



## Zmluva č.1/2008 o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

### Zmluvné strany:

**1. Prenajímateľ:** **Základná škola**  
**Železničná 14, 821 07 Bratislava**  
v zastúpení: Mgr. Andrea Macháčová, riaditeľka školy  
IČO: 308 106 55  
  
bankové spojenie: VÚB Bratislava  
úhrada nájomného na č. účtu: 163 325 3459 / 0200  
úhrada za služby na č. účtu: 163 325 5753 / 0200  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Zriadovateľ:** **Mestská časť Bratislava – Vrakuňa**  
**Šíravská 7, 821 07 Bratislava**  
v zastúpení: Mgr. Ladislav F a t u r a, starosta  
IČO: 603 295  
DIČ: 2120840118  
(ďalej len „zriadovateľ“)

**2. Nájomca:** **Richard Malárik**  
**Kriková 2**  
**821 07 Bratislava**  
**IČO: 17365180**

bankové spojenie:  
živnostenský list  
vydaný Okresným úradom Bratislava II, odbor živnostenského podnikania,  
č.živ.reg. ŽO/9842/92-Ob, vznik živn.oprávnenia 18.11.1992  
zmena č.j. ŽO 4153/1994/ Ti dňa 29.6.1994  
(ďalej len „nájomca“)

*uzatvárajú túto*

### **Zmluvu** **o nájme nebytových priestorov**

### **Článok I.** **Úvodné ustanovenie**

1. Prenajímateľ je správcom objektu Základnej školy nachádzajúceho sa v mestskej časti Bratislava – Vrakuňa na Železničnej ul. 14 v Bratislave, č. súpisné II 8432 postaveného na pozemku parcelné č. 631/91, katastrálne územie Vrakuňa, obec

Bratislava - m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II. Objekt je zapísaný v katastri nehnuteľností katastrálneho územia Vrakuňa na liste vlastníctva č. 1095.

## **Článok II. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v článku I. tejto zmluvy o celkovej ploche **396 m<sup>2</sup>**, pozostávajúce z 2 priestorov o ploche 318,72 m<sup>2</sup> a 77,28 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa na prízemí v časti E budovy školy. (viď. príloha č. 1 – plán nebytových priestorov, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy).
2. Priestory sa prenajímajú za účelom prevádzky fitness, posilňovne a predaja doplnkov výživy. Zmena účelu nájmu sa môže uskutočniť len po predchádzajúcom odsúhlasení prenajímateľom a so súhlasom zriaďovateľa.
3. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory uvedené v bode 1. tohto článku v stave spôsobilom na užívanie uvedené v bode 2. tohto článku. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov spíšu zmluvné strany protokol, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 100. 000,- Sk, slovom stotisíc korún slovenských.

## **Článok III. Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.3.2008.
2. Nebytový priestor bude nájomcom užívaný v čase (čas prevádzky fitness a posilňovne):

<b>Počas školského roka:</b>	<b>pondelok – piatok</b>	<b>16.00 – 21.00 hod.</b>
	<b>sobota - nedeľa</b>	<b>18.00 – 20.00 hod.</b>
<b>v čase prázdnin:</b>	<b>pondelok – piatok</b>	<b>18.00 – 20.00 hod.</b>
	<b>nedeľa</b>	<b>18.00 – 20.00 hod.</b>

