

NÁJOMNÁ ZMLUVA č.

ÚEZ č. 43/2020

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej v texte ako „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **Základná škola s materskou školou**
Zastúpený: Mgr. Iveta Kopásková, riaditeľka školy
Sídlo: Česká 10, 831 03 Bratislava
IČO: 31 780 539
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK4856000000008423703003
Variabilný symbol: ZŠ-3/2020
(ďalej v texte ako „Prenajímateľ“)

Zriadovateľ: **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto**
Zastúpený: Mgr. Rudolf Kusý, starosta
Sídlo: Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO: 00 603 317
DIČ: 2020887385
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK83 5600 0000 0018 00347015
(ďalej v texte ako „Zriadovateľ“)

Nájomca: **SCHOOL s.r.o.**
Zastúpený: PaedDr. Martina Danišová, konateľka spoločnosti
Ladislav Kordoš, konateľ spoločnosti
sídlo: Župné námestie 2, 811 03 Bratislava
IČO: 35 923 890
DIČ: 2022078146
Údaje k DPH: nájomca nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: VÚB Banka, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK9402000000001975157651
Zapísaný v: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., Oddiel: Sro,
Vložka číslo: 35129/B
(ďalej v texte ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „zmluvné strany“)

ČLÁNOK 1 PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je správcom stavby so súpisným číslom stavby so súpisným číslom 111 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 11313/1 katastrálne územie Nové Mesto, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č.NOVÉ MESTO, list vlastníctva číslo 3749 a pozemku registra „C“ KN parc. č. 11313/2 výmera 3296 m², zastavaná plocha a nádvorie, katastrálne územie

Nové Mesto, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č.NOVÉ MESTO, list vlastníctva číslo 3749 (ďalej v texte ako „predmet nájmu“).

2. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva, so súhlasom Zriaďovateľa, Nájomcovi do užívania predmet nájmu, ktorý je špecifikovaný v predchádzajúcom bode tohto ustanovenia tejto Zmluvy.
3. Účelom prenájmu je prevádzkovanie:
Súkromného gymnázia, Česká 10, 831 03
Súkromnej základnej školy, Česká 10, 831 03 Bratislava
Súkromnej materskej školy, Česká 10, 831 03 Bratislava.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za Predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s Článkom 3 Zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne na účel uvedený v bode 3 tohto ustanovenia Zmluvy. Porušenie tohto ustanovenia Zmluvy je považované za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Článku 5 bod 1 písm. b) Zmluvy.
6. Nájomca má v Predmete nájmu umiestnené hnuťelné veci, ktorých je výlučným vlastníkom a/alebo ku ktorým má iné majetkové práva. Nájomca je oprávnený mať v Predmete nájmu umiestnené hnuťelné veci len počas doby platnosti a účinnosti tejto Zmluvy a po jej skončení je povinný všetky hnuťelné veci odstrániť.
7. Nájom Predmetu nájmu bol schválený na 14. zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto konaného dňa 11.02.2020 uznesením č. 14/04 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Uznesenie č. 14/04 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako **príloha č. 1.**
8. Nájomca prehlasuje, že Predmet nájmu je mu známy, keďže tento bez prestávky užíva od 01.08.2005 a tento preberá v stave ako tento stojí a leží bez výhrad.
9. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu sa nevyskytujú žiadne právne ani faktické vady, ktoré by akýmkoľvek spôsobom bránili užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel.

ČLÁNOK 2 DOBA NÁJMU

Nájom sa uzatvára na dobu **určitú od 01.07.2020 do 30.06.2030.**

ČLÁNOK 3 NÁJOMNÉHO A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom o cenách č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za Predmet nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi nájomné vo výške:
 - a) nájomné za stavbu 70 000,00 eur/rok a nepeňažné plnenie v sume 150 000,00 eur vrátane DPH a to od 01.07.2020 do 30.06.2025
 - b) nájomné za stavbu v sume 100 000,00 eur/rok od 01.07.2025 do 30.06.2030
 - c) za pozemok 1,00 eur/m²/rok počas celej doby nájmu

