

# Zmluva č. 1/2017

## o nájme nebytového priestoru

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:** Obchodná akadémia  
Račianska 107, 831 02 Bratislava  
V zastúpení: Ing. Mária Mydlová – riaditeľka  
IČO: 30775418  
DIČ: 2020902422  
(ďalej len prenajíateľ)

**Nájomca:** Mgr. Irjo Malovaný – SPACE LOOK  
Teplická 1375/1  
831 02 Bratislava – Nové Mesto  
IČO: 50 773 674  
(ďalej len nájomca)

#### so súhlasom zriaďovateľa:

Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave  
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava  
Zastúpený: Ing. Pavol Frešo, predseda BSK  
(ďalej len: „BSK“)

### Čl. II. Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovných nehnuteľností so súpisným číslom 1532, ktoré sa nachádzajú na parcelách č.  
13081/1 zastavané plochy o výmere 11798 m<sup>2</sup>,  
13081/2 zastavané plochy o výmere 1015 m<sup>2</sup>,  
13081/3 zastavané plochy o výmere 879 m<sup>2</sup>,  
13081/4 zastavané plochy o výmere 223 m<sup>2</sup>,  
13081/9 zastavané plochy o výmere 339 m<sup>2</sup>,  
zapísaných v liste vlastníctva číslo 4196, ktorý vedie Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Nové Mesto. Prenajíateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.

2. Nájomca je fyzická osoba zapísaná v živnostenskom registri na Okresnom úrade v Bratislave, odbor živnostenského podnikania, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, OU-BA-OZPI-2017/033434-2. Fotokópia výpisu zo živnostenského registra č. 110-255398 zo dňa 28. 2. 2017 tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

### Čl. III. Predmet zmluvy

Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Račianskej ulici č. 107 v Bratislave prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory

- miestnosť č. 405 – učebňu, o celkovej výmere 54,5 m<sup>2</sup>.

Ide o nebytové priestory na štvrtom poschodí budovy školy prenajímateľa.

### Čl. IV. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na nasledovný účel: vykonávanie mimoškolskej výchovno-vzdelávacej činnosti pre deti, dorast a dospelých vo výtvarnom odbore, vyplývajúci z predmetu jeho činnosti a z návrhu na uzavretie zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje 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. júna 2017**, počas doby školského roka a mimo letných prázdnin, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.  
Za mesiace júl a august z dôvodu letných prázdnin sa poplatky za nájom a energie nebudú účtovať.

### Čl. VI. Cena nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na mesačnom nájomnom nasledovne:  
2,- Eur za m<sup>2</sup> mesačne, spolu za 54,5 m<sup>2</sup> - 109,00 Eur.  
**Cena nájomného za desať mesiacov činí 1 090,00 Eur.**  
Cena nájmu zodpovedá reálnemu stavu priestorov, ktoré sú v pôvodnom – nezrekonštruovanom stave a účelu prenajímania – priestor budú využívať deti na výchovno-vzdelávaciu činnosť výtvarného krúžku.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, odvozu odpadkov, vodného a stočného.

Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ 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.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.
4. V zmysle § 344 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptácia úpravy ceny nájmu podľa tohto ustanovenia.

### Čl. VII. Cena za energie a služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na zálohovej platbe za energie a služby štvrťročne nasledovne:

cena za I., II. a IV. štvrťrok

a) cena za energie štvrťročne	129,00 €
b) cena za vodné a stočné štvrťročne	9,00 €
c) cena za služby (odvoz odpadu, vrátnica ...) štvrťročne	15,00 €
Cena za štvrťrok spolu	153,00 €

**Cena za I., II. a IV. štvrťrok spolu** **459,00 €**

cena za III. štvrťrok:

a) cena za energie III. štvrťrok	43,00 €
b) cena za vodné a stočné III. štvrťrok	3,00 €
c) cena za služby (odvoz odpadu, vrátnica ...) III. štvrťrok	5,00 €
<b>Cena za III. štvrťrok Spolu</b>	<b>51,00 €</b>

Celková úhrada za energie, dodávku tepla, vodné a stočné a poskytnuté služby za jeden rok je **510,00 €**.

