

30/1/2012

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve

uzatvorená podľa ust. § 289 Obchodného zákonníka (ďalej len „ZoBZ“)

medzi zmluvnými stranami:

Budúci prenajímateľ :

Mestská časť Bratislava – Devín
so sídlom Kremel'ská 39, 841 10 Bratislava
IČO: 00603422
zastúpená Ing. Ľubicou Kolkovou
Starostka MČ Bratislava-Devín

(ďalej len ako „Budúci prenajímateľ“)

a

Budúci nájomca:

School s.r.o.
Župné námestie 2
811 03
Bratislava
IČO: 35 923 890
Zastúpená: PaedDr. Martina Danišová
Ladislav Kordoš

(ďalej len ako „Budúci nájomca“)

v nasledovnom znení:

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Budúci prenajímateľ je na základe ust. § 8 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a na základe ustanovení Štatútu Hlavného mesta SR Bratislavy správcom nasledovných nehnuteľností vo vlastníctve Hlavného mesta Bratislava, IČO: 00 603 481, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava IV, mestskej časti Bratislava – Devín, katastrálne územie Devín, zapísaných na liste vlastníctva č. 1 v registri „C“ katastra nehnuteľností, vedeného Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu ako:

- a) pozemok parc. reg. „C“ č. 1204/18, o výmere 16 236 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria

- b) stavba súpisné č. 801, postavená na pozemku parc. č. 1204/18, druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
 - c) stavba bez súpisného čísla, nezapísaná v katastri nehnuteľností, nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 1204/18 – budova tzv. novej školy
 - d) stavba bez súpisného čísla, nezapísaná v katastri nehnuteľností, nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 1204/18 - telocvičňa
2. Geometrickým plánom č. 38/2006 zo dňa 11.04.2006 vyhotoveným spol. GEODET – TEAM spol. s r.o., IČO: 35 735 325, overeným Správou katastra pre Hl. Mesto SR Bratislavu dňa 20.10.2008 pod č. 740/2006 (ďalej len „geometrický plán“), ktorý ku dňu uzavretia tejto ZoBZ nebol zanesený do katastra nehnuteľností, a ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto ZoBZ, došlo k rozdeleniu pozemku parc. č. 1204/18, pričom vznikli nasledovné nové parcely:

- a) pozemok parc. reg. „C“ č. 1204/18, o výmere 530 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria
- b) pozemok parc. reg. „C“ č. 1204/20, o výmere 1498 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria
- c) pozemok parc. reg. „C“ č. 1204/21, o výmere 468 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria
- d) pozemok parc. reg. „C“ č. 1204/23, o výmere 11 997 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria
- e) pozemok parc. reg. „C“ č. 1204/22, o výmere 77 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria
- f) pozemok parc. reg. „C“ č. 1204/24, o výmere 912 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria
- g) pozemok parc. reg. „C“ č. 1204/25, o výmere 754 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria

Stavby uvedené v čl. I ods. 1 sú na novo vzniknutých parcelách umiestnené nasledovne:

- h) stavba súpisné č. 801, postavená na pozemku parc. č. 1204/18, druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- i) stavba bez súpisného čísla, nezapísaná v katastri nehnuteľností, nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 1204/20 – budova tzv. novej školy
- j) stavba bez súpisného čísla, nezapísaná v katastri nehnuteľností, nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 1204/21 - telocvičňa

Pozemky parc. č. 1204/22, parc. č. 1204/24 a parc. č. 1204/25 uvedené pod písm. e) až g) vyššie, nie sú predmetom tejto ZoBZ ani budúcej nájomnej zmluvy.

Pozemky uvedené v tomto čl. I ods. 2 pod písm. a) až d) a stavby uvedené pod písm. h) až j) sa na účely tejto ZoBZ označujú ďalej ako „predmet nájmu“.

3. Budúci nájomca má záujem prevádzkovať na predmete nájmu materskú školu a základnú školu.

4. Budúci prenajímateľ má záujem, aby predmet nájmu slúžil na výchovnovzdelávacie aktivity a bola na nich prevádzkovaná materská a základná škola. V súčasnosti však nemožno predmet nájmu prenajať z dôvodu trvania iného nájomného vzťahu do 30.06.2014.

