

Zmluva
o nájme nebytových priestorov č. 08-20-2018
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava - Petržalka

sídlo: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

v zastúpení: Ing. Vladimír Bajan, starosta

IČO: 00 603 001

DIČ: 2020936643

bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.

IBAN:SK41 5600 0000 0018 0059 9001

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Spojená škola internátna

sídlo: Vlastenecké námestie 1, 851 01 Bratislava

v zastúpení: Mgr. Paula Pravňanská, riaditeľka školy

IČO: 51 278 154

DIČ: 21 206 501 58

bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK62 8180 0000 0070 0009 5048

(ďalej len „nájomca“)

Táto zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 440 zo dňa 27.02.2018, ktorým schvaľuje prenájom časti nebytových priestorov v objekte Základnej školy na Vlasteneckom nám. č. 1 v Bratislave-Petržalke ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

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:

Článok 1
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je časť nebytových priestorov v objekte bývalej základnej školy na Vlasteneckom nám. č. 1 v Bratislave-Petržalke, súpisné číslo 1251 umiestnenej na pozemku parc. č. 4430 k.ú. Petržalka o celkovej výmere 6 727,30 m², čo predstavuje podľa projektovej dokumentácie objekty A1,A2,A3,B1,B2,B3,B4. Predmetom nájmu nie je byt v objekte A1, ktorý je v nájme p. Aleny Cisárovej, ambulancia lekára, ktorá je v nájme MUDr Aleny

Keskin, priestory, ktoré sú v nájme SSUŠAT v objekte B3, tretie a štvrté nadzemné podlažie objektu B3 a prístavba školy a priestory, ktoré sú v nájme Štefana Ba – Proset.

2. Predmetom zmluvy sú k objektu prislúchajúce pozemky v celkovej výmere 12 287 m², ktoré tvoria školský dvor nachádzajúci sa na pozemku parc.č. 4431.

Predmet zmluvy je zapísaný na LV č. 4550 a jeho vlastníkom je Mestská časť Bratislava-Petržalka.

Predmet zmluvy prenajíateľ dáva nájomcovi do nájmu v zmysle uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 440 zo dňa 27.02.2018.

Článok 2

Účel nájmu

Nájomca si prenajíma predmet zmluvy uvedený v článku 1 za účelom prevádzkovania základnej školy internátnej a zabezpečenia činnosti súvisiacej s výchovno-vzdelávacím procesom. Súčasťou základnej školy je Základná škola internátna pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou a Špeciálna materská škola.

Článok 3

Doba nájmu

1. Doba nájmu sa určuje na dobu určitú a to od 01.04.2018 do 31.07.2029.

2. V prípade, ak nájomca bude mať záujem užívať predmet nájmu (čl. 1 tejto zmluvy) aj po skončení doby nájmu (ods. 1 tohto článku), je povinný písomne požiadať prenajíateľa najneskôr 60 dní pred skončením doby nájmu o jej predĺženie.

3. Nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa nie je oprávnený predmet nájmu dať do podnájmu tretej osobe.

Článok 4

Cena nájmu

1. Výška nájmu za predmet nájmu v zmysle článku I. je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 440 zo dňa 27.02.2018 a to nasledovne:

a) cena nájmu za časť objektu o výmere 6 727,3 m² súpisné číslo 1251 umiestnenej na pozemku parc. č. 4430 k.ú. Petržalka, za cenu 0,50 €/m²/rok, čo predstavuje čiastku 3363,60 € ročne,

b) cena nájmu za pozemok parc.č. 4431 k.ú. Petržalka o výmere 12 287 m² za cenu 0,10 €/m²/rok, čo predstavuje 1 228,70 € ročne.

2. Celková hodnota nájmu za rok predstavuje čiastku vo výške 4 592,30 € ročne (slovom: štyritisícpäťsto deväťdesiatdva 30/100 €).

3. Splatnosť nájmu je dohodnutá zmluvnými stranami bez vyzvania prevodom v peňažnom ústave mesačne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca v čiastke 382,70 € na príjmový účet prenajíateľa: Prima banka Slovensko, a. s., IBAN:SK41 5600 0000 0018 0059 9001, variabilný symbol: 202018.

4. V prípade omeškania s úhradou nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť úrok z omeškania vypočítaný v súlade s nariadením vlády č. 21/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený na jednostrannú úpravu nájomného formou písomného oznámenia s ohľadom na možný pohyb cien, mieru inflácie

alebo zmeny cenových predpisov minimálne o výšku inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že:

