

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojitosti s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

- I. Prenajíateľ:** Materská škola Stálicová 2, 821 02 Bratislava
- V zastúpení: Katarína Malovcová
riaditeľka školy
- bankové spojenie: SK87 0200 0000 0018 1537 6855
IČO: 308 488 14
DIČ: 2021797591
(ďalej len ako „prenajíateľ“)
- II. Nájomca:** Súkromná materská škola – Veselý úľ
Polárna 3245, 821 02 Bratislava
- Právna forma: Nezisková organizácia zaradená v Sieti škôl a školských
zaradení MŠVVaŠ SR
- V zastúpení: Daša Salus
zriaďovateľka SMŠ a štatutárny zástupca
- bankové spojenie: SK10 7500 0000 0040 3175 8015
IČO: 55005225
DIČ:
- (ďalej len ako „nájomca“)
(ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Uzatvárajú túto nájomnú zmluvu v nasledovnom znení:

Čl. II Úvodné ustanovenia

Nájomná zmluva (ďalej len „zmluva“) sa uzatvára podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojitosti s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nakoľko ide o dôvod hodný osobitného zreteľa. Dôvodom hodným osobitného zreteľa je, že Súkromná materská škola (ďalej len „SMŠ“) funguje ako plne organizovaná materská škola, ktorá sa snaží vytvárať podnetné prostredie s využitím inklúzie intaktných detí spoločne s deťmi so zdravotným znevýhodnením (so zmyslovým postihnutím - sluchovo alebo zrakovo; s telesným alebo mentálnym postihnutím, s narušenou komunikačnou schopnosťou; s poruchou pozornosti a aktivity, s poruchami autistického spektra; s downovým syndrómom), ktoré takúto pomoc potrebujú, aby mohli zvládnuť prípravu na povolanie, a tak sa začleniť do spoločnosti ako plnohodnotní občania.

Čl. III

Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom je nájom nebytových priestorov o výmere 410,4 m² - časť bývalých jasiel – blok B a blok C (vrátane alikvotnej časti spojovacej chodby) vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Ružinov, zverené do správy Materskej školy Stálicová 2 Bratislava, nachádzajúce sa v budove so súpisným číslom 3254 v Bratislave, na ulici Stálicová, číslo vchodu 2, druh stavby: Iná budova, materská škola, postavená na pozemkoch parcely registra „C“ parcela č. 15669/14 a parcela č. 15669/13, k.ú. Ružinov, vedená na LV č. 4405, obec: BA-m.č. Ružinov, okres: Bratislava II (ďalej len „predmet nájmu“), ktoré za podmienok nižšie uvedených prenajíma prenajímateľ nájomcovi za účelom prevádzkovania SMSŠ, využívania priestorov na poskytovanie sociálnych služieb, vykonávania sociálnej prevencie, terapie, logopédie, rehabilitácie, poskytovanie poradenských služieb a komplexnej špeciálnopedagogickej a psychologickéj diagnostiky a poskytovanie výkonu ďalších činností podľa zriaďovacej listiny.
2. Predmet nájmu bol ešte v čase trvania vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy zverený do správy Mestskej časti Bratislava - Ružinov na základe protokolu o zverení správy nehnuteľného majetku Hlavného mesta SR Bratislavy číslo 118806700300 z 25.09.2013 a následne bol zverený zo strany mestskej časti do správy MS Stálicová 2 v Bratislave na základe protokolu č. 11/2003 dňa 25.09.2003.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený v bode 1. Čl. III tejto zmluvy v súlade s príslušnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Svojevoľná zmena účelu využitia prenajatého priestoru nájomcom bude dôvodom na predčasné ukončenie nájmu, písomné vypovedanie zmluvy na základe ustanovenia § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Nájomca bude počas doby nájmu používať vlastnú telefonickú prípojku, ktorú si zriadi na vlastné náklady.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Prenájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 01.09.2023 na obdobie 9 rokov, t. j. do 30.08.2032. Doba nájmu môže byť skrátená alebo predĺžená len na základe písomnej dohody zmluvných strán.
2. Nájomca bude predmet nájmu užívať v priebehu doby nájmu denne, pondelok - piatok v čase od 7.00 do 18.00 hod., v prípade potreby (vzdelávacích aktivít) aj počas víkendu, po predchádzajúcom oznámení a súhlase riaditeľky MŠ (prenajímateľa).

Čl. V.