2. **Nájomné za stavbu** je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi vopred, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v prospech bankového spojenia uvedeného v záhlaví Zmluvy v štvrťročných splátkach, pričom splatnosť každej jednotlivkej faktúry bude vždy k 15. dňu prvého mesiaca príslušného štvrťroka. **Nájomné za pozemok** je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi vopred, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v prospech bankového spojenia uvedeného v záhlaví Zmluvy v polročných, pričom splatnosť každej jednotlivkej faktúry bude vždy k 15. dňu prvého mesiaca príslušného polroka. Na alikvotnú časť ročného nájomného za stavbu a alikvotná časť nájomného za pozemok, ktorá bude Prenajímateľovi prislúchať za rok 2020, budú Prenajímateľom vystavené faktúry s lehotami splatnosti k 15.07.2020 a k 15.10.2020. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania príslušnej sumy splatného nájomného v prospech bankového účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Nájomca je povinný Zriaďovateľovi preukázať skutočnú hodnotu vykonaných opráv najneskôr k 30.06.2026. Ak nájomca nepreukáže výšku nepeňažného nájomného k uvedenému dátumu v hodnote najmenej 150 000,00 eur vrátane DPH; je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhradiť peňažné nájomné a to až do výšky nepeňažného nájomného, ktorého plnenie Nájomca Zriaďovateľovi nepreukázal k 30.06.2026. Zriaďovateľ je povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť skutočnosť, že Nájomca nepreukázal výšku nepeňažného nájomného, pričom v oznámení pre Prenajímateľa uvedenie presne sumu nepeňažného nájomného, ktorého plnenie Nájomca Zriaďovateľovi nepreukázal. Okamihom oznámenia výšky nepreukázaného nepeňažného nájomného Zriaďovateľa Prenajímateľovi stáva sa nepeňažné nájomné nájomným peňažným a Nájomca je povinný toto uhradiť na základe faktúry, ktorú Prenajímateľ vystaví Nájomcovi. Prenajímateľ je povinný vystaviť faktúru bezodkladne po doručení oznámenia zo strany Zriaďovateľa. Faktúra bude splatná v lehote štrnástich dní odo dňa jej vystavenia.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 01.01. nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného bude Nájomcovi písomne oznámené a následne dofaktúrované najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu Nájomcovi. Faktúra bude splatná do štrnástich dní odo dňa jej vystavenia.
5. V prípade, ak Nájomca o viac ako tridsať (30) dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle v zmysle Článku 5 bod 1 písm. b) Zmluvy.
6. Ak zistí Prenajímateľ porušenie dohodnutých zmluvných povinností a / alebo ak zistí Prenajímateľ a/alebo Zriaďovateľ porušenie povinností uložených všeobecne záväzným právnymi predpismi a ktoré Nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa a/alebo Zriaďovateľa, má Prenajímateľ právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške:
 - a) 10% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu menej závažného porušenia Zmluvy; menej závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré nie je v Zmluve vyslovene označené ako závažné porušenie,
 - b) 20% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu závažného porušenia Zmluvy; závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie.

Zmluvnú pokutu v zmysle tohto ustanovenia Zmluvy je možné uložiť opakovane, ak nebude závažný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závažné opakovat'. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia zmluvných povinností.

7. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu má Prenajímateľ právo účtovať Nájomcovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Úrok z omeškania sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe faktúry s lehotou splatnosti do štrnástich (14) dní odo dňa jej vystavenia. Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti Nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa Zmluvy.
8. **Nájomca sa zaväzuje samostatne a na vlastné náklady zabezpečiť všetky požadované služby spojené s nájmom /najmä, nie však výlučne - kúrenie, elektrická energia, studená voda, upratovanie, zrážková voda, zimná údržba, odvoz a likvidácia odpadu a pod./ (ďalej len „služby“), pričom berie na vedomie, že Prenajímateľ žiadne služby spojené s nájmom nezabezpečuje.**

