



Zmluva č. 012015

vých priestorov uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
bytových priestorov (ďalej len „ZoNP“) v znení neskorších predpisov (ďalej

m e d z i

Prenajímateľom: Základná škola
Žitavská 1, 821 07 Bratislava
IČO: 31780806
DIČ: 2020971964
bankové spojenie: VÚB Bratislava – Ružinov
číslo účtu: 1633222951/0200
zastúpeným: RNDr. Janou Weisovou, riaditeľkou školy
a
Mestská časť Bratislava – Vrakuňa
Šíravská 7, 821 07 Bratislava
IČO: 00603295
DIČ: 2020840118
bankové spojenie: VÚB Bratislava – Ružinov
číslo účtu: 4424062/0200
zastúpeným: JUDr. Ing. Martinom Kurucom, starostom mestskej časti
ďalej obaja len ako „prenajímateľ“

a

Nájomcom: Občianske združenie ESPRIT
Majerníkova 62, 841 05 Bratislava
IČO: 30851581
DIČ: 2021931989
bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.
číslo účtu: 9604040004/5600
zastúpeným: Prof. JUDr. Jánom Cirákom, CSc., predsedom správnej
rady
a Mgr. Adrianou Cirákovou, generálnou riaditeľkou
ďalej len „nájomca“

Prenajímateľ a nájomca sa ako zmluvné strany dohodli na u z a v r e t í tejto zmluvy:

Článok I. Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je správcom objektu Základnej školy nachádzajúceho sa v mestskej časti Bratislava – Vrakuňa na Žitavskej ul. 1 v Bratislave, súpisné č. II 5043, postaveného na

pozemku parcelné č. 3609/1, 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.

2. Občianske združenie ESPRIT je zriaďovateľom Súkromného gymnázia ESPRIT so študijným odborom 7902 5 73 so štvorročným a osemročným štúdiom, ktoré MŠ SR zaradilo do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky na základe rozhodnutia MŠ SR číslo: CD-2005-2389/4344-1:096 zo dňa 11.3.2005 a je zriaďovateľom Súkromnej základnej školy Esprit, ktoré MŠ SR zaradilo do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky na základe rozhodnutia MŠ SR číslo: CD-2009-20788/5483-1:917 zo dňa 23.3.2009.

Čl. II.

Predmet, účel a rozsah nájmu

1. Podľa projektovej dokumentácie sa v pavilóne C a na prízemí hlavnej budovy objektu školy Bratislava – Vrakuňa na Žitavskej ul. 1 v Bratislave nachádzajú tieto nebytové priestory:

materská trieda	č. 124	o výmere	68,10 m ²
materská trieda	č. 125	o výmere	68,10 m ²
materská trieda	č. 126	o výmere	68,10 m ²
kancelária	č. 130	o výmere	23,20 m ²
kancelária	č. 131	o výmere	14,70 m ²
WC chlapci	č. 134	o výmere	22,90 m ²
WC dievčatá	č. 138	o výmere	24,90 m ²
WC učiteľia	č. 136	o výmere	7,40 m ²
žiacka šatňa		o výmere	10,30 m ²

S p o l u: 307,70 m²

(ďalej len nebytové priestory)

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory uvedené v bode 1. tohto článku, pričom nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude ako zriaďovateľ využívať na účely materiálne – technického zabezpečenia výchovno-vzdelávacieho procesu elokovaného pracoviska Súkromnej základnej školy Esprit. Spolu s uvedenými nebytovými priestormi je nájomca oprávnený užívať aj prístupové komunikácie, vstupy, chodby a schodištia, ktoré zabezpečujú prístup k nebytovým priestorom a príslušné sociálne zariadenia. Nájomca je rovnako na základe osobitnej dohody s riaditeľom školy, spravidla podľa rozvrhu hodín, oprávnený užívať v dohodnutých časoch odborné učebne a ich vybavenie, telocvične a príľahlý školský dvor so športoviskami, resp. iné priestory školy.
3. Nájomca je rovnako za účelom zabezpečenia stravovania žiakov elokovaného pracoviska Súkromnej základnej školy Esprit oprávnený na základe osobitnej dohody využívať školskú jedáleň.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený prístup k predmetu nájmu ako aj k súvisiacim priestorom počas celej doby nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť dodržiavanie školského poriadku žiakmi, ktorí budú navštevovať elokované pracovisko Súkromnej základnej školy Esprit. Nájomca sa zaväzuje vo všetkých ním užívaných priestoroch dodržiavať platné predpisy a normy súvisiace s požiarnou ochranou, s bezpečnosťou a ochranou zdravia pri práci a hygienické predpisy. Za všetky škody, ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
6. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca je oprávnený ako zriaďovateľ prenechať uvedené nebytové priestory do podnájmu podnájmovcovi – elokovaného pracoviska Súkromnej základnej školy Esprit za podmienok ustanovených v tejto zmluve. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu len na účely zabezpečenia výchovno-vzdelávacieho procesu.
7. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený a tieto môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

