

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

08 - 104 - 2013

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**  
Lachova 1, 851 03 Bratislava  
zastúpený: **Mgr. Gustáv Nagy, riaditeľ**  
IČO: 31780474  
DIČ: 2020956828  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
číslo účtu: 9400995001/5600  
Variabilný symbol: 081042013  
(ďalej len „prenajíateľ“)

**Zriadovateľ ZŠ:** **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  
(ďalej len „zriadovateľ“)

a

**Nájomca:** **Johannes Senio Service s.r.o.**  
Lachova 1, 851 03 Bratislava  
zastúpený: **Mgr. Júlia Schlarmannová, konateľka**  
IČO: 35872144  
DIČ: 2021799043  
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.  
číslo účtu: 2629803889/1100  
registrácia: Obchodný register OS Bratislava 1, vl.č.30290/B  
(ďalej len „nájomca“)

### Preambula

Zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 438 zo dňa 10.12.2013, ktorým sa schvaľuje prenájom nebytových priestorov – v objekte základnej školy Lachova 1, 851 03 Bratislava, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm.c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pre Johannes Senio Service s.r.o., Lachova 1, 851 03 Bratislava, IČO: 35872144.

## **Čl. I. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 412,2 m<sup>2</sup>, ( štyri triedy, dva kabinety, chodba a sociálne zariadenia v bloku B1, prízemie) v objekte Základnej školy Lachova 1, 851 03 Bratislava, na pozemku parc.č.178, súp.č. 2451 v k.ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 4550 v prospech vlastníka: Mestská časť Bratislava-Petržalka.
2. Predmet nájmu bol zriaďovateľom zverený do správy prenajímateľovi protokolom č. 05/08/2012 zo dňa 30.11.2012.
3. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.

## **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 výchovno-vzdelávacej činnosti dospelých v pomaturitnom vzdelávaní.

## **Čl. III. Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 01.12.2013 do 30.11.2018** v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č.438 zo dňa 10.12.2013.
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 za 9,40 €/m<sup>2</sup>/rok, **celkovo za 3874,68 €/rok.**
2. Ročné nájomné vo výške **3874,68 €/rok (322,89 €/mesiac)** bude nájomca uhrádzať po splátkach mesačne na účet **prenajímateľa: Prima banka Slovensko, a.s., číslo**

**úctu: 9400995001/5600, VS: 081042013** a to vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

3. Doplatok z ročného nájomného za obdobie od 1.12.2013 do 31.12.2013 vo výške **37,82 €** uhradí nájomca jednorázovo do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy zmluvnými stranami.
3. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa: **Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 9400995001/5600, variabilný symbol: 081042013.**
4. V prípade, že nájomné nebude zaplatené v správnej výške ( výška nájomného + valorizačný rozdiel) a v dohodnutej lehote, alebo v lehote uvedenej podľa výzvy uvedenej v ods.5 tohto článku, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy ročne až do dňa zaplataenia.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájmu dohodnutú v tomto článku v nasledujúcom kalendárnom roku nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roku o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. 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 energií spojených s nájmom nebytových priestorov**

1. Úhradu nákladov za energie spojené s užívaním nebytových priestorov uhradza nájomca vo **výške 3814,44 €/rok a to vždy po splátkach mesačne do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca (317,87 €/mesiac).**
2. 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.
3. 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 týkajúc sa nájomcu,
  - 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, z hygienických predpisov a požiarnych 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 klud,
  - 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) na svoje náklady zabezpečí vykonávanie revízií vyhradených technických zariadení podľa platnej právnej úpravy a zistené nedostatky odstráni na vlastné náklady a prenajímateľovi doručí kópie revíznych správ. Vykonávanie tohto ustanovenia je na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán,
  - h) do 30 dní od nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy poistí predmet zmluvy proti poškodeniu vecí, technických a technologických zariadení nachádzajúcich sa v prenajatom objekte, inak všetky poškodenia hradí nájomca z vlastných prostriedkov,
  - i) v prípade nemožnosti využívať priestory následkom prenajímateľom nezavineneho poškodenia nemá prenajímateľ povinnosť poskytnúť náhradné priestory,
  - j) vznik škody bezodkladne oznámi prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
  - k) nebude poškodzovať chodníky alebo trávnaté plochy motorovými vozidlami, ktoré do nebytového priestoru dovážajú veci alebo ho zásobujú tovarom. V prípade ich poškodenia zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobili dodávatelia alebo dovozcovia vecí a tovaru,
  - l) zabezpečí poučenie o zákaze vjazdu súkromných áut klientov a zamestnancov do areálu školy,
  - m) zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia svojich zamestnancov, klientov a návštevníkov v budove a v areáli školy,
  - n) na vlastné náklady zabezpečí upratovanie priestorov a dohodne sa na spôsobe upratovania spoločných priestorov s ostatnými nájomníkmi v budove
  - o) v prípade záujmu o používanie výťahu si na vlastné náklady zabezpečí revízie a opravy výťahu.
10. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení nájmu si nebude nárokovať náhradu výdavkov ním vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu.

## **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. Prenajíateľ 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 prenajíateľa,
  - 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 prenajíateľa.
  
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
  - b) prenajíateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené podľa článku VI tejto zmluvy.
  
4. Prenajíateľ 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 prenajíateľovi 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 vypratať a odovzdať predmet nájmu ku dňu ukončenia zmluvy, ak prenajíateľ od tejto zmluvy odstúpi tak do 15 dní od doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomcovi. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti je prenajíateľ oprávnený požadovať nájomné ako i platby za poskytnuté plnenia v stanovenej výške a to až do fyzického odovzdania vyprataneho predmetu nájmu nájomcom prenajíateľovi. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu po skončení nájmu v dohodnutom termíne, vzniká prenajíateľovi právo vstúpiť- otvoriť a vypratať tento priestor ako aj zamedziť možnosti ďalšieho vstupu nájomcu do predmetu nájmu a to na náklady nájomcu. Nájomca podpisom tejto nájomnej zmluvy potvrdzuje súhlas s takýmto postupom zo strany prenajíateľa. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 35,- € za každý aj začatý deň omeškania za nesplnenie si 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.
3. 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.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v ôsmich (8) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých zriaďovateľ obdrží štyri (4) vyhotovenia, prenajíateľ a nájomca obdržia po dve (2) vyhotovenia.
6. Prenajíateľ a zriaďovateľ ako povinná osoba v zmysle §-u 5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní túto zmluvu na svojej webovej stránke.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Bratislava, dňa .....

Bratislava, dňa .....

---

**Mgr. Gustáv Nagy**  
prenajíateľ

---

**Mgr. Júlia Schlarmannová**  
nájomc

Bratislava, dňa.....

---

**Vladimír Bajan**

