

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/2022

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „nájomná zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľom:

Názov: **Ekonomická univerzita v Bratislave**
Sídlo: Dolnozemska cesta 1, 852 35 Bratislava 5
Štatutárny orgán: prof. Ing. Ferdinand Daňo, PhD., rektor
Bankové spojenie: Štátna pokladnica 8180
IBAN: SK34 8180 0000 0070 0007 4503
SWIFT: SPSRSKBA
IČO: 00399957
DIČ: 2020879245
IČ DPH: SK2020879245
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomcom:

Názov: **Edulienka – občianske združenie**
Sídlo: 941 42 Veľké Lovce 48
v zastúpení : Mgr. Richard Kiripolský, predseda občianskeho združenia
Bankové spojenie: ČSOB, a. s.
IBAN: SK3475000000004022897312
SWIFT: CEKOSKBX
IČO: 50158660
DIČ: 2120511712
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
(ďalej len „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

takto:

Článok 1 Úvodné ustanovenie

1.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy so súpisným číslom 101619, postavenej na parcele č. 3219, nachádzajúcej sa v Bratislave na Konventnej ul. č. 1 a zapísanej na liste vlastníctva č. 3580 vedenom na Katastrálnom odbore Okresného úradu Bratislava, pre obec Bratislava - m. č. Staré mesto, katastrálne územie Staré mesto (ďalej len „nehuteľnosť“).

1.2 Prenajíateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania nájomcovi.

Článok 2 Predmet a účel nájmu

2.1 Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nezariadené nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti na 1. a 2. nadzemnom podlaží spolu o výmere 330,81 m² (ďalej spolu len „predmet nájmu“). Predmet nájmu je podrobne špecifikovaný v prílohe k tejto nájomnej zmluve.

2.2 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na:

- a) administratívne účely – na konzultačné a poradenské služby pre rodičov a deti na individuálnom vzdelávaní a na organizovanie vzdelávacích aktivít pre deti od 6 do 15 rokov a dospelých,
- b) zriadenie Súkromnej základnej školy Edulienka a Súkromného školského klubu detí ako súčasť súkromnej základnej školy Edulienka, ktorých je, resp. ktorých sa v budúcnosti stane zriaďovateľom.

2.3 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu, výpožičky, ani do užívania žiadnemu inému subjektu.

2.4 Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatého nehnuteľného majetku a nie je oprávnený ani zriadiť na majetok prenajímateľa záložné právo, vecné bremeno ani ho inak zaťažiť [§ 9 zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky číslo 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení neskorších predpisov].

Článok 3 **Doba nájmu**

3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 02. 2022 do 31.01. 2023.

3.2 Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu predmet nájmu uvoľniť. Uvoľnením predmetu nájmu sa rozumie odchod všetkých osôb, ktoré užívali predmet nájmu, z predmetu nájmu a odstránenie všetkých vecí vnesených nájomcom do predmetu nájmu.

Článok 4 **Nájomné za užívanie predmetu nájmu**

4.1 Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom vo výške 20 Eur za jeden m² za kalendárny rok. To znamená, že výška ročného nájomného za predmet nájmu je **6 616,20 Eur**.

4.2 Nájomca sa a zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu na účet prenajímateľa štvrtročne na základe doručených faktúr vystavených prenajímateľom. Štvrtročné nájomné predstavuje sumu vo výške **1 654,05 Eur**.

4.3 Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné vždy bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený vo vystavenej faktúre.

4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške určenej v § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

4.5 Nájomca berie na vedomie, že v zmysle § 38 ods. 3 zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“) je predmet nájmu oslobodený od dane z pridanej hodnoty.

Článok 5

Náklady za služby spojené s nájmom

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje hradiť prenajímateľovi prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu - náklady za elektrickú energiu, kúrenie (dodávku tepelnej energie), odvoz a likvidácia odpadu, vodné, stočné (ďalej spolu len „služby“).
- 5.2 Náklady za služby sa zaväzuje nájomca hradiť prenajímateľovi vo výške 6,00 Eur/m² vrátane DPH za jeden mesiac, t. j. vo výške **1 984,86 Eur** vrátane DPH mesačne.
- 5.3 Náklady za služby sa nájomca zaväzuje hradiť prenajímateľovi mesačne na základe faktúr vystavených prenajímateľom v stanovenej lehote ich splatnosti. Uvedené náklady uhradí nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený vo vystavenej faktúre.
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platbou za služby je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške určenej v § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 5.5 Nájomca berie na vedomie, že dohodnutá suma za služby môže byť upravovaná prenajímateľom podľa aktuálnych cien služieb. V prípade neakceptovania zvýšenia sumy za služby z uvedeného dôvodu, je to dôvod pre prenajímateľa na vypovedanie nájmovej zmluvy.

Článok 6

Skončenie nájmu

- 6.1 Nájom sa končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 6.2 Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môžu zmluvné strany nájmnú zmluvu ukončiť vzájomnou dohodou, t. j. ak sa na skončení nájmu písomne dohodnú.
- 6.3 Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu o nájme pred uplynutím času, na ktorý bola uzatvorená, z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení; výpovedná lehota je dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi; výpoveď sa považuje za doručенú aj vtedy, ak nájomca odmietne zásielku prevziať, a to dňom odmietnutia prevzatia výpovede nájomcom; vo výpovedi musí byť uvedený jej dôvod, inak je neplatná.
- 6.4 Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu o nájme pred uplynutím času, na ktorý bola uzatvorená z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení; výpovedná lehota je dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi; výpoveď sa považuje za doručенú aj vtedy, ak prenajímateľ odmietne zásielku prevziať, a to dňom odmietnutia prevzatia výpovede prenajímateľom; vo výpovedi musí byť uvedený jej dôvod, inak je neplatná.
- 6.5 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu aj výpoveďou z dôvodu uvedeného v bode 5.5 tejto zmluvy o nájme; výpovedná lehota je

dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi; výpoveď sa považuje za doručení aj vtedy, ak nájomca odmietne zásielku prevziať, a to dňom odmietnutia prevzatia výpovede nájomcom; vo výpovedi musí byť uvedený jej dôvod, inak je neplatná.

Článok 7

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

7.1 Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a že ho v takomto stave preberá do svojho užívania.

7.2 Nájomca sa zaväzuje:

- a) užívať predmet nájmu len na účel, na ktorý mu bol prenajatý a dbať, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi porušením jeho povinností vyplývajúcich z tohto záväzkového vzťahu;
- b) nevykonávať žiadne stavebno-technické úpravy predmetu nájmu, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
- c) neprenechať predmet nájmu do podnájmu, výpožičky alebo užívania inému subjektu;
- d) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, t. j. nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy a údržbu predmetu nájmu; zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom „drobná oprava“ sa rozumie na účely tejto zmluvy oprava, ktorej náklad na odstránenie zisteného nedostatku nepresiahne spolu sumu 1000 Eur; ostatné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečiť na svoje náklady prenajímateľ;
- e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ, a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností prenajímateľovi vznikla,
- f) po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie,
- g) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu,
- h) dodržiavať bezpečnostné, hygienické a protipožiarne predpisy.

7.3 Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
- b) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou,
- c) zabezpečiť ochranu pred požiarimi, vykonávať v termínoch určených platnými právnymi predpismi pravidelné kontroly elektrických a plynových zariadení v predmete nájmu, vykonávať pravidelné kontroly :
 - požiaro-technických zariadení (PHP, EPS, požiarne uzávery: klapky a dvere) a kontroly požiarnych vodovodov,
 - komínov,
 - bleskozvodov,

v zmysle príslušných platných právnych predpisov.

7.4 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenájomca nezodpovedá za škodu na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu, ibaže škoda vznikla porušením povinností prenájomca vyplývajúcich z tohto záväzkového vzťahu.

Článok 8 **Záverečné ustanovenia**

- 8.1 Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR.
- 8.2 Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba po dohode zmluvných strán písomnými očíslovanými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- 8.3 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva dostane prenájomca a dva nájomca.
- 8.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obojmi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR.
- 8.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu túto zmluvu potvrdzujú svojimi podpismi.

Bratislava

Za prenájomca:

Za nájomcu:

.....
prof. Ferdinand Daňo, PhD.
rektor

.....
Mgr. Richard Kiripolský
predseda občianskeho združenia

Príloha: Špecifikácia predmetu nájmu

ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU

Miestnosti na 1. a 2. nadzemnom podlaží:

| 1. NP- č. m. | Názov miestnosti | m ² |
|--------------|---------------------------|----------------|
| 110 | Schodište hlavné prízemie | 11,63 |
| | SPOLU | 11,63 |

| 2. NP - č. m. | Názov miestnosti | m ² |
|---------------|---------------------------|----------------|
| 204 | Učebňa | 35,40 |
| 205 | Učebňa | 11,20 |
| 209 | Chodba | 3,20 |
| 211 | Učebňa | 20,50 |
| 213 | Schodište hlavné | 72,80 |
| 215 | Miestnosť pre upratovačku | 3,20 |
| 216 | Kuchyňa | 3,23 |
| 217 | WC Muži | 3,45 |
| 218 | WC Ženy | 8,90 |
| 214 | Chodba | 26,90 |
| 222 | Kancelária | 18,30 |
| 223 | Kancelária | 9,90 |
| 224 | Učebňa | 13,10 |
| 225 | Učebňa | 28,10 |
| 226 | Kancelária | 18,80 |
| 227 | Kancelária | 18,80 |
| 228 | Kancelária | 21,80 |
| 229 | Umyvárka | 1,60 |
| | SPOLU | 319,18 |

SPOLU predmet nájmu 330,81 m²

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
prof. Ferdinand Daňo, PhD.
rektor

.....
Mgr. Richard Kiripolský
predseda občianskeho združenia