Čl. III.

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa uzaviera na

dobu určitú na 10 rokov, a to od 1. septembra 2015 do 31. augusta 2025

s tým, že nájomca môže písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie nájmu nebytových priestorov, najneskôr šesť mesiacov pred uplynutím doby nájmu.

2. Prenajímateľ a nájomca svojimi podpismi na tejto zmluve osvedčujú, že predmet nájmu bol so súhlasom prenajímateľa sprístupnený nájomcovi pred uzavretím tejto zmluvy za účelom úpravy a renovácie a následného využitia na výchovno-vzdelávaciu činnosť.
3. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou v zmysle ust. § 9 ods. 2 a 3 ZoNP,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy (§ 48 OZ) prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 4. tohto článku.
4. V nadväznosti na ods. 3. písm. b) tohto článku sa zmluvné strany v súlade s ust. § 12 ZoNP dohodli, že prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu vždy k 1.8. príslušného kalendárneho roka, pričom výpovedná lehota je dvanásťmesačná a začína plynúť dňom 1.8. príslušného kalendárneho roka.
5. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 3. písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy o nájme jednostranne odstúpiť v prípade, ak:
 - a) nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, bude bez súhlasu prenajímateľa užívať iný subjekt na základe zmluvy o združení, o obchodnom zastúpení, mandátnej zmluvy, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní,
 - b) nájomca aj po predchádzajúcom písomnom upozorení prenajímateľa v značnej miere poškodzuje prenajaté nebytové priestory, čím prenajímateľovi vzniká škoda,

- c) nájomca uzavrie akékoľvek spoločenstvo bez ohľadu na skutočnosť, že toto bude v súlade s platnými právnymi predpismi, s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad, ktorým sa bude podieľať na zakladaní spoločenstva, pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
6. Nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory prenajímateľovi najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov prenajímateľ a nájomca spíšu zápisnicu, ktorej jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno nájomca. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory.
7. V prípade, že nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v lehote podľa odseku 6. tohto článku, prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytové priestory na náklady a zodpovednosť nájomcu. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky náklady vzniknuté tým, že si nájomca riadne a včas nesplnil povinnosť podľa ods. 6. tohto článku. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný pracovný deň nájmu prenajímateľovi preukázať, že všetky platby za nájomné má uhradené a súčasne sa zaväzuje odsúhlasiť zúčtovanie. V prípade nedodržania tohto záväzku bude prenajímateľ postupovať podľa § 672 ods.2 a § 6 OZ na riziko a náklady nájomcu.

Čl. IV.

Osobitné dojednanie

1. Nájomca vykoná na vlastné náklady udržiavacie práce predmetných nebytových priestorov ako aj chodieb školy spočívajúce v ich vymaľovaní a celkovej renovácii. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi na tieto práce súhlas.
2. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby počas trvania nájmu nájomca umiestnil na budove školy ako aj v jej interiéroch informačné tabule s názvom elokovaného pracoviska Súkromnej základnej školy Esprit.

Čl. V.