**Celkom za rok 1292hodín.**

## **Článok IV. Cena nájmu a služieb, poskytovanie ktorých je spojené s nájmom nebytového priestoru**

1. **Nájomné** dohodli zmluvné strany **vo výške 500,-Sk za m<sup>2</sup>/rok**, v celkovej sume 198 000,- Sk/rok (slovom **jednostodevät' desiatosemtisíc slovenských korún**). Nájomné bude nájomca poukazovať na príjmový účet prenajímateľa vedený vo VÚB Bratislava, č. účtu 163 325 3459/0200, VS 1/2008 **štvrt'ročne v sume 49500,- Sk** (slovom **štyridsaťdeväťtisícpäťsto slovenských korún**) **do 15-eho dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roku.**
2. **Zálohu na služby, poskytovanie ktorých je spojené s nájmom nebytového priestoru** dohodli zmluvné strany **vo výške 65.- Sk za hodinu**, v celkovej sume 83. 980,- Sk/rok (slovom **osemdesiattritisícdeväťstoosemdesiat slovenských korún**). Zálohu na služby bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vedený vo VÚB Bratislava, č. účtu 163 325 5753/0200, VS 1/2008 **štvrt'ročne v sume 20. 995,- Sk** (slovom **dvadsaťtisícdeväťstodeväťdesiatpäť slovenských korún**) **do 15-eho dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roku.**
3. Záloha na služby, poskytovanie ktorých je spojené s nájmom nebytového priestoru uvedená v bode 2. tohto článku predstavuje zálohu na náklady, ktorých konečná výška bude upresnená podľa skutočných nákladov za obdobie jedného kalendárneho roka. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať preddavky najneskôr do 30.05. za predchádzajúci kalendárny rok. Preplatok z vyúčtovania bude nájomcovi poukázaný do 15-ich dní odo dňa vyúčtovania na č. účtu ..... a nedoplatok uhradí nájomca do 15-ich dní odo dňa doručenia vyúčtovania na č. účtu uvedené v bode 2. tohto článku.
4. Nájomca sa zaväzuje akceptovať zmenu výšky zálohy na služby, poskytovanie ktorých je spojené s nájmom nebytového priestoru a ich cenu, ak zmena vyplýva zo skutočných nákladov predchádzajúceho roku alebo zo zmien cien energií a služieb. Ďalej sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve v súlade s oficiálne stanoveným vývojom inflácie za príslušný rok, ktorý stanoví Štatistický úrad Slovenskej republiky; zvýšenie nájomného je prenajímateľ oprávnený uskutočniť jednostranným právnym úkonom.
5. V cene za služby, poskytovanie ktorých je spojené s nájmom nebytového priestoru, sú zahrnuté poplatky:
  - za dodávku tepla a teplej vody,
  - za dodávku elektrickej energie,
  - za dodávku vody, za vodné a stočné,
  - za údržbu a opravy rozvodov elektrickej energie a kúrenia.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akokoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo platnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že tri mesiace pred prechodom Slovenskej republiky na jednotnú európsku menu EURO uzatvoria dodatok k tejto nájomnej zmluve, predmetom ktorého bude stanovenie výšky nájomného v EURO. V prípade, že k uzatvoreniu tohto dodatku nepríde zavinením nájomcu, má prenajímateľ právo jednostranným právnym úkonom upraviť výšku nájomného k zmluve, a to podľa



kurzu stanoveného Národnou bankou Slovenska ako pevného výmenného kurzu pre prechod zo Slovenskej koruny na EURO.

## Článok V.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný používať také zariadenia, aby boli dodržané podmienky na ochranu zdravia pred nepriaznivými účinkami hluku a vibrácií v súlade s platným právnym poriadkom.
2. Nájomca zodpovedá za stav organizačného a technického zabezpečenia, za dodržanie predpisov o ochrane zdravia, bezpečnosti pri práci, hygienických a iných právnych predpisov a za ochranu majetku. Nájomca ďalej zodpovedá za dodržanie protipožiarnych predpisov a za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru; nájomca sa zaväzuje vykonať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru a dodržiavať zásady požiarnej bezpečnosti a úlohy požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch v zmysle platného právneho poriadku na vlastné náklady. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca; nájomca je povinný uhradiť škody, ktoré vznikli počas doby nájmu.
3. Nájomca je povinný:
  - a/ bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonať tieto opravy, ako aj iné nevyhnutné opravy, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
  - b/ umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a na jeho požiadanie vstup do prenajatých priestorov za účelom dodržiavania platných predpisov a kontroly starostlivosti o prenajatý majetok; nájomca má právo byť prítomný pri kontrole predmetu nájmu,
  - c/ kedykoľvek umožniť vstup do prenajatých priestorov osobám povereným prenajímateľom za účelom vykonania opráv, ktorých nutnosť je vyvolaná havarijnou situáciou.