- a) pozná prenajatý predmet zmluvy a berie ho do nájmu v takom stave, v akom sa nachádza ku dňu podpísania nájmovej zmluvy,
- b) na predmete nájmu vytvorí riadne pracovné a prevádzkové podmienky v súlade s platnými hygienickými predpismi, predpismi o ochrane bezpečnosti a zdravia pri práci a požiarnej ochrane v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov,
- c) zabezpečí na vlastné náklady v prenajatom objekte všetky odborné prehliadky vyplývajúce v platných zákonoch a noriach (odborné prehliadky plynu, elektroinštalácie, bleskozvodov, hasiacich prístrojov a hydrantov), ako aj odstraňovanie nedostatkov, ktoré boli zistené pri odborných prehliadkach, stavebné úpravy účelovej povahy, všetky druhy opráv a investícií do prenajatých priestorov,
- d) každú plánovanú investíciu pred jej realizáciou povinne ohlásí prenajímateľovi,
- e) sa bude starať o prenajatý areál na vlastné náklady (kosenie trávy, orez stromov a kríkov, odpratávanie snehu, ľadu a pod.) zabezpečovať čistenie prístupových chodníkov (zimné a letné čistenie)
- f) bude užívať predmet nájmu v súlade s príslušnými právnymi predpismi a zabezpečovať riadnu ochranu užívania majetku,
- g) zodpovedá za škody na prenajatom majetku, zabezpečí si na vlastné náklady poistenie budovy a vnútorného zariadenia,
- h) zodpovedá v plnom rozsahu za prevádzkovanie predmetu činnosti uvedeného v článku I tejto zmluvy,
- i) bude uhrádzať náklady za všetky služby spojené s užívaním prenajatého objektu priamo dodávateľom služieb (vodné, stočné, spotreba elektrickej energie, dodávka tepla, teplej úžitkovej vody a ďalšie),
- j) nájomca je povinný rozúčtovať prevádzkové náklady s nájomcami uvedenými v článku I., pokiaľ nemajú samostatne uzatvorené zmluvy a merače spotreby energií.
- k) bude zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v zmysle platných predpisov,
- l) bude zabezpečovať upratovanie v prenajatých priestoroch na vlastné náklady,
- m) súhlasí so vstupom zamestnancov prenajímateľa za účelom kontroly využívania a stavu predmetu nájmu,
- n) pozná svoju povinnosť ohlásenia zmeny účelu využitia predmetu nájmu na príslušnom stavebnom úrade,
- o) bude vykonávať bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu, aby bola zabezpečená činnosť nájomcu,
- p) bude užívať predmet nájmu v súlade s účelom, na ktorý mu bol prenajatý,
- q) oznámi každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, zmenu názvu, sídla, IČO a ďalších identifikačných údajov a to najneskoršie do mesiaca od dátumu, kedy k uvedenej zmene prišlo.

2. Nájomca súhlasí, že na vlastné náklady a v celom rozsahu odstráni škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu zanedbaním povinností vyplývajúcich z ustanovení tejto zmluvy.

3. Stavebné úpravy vo vnútri i mimo prenajatého objektu je možné vykonať len so súhlasom prenajímateľa a na náklady nájomcu, pokiaľ sa obe strany nedohodnú inak. V prípade

stavebných úprav vo vnútri i mimo objektu je nájomca povinný plniť povinnosti podľa stavebného zákona.

4. Po ukončení doby nájmu nebude mať nájomca žiadne finančné nároky voči prenajímateľovi za investície prípadne iné náklady spojené s užívaním predmetu nájmu počas celej doby nájmu.

Článok 6 **Ukončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, ak napriek písomnému upozorneniu nájomca užíva predmet nájmu na iný, než na dohodnutý účel, alebo ak nájomca je v omeškaní so zaplatením mesačného nájomného po dobu dlhšiu ako 30 dní,
- d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
- e) výpoveďou zo strany nájomcu, ak bez toho, že by nájomca porušil svoju povinnosť, nastanú také zmeny okolností, v dôsledku ktorých nájomca nebude môcť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
- f) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, že nájomca nebude plniť dohodu o vecnom bremene uzavretú podľa článku 7 tejto zmluvy,
- g) jednostranným odstúpením od tejto zmluvy (§ 48 Občianskeho zákonníka) prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 3. tohto článku.

2. Výpovedná lehota v prípade zániku nájomného vzťahu podľa ods. 1 písm. c), d) a e) tohto článku je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

3. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 1. písm. f) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto nájomnej zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak:

- a) predmet nájmu bude užívať iná osoba ako nájomca,
- b) predmet nájmu bude využívaný na iný účel, než je dohodnutý v čl. 2 tejto zmluvy.

4. V prípade ukončenia nájomného vzťahu uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou (ods. 1 písm. c), d) a e) tohto článku) sa nájomca zaväzuje predmet nájmu formou písomného zápisu odovzdať prenajímateľovi v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený postupovať v zmysle § 2 ods. 3, § 3 ods. 2 a § 6 Občianskeho zákonníka na riziko a náklady nájomcu.

5. Ak táto zmluva zanikne z akýchkoľvek dôvodov nemá nájomca právo na náhradu nákladov vynaložených na vykonanie rekonštrukcie prípadne iných prác na prenajatom objekte.

Článok 7 **Zriadenie vecného bremena**

Nájomcovi sa zriaďuje vecné bremeno, ktorým musí strpieť uloženie inžinierskych sietí na pozemku, umožniť prístup k rozvodu elektrickej energie k čerpadlu studne, manipulácie za účelom využitia studne v prospech Súkromnej strednej umeleckej školy animovanej tvorby a taktiež musí strpieť právo prechodu na pozemku pre nájomcov uvedených v Čl. 1, bod, 1 odsek 2.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a, ods. 1 zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník 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. Zmeny alebo doplnky k tejto nájomnej zmluve je možné urobiť len na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
3. Prenajímateľ berie na vedomie povinnosť nájomcu zverejniť túto zmluvu, na čo mu dáva svojim podpisom súhlas.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy bude Dohoda uzavretá medzi nájomcami uvedenými v článku 1, bod 1. odsek 2 o užívaní a údržbe spevnených plôch v areáli školy.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, zmenu adresy, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom predmetu nájmu.
6. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti doručované poštou na poslednú udanú adresu sa budú považovať za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude vrátená poštou prenajímateľovi ako zásielka nájomcom neprevzatá. Za deň doručenia sa bude považovať deň, kedy bola zásielka vrátená poštou.
7. Práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú zmluvu v tiesni, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu túto zmluvu potvrdzujú svojimi podpismi.
9. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých štyri vyhotovenia dostane prenajímateľ a dve vyhotovenia tejto zmluvy dostane nájomca.

V Bratislave,

Prenajímateľ :

Nájomca :

Vladimír Bajan
starosta

Mgr. Paula Pravňavská
riaditeľka školy