

## **Zmluva č. 5 – E/2016** **o nájme nebytového priestoru**

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, a ďalších právnych predpisov,  
ďalej ako „zmluva“

### **Čl. I.** **Zmluvné strany**

**Prenajíateľ:**                   **Stredná odborná škola**  
Adresa:                       Ivanská cesta 21, 823 75 Bratislava  
IČO:                             42 128 790  
Zastúpená:                   Ing. Ľubomír Kovaľ, riaditeľ  
Bankové spojenie:       Štátna pokladnica  
                                      IBAN SK06 8180 0000 0070 0047 3483  
e-mail:                        sou@sou.sk  
                                      (ďalej ako „prenajíateľ“)

**Nájomca:**                   **SCHULO s. r. o.**  
Adresa:                       Stavbárska 38, 821 07 Bratislava  
Prevádzka:                   Ivanská cesta 27, 821 04 Bratislava  
Konateľ firmy:             Ing. Juraj Šulavík  
Tel. kontakt:               0905 353 603  
e-mail:                        schulo@schulo.sk  
IČO:                             44 928 696  
IČ DPH:                       SK2022902354  
Bankové spojenie:       ČSOB  
Číslo účtu:                   SK27 7500 0000 0049 9992 0141  
                                      (ďalej ako „nájomca“)

#### **so súhlasom zriaďovateľa:**

Bratislavský samosprávny kraj  
So sídlom: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava  
IČO: 360 636 06  
Zastúpený: Ing. Pavol Frešo, predseda  
(ďalej ako „Bratislavský samosprávny kraj“ alebo „BSK“ a spolu s prenajíateľom a nájomcom ďalej ako „zmluvné strany“)

### **Čl. II.** **Úvodné ustanovenia**

1. Bratislavský samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: budovy so súpisným číslom 3776, postavenej na pozemku s parcelným číslom 14801/6, zapísanej v liste vlastníctva číslo 2863, vedeným Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, okres: Bratislava II, obec: BA-m. č. RUŽINOV, katastrálne územie Trnávka, ďalej ako „nehnuteľnosť“.

2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti, pričom je oprávnený prenechať ju so súhlasom Bratislavského samosprávneho kraja do nájmu. Kópia výpisu z listu vlastníctva číslo 2863 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č.1.
3. Nájomca je právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 60286/B. Kópia výpisu z obchodného registra tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č.2.

### **Čl. III. Predmet zmluvy**

Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytový priestor v budove súpisné číslo 3776, pozostávajúci z:

1. miestnosti č. 105 – kancelárie o výmere 10 m<sup>2</sup> na I. poschodí budovy
2. iného priestoru priľahlého ku kancelárii o výmere 5 m<sup>2</sup> na I. poschodí budovy.

### **Čl. IV. Účel nájmu**

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na vyučovanie vedenia motorových vozidiel – výučba žiakov na auto-trenažéri.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

### **Čl. V. Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 16.11.2016, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.

### **Čl. VI. Cena nájmu**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene nájmu podľa zákona č.18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov takto:

kancelársky priestor	60,00 €/m <sup>2</sup> /rok
10 m <sup>2</sup> x 60,00 € = 600,00 €/rok	
iný priestor priľahlý ku kancelárii	50,00 €/m <sup>2</sup> /rok
5 m <sup>2</sup> x 50,00 € = 250,00 €/rok	
Výška nájomného za jeden rok je spolu: 600,00 € + 250,00 €	850,00 €/rok
Úhrada štvrťročne	<b>212,50 €</b>
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TUV, odvozu odpadkov, vodného a stočného, služby vrátnice, upratovanie spoločných priestorov (schodišť, chodieb, priestorov vestibulu). Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.

3. V cene nájomného nie je zahrnuté hovorné a poplatky za používanie štátnych a klapkových telefónnych liniek. Tieto náklady bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi na základe skutočných nabehnutých nákladov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.
5. Neakceptáciu ceny nájmu a/alebo výšky zálohy za služby poskytované s užívaním predmetu nájmu, upravených podľa bodu 4. tohto článku, nájomcom považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

#### **Čl. VII.**

##### **Cena za energie a služby**

1. Za využívanie energií a poskytované služby súvisiace s prevádzkou nebytového priestoru sa zmluvné strany dohodli na úhrade pomerných nákladov na 1 m<sup>2</sup> kancelárskej plochy ročne paušálnou sumou 63,40 €. Rozpis položiek paušálnych nákladov na úhradu služieb a prevádzkových nákladov na 1 m<sup>2</sup>/rok kancelárskej plochy tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č.3.
2. Za prevádzkové náklady na prenajatý priestor a služby poskytované nájomcovi uhradí nájomca prenajímateľovi za kalendárny rok na 10 m<sup>2</sup> prenajímanej kancelárskej plochy sumu:  
634,00 €.  
Úhrada štvrťročne **158,50 €**