ČLÁNOK 4 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Predmet nájmu bude Nájomcovi odovzdaný formou protokolu, ktorý bude zachytávať jeho skutočný stav a jeho neoddeliteľnou prílohou bude fotodokumentácia všetkých priestorov a priestranstiev tvoriacich Predmet nájmu.
2. Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom, musí dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa k Predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi. Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.
4. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v citovanej STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka Zriaďovateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
5. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi a/alebo Zriaďovateľovi za účelom vykonávania kontroly jeho stavu a spôsobu jeho užívania, a to na základe predchádzajúcej oznámenia (postačuje aj telefonické oznámenie tejto skutočnosti), pričom Nájomca je povinný umožniť túto kontrolu bezodkladne, najneskôr však v lehote 2 dní odo dňa požiadania zo strany Prenajímateľa. V prípade hroziacej škody je Prenajímateľ a/alebo Zriaďovateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho oznámenia, pričom postačí aj podozrenie hroziacej škody, má Prenajímateľ a/alebo Zriaďovateľ právo vstupu do Predmetu nájmu, o čom bezodkladne informuje Nájomcu. Za týmto účelom bude mať Prenajímateľ jedno vyhotovenie kľúčov od stavby a všetkých jej priestorov, ktoré budú uložené v zapečatenej obálke.
6. Nájomca je povinný nedostatky zistené kontrolou podľa bodu 4 tohto ustanovenia Zmluvy bez odkladu na svoje náklady odstrániť.
7. Akékoľvek stavebné úpravy na Predmete nájmu môže Nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Ak zistí Prenajímateľ alebo Zriaďovateľ porušenie tejto povinnosti Nájomcom, má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ustanovenia Článku 5. bod 1 písm. c) tejto Zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcom, má Prenajímateľ zároveň právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 2-násobku ročného nájomného. Zmluvné strany prehlasujú, že dojednaná zmluvná pokuta nie je neprimerane vysoká a to vzhľadom na rozsah, charakter a dôležitosť zabezpečovaného záväzku. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou

nepovolenou činnosťou vykonávanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky bezodkladne vyrovnať v plnom rozsahu.

8. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v dôsledku alebo v súvislosti so zmenami, ako aj so samotnou činnosťou Nájomcu, na Predmete nájmu uskutočnenými Nájomcom, alebo uskutočnenými inými osobami v jeho mene; resp. tretími osobami, ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu Predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady, bez nároku na ich refundáciu zo strany Prenajímateľa. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od Nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
10. Opravy a údržbu vecí, umiestnených v Predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, vykonáva Nájomca na svoje náklady.
11. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na Predmete nájmu spôsobil on sám, jeho zamestnanci, žiaci alebo pozvané osoby.
12. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy a Prenajímateľ má právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ustanovenia v zmysle Článku 5 bod 1 písm. b) Zmluvy.
13. Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v tejto Zmluve, najneskôr však do siedmich (7) dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novo oznámenú adresu. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu písomne oznámiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v tejto Zmluve, sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ustanovenia v zmysle Článku 5 bod 1. písm. b) Zmluvy.
14. Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom Zriaďovateľa a Prenajímateľa v čase minimálne troch (3) mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti Zmluvy po predchádzajúcom písomnom oznámení zo strany Zriaďovateľa vstup na Predmet nájmu za účelom vykonania obhliadky Predmetu nájmu.
15. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi a/alebo Zriaďovateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou, živelnou udalosťou alebo prevádzkovou činnosťou Prenajímateľa. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša Nájomca sám.
16. Odvoz odpadu z Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na Predmete nájmu nie je prípustné. V prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu vznikne na Predmete nájmu skládka odpadu je Nájomca povinný na základe výzvy zo strany Prenajímateľa odstrániť predmetnú skládku na vlastné náklady. Za prípadné sankcie zodpovedá Nájomca.

17. Ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi a Zriaďovateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
18. V prípade zistenia rozdielného stavu Predmetu nájmu od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi do vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi a Zriaďovateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie Predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.
19. Vzhľadom ku skutočnosti, že Predmet nájmu bol Nájomcovi schválený do užívania podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa, Nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje:
- a) na prenajatej stavbe a pozemku zabezpečovať riadnu starostlivosť (vrátane starostlivosti o dreviny a zeleň) a údržbu a bude predovšetkým nie však výhradne zabezpečovať opravy stavby (tak exteriéru ako aj interiéru) a to
 - i) bleskozvodová sústava (doplnenie do 10 ks zemniacich tyčí s vodivým materiálom),
 - ii) zabezpečenie monitoringu sadania múrov telocvične vrátane vypracovania statického posudku,
 - iii) odstránenie vlhnutia omietky v jedálni a v suteréne; termíny jednotlivých opráv sú uvedené v prílohe č. 2 tejto Zmluvy, pričom akékoľvek opravy budú pred samotnou ich realizáciou podliehať schváleniu zriaďovateľa, pričom zriaďovateľ si vyhradzuje právo výkonu dozoru pri samotnom výkone a/alebo realizácií opráv;
 - b) na vlastné náklady zabezpečovať počas celého trvania nájomného vzťahu revízie plynových, elektrických a zdravo technických zariadení, revízie bleskozvodu, revízie komínov a revízie požiarnej ochrany;
 - c) spoločnosť SCHOOL s.r.o. poskytne zľavu z príspevku na vzdelávanie (školné) vo výške 20% pre žiakov s trvalým pobytom v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto;
 - d) po ukončení nájmu Nájomca nebude požadovať od Prenajímateľa a/alebo Zriaďovateľa vydanie plnenia, ktoré by zodpovedalo hodnote zodpovedajúcej prípadnému zhodnoteniu stavby a pre odstránenie akýchkoľvek pochybností Nájomca prehlasuje, že všetky náklady súvisiace s opravami a/alebo s rekonštrukciami vykonanými na Predmete nájmu, ktoré Nájomca realizoval v súvislosti so zabezpečením účelu prevádzkovania Súkromného gymnázia, Súkromnej základnej školy a Súkromnej materskej školy všetko so sídlom na ul. Česká 10, 831 03 Bratislava na základe nájomnej zmluvy ako aj na základe nájomných zmlúv z minulosti, boli vykonané so súhlasom Zriaďovateľa a Nájomca po ukončení tohto nájomného vzťahu nepožaduje ich kompenzáciu.
20. Porušenie povinností Nájomcu uvedených v bode 19. písm. a) až c) tohto ustanovenia Zmluvy, sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo od tejto Zmluvy odstúpiť v zmysle Článku 5 bod 1 písm. c) Zmluvy.
21. Nájomca sa zaväzuje umožniť zástupcom Zriaďovateľa účasť na všetkých prijímacích konaniach.
22. Prenajímateľovi **sa zakazuje** meniť a/alebo akýmkoľvek spôsobom upravovať podmienky tejto Zmluvy. **Akékoľvek zmeny zmluvných podmienok vykonané zo strany Prenajímateľa, ktoré nie sú a/alebo neboli Zriaďovateľom schválené sú absolútne NEPLATNÉ!**

ČLÁNOK 5 UKONČENIE NÁJMU

1. Nájom podľa tejto Zmluvy zanikne:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede;
 - c) odstúpením od Zmluvy, ak to umožňujú všeobecne záväzné právne predpisy, sa Zmluva ruší s účinkami ex nunc. Právne účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
2. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy, od okamihu skončenia tejto Zmluvy, okrem povinnosti Nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného a prípadných nárokov na náhradu škody, nárokov na zmluvné alebo zákonné sankcie.

ČLÁNOK 6 DORUČOVANIE

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany Prenajímateľa, Zriaďovateľa alebo Nájomcu budú vyhotovené v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne podané, doručené alebo uskutočnené, ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou zmluvnej strane, na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia zmluvnej strane, ktorá oznámenie predkladá, alebo požaduje.
2. Písomnosti sa považujú za doručené aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia oznámenia adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel.