Za účelom uvedeným v písm. c/ tohto bodu nájomca odovzdá kľúč od prenajatých priestorov prenajímateľovi, ktorý je povinný vykonať opatrenia brániace jeho zneužitiu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatých priestoroch bude vykonávať činnosť, ktorá nebude mať škodlivý vplyv na okolité životné prostredie. Zároveň sa zaväzuje zabezpečiť riadne upratovanie a čistenie užívaných priestorov osobou, ktorú nahlási riaditeľstvu školy do **10.3.2008**; úhradu týchto služieb bude hradíť nájomca.
5. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa a zriaďovateľa.
6. Nájomca na vlastné náklady:
  - a) odstráni závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu sám alebo ktoré spôsobili osoby zdržujúce sa v predmete nájmu,
  - b) vykoná drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,
  - c) vykoná opravy spojené s obvyklým opotrebením predmetu nájmu,

- d) vykoná opravy a výmeny súčastí zariadení a vybavenia predmetu nájmu, ktoré užíva.
7. Poistenie vnútorného vybavenia prenajatých priestorov si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
  8. Nájomca berie na vedomie, že podľa § 10 všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2001 v znení zmien a doplnkov je povinný prihlásiť sa na Magistráte hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy za účelom poskytnutia zbernej nádoby, kontajnera a zabezpečenia odvozu, zhodnotenia alebo zneškodnenia komunálneho odpadu.
  9. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajaté priestory a vlastné zariadenia, ktoré sa nachádzajú v prenajatom priestore bezodplatne prenajímateľovi na 4 vyučovacie hodiny telesnej výchovy týždenne pre športovú triedu. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť vyškolený a nájomcom vopred odsúhlasený pedagogický dozor v prenajatom priestore počas týchto hodín.

## **Článok VI. Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca je povinný zabezpečiť, na základe plnej moci udelenej prenajímateľom, súhlasné stanoviská, resp. potrebné rozhodnutia príslušných verejnoprávných orgánov a organizácií v súvislosti s účelom užívania priestorov prenechaných do nájmu.
2. Stavebné úpravy predmetu nájmu môžu byť vykonané len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a zriaďovateľa a v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a predpisov vydaných na jeho vykonanie. Po skončení nájmu nebude nájomca požadovať náhradu finančných prostriedkov vynaložených na úpravu nebytového priestoru.
3. S právom nájmu nebytových priestorov podľa tejto zmluvy nie je spojené právo parkovania motorových a nemotorových vozidiel nájomcov a osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť prechod cez prenajaté priestory nájomcovi, ktorý má prenajaté priestory (miestnosť č.130 – podľa pôvodnej projektovej dokumentácie) za prenajatým priestorom a jeho klientom.

## **Článok VII. Skončenie nájmu**

1. Nájom môže zaniknúť dohodou prenajímateľa a nájomcu kedykoľvek dňom uvedeným v dohode.



2. Nájomnú zmluvu je oprávnený vypovedať písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodu prenajímateľ aj nájomca. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. V prípade výpovede zo strany prenajímateľa z dôvodov taxatívne uvedených v § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. V prípade skončenia nájmu nebytového priestoru sa nájomca zaväzuje vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia tejto zmluvy. Nájomca prenajaté priestory po ukončení nájmu odovzdá prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany obojstranne podpísaný protokol.  
V prípade, že nájomca nevyprace predmet nájmu ku dňu jeho skončenia, podpisom tejto zmluvy splnomocňuje prenajímateľa:
  - a/ vstúpiť do priestorov prenechaných do nájmu,
  - b/ za prítomnosti dvoch svedkov vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v týchto priestoroch a na náklady nájomcu ich uskladniť,
  - c/ vykonať ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.
5. Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný do 15-ich dní po ukončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do stavu, v ktorom mu bol prenajatý priestor odovzdaný do nájmu. Po uplynutí tejto lehoty je prenajímateľ oprávnený urobiť tak na náklady nájomcu.

## Článok VIII.

### Záverečné ustanovenie

1. Zmeny podmienok zmluvy môžu byť vykonané iba písomným dodatkom k tejto zmluve s výnimkou čl. IV bodu 4. a bodu 7. tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že uzatvárajú zmluvu slobodne, vážne určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu si prečítali, tejto porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a všeobecne platnými právnymi predpismi upravujúcimi túto problematiku.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každé má platnosť originálu. Dve obdrží nájomca, jedno zriaďovateľ a dve vyhotovenia prenajímateľ.

V Bratislave dňa 27.9.2008

Prílohy:

1. plán nebytových priestorov
2. č.živ.reg.ŽO/9842/92-Ob, zmena č.j. ŽO 4153/1994/Ti
3. žiadosť o prenájom