Výška a splatnosť nájomného a preddavkových platieb za služby spojené s nájmom

1. Nájomné je stanovené dohodou tak, že odo dňa vzniku nájmu bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné za triedy a príslušný kancelársky priestor o výmere 242,20 m² v sadzbe 8,29 €/m²/ročne. Nájomca bude za prenajatú podlahovú plochu o výmere 242,20 m² platiť prenajímateľovi nájomné v celkovej výške

2007,84 € ročne

slovom: dvetisíc sedem eur osemdesiat štyri centov.

Nájomca bude platiť prenajímateľovi nájomné za WC priestory a šatňový priestor o výmere 65,50 m² v sadzbe 4,15 €/m²/ročne. Nájomca bude za prenajatú podlahovú plochu o výmere 65,50 m² platiť prenajímateľovi nájomné v celkovej výške

271,82 € ročne

slovom: dvestosedemdesiatjeden eur osemdesiatdva centov.

Spolu bude nájomca za prenajatú podlahovú plochu o výmere 307,70 m² platiť prenajímateľovi nájomné v celkovej výške

2279,66 € ročne

slovom: dvetisícvestosedemdesiatdeväť eur šesťdesiatšesť centov.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre nájomcu dodávku služieb spojených s nájmom nebytového priestoru v rozsahu uvedenom vo výpočtovom liste, ktorý je prílohou tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi na tento účel preddavky v sumách tak, ako je určené vo výpočtovom liste. Prenajímateľ každoročne vyhotoví vyúčtovanie zaplatených preddavkov na služby a skutočných nákladov na dodané služby vždy v roku nasledujúcom po roku, v ktorom boli služby dodávané. Nedoplatky prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním za príslušný kalendárny rok sú splatné do 15 dní po dni doručenia vyúčtovania na adresu odovzdacieho miesta nájomcu.
3. Nájomné a preddavky na služby spojené s nájmom nebytového priestoru bude nájomca až do ukončenia nájmu uhrádzať mesačne. Nájomca je povinný poukázať platby včas tak, aby tieto boli uhradené najneskôr v desiaty deň príslušného mesiaca.
Mesačné nájomné v sume 189,97 € sa nájomca zaväzuje uhrádzať na číslo účtu 1633222951/0200, VS 012015
Mesačné preddavky za služby podľa výpočtového listu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje uhrádzať na číslo účtu 1633224658/0200, VS 012015.
Nájomca je pri každej platbe nájomného, ako aj preddavkov na služby povinný uviesť obdobie, na ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neurčí a prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom alebo z titulu nedoplatku na preddavkoch na služby alebo z vyúčtovania služieb, je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu (čl. I. tejto zmluvy). Nájomca je povinný riadne a včas poukazovať platby nájomného a preddavkov na služby s nájmom spojené.
2. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za pohyb žiakov a ostatných osôb elokovaného pracoviska Súkromnej základnej školy Esprit v spoločných priestoroch školy. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby žiaci a zamestnanci elokovaného pracoviska Súkromnej

základnej školy Esprit nevstupovali do priestorov školy, ktoré nie sú predmetom tejto nájomnej zmluvy.

3. Nájomca je povinný zabezpečovať a hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bezodkladne prenajímateľovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3. a 4. tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne.
6. Stavebné úpravy nebytového priestoru nie je nájomca oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Ak nájomca vykoná zmeny nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytové priestory na svoje náklady do pôvodného stavu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu, alebo ktoré spôsobia žiaci elokovaného pracoviska Súkromnej základnej školy Esprit. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
9. V zmysle ustanovenia §-u 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, v znení neskorších predpisov, bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že všetky povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
10. Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných predpisov o ochrane majetku a zdravia (zák. č. 174/1968 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon. č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a vykonávacie a súvisiace predpisy) a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
11. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona NR SR č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov, a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
12. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tomto režime doručovania písomností týkajúcich sa medzi nimi uzavretého nájomného vzťahu:
 - a) v plnom rozsahu platia ustanovenia Poštového poriadku
 - b) odovzdacím miestom nájomcu je: Majerníkova 62, 841 05 Bratislava
 - c) odovzdacím miestom prenajímateľa je: Žitavská 1, 821 07 BratislavaNájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa doručená poštou do jeho odovzdacieho miesta sa pokladá za doručení priamo do jeho vlastných rúk i keď táto zásielka bude vrátená poštou prenajímateľovi ako zásielka nájomcom neprevzatá.
13. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inému subjektu bez súhlasu prenajímateľa s výnimkou subjektov v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti. O súhlas s podnájomom požiada nájomca prenajímateľa vo forme písomnej žiadosti, ktorej prílohou bude písomný návrh zmluvy o podnájme. Poskytnutý súhlas s podnájomom môže prenajímateľ zrušiť formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po doručení oznámenia o zrušení súhlasu ukončiť podnájomný vzťah. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich

užívanie a prevádzkovanie inej fyzickej alebo právnickej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.

14. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, názvu, sídla, právnej formy, odovzdávacieho miesta pošty, náhradného prijímateľa a pod.
15. Nájomca je povinný nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa alebo riaditeľa školy sprístupniť za účelom vykonania kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dojednanými touto zmluvou, ako aj vykonania obhliadky za účelom zistenia technického stavu predmetných nebytových priestorov. Obhliadku je prenajímateľ oprávnený vykonať počas prevádzkovej doby a v sprievode nájomcom poverenej osoby tak, aby týmto úkonom nerušil neprimeraným spôsobom nájomcu vo výkone jeho práv.

Čl. VII.

Osobitné, prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zámer prenájmu časti budovy Základnej školy Žitavská 1, Bratislava, Občianskemu združeniu ESPRIT na výchovno-vzdelávacie účely schválilo Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava - Vrakuňa uznesením č. 38/IV/2015 zo dňa 24.02.2015.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto nájomná zmluva je len jedným z prejavov ich vôle smerujúcej k dlhodobej spolupráci pri zabezpečovaní a organizácii výchovy a vzdelávania v mestskej časti, ktorá prekračuje časový horizont tejto zmluvy. Zmluvné strany preto deklarujú vzájomnú súčinnosť pri odstraňovaní eventuálnych prekážok, ktoré by v budúcnosti mali za právny následok nemožnosť uzavrieť novú dlhodobú nájomnú zmluvu po skončení nájmu podľa tejto zmluvy. Zmluvné strany sa preto zaväzujú pod sankciou náhrady škody vopred v primeranej lehote danej okolnosťami konkrétneho prípadu oznámiť druhej zmluvnej strane vážne dôvody, ktoré by vylučovali v budúcnosti uzavretie novej nájomnej zmluvy ohľadne prenajatých priestorov podľa tejto nájomnej zmluvy.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov.
4. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami, vzájomne odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami. Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom nebytových priestorov a vzťahy z neho plynúce ustanovenia zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Zmluva o nájme bola vyhotovená v 6 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží tri a nájomca tri vyhotovenia zmluvy. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda druhým dňom od jej zverejnenia na webovej stránke Základnej školy Žitavská 1, Bratislava.
6. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že sa jej obsah doslovne zhoduje s ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenu vôľou, ako aj na znak toho, že tento právny úkon neurobili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa 23. 03. 2015

V Bratislave dňa 25. 03. 2015

NÁJOMCA:

PRENAJÍMATEĽ:

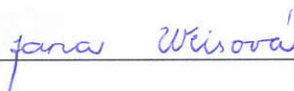


Prof. JUDr. Ján Cirák, CSc.
predseda správnej rady

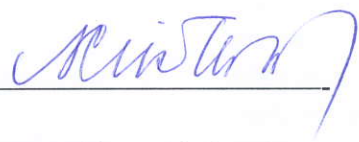
Občianske združenie

ESPRIT

Majerníkova 62, 841 05 Bratislava



RNDr. Jana Weisová
riaditeľka školy

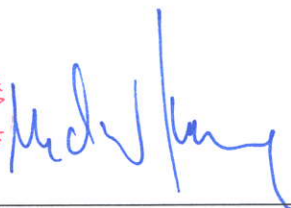


Mgr. Adriana Ciráková
generálna riaditeľka

Občianske združenie

ESPRIT

Majerníkova 62, 841 05 Bratislava



JUDr. Ing. Martin Kuruc
starosta mestskej časti