

Materiál na rokovanie

Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa dňa 13.02.2024

## **BOD č. 16**

**Návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytového priestoru  
v objekte Základnej školy Železničná 14, 821 07 Bratislava, na  
dobu neurčitú v prospech spoločnosti TERMMING, a.s.  
Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava, IČO: 35 972 254, pre účely  
výmenníkovej stanice OST**

**Predkladá:** Mgr. Andrea Macháčová, v. r.  
riaditeľka školy

**Zodpovedná:** Mgr. Andrea Macháčová, v. r.  
riaditeľka školy

**Vypracovala:** Mgr. Andrea Macháčová, v. r.  
riaditeľka školy

**MATERIÁL OBSAHUJE:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Prílohu

## Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Vrakuňa po prerokovaní

**A/ schvaľuje**

v súlade s § 9aa ods. 2 písm. c), ods. 3 a ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Vrakuňa a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Vrakuňa schválené uznesením č. 121/VII/2023 zo dňa 12.12.2023; uzatvorenie zmluvného vzťahu na nájom nebytového priestoru – miestnosť č. 153 o výmere **45,44 m<sup>2</sup>** na prízemí v objekte Základnej školy, Železničná 14, 821 07 Bratislava, evidovaný na LV č. 2764, súpisné číslo 8432, ktorý bol zverený so správy Základnej školy, Železničná 14, 821 07 Bratislava Protokolom č. 454/2013 o zverení nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov; na **dobu neurčitú od 01.03.2024**, výške nájmu **35,00 Eur/m<sup>2</sup> ročne, t. j. 1590,40 Eur ročne**, so spoločnosťou TERMMING, a.s. Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava, IČO: 35 972 254, pre účely výmenníkovej stanice OST a **to s podmienkou doplatku ušlého nájomného dva roky spätne od 01.03.2022 do 29.02.2024, t. j. 3180,80 Eur jednorazovo.**

**B/ žiada**

**Mgr. Andrea Macháčová, riaditeľku školy**

uzatvoriť zmluvu o nájme nebytových priestorov v termíne do 29.02.2024 v súlade so znením v bod A/ tohto uznesenia.

## Dôvodová správa

Pri preverovaní užívania jedného z priestorov v objekte Základnej školy, Železničná 14, 821 07 Bratislava bolo zistené, že v miestnosti označenej s číslom 153 na prízemí objektu je umiestnená výmenníková stanica ako odovzdávacia stanica tepla pre daný objekt. Túto odovzdávaciu stanicu OST užíva spoločnosť TERMMING, a.s, ktorá má v objekte uložené technologické zariadenie. Daný nebytový priestor slúži výlučne ako odovzdávajúca stanica tepla pre objekt základnej školy, ktorú prevádzkuje spoločnosť TERMMING, a.s. a predmetné priestory sa nedajú užívať na iný účel nájmu, nakoľko kolaudačne boli určené tomuto účelu.

Nakoľko spoločnosť zabezpečujúca dodávku tepla nemá so Základnou školou, Železničná 14, 821 07 Bratislava uzatvorenú zmluvu o nájme, navrhujeme uzatvoriť zmluvu na tieto priestory o výmere 45,44 m<sup>2</sup>, prízemí v objekte Základnej školy, Železničná 14, 821 07 Bratislava na LV č. 2764, súpisné číslo 8432, ktorý bol zverený so správy Základnej školy, Železničná 14, 821 07 Bratislava Protokolom č. 454/2013 o zverení nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov; na **dobu neurčitú** od 01.03.2024 vo výške nájmu **35,00 Eur/m<sup>2</sup> ročne, t.j. 1590,40 Eur ročne**, so spoločnosťou TERMMING, a.s. Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava, IČO: 35 972 254, pre účely výmenníkovej stanice OST a **to s podmienkou doplatku ušlého nájomného dva roky spätne** od 01.03.2022 do 29.02.2024, t.j. **3180,80 Eur jednorazovo**.

Návrh sa **predkladá s výškou nájmu aká je obvyklá v nebytových priestoroch v iných objektoch mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, kde sú umiestnené obdobné technologické zariadenia, na ktoré už zmluvy boli uzatvorené v roku 2017 a 2021.**

Táto skutočnosť bola rokovaná so spoločnosťou TERMMING, a.s. a bol vyjadrený súhlas k uzatvoreniu nájmovej zmluvy na tento priestor.

Nájomná zmluva sa uzatvára v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Vrakuňa a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Vrakuňa schválené uznesením č. 121/VII/2023 zo dňa 12.12.2023 a s § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, pretože úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000,00 Eur. Hodnota nájomného na účely odseku 2 písm. c) sa v zmysle § 9aa ods. 4 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov určí ako úhrn plnení poskytovaných počas celej doby nájmu, pričom pri nájme na dobu neurčitú sa predpokladá, že nájom je uzavretý na dobu 10 rokov, teda úhrn plnení predstavuje 15 904,00 Eur. Nájomné vo výške 35,00 Eur za m<sup>2</sup> ročne je určený v súlade s § 9aa ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

Ev. č. /2024

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej v texte len „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

Zmluvné strany:

## **PRENAJÍMATEĽ:**

### **Mestská časť Bratislava-Vrakuňa**

Šíravská ul. č. 7, 821 07 Bratislava

Zastúpená: JUDr. Ing. Martinom Kurucom, starostom

IČO: 00 603 295

Zastúpená správcom v zmysle §6 ods.4 zákona SNR č.138/1991Zb.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov:

Základná škola

Železničná 14, 821 07 Bratislava

Zastúpená: Mgr. Andreou Macháčovou

riaditeľkou školy

Bankové spojenie

číslo účtu:

príjmový účet:

IBAN SK05 0200 0000 0016 3325 3459,

BIC: SUBASKBX

výdavkový účet:

IBAN SK50 0200 0000 0016 3325 5753,

BIC: SUBASKBX

IČO: 30810655

DIČ: 2020917987

(ďalej len „prenajímateľ“)

(ďalej v texte ako „prenajímateľ“, v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej len „prenajímateľ“)

## **NÁJOMCA :**

Obchodné meno:

**TERMMING, a.s.**

Sídlo:

Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava,

IČO:

35 972 254,

IČ DPH:

SK 2022102126

Zastúpený :

Ing. Roman Dubovec, predseda predstavenstva

Ing. Miroslav Pajchl, člen predstavenstva

Ing. Martin Žigo, člen predstavenstva

Registrácia:

Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, vložka č. 3779/B,

oddiel: Sa

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

sa dohodli na nasledovných podmienkach prenájmu:

## **Článok I. Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu je nehnuteľnosť - nebytový priestor, miestnosť č. 153, vo výmere 45,44 m<sup>2</sup>, využívaný nájomcom ako odovzdávajúca stanica OST, v ktorej je umiestnené technologické zariadenie, nachádzajúci sa na prízemí objektu Základnej školy, Železničná 14, Bratislava – Vrakuňa, evidovaný na LV č. 2764 na Železničnej č. 14 v Bratislave, súpisné číslo 8432, postavený na pozemku registra „C“, parc. č. 631/91, katastrálne územie: Vrakuňa; vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, Širavská 7, 821 07 Bratislava, IČO: 603295 v správe Základnej školy Železničná 14, 821 07 Bratislava na základe Protokolu č. 455/2013 o zverení majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov (ďalej len „predmet nájmu“ alebo tiež „nebytový priestor“).
2. Prenajímateľ vecne a miestne príslušný podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov má správu nebytový priestor a za nižšie uvedených podmienok ho prenajíma nájomcovi a nájomca bez výhrad za podmienok uvedených v tejto zmluve preberá do nájmu predmet nájmu definovaný v ods. 1 tohto článku zmluvy výlučne za účelom zabezpečovania rozvodu a dodávky tepelnej energie pre ÚK a prípravu TÚV v súlade so zákonom č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
4. Nájomca bude predmet nájmu užívať podľa tejto zmluvy v súlade s výpisom z Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 3779/B.
5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do užívania tretej osoby. Prenechaním do užívania sa pre účely tejto zmluvy rozumie napr. uzavretie podnájomnej zmluvy prípadne iného právneho úkonu nájomcom s tretou osobou, ktorý by zakladal právo tretej osoby najmä na užívanie predmetu nájmu po akúkoľvek dlhú dobu.
6. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu len po predchádzajúcej dohode s nájomcom a to najmä za účelom zistenia, či nájomca užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v tejto zmluve a tiež za účelom zistenia technického stavu a odstraňovania technických závad.

## **Článok II. Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú od 01.03.2024.**
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
  - c) písomným odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
4. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu, ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
  - b) nájomca je v omeškaní s platením nájomného alebo s úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom o viac ako tridsať dní,
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré sa s jeho súhlasom nachádzajú v predmete nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
  - d) nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu, ak:
- a) nájomca stratí spôsobilosť vykonávať podnikateľskú činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z § 9 ods. 2 zákona o nájme a podnájme.
6. Výpoveď musí byť písomná a musí obsahovať výpovedný dôvod podľa odseku 4 alebo 5 tejto zmluvy, stručný opis skutkových okolností, ktoré odôvodňujú podanie výpovede a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
7. Pre prípad výpovede zmluvné strany dohodli *výpovednú lehotu tri mesiace*. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
8. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane, t.j. 2 razy po dobu trvania nájmu založeného touto zmluvou alebo jej dodatkami porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
9. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi. Prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

### Článok III.

#### Výška nájmu a spôsob úhrady za nájom

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona o cenách č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov vo výške **35,00 Eur/ m<sup>2</sup>/rok, t.j. za 45,44 m<sup>2</sup> plochy NP je ročné nájomné 1590,40 Eur.**
2. Výška nájomného bola schválená uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa číslo ...../2024 zo dňa 13.02.2024.
3. V súlade s prijatým uznesením sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi ušlé nájomné dva roky spätne **od 01.03.2022 do 29.02.2024, t.j. 3180,80 Eur jednorázovo** v termíne do 31.03.2024.

4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nájomné uvedené v ods. 1 a ods. 3 tohto článku zmluvy v termíne do 31.03.2024 na účet číslo SK05 0200 0000 0016 3325 3459, VS: .....,vedený vo VÚB, a. s. Bratislava. Následne sa nájomca zaväzuje platiť ročné nájomné vždy do 31. marca daného roka.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou nájomného podľa tejto zmluvy do omeškania, má prenajímateľ právo za každý deň omeškania na úrok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

#### **Článok IV.**

#### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je stav predmetu nájmu známy. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu medzi prenajímateľom a nájomcom nebude spísaný, nakoľko nájomca predmetný nebytový priestor užíva v čase uzatvorenia tohto zmluvného vzťahu.
2. Prenajímateľ zároveň oboznámil nájomcu a ten súhlasí, že akékoľvek stavebné a iné úpravy na predmete nájmu je možné vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Úhradu nákladov spojených so vzájomne odsúhlasenými stavebnými úpravami predmetu nájmu znáša v plnom rozsahu nájomca a kompenzácia takto vynaložených nákladov s nájomným nie je možná. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že v prípade skončenia nájmu dohodnutého podľa tejto zmluvy nemá nájomca právo na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu ani na zhodnotenie predmetu nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné stavebné úpravy po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a schválení stavebným úradom, bude vykonávať nájomca v zmysle ods. 2 tohto článku zmluvy na vlastné náklady, k čomu ho prenajímateľ týmto splnomocňuje a zároveň sa zmluvné strany dohodli, že nájomca sa vzdáva svojho nároku na prípadnú úhradu takéhoto zhodnotenia predmetu nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné vložené finančné zdroje (investície) do zhodnotenia predmetu nájmu si bude nájomca v zmysle platného zákona o účtovníctve a zákona o daniach z príjmov uplatňovať formou odpisov.
5. Nájomca je povinný v zmysle odseku 4 tohto článku zmluvy oboznámiť prenajímateľa min. 30 dní vopred písomnou formou o takomto zámere a požiadať o jeho súhlas.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady ako aj znášať náklady spôsobené neprímeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu a umožniť mu ich vykonanie.
7. V prípade nesplnenia podmienok uvedených v tomto článku zmluvy resp. v tejto zmluve zo strany nájomcu, zodpovedá nájomca v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla prenajímateľovi.
8. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa primerane riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo mandátnemu správcovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelnej pohromy, kontroly dodržiavania podmienok nájmu a pod.

10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku vlastníkov, resp. spoluvlastníkov domu. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný uhradiť prípadné škody, ktoré týmto vzniknú.
11. Nájomca bol oboznámený s technickým a funkčným stavom predmetu nájmu, tento je mu dobre známy, potvrdzuje jeho neporušenosť a v tomto stave ho preberá. Je oprávnený prenajatý majetok používať obvyklým spôsobom a udržiavať ho tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého nebytového priestoru.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobila tretia osoba z dôvodu, že jej nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
13. Nájomca je oprávnený vykonávať v plnom rozsahu na vlastné náklady:
  - a) drobné opravy v prenajatých priestoroch, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhodobjšom užívaní ako napr.: maľovanie vrátane opravy omietok, obnova náterov vnútorných okien, dverí, oprava, výmena vypínačov, osvetľovacích telies, prípadne výmena jednotlivých súčiastok a zariadení inštalovaných rozvodov,
  - b) pravidelné revízie a kontroly technických a technologických zariadení umiestnených a zabudovaných v prenajatom priestore.
14. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať na zabezpečenie údržby spoločných zariadení domu a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá v zmysle príslušných právnych predpisov za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla na majetku vlastníkov bytov.
15. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie prenajímateľovi prístup k uzatváracím armatúram a všetkým rozvodom, ktoré sa v miestnosti nachádzajú.
16. Nájomca zabezpečuje v súvislosti s nájmom a prevádzkou povinnosti vyplývajúce z ustanovení zákona o požiarnej ochrane v znení zmien a doplnkov a zákonov týkajúcich sa BOZP.
17. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatom priestore a priestoroch pred miestom prenájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti, vyčistenie zabezpečí prenajímateľ a náklady budú nájomcovi vyúčtované.
18. Nájomca je povinný zabezpečiť preukázateľné odpojenie svetelných a zásuvkových okruhov od spoločných rozvodov obytného objektu a následne zabezpečiť v prenajatom priestore pripojenie rozvodov elektroinštalácie na samostatný fakturačný elektromer, o čom doloží prenajímateľovi príslušné doklady - revíziu správu a povolenie odberu elektriny.
19. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu bez ohľadu na pôvod ich vzniku.

## **Článok V** **Podnájom**

Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.



## **Článok VI Doručovanie**

1. Prenajímateľ i nájomca doručujú písomnosti samostatne, poštou alebo prostredníctvom správcu do sídla nájomcu a/alebo prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ môže podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj prostredníctvom mestskej polície, alebo iným vhodným spôsobom.

## **Článok VII Záverečné ustanovenia**

1. Zmena dohodnutých podmienok nájmu je možná len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného oprávnenými zástupcami štatutárnych orgánov oboch zmluvných strán.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
3. Zmluva je vyhotovená v šiestich identických rovnopisoch, z toho dva identické rovnopisy pre nájomcu a štyri identické rovnopisy pre prenajímateľa.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení v centrálnom registri zmlúv.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
JUDr. Ing. Martin Kuruc v zastúpení:  
Mgr. Andrea Macháčová, riaditeľka školy

.....

.....