vzťahov vzniknutých z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane napríklad sporov o platnosť a účinnosť zmluvy, jej trvanie resp. skončenie, náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia týkajúce sa tejto zmluvy, spadajú do právomoci príslušných súdov Slovenskej republiky.
3. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení, pričom zmluvné strany sa zaväzujú neplatnú alebo neúčinnú úpravu nahradiť novým platným a účinným dojednaním, ktoré sa bude v medziach právnych možností čo najviac približovať zmyslu a účelu nahrádzaného ustanovenia a tejto zmluvy. Do nahradenia sa namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení sa použije právna úprava, ktorá sa bude v medziach právnych možností čo najviac približovať zmyslu a účelu tejto zmluvy.
4. Táto zmluva má osem (8) vyhotovení, pričom prenajímateľ dostane dve (2) vyhotovenia, zriaďovateľ štyri (4) vyhotovenia a nájomca dostane dve (2) vyhotovenia.
5. Vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy neupravené jej ustanoveniami sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené túto zmluvu podpísať, že svoju vôľu uzavrieť túto zmluvu prejavili slobodne a vážne, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, že svoje prejavy považujú za dostatočné, zrozumiteľné a určité.
7. 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 webovej stránke.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Bratislava dňa .....

Bratislava dňa .....

---

**Mgr. Miroslav Cisár**  
prenajímateľ

---

**Miroslav Kot**  
nájomca

Bratislava dňa .....

---

**Vladimír Bajan**  
zriaďovateľ