Úhrada za nájom a služby spojené s užívaním nebytového priestoru

1. Nájomné v zmysle tejto zmluvy je stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, a to dohodou zmluvných strán vo výške 1 EUR/m² mesačne, t. j. vo výške 4. 924, 80 € (slovom štyritisíc deväťsto dvadsaťštyri Eur a osemdesiat centov).

2. Nájomca je povinný platiť nájomné uvedené v bode 1. tohto Čl. v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške 1.231, 20 € (slovom: jedentisíc dvestotridsaťjeden Eur a dvadsať centov) vopred, najneskôr do 15-teho dňa predchádzajúceho mesiaca príslušného štvrtroka na účet prenajímateľa vedený vo VUB, číslo účtu SK82 0200 0000 0018 1542 1759.

Za deň splnenia peňažného záväzku nájomcu voči prenajímateľovi sa považuje deň pripísania dlžnej sumy na účet prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný hradiť zo svojich prostriedkov všetky náklady spojené s dodávkou tepla, teplej úžitkovej vody, elektrickej energie, čistotu predmetu nájmu a prislúchajúcich priestorov. Platbou za dodávku vyššie uvedených médií bude nájomca hradiť prenajímateľovi štvrtročne z čiastky fakturovanej prenajímateľovi dodávateľom vo výške:

- a) teplo a TUV - 6,37 % z vykurovacej plochy celého prenajatého priestoru zo zálohovej faktúry,
- b) vodné a stočné - podľa skutočných nákladov - 10 %,
- c) elektrická energia - podľa skutočných nákladov zo zálohovej faktúry nameraných na elektrickom merači zabudovanom 15.07.2008,
- d) odvádzanie vôd z povrchového odtoku /zrážkové vody/ - 6,84 % z celkovej plochy strechy nad pavilónom C,

a to na účet prenajímateľa vedený vo VÚB Bratislava, číslo účtu SK82 0200 0000 0018 1537 6855, do 14 dní od doručenia faktúry. Za deň splnenia peňažného záväzku nájomcu voči prenajímateľovi sa považuje deň pripísania dlžnej sumy na účet prenajímateľa. Nájomca je povinný vyrovnat' rozdiel medzi preddávkami na plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru a vyúčtovaním vykonaným jednotlivými dodávateľmi. Prenajímateľ vyhotoví na základe jednotlivých vyúčtovaní čiastkové vyúčtovanie do 30 dní od doručenia vyúčtovaní za jednotlivé služby. Vyúčtovanie je splatné do 14 dní od jeho doručenia nájomcovi. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi nahliadnuť do vyúčtovaní vykonaných prenajímateľovi.

4. V prípade omeškania s úhradou nájomného v splátkach podľa bodu 2. tohto Čl. alebo platby za služby podľa bodu 3. tohto Čl. je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájomného, ak sa zmenia podmienky nájmu, prípadne ak sa zmenia právne predpisy na základe ktorých bola táto zmluva uzatvorená.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nákladov spojených s úhradou elektrickej energie, vody, tepla v prípade, ak sa tieto náklady zvýšia počas trvania doby nájmu.
7. V prípade omeškania s úhradou nájomného a nákladov podľa tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
8. Nájomca vykoná úpravu a rekonštrukciu predmetu nájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Úpravu a rekonštrukciu vykoná na vlastné náklady.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ pred začatím užívania priestorov oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a oboznámi ho s ich ovládaním.
3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom zistenia či nájomca užíva tieto priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v bode 1. Čl. III. tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že poskytne priestory na dohodnutú dobu a nebude nájomcu rušiť v dohodnutej činnosti.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomcovi je stav priestorov známy, t. j. oboznámil sa so stavom predmetu nájmu podľa bodu 1. Čl. III. tejto zmluvy. Prípadné závady, ktoré by bránili dohodnutému užívaniu predmetu nájmu, resp. vybratých častí príslušenstva a súčastí, je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady.
2. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa bodu 2. a 3. Čl. V tejto zmluvy.
3. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu i za prípadné iné poškodenie súvisiace s nájmom nebytových priestorov a je povinný ich uviesť do pôvodného stavu a to na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu na účel a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve tak, aby jeho užívaním nevznikli na predmete nájmu škody. Za takto vzniknuté škody zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.
5. Nájomca je povinný počas doby nájmu uvedenej v Čl. IV. tejto zmluvy dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne, hygienické predpisy, ako aj predpisy civilnej ochrany a na vlastné náklady zabezpečovať všetky činnosti a povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, z vyhlášky č. 124/2006 Z. z. o BOZP, z Vyhlášky č. 508/2009 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení, zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a zodpovedá za ich porušenie.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv prenajatých priestorov a umožniť prenajímateľovi v prípade havárie alebo nevyhnutných opráv okamžitý prístup do prenajatých priestorov.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu (ani jeho časti) do prenájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.

