

## **Zmluva č. 1/2016** **o nájme nebytových priestorov**

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.

### **Čl. I.** **Zmluvné strany**

**Prenajíateľ:** Spojená škola  
SNP 30, 900 28 Ivanka pri Dunaji  
Zastúpená: Ing. Katarína Kubišová, riaditeľka školy  
IČO: 42128919  
DIČ: 2022503923  
IČ DPH: SK2022503923  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: SK25 8180 0000 0070 0047 3723

**Nájomca:** UBO, s.r.o.  
Obilná 40, 900 27 Bernolákovo  
Zastúpená: Mgr. Radovan Balogh, konateľ  
IČO: 36609986  
IČ DPH: SK2022214425  
Bankové spojenie: Tatra banka a.s.  
Číslo účtu: SK80 1100 0000 0029 4745 7942  
T. č. / mail: 0903 828 871 / balogh.radovan@gmail.com  
Registrácia: zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I  
Oddiel: Sro  
Vložka číslo: 41077/B

#### **so súhlasom zriaďovateľa:**

Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave  
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava  
Zastúpený: Ing. Pavol Frešo – predseda

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

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovných nehnuteľností: budova školy, súpisné číslo 1394 parcelné číslo 4777/388, zapísanej v liste vlastníctva číslo 4169, ktorý vedie Okresný úrad Senec, katastrálny odbor, pre katastrálne

územie Bernolákovo. Prenajíateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.

2. Nájomca je právnická osoba zapísaná v obchodnom registri. Fotokópia výpisu z obchodného registra tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

### **Čl. III. Predmet zmluvy**

1. Prenajíateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory:

- Kabinet č. 117/A o celkovej výmere	20,44 m <sup>2</sup>
- Kabinet č. 118 o celkovej výmere	21,17 m <sup>2</sup>
Spolu:	41,61 m <sup>2</sup>

Ide o nebytové priestory nachádzajúce sa v organizačnej zložke Spojenej školy – Strednej odbornej škole J. A. Gagarina, Svätoplukova 38, 900 27 Bernolákovo. Situačný náčrt (resp. geometrický plán, snímka z katastrálnej mapy a pod.) s presným vyznačením umiestnenia a veľkosti prenajatých nehnuteľností tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy.

### **Čl. IV. Účel nájmu**

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory – kabinety na zabezpečenie výučby žiakov nájomcu.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať 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.
3. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí, aby pohyb osôb žiadnym spôsobom nenarušoval výchovno-vyučovací proces prenajíateľa a aby sa osoby pohybovali len v prenajatých priestoroch a využívali vchody im určené. Tieto podmienky budú upravené vo vnútornom poriadku nájomcu, ktorý je povinný po dohode s prenajíateľom vydať a vyvesiť v prenajatých priestoroch.

### **Čl. V. Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01. 12. 2016, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

## **Čl. VI. Cena nájmu**

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom nebytových priestorov nasledovne:  
Učebne 998,64,- € + DPH.  
Výpočet ceny nájmu tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
2. V cene nájomného nebytových priestorov nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TÚV, odvozu odpadkov, vodného a stočného, služby vrátnice, upratovanie vrátnice, upratovanie spoločných priestorov. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VIII. Požiadavky na dodávku tepla a TÚV budú realizované podľa dohodnutého týždenného harmonogramu.
3. V cene nájomného nebytových priestorov nie je zahrnuté hovorné a poplatky za používanie štátnych a klapkových telefónnych liniek. Tieto náklady bude prenajíateľ refakturovať nájomcovi na základe skutočných nabehnutých nákladov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ 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.). Prenajíateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajíateľa.
5. Neakceptáciu ceny nájmu alebo výšky zálohy na služby poskytované s užívaním predmetu nájmu, upravených podľa bodu 4. tohto článku nájomcom, považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

## **Čl. VII. Spôsob úhrady nájmu**

Nájomca je povinný platiť nájomné za nebytové priestory – kabinety štvrťročne na základe vystavených faktúr, t.j. do 14 dní od vystavenia a doručenia faktúr vo výške 249,66 € + DPH, a to na účet číslo SK25 8180 0000 0070 0047 3723. Prvá splátka za obdobie 01.12.2016 – 31.12.2016 bude uhradená do 14.01.2017.

## **Čl. VIII. Cena za energie a služby a spôsob úhrady**

1. Cena za vodné a stočné, elektrickú energiu a plyn, dodávku tepla, TÚV bude 1 x za štvrťrok. Odvoz odpadu si zabezpečuje nájomca sám.  
Výpočet ceny energií a služieb tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť paušálne náklady na energie, vodné a stočné spojené s užívaním nebytových priestorov štvrťročne na základe vystavených faktúr, t.j. do 14 dní od vystavenia a doručenia faktúr vo výške 121,14 €, a to na účet číslo SK25 8180 0000 0070 0047 3723. Prvá splátka za obdobie 01.12.2016 – 31.12.2016 bude uhradená do 14.01.2017.

## **Čl. IX. Zmluvná pokuta**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle č. VII. 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. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením 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 3.319,39 €. Ustanovenia čl. IX bod 1 platia primerane.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu väčších opráv investičného charakteru, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať 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, 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 päť percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba ECB 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.

## **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. Do skončenia nájmu je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.
4. 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 hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

## **Čl. XII. Záverečné ustanovenia**

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
2. Nájomca berie na vedomie uzatvorenie tejto zmluvy s Bratislavským samosprávnym krajom ako orgánom verejnej správy, ktorý 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 informácií) 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 informácií 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 súhlasí 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...), 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.
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 pracovný 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 šiestich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 2 vyhotovenia BSK.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v tejto 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 .....

.....  
Mgr. Radovan Balogh  
nájomca

.....  
Ing. Katarína Kubišová  
riaditeľka školy

.....  
Ing. Pavol Frešo  
predseda BSK

Príloha:

1. Kópia výpisu z obchodného registra
2. Výpočet ceny nájmu
3. Výpočet ceny energií a služieb
4. Situačný náčrt

**Výpočet ceny nájmu k zmluve č. 1/2016**

Kabinety       $41,61 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/1 m}^2/1 \text{ mesiac} \times 12 \text{ mesiacov} = 998,64 \text{ €/ročne} + \text{DPH}$



**Výpočet ceny energií a služieb k zmluve č. 1/2016**Vodné

$(10 \text{ osôb} \times 8 \text{ litrov} \times 5 \text{ dní} \times 1,072529 \text{ €}) : 1.000 = 0,43 \text{ €}$

Stočné

$(10 \text{ osôb} \times 8 \text{ litrov} \times 5 \text{ dní} \times 1,035 \text{ €}) : 1.000 = 0,42 \text{ €}$

Elektrina

$2,10 \text{ KW} \times 0,204 \text{ €} \times 5 \text{ dní} \times 2 \text{ miestnosti} = 4,29 \text{ €}$

Plyn

$0,08 \text{ m}^3 / \text{m}^2 \times 41,61 \text{ m}^2 \times 21 \text{ dní} \times 0,504 \text{ €} = 35,24 \text{ €}$

---

Za mesiac spolu 40,38 €