#### **Čl. VIII.**

##### **Spôsob úhrady nájmu a služieb**

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté platby za energiu a služby štvrťročne, a to vopred, vždy do 25. dňa posledného mesiaca predchádzajúceho štvrťroka vo výške
  - a) nájomné 212,50 €
  - b) energie a služby 158,50 €na účet prenajímateľa na základe faktúry.
2. Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke nájomného a služieb za obdobie od 16.11.2016 do 31.12.2016 vo výške
  - a) nájomné 106,25 €
  - b) energie a služby 79,25 €s termínom úhrady na účet prenajímateľa na základe faktúry.

#### **Čl. IX.**

##### **Zmluvná pokuta**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle č. VIII. zmluvy o nájme, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na

náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplacením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníková povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplacením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

## Čl. X.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3319,39 €. Ustanovenia čl. IX bod 1 platia primerane.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať so starostlivosťou riadneho hospodára dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
7. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok Bratislavského samosprávneho kraja do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
8. Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
9. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
10. Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak.

11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
12. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
14. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995). Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
16. Prenajímateľ povoľuje nájomcovi vybaviť prenajatý priestor vlastným nábytkom a potrebným zariadením k podnikateľskej činnosti.
17. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi neobmedzený prístup do prenajatého priestoru s využitím vlastných kľúčov.
18. Nájomca bude obstarávať čistenie a upratovanie kancelárskych a iných prenajatých priestorov na vlastné náklady, ak tento záväzok neprevzal prenajímateľ.
19. V prípade, že sa nájomca s prenajímateľom dohodne na upratovaní a čistení prenajatého kancelárskeho priestoru, ktoré obstará prenajímateľ, dohodnutá úhrada za túto službu bude nájomcovi pripočítaná k výške nájomného.
20. Prenajímateľ umožní vstup do prenajatých priestorov len zamestnancom nájomcu a osobám, ktorým vstup nájomca odsúhlasí. Menný zoznam zamestnancov a osôb oprávnených vstupovať do prenajatého priestoru nájomcu bude uložený na vrátnici. Nájomca je oprávnený zoznam osôb oprávnených vstupovať do prenajatého priestoru nájomcu priebežne meniť.
21. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na spoločnej ohlasovni požiaru – vrátnica Školského internátu, Ivanská cesta č.21, Bratislava.

22. Nájomca si bude zabezpečovať podávanie a dodávanie poštových zásielok sám na príslušnej dodávacej pošte (poštový priečinok). Pre zasielanie faktúr a korešpondencie od prenajímateľa nájomca nahlasuje túto kontaktnú adresu: Ivanská cesta č.27, Bratislava.

## **Čl. XI.**

### **Skončenie nájmu nebytových priestorov**

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah :
  - na základe vzájomnej dohody,
  - výpoveďou bez udania dôvodu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne keď neuhradí splatné nájomné v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutel'ným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

## **Čl. XII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy podlieha schvaľovaniu Bratislavským samosprávnym krajom (zriaďovateľom prenajímateľa), ktorý ako orgán verejnej správy v zmysle základných princípov zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácii) v znení neskorších predpisov „čo nie je tajné, je verejné“ a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb“ na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácii, zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií, alebo nakladania s majetkom BSK a štátu za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi a na základe tejto skutočnosti výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh, a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje, atď.) na internetovej stránke BSK za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.
2. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.

3. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleného predsedom BSK, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
4. Písomnosti týkajúce sa zmluvy sa zasielajú na adresu sídla, trvalého pobytu alebo inú adresu adresáta, uvedenú v zmluve, resp. na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené v piaty deň po dni odoslania na poštovú prepravu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
6. Táto zmluva je vyhotovená v siedmich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 3 vyhotovenia obdrží BSK.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dátumom podľa uvedenia v zmluve, nie však skôr, ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.

V Bratislave dňa .....

.....  
Nájomca  
SCHULO s. r. o. - Ing. Juraj Šulavík

.....  
Prenajímateľ  
SOŠ – Ing. Ľubomír Kovaľ, riaditeľ

.....  
Zriaďovateľ  
Ing. Pavol Frešo  
predseda BSK

Príloha:

1. Kópia listu vlastníctva č.2863
2. Kópia výpisu z obchodného registra
3. Rozpis položiek nákladov na 1 m<sup>2</sup>/rok

Zmluva bola zverejnená na [www.sou.sk](http://www.sou.sk) dňa .....