Prenajímateľ je oprávnený uvedené náklady valorizovať na základe skutočných nákladov.

**Čl. VIII.**  
**Spôsob úhrady nájmu a služieb**

1. Nájomca je povinný platiť **nájomné štvrtročne**, a to vopred vždy do 25. dňa posledného mesiaca predchádzajúceho štvrtroka nasledovne:

- I. štvrtrok vo výške 327,00 Eur
- II. štvrtrok vo výške 327,00 Eur
- III. štvrtrok vo výške 109,00 Eur
- IV. štvrtrok vo výške 327,00 Eur

na príjmový účet prenajímateľa v štátnej pokladnici  
č. účtu: 7000472616/8180,  
IBAN: SK38 8180 0000 0070 0047 2616

2. Nájomca je povinný platiť za **energie, vodné a stočné, odvoz odpadov štvrtročne**, a to vopred vždy do 25. dňa posledného mesiaca predchádzajúceho štvrtroka nasledovne:

- I. štvrtrok vo výške 153,00 Eur
- II. štvrtrok vo výške 153,00 Eur
- III. štvrtrok vo výške 51,00 Eur
- IV. štvrtrok vo výške 153,00 Eur

na výdavkový účet prenajímateľa v štátnej pokladnici  
č. účtu: 7000472624/8180,  
IBAN: SK16 8180 0000 0070 0047 2624

**Čl. IX.**  
**Zmluvná pokuta**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle č. VIII. 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 nezaničí 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 nezaničí 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. Prenajíateľ 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 neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajíateľa.
4. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajíateľa 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 opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných 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 prenajíateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií 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 prenajíateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajíateľom 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 prenajíateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajíateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajíateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajíateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
13. Prenajíateľ 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 prenajíateľovi úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 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 prenajíateľovi 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. Prenajíateľ 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 prenajíateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

## **Čl. XII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy podlieha schvaľovaniu Bratislavským samosprávnym krajom (zriaďovateľom prenajíateľ'a), ktorý ako orgán verejnej správy 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 informácii, 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 súhlasia 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, atď.) 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.

2. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
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 obdrží 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.

Bratislava, dňa

15. jún 2017

OBCHODNÁ AKADEMIA  
Račianska 107

nájomca

zriaďovateľ

prenajímateľ

15. jún 2017

Ing. Pavol Frešo  
predseda BSK

Príloha:

1. Kópia výpisu zo živnostenského registra



OKRESNÝ  
ÚRAD  
BRATISLAVA

odbor živnostenského podnikania  
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

OU-BA-OZP1-2017/033434-2  
č. živnostenského registra 110-255398

Bratislava 28. 02. 2017

## OSVEDČENIE

o živnostenskom oprávnení

Meno a priezvisko: **Irjo Malovaný**  
Bydlisko: **Teplická 1375/1, 831 02 Bratislava-Nové Mesto**


Obchodné meno: **Irjo Malovaný - SPACE LOOK**  
Miesto podnikania: **Teplická 1375/1, 831 02 Bratislava-Nové Mesto**  
Pridelené IČO: **50 773 674**

na vykonávanie živnosti

### 1. Vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti


Vznik živnostenského oprávnenia: 01. 03. 2017

Osvedčenie o živnostenskom oprávnení vydané na základe § 66b ods. 1 v spojení s § 66b ods. 2 písm. a) podľa § 47 ods. 1 v spojení s § 47 ods. 2 v súlade s § 10 ods. 1 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.

  
Mgr. Zuzana Bankovichová  
vedúca odboru

vdávam, že táto úplná kópia listiny  
stávajúca z ..... listov  
slovné zhoduje s úplným prvopisom  
stávajúcim z ..... listov  
BRATISLAVE dňa 06. MAR. 2017



  
Mgr. Natália MINÁRIKOVÁ  
notárska koncipientka poverená notárkou  
JUDr. MÁRIOU ŠIMKOVOU