ČLÁNOK 7 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy, dodatky alebo prílohy k tejto zmluve musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými príslušnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.
4. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy zostáva nedotknutá, platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú dodatkom nahradiť neplatné

alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia.

5. Zmluva je vyhotovená v ôsmich (8) rovnopisoch, z ktorých dva (2) rovnopisy obdrží Prenajímateľ, štyri (4) rovnopisy Zriaďovateľ a dva (2) rovnopisy Nájomca.
6. Zmluvné strany, ako účastníci právneho úkonu vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a súčasne, že prejavy vôle každej zo zmluvných strán sú dostatočne určité, zrozumiteľné a prosté omylu a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa 24.02.2020

V Bratislave dňa 24.02.2020

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Iveta Kopásková, v.r.
riadiťka

PaedDr. Martina Danišová, v.r.
konateľka spoločnosti

Ladislav Kordoš, v.r.
Konateľ spoločnosti

V Bratislave dňa 27.02.2020

Zriaďovateľ:

Mgr. Rudolf Kusý, v.r.
starosta

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO



VÝPIS Z UZNESENÍ

z 14. zasadnutia

Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto
konaného dňa 11. februára 2020

Miestne zastupiteľstvo prerokovalo:

4. Návrh na schválenie prenájmu stavby so súpisným číslom 111 na pozemku registra „C“ KN parc.č. 11313/1, vrátane zastavaného pozemku a pozemok registra „C“ KN parc. č. 11313/2 v katastrálnom území Nové Mesto

Uznesenie 14/04

Po prerokovaní programu miestne zastupiteľstvo prijalo k bodom č. 1-6 nasledovné uznesenia:

14/04 Miestne zastupiteľstvo

I. s c h v a ľ u j e

prenájom

- a) stavby so súpisným číslom 111 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 11313/1 katastrálne územie Nové Mesto, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO, list vlastníctva číslo 3749
- b) pozemku registra „C“ KN parc. č. 11313/2 výmera 3296 m², zastavaná plocha a nádvorie, katastrálne územie Nové Mesto, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO, list vlastníctva číslo 3749

; za účelom prevádzkovania:

Súkromného gymnázia, Česká 10, 831 03 Bratislava

Súkromnej základnej školy, Česká 10, 831 03 Bratislava

Súkromnej materskej školy, Česká 10, 831 03 Bratislava

; s účinnosťou od 01.07.2020 do 30.06.2030

; za nájomné

- a) pre stavbu

1. v sume 70 000,00 €/rok a nepeňažné nájomné v sume 150 000,00 (vrátane DPH) a to od 01.07.2020 po dobu 30.06.2025

2. v sume 100 000,00 €/rok od 01.07.2025 do 30.06.2030

- b) pre pozemok

v sume 1,00 eur/m²/rok

; pričom nájomné za stavbu bude splatné štvrťročne vopred vždy k 15. dňu prvého mesiaca príslušného štvrťroka; nájomné za pozemok bude splatné polročne vopred vždy k 15. dňu prvého mesiaca príslušného polroka; alikvotná časť ročného nájomného za stavbu a za pozemok prislúchajúca prenajímateľovi za rok 2020 bude splatná v dvoch splátkach k 15.07.2020 a k 15.10.2020

; plnenie nepeňažnej časti nájomného bude nájomca realizovať v súlade s platnou a účinnou nájomnou zmluvou; pričom nájomca bude povinný zriaďovateľovi preukázať skutočnú hodnotu vykonaných opráv najneskôr k 30.06.2026. Ak nájomca nepreukáže výšku nepeňažného nájomného k uvedenému dátumu najmenej 150 000 € vrátane DPH, je povinný prenajímateľovi uhradiť peňažné nájomné a to až do výšky nepeňažného nájomného, ktorého plnenie nájomca zriaďovateľovi nepreukázal k 30.06.2026 nasledujúceho kalendárneho roka

; pre spoločnosť SCHOOL s.r.o., Župné námestie 2, 811 03 Bratislava, IČO: 35 923 890, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I Oddiel: Sro, Vložka číslo: 35129/B

; v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa, pričom osobitný zreteľ je daný tým, že

spoločnosť SCHOOL s.r.o. je dlhodobým nájomcom, ktorý nájomné zo zmluvy č. 2/2005 platí riadne a včas; spoločnosť SCHOOL s.r.o. bude:

- a) na prenajatej stavbe a pozemku zabezpečovať riadnu starostlivosť (vrátane starostlivosti o dreviny a zeleň) a údržbu a bude predovšetkým nie však výhradne zabezpečovať opravy stavby (tak exteriéru ako aj interiéru) a to
 - i) bleskozvodová sústava (doplnenie do 10 ks zemniacich tyčí s vodivým materiálom),
 - ii) zabezpečenie monitoringu sadania múrov telocvične vrátane vypracovania statického posudku,
 - iii) odstránenie vlhnutia omietky v jedálni a v suteréne; s podmienkou, že akékoľvek opravy budú pred samotnou ich realizáciou podliehať schváleniu zriaďovateľa, pričom zriaďovateľ si vyhradzuje právo výkonu dozoru pri samotnom výkone a/alebo realizácii opráv
- b) spoločnosť SCHOOL s.r.o. je povinná na vlastné náklady zabezpečovať počas celého trvania nájomného vzťahu revízie plynových, elektrických a zdravo technických zariadení, revízie bleskozvodu, revízie komínov a revízie požiarnej ochrany;
- c) spoločnosť SCHOOL s.r.o. poskytne zľavu z príspevku na vzdelávanie (školné) vo výške 20% pre žiakov s trvalým pobytom v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto;
- d) po ukončení nájmu spoločnosť SCHOOL s.r.o. nebude požadovať od prenajímateľa a/alebo zriaďovateľa vydanie plnenia, ktoré by zodpovedalo hodnote zodpovedajúcej prípadnému zhodnoteniu stavby a pre odstránenie akýchkoľvek pochybností spoločnosť SCHOOL s.r.o. sa v zmluvne zaviazala k prehláseniu, že všetky náklady súvisiace s opravami a/alebo s rekonštrukciami vykonanými na predmete nájmu, ktoré spoločnosť SCHOOL s.r.o. realizovala v súvislosti so zabezpečením účelu prevádzkovania Súkromného gymnázia, Súkromnej základnej školy a Súkromnej materskej školy všetko so sídlom na ul. Česká 10, 831 03 Bratislava na základe nájomnej zmluvy ako aj na základe nájomných zmlúv z minulosti, boli vykonané so súhlasom zriaďovateľa a spoločnosť SCHOOL s.r.o. po ukončení nájomného vzťahu nebude požadovať ich kompenzáciu;

; za podmienky

nájomná zmluva bude zo strany spoločnosti SCHOOL s.r.o. podpísaná v lehote 90 dní odo dňa prijatia tohto uznesenia. V prípade, ak v uvedenej lehote nebude zo strany spoločnosti SCHOOL s.r.o. nájomná zmluva podpísaná, toto uznesenie stráca platnosť

II. s c h v a ľ u j e

100% z celkového ročného nájmu (peňažné plnenie) ako účelovo viazané finančné prostriedky s účelom ich použitia na investície a/alebo opravy škôl a školských zariadení v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti

- bez pripomienok

Hlasovanie	Za:	21
	Proti:	0
	Zdržali sa:	0

Mgr. Rudolf Kusý
Starosta

Správnosť výpisu uznesenia overená na Oddelení organizačnom a evidencie obyvateľov Miestneho úradu Bratislava-Nové Mesto dňa 24.02.2020.

Júlia Červenková
vedúca oddelenia
organizačného a evidencie obyvateľov
Miestneho úradu Bratislava-Nové Mesto

Odstránenie vlhnutia murív v polozapustenom suteréne objektu

Polozapustený suterén objektu vykazuje na obvodových a nosných murivách viditeľné stopy pravidelného zavlhňania, pravdepodobne spôsobeného chýbajúcou, nedostatočnou, alebo poškodenou izoláciou proti zemnej vlhkosti a zlým stavom doposiaľ nevymenených okenných výplní objektu – v jedálni a v kuchyni, ktoré sú navyše umiestnené spodnou hranou tesne nad terénom, čo ešte urýchľuje ich poškodzovanie. Na odstránenie vlhkosti murív je nevyhnutná výmena všetkých starých (netesniacich a poškodených) okien v tejto časti objektu a zhotovenie dodatočnej izolácie. Lacnejším riešením je zhotovenie sanačných omietok a inštalácia odvlhčovacích zariadení. Toto náhradné riešenie však problém prenikania vlhkosti do stavebných konštrukcií neodstráni - iba zníži vlhkosť v interiéru a spoločne s častým vetraním priestorov pomáha zabráňovať tvorbe plesní a poškodzovaniu interiérového vybavenia nadmernou vzdušnou vlhkosťou.

Termín : do 31.08.2021

Opadávajúce omietky v jedálni a v sociálnych zariadeniach v priestoroch materskej školy

S problémom vlhnutia obvodového muriva (spôsobeného nedostatočnou izoláciou) súvisí aj opadávanie omietok v jedálni a v sociálnych zariadeniach v priestoroch materskej školy. Pred samotným zhotovením nových omietok je potrebné najskôr zhotoviť dodatočnú izoláciu a vysušenie murív. Izoláciu je potrebné opraviť - uskutočniť opravu (výmenu) izolácie tak, aby bola vytiahnutá až pod omietku murív. Pred samotnou opravou izolácie proti zemnej vlhkosti je potrebné prizvať statika, ktorý posúdi a určí spôsob opravy izolácie obvodových a nosných stien. Na základe jeho odporúčaní uskutočniť opravu a spevnenie konštrukcií ešte pred samotnou opravou.

Termín : do 31.8.2021

Vlhnutie suterénnych murív

Vo viacerých priestoroch sú poškodené omietky a obklady následkom pôsobenia vlhkosti v obvodových murivách. Odstránenie či potlačenie vlhkosti je možné viacerými spôsobmi (dodatočná izolácia, sanačná omietka v kombinácii s odvlhčovačmi, odkopanie muriva a vytvorenie drenáže, injektáž muriva ...). Na určenie vyhovujúceho (optimálneho) spôsobu je potrebné prizvať odborníkov na odstránenie vlhkosti zo stavebných konštrukcií.

V prípade riešenia problému na etapy je nevyhnutné postupovať podľa stavu priestoru – havarijný stav ako prvý.

Termín : do 31.12.2020

Výmena okien a presklených stien

Pôvodné okná a nevymenené presklené steny objektu sú poškodené vekom a pôsobením poveternostných vplyvov a je nevyhnutné ich vymeniť. Mnohé z nich sú znefunkčnené aby pri manipulácii s nimi nedošlo k úrazu. Stav okien v suterénnych priestoroch spôsobuje – tým že cez ne zateká, poškodzovanie ostatných stavebných konštrukcií (omietky) Pri výmene presklených stien v záveroch chodieb hlavného traktu je potrebné pamätať na to, aby nové presklené steny mali možnosť uzamykania otvárania.

Termín : maximálne do 31.12.2023

Sadanie murív prístavby

Je potrebné prizvať statika, ktorý posúdi trhliny a určí spôsob odstránenia statických porúch zvislých konštrukcií prístavby – pravdepodobne spôsobené sadaním základov prístavby. Na základe jeho odporúčaní uskutočniť opravu a spevnenie konštrukcií

Termíny: statik do 31.12.2020

oprava do 31.12.2025

Aktívny bleskozvod

Bleskozvodové zariadenie nevyhovuje bezpečnostným normám podľa poslednej revíznej správy. Pravdepodobne došlo k prerušeniu pôvodného uzemňovacieho okruhu, na ktorý bol nový bleskozvod napojený. Je potrebné znížiť zemný odpor uzemňovacích zvodov, tak že sa natlčú uzemňovacie tyče v takom počte, aby nameraný zemný odpor vyhovoval technickým predpisom a povinným normám.

Termín : do 31.12.2020