8. Nájomca je povinný strpieť obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv podľa bodu 5. tohto Čl. tejto zmluvy.
9. Nájomca sa zaväzuje vykonávať obvyklé udržiavanie predmetu nájmu t. j. bežnú údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady bez nároku na náhradu po skončení nájomného vzťahu. Nájomca sa zároveň zaväzuje vykonávať bežnú starostlivosť o údržbu príľahlej záhrady, ako je kosenie, hrabanie lístia, údržba a výsadba zelene a pod.
10. Nájomca je povinný znášať bežné náklady spojené s opravou alebo úpravou predmetu nájmu, jeho súčastí a príslušenstva.
11. Nájomca zodpovedá za riadne dodržiavanie prenajímateľom stanovených pokynov na prevádzku predmetu nájmu.
12. Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti, ktoré majú vplyv na riadne plnenie predmetu zmluvy t.j. akékoľvek zmeny týkajúce sa právnej subjektivity, predmetu činnosti, názvu organizácie, adresy, sídla, IČO, atď..
13. Nájomca je povinný poistiť predmet nájmu na vlastné náklady počas platnosti tejto zmluvy proti všetkým obvyklým rizikám.
14. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré majú vplyv na tento zmluvný vzťah.
15. Nájomca sa zaväzuje, že počet detí s trvalým pobytom v mestskej časti Ružinov, navštevujúcich SMSŠ, počas celej doby trvania nájmu neklesne pod 90% z celkového počtu detí navštevujúcich súkromnú materskú školu.
16. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájmu bude bezplatne poskytovať skriningové diagnostické vyšetrenia detí navštevujúcich materské školy v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti Bratislava-Ružinov, a to na základe žiadosti ich zákonného zástupcu s trvalým pobytom v mestskej časti Bratislava-Ružinov.

Čl. VIII.


Ukončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, t. j. do 30.08.2032.
2. Pred uplynutím doby nájmu je prenajímateľ oprávnený ukončiť zmluvný vzťah písomnou výpoveďou z dôvodov ustanovených v § 9 ods. 2 písm. a), d), f), a g) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. Nájomca je ku dňu skončenia nájmu povinný voči prenajímateľovi vysporiadať všetky finančné záväzky s výnimkou vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií a služieb.
4. Pred uplynutím doby nájmu je nájomca oprávnený ukončiť zmluvný vzťah písomnou výpoveďou z dôvodov ustanovených v § 9 ods. 3 písm. a) až c) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. Výpovedná lehota je 3 mesiace, začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená.

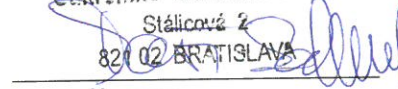
6. Nájomca je povinný v lehote 10 dní po skončení nájmu odovzdať prenájomateľovi predmet nájmu uvedený bode 1. Čl. III. tejto zmluvy v stave, v akom ho prevzal, a to s prihliadnutím na primeranú mieru opotrebovania. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sú zmluvné strany povinné vyhotoviť odovzdávajúci a preberajúci protokol. V prípade, že nájomca neodovzdá predmet nájmu v lehote podľa tohto postúpi vec príslušnému súdu. Všetky súdne trovy, vrátane súdnych trov zastupujúcich strán znáša nájomca.
7. V prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od doručenia výpovede nájomcovi.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenájomateľa v súlade s ust. § 47a Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov) a ust. § 5a zákona o slobode informácií (zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.)
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno uskutočniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán v písomnej forme riadne očíslovanými dodatkami, podpísanými štatutárnymi zástupcami obidvoch zmluvných strán. Písomné a riadne očíslované dodatky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu neuzatvorili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, že si ju prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v 6 identických vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán dostane 3 vyhotovenia.


MATERSKÁ ŠKOLA
Stálicova 2
821 02 BRATISLAVA

za prenájomateľa
Katarína Malovcová
riaditeľka materskej školy


Súkromná materská škola
Stálicová 2
821 02 BRATISLAVA

za nájomcu
Daša Salus
zriaďovateľka a riaditeľka SMS

V Bratislave dňa 01.06. 2023