II. PREDMET ZoBZ

1. Predmetom tejto ZoBZ je záväzok každej zmluvnej strany uzatvoriť s druhou zmluvnou stranou nájomnú zmluvu v znení uvedenom v prílohe č. 2 tejto ZoBZ (ďalej len „budúca nájomná zmluva“), ktorej predmetom bude nájom predmetu nájmu na obdobie od 01.07.2014 do 30.06.2024.
2. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená písomne vyzvať po 01.01.2014 druhú zmluvnú stranu na uzavretie Budúcej nájomnej zmluvy a druhá zmluvná strana je povinná uzavrieť budúcu nájomnú zmluvu do dvoch mesiacov od doručenia písomnej výzvy, najneskôr však do 01.04.2014 za podmienok uvedených v prílohe č. 2 tejto ZoBZ. Tým nie je dotknuté oprávnenie zmluvných strán zmeniť obsah budúcej nájomnej zmluvy na základe vzájomnej dohody.
3. Budúci prenajímateľ je oprávnený odmietnuť uzavretie budúcej nájomnej zmluvy, ak od 01.09.2012 nepretržite až do času doručenia písomnej výzvy podľa čl. II ods. 2 ZoBZ nebude predmet nájmu užívaný budúcim nájomcom na účely prevádzkovania materskej a základnej školy z titulu podnájomnej zmluvy uzavretej s aktuálnym nájomcom predmetu nájmu. Odmietnutie uzavretia budúcej nájomnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety má vo vzťahu k záväzkom budúceho prenajímateľa účinky rozvázovacej podmienky v zmysle ust. § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
4. Chýbajúci alebo neaktuálny obsah budúcej nájomnej zmluvy sa doplní v súlade so stavom aktuálnym v čase uzatvárania budúcej nájomnej zmluvy.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú nevykonať žiadne úkony, ktorými by zmarili alebo umožnili zmarenie uzavretia budúcej nájomnej zmluvy.
6. Ak niektorá zo zmluvných strán neoprávnene nesplní svoj záväzok uzavrieť budúcu nájomnú zmluvu v lehote stanovenej v tejto ZoBZ, je druhá strana oprávnená požadovať, aby obsah budúcej kúpnej zmluvy určil súd.

III. TRVANIE ZoBZ

Táto ZoBZ sa uzatvára na dobu určitú do 30.06.2014.

IV. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkové vzťahy vzniknuté na základe tejto ZoBZ alebo v súvislosti s ňou sa budú spravovať právnym poriadkom Slovenskej republiky a to ustanoveniami Obchodného zákonníka a ďalších príslušných právnych predpisov.
2. Zmluvné strany vo vzájomných vzťahoch vylučujú ust. § 290 ods. 2 Obchodného zákonníka.
3. Aj po skončení tejto ZoBZ naďalej platia tie jej ustanovenia, z ktorých povahy vyplýva, že majú platiť aj po jej skončení.
4. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto ZoBZ celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti ZoBZ. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti celej ZoBZ sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému neplatnými ustanoveniami.
5. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zo zmluvných strán.
6. Táto ZoBZ nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
7. Nedeliteľnou súčasťou tejto ZoBZ sú prílohy:

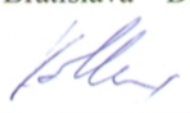
Príloha č. 1: Geometrický plán č. 38/2006 zo dňa 11.04.2006
Príloha č. 2: Budúca nájomná zmluva
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto ZoBZ riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním, na znak čoho ju podpisujú.

V Bratislave dňa 14.6.2012

V Bratislave dňa 14.06.2012

Mestská časť Bratislava – Devín

School, s.r.o.


Ing. Ľubica Kolková, starostka


PaedDr. Martina Danišová

Miestny úrad mestskej časti
Bratislava-Devín
Kremelská 39
841 10 Bratislava 46

Ladislav Kordoš

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozem.	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²											
Stav právny je totožný s registrom C-KN.															
1		1204/18	✓ 1	6236	zast.pl.						1204/18 ✓	530	zast.pl. 13200 610		Doterajší
											1204/20 ✓	1498	zast.pl. 13200 610		Hl.mesto SR Bratislava Primaciálne nám.č.1
											1204/21 ✓	468	zast.pl. 13200 610		detto
											1204/22 ✓	77	zast.pl. 13200 610		detto
											1204/23 ✓	1 1997	zast.pl. 13104		detto
											1204/24 ✓	912	zast.pl. 13104		Lomnická spol.s.ro.
											1204/25 ✓	754	zast.pl. 13104		detto
Spolu:				1 6236								1 6236			

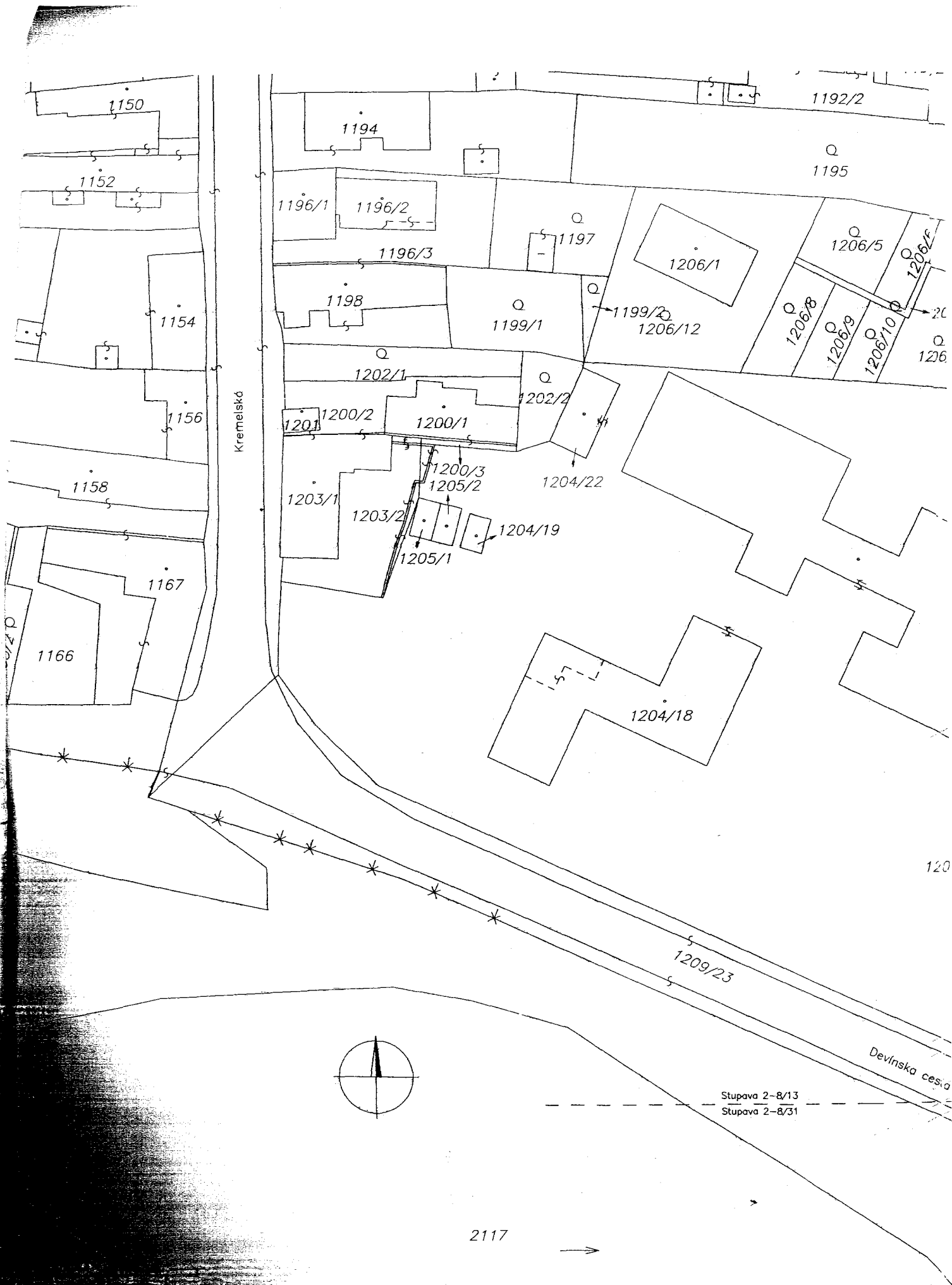
Legenda: kód spôsobu využívania - 13200 - pozemky na ktorých sú postavené nebytové budovy označené súpisným číslom
13104 - pozemky na ktorých je dvor

kód druhu stavby - 610 - budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum



Geometrický plán je podkladom pre právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel GEODET-TEAM spol.s.r.o. Partizánska 23 811 02 BRATISLAVA IČO: 35735325		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava - m.č. Devín
		Kat. územie Devín	Číslo plánu 38/2006	Mapový list Stupava 2-8/13, 2-8/3
		na oddelenie pozemku p.č.1204/18,1204/20,1204/21,1204/22,1204/23,1204/24,1204/25		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa : 11.4.2006	Meno : Ing.Marek Javor	Dňa : 11.4.2006	Meno : Ing. Marek Javor	Dňa : 20-10-2006
Nové hranice boli v prírode označené drevenými kolíkmi, plotom		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: 740/06
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. E 1718				Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 o geodézii
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis



1150

1152

1154

1156

1158

1167

1166

1194

1196/1

1196/2

1196/3

1198

1197

1199/1

1206/1

1206/5

1206/8

1206/9

1206/10

20

1206

1202/1

1202/2

1201

1200/2

1200/1

1200/3

1205/2

1204/22

1203/1

1203/2

1205/1

1204/19

1204/18

1209/23

Devínska cesta

Stupava 2-8/13
Stupava 2-8/31

2117



Príloha č. 2
Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve

ZMLUVA O NÁJME ŠKOLY

uzavretá podľa ust. § 663 až 684 a § 51 zák. č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník,
zák. č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí,
zák. č. 596/2003 Z.z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve
a zák. č. 245/2008 Z.z. o výchove a vzdelávaní („školský zákon“),

medzi zmluvnými stranami

1) Mestská časť Bratislava – Devín

so sídlom Kremel'ská 39, 841 10 Bratislava
IČO: 00603422
DIČ: 2020919142
Zastúpená: Ing. Ľubica Kolková
Starostka MČ Bratislava-Devín

d'alej len „**Prenajímateľ**“

a

2) School s.r.o.

Župné námestie 2
811 03
Bratislava
IČO: 35 923 890
Zastúpená: PaedDr. Martina Danišová
Ladislav Kordoš

d'alej len „**Nájomca**“

Článok I
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je na základe ust. § 8 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a na základe ustanovení Štatútu Hlavného mesta SR Bratislavy správcom nasledovných nehnuteľností vo vlastníