

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 14/2019

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:
IBAN:
SWIFT:
IČO: 00399957
DIČ:
IČ DPH:
(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:
IBAN:
SWIFT:
IČO: 50158660
(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 prenáša nájomcovi do užívania nezariadené nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti na 1., 2. a 3. nadzemnom podlaží spolu o výmere 661,57 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 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.
- 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 prenajíateľa záložné právo, vecné bremeno ani ho inak zaťažiť

[§ 9 zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych 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. 07. 2019 do 30. 06. 2024.
- 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 13 231,40 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 3.307,85 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.
- 4.6 Nájomca berie na vedomie, že dohodnuté nájomné môže byť upravované prenajímateľom podľa miery zvýšenia inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR. V prípade neakceptovania zvýšenia ceny nájmu z uvedeného dôvodu, je to dôvod pre prenajímateľa na vypovedanie nájomnej zmluvy.

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), ochranu objektu (strážnu službu), 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 3 969,42 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 nájomnej zmluvy.

Článok 6 **Skončenie nájmu**

- 6.1 Nájom sa končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 6.2 Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môžu zmluvné strany nájomnú 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 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu aj výpoveďou z dôvodu uvedeného v bode 4.6, ako aj 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 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.
- 6.5 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.

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) 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,
 - e) po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie,
 - f) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu,

g) 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 požiarmi, vykonávať v termínoch určených platnými právnymi predpismi pravidelné kontroly elektrických a plynových zariadení v predmete nájmu, vykonávať pravidelné kontroly :
 - požiarno-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., 2. a 3. nadzemnom podlaží:

1. nadzemné podlažie

č. miestnosti	Názov miestnosti	m2
102	WC Ženy	3,60
103	WC Muži	5,05
104	Poslucháreň	40,70
112	Kúpeľňa	3,70
113	Komora	4,30
114	WC	1,90
116	Chodba	8,60
117	Predsieň	10,30
118	Kuchyňa	15,75
119	Izba	26,10
120	Izba	11,30
121	Kancelária	44,00
122	Kancelária	55,47
	SPOLU	230,77

2. nadzemné podlažie

č. miestnosti	Názov miestnosti	m2
201	Kancelária	53,50
219	Kancelária	6,30
220	Kancelária	13,50
221	Kancelária	12,80
	SPOLU	86,10

3. nadzemné podlažie

č. miestnosti	Názov miestnosti	m2
301	Vstupná hala	42,50
303	Obytná miestnosť	20,40
304	Obytná miestnosť	30,70
305	Obytná miestnosť	20,20
306	Obytná miestnosť	24,80
307	WC+predsieň ženy	2,35
308	WC+predsieň muži	2,35
315	Obytná miestnosť	14,70
316	Kuchyňa	13,60
317	Upratovacia miestnosť	1,00
318	Predsieň	1,70
319	Umyváreň muži	9,40
320	WC muži	4,45
321	WC ženy	2,80
322	Predsieň	4,20
323	Umyváreň ženy	7,20
324	Práčovňa	6,15
325	Sklad	5,80
326	Sušiareň	9,80
327	Chodba	19,30
328	Obytná miestnosť	25,60
329	Obytná miestnosť	25,60
330	Obytná miestnosť	15,90
331	Obytná miestnosť	17,10
332	Obytná miestnosť	17,10
	SPOLU	344,70

SPOLU 1., 2. a 3. podlažie	661,57
-----------------------------------	---------------