

# Nájomná zmluva č. it' E/2010

01

uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č.18/1996 Z z o cenách v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č.446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v plátnom znení a ďalších právnych predpisov.

## Čl.I.

### Zmluvné strany

**Prenajfmateľ:** Stredná odborná škola Ivanská cesta 21 Bratislava

Adresa sídla : Ivanská cesta 21, 823 75 Bratislava  
IČO : 421 28 790

Zastúpený : Ing. Ľubomír Kovár - štatutárny orgán SOŠ  
riaditeľ školy

Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko a.s.  
č.ú. 832 4333/5200

### so súhlasom zriaďovateľa:

Bratislavského samosprávneho kraja so sídlom v Bratislave

Sabinovská 16 820 05 Bratislava

Zastúpený - Ing. Pavol Frešo - predseda

a

### Nájomca:

Ing. Juraj Šulavík - Schulo -podnikateľ

Bydlisko: Moyzesova 13, Ivanka pri Dunaji

IČO: 34405330, IČ DPH: SK 1023224510

Miesto podnikania : Ivanská cesta 27 821 04 Bratislava

Bankové spojenie :OTP Banka Slovensko  
číslo účtu : 1880820/5200

### uzatvárajú túto nájomnú zmluvu.

## Čl. II.

### úvodné ustanovenia

1 Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovných nehnuteľností: domu súpisné číslo 3776, postavený na pozemku parc. č. 14801/6 zapísaných v liste vlastníctva číslo 2863, vedený Správou katastra pre hlavné mesto Bratislavu, Ružova dolina 27 Bratislava , pre katastrálne územie Trnávka. Prenajímateľ je správcem vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.

2 Nájomca je fyzická osoba , zapísaná v živnostenskom registri Obvodného úradu v Senci, reg. č. 108-10281. Fotokópia výpisu so živnostenského registru tvorí prílohu č.3 tejto zmluvy.

## Čl. III

### Predmet zmluvy

Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájemcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory pozostávajúce z :

- a) miestností č.108 -kancelárie o celkovej výmere 10m<sup>2</sup> na I. poschodí budovy.
- b) iný priestor prifahlý ku kancelárii o výmere 5 m<sup>2</sup>

Prenajímateľ poskytne nájemcovi k využívaniu zadnú časť komunikácie v areáli školy na výcvik základných jazdných úkonov pri praktických jazdách a dá povolenie vstupu štyroch motorových vozidiel nájomcu do areálu školy za úhradu.

Priestory využívané nájomcom sú majetkom BSK.

#### Čl. IV.

##### Účel nájmu

- 1) Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory a poskytnúť mu zadnú časť komunikácie v areáli školy na vyučovanie vedenia motorových vozidiel v súlade so živnostenským oprávnením.
- 2) Nájomca sa zavazuje 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 1. mája 2010.

#### Čl. VI

##### Cena nájmu

1) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom nasledovne:

- |  |                           |                           |
|--|---------------------------|---------------------------|
| a) kancelárske priestory               | 60,-€/m <sup>2</sup> /rok |                           |
| b) inej plochy prifahlej ku kancelárii |                           | 50,-€/m <sup>2</sup> /rok |

Výška nájomného za jeden rok je :

- |                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| a) 10 m <sup>2</sup> x 60,- € = | 600,- €/rok |
| b) 5 m <sup>2</sup> x 50,-€ =   | 250,- €/rok |
| Spolu:                          | 850,-€/rok  |

Úhrada štvrťročne 2 12,50 €

2) V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TÚV, odvoz odpadkov, vodného a stočného, služby vrátnice, upratovanie spoločných priestorov (schodíšť, chodby, priestorov vestibulu). Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.

3) V cene nie je zahrnuté hovorné a poplatky za používanie telefónnych liniek a vstup motorových vozidiel do areálu školy. Tieto náklady bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi na základe skutočných nákladov podľa osobitnej dohody.

4) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií jednostranne v roku upraviť o mieru inflácie (podľa medziročnej zmeny indexu spotrebiteľských cien štatistického úradu SR). 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) V zmysle § 344 a ďalších obchodného zákonníku sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptácia úpravy ceny nájmu alebo výšky úhrad za služby podľa tohto ustanovenia.

#### 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 60,41€.

Rozpis položiek nákladov na 1 m<sup>2</sup> kancelárskej plochy tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

2) Cena podľa čl. VI a čl. VII zmluvy je dohodnutá ako zmluvná cena podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

- 3) Za služby poskytované nájomcovi a úhradu prevádzkových nákladov na prenajatý priestor uhradí nájomca prenajímateľovi za kalendárny rok na 10 m<sup>2</sup> kancelárskej plochy **604,10€**  
za každý kalendárny štvrťrok na 10m<sup>2</sup> kancelárskej plochy **151,03€**

#### Čl. VIII

##### Spôsob úhrady nájmu a služieb

1)Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté platby za energie a služby kvartálne, vopred na účet prenajímateľa na základe faktúry. Prenajímateľ vystaví faktúru vždy do posledného dňa mesiaca predchádzajúceho štvrťroka vo výške :

a) nájomné	2 12 ,50 €
b) energie a služby	151,03 €
spolu:	363,53 €

Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke nájomného a služieb za obdobie od 1.mája 2010 do 30.júna 2010 vo výške 242 ,36 € s termínom úhrady uvedenom na vystavenej faktúre.

2 ) Zmluvné strany sa dohodli na splatnosti faktúry 14 dní od jej vystavenia.

3) Cena za energie a služby je dohodnutá do 30.04.2011. Od 01.05.2011 bude určená nová cena.

#### Čl.IX.

##### Zmluvná pokuta

1)Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný v prípade omeškania sa s úhradou nájomného a služieb v zmysle čl. VIII. zmluvy o najme zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,2 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. 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 a ostatné priestory, uvedené v článku III zmluvy, v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy v dohodnutom termíne začatia nájmu. Nájomcovi je stav priestoru známy.

2)Prenajímateľ zabezpečí do prenajatého priestoru dodávku potrebných médií /teplo, vodu, elektrickú energiu/.

3) Prenajímateľ povolí nájomcovi vybaviť prenajatý priestor vlastným nábytkom a potrebným zariadením k podnikateľskej činnosti.

Možné vybavenie bytovým zariadením prenajímateľa bude predmetom osobitnej dohody.

4) Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi neobmedzený prístup do prenajatého priestoru s využitím vlastných kľúčov.

5) 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.

6) 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 pribežne meniť.

7) Nájomca sa zavazuje včas platiť nájemné uvedené v článku VIII ods. 1 tejto zmluvy.

V prípade omeškania s platením peňažného dlhu bude prenajímateľ od nájomcu požadovať uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995). Zaplataenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

8) Nájomca sa zavazuje užívať prenajatý priestor so štarostlivosťou riadneho hospodára dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti a prípadné škody na majetku prenajímateľa odstrániť na vlastné náklady.

9) 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 článku IX bod 1 platia primerane.

10) 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.

11) Nájomca bude obstarávať čistenie a upratovanie kancelárskych a iných prenajatých priestorov na vlastné náklady, ak tento záväzok neprevzal prenajímateľ.

12) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opravy, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

13) Nájomca nemôže na majetok SSK zriadiť záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť.

14) Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízie a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí, ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.

15) Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý priestor jeho časť do užívania inej fyzickej alebo právnickej osoby ako nájom, podnájem alebo výpožičku. Ak nájomca prenechá majetok BSK do nájmu, podnájomu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

16) V prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zavazuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

17) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na spoločnej ohlasovni požiaru - vrátnica v prevádzkovej budove č.27

18) Nájomca sa zavazuje uhradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na odstránenie škôd na jeho majetku zavinených nájomcom a prevádzkou jeho podnikateľskej činnosti, tiež zvýšených nákladov na odstránenie spáliteľného odpadu z podnikateľskej činnosti nájomcu.

19) Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.

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

21) Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odevzdá prenajímateľovi prenajaté priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak.

22) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájemný vzťah.

23) Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.

24) Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodevzdá prenajaté priestory v posledný deň vypovednej 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 vypratých veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania prenajatých priestorov oznámiť nájomcovi najneskôr 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

25) Nájomca sa zavazuje zaplatiť za vstup motorových vozidiel do areálu školy, používaných k podnikateľskej činnosti nájomcu, vo výške poplatku určeného vnútorným predpisom školy.

#### ČI.XI.

##### Skončenie nájmu prenajatých priestorov

1) Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah: a) dohodou zmluvných strán, b) výpoveďou bez udania dôvodu v zmysle §10 zákona č.116/1990 Zb.

2) Pre prípad jednostrannej výpovede sa zmluvné strany dohodli na 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovedi.

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 doručení 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 hnuťelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch, v alikvotnej výške nezaplatenej pohľadávky.

#### ČI.XII.

##### Záverečné ustanovenie

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) K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku, ktorý podpísali obidve zmluvné strany a schváleného predsedom Bratislavského samosprávneho kraja, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.

3) Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, pričom každý je považovaný za originál. Nájomca a prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia zmluvy, a 1 vyhotovenie obdrží BSK.

4) 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.

5) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť podľa článku V zmluvy. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu Bratislavského samosprávneho kraja.

V Bratislave 18.11.2010 Štátna odborná škola

##### Prílohy:

- 1) rozpis položiek nákladov na 1 m<sup>2</sup>/rok
- 2) kópia výpisu z LV č. 2863 - 2 listy
- 3) kópia výpisu zo živnostenského registra 1 list
- 4) výpis z registra trestov 1 list

Bumby

## PRÍLOHA

### č1

#### Zmluvy o nájme nebytových priestorov

#### Rozpis položiek paušálnej sumy na úhradu služieb a prevádzkových nákladov na 1 m<sup>2</sup> / rok prenajímanej kancelárskej plochy v PB 27

1/ Náklady na teplo	19,42€/585,04Sk
2/ Náklady na teplu vodu	6,57€/197,93Sk
3/ Náklady na vodné a stočné	6,11€/184,0?Sk
4/ Náklady na elektrickú energiu	3,24€/97,61Sk
5/ Odvoz smetí	0,53€/15,97Sk
6/ Čistenie spoločných priestorov	3,87€/116,59Sk
7/ Daň zo stavieb	5,34€/160,B?Sk
8/ Priame a nepriame režijné náklady	15,33€/461,83Sk

**SPOLU:**

---

**60,41€/1 819,91Sk**

Vypracoval: Bc. Zdeno Grešo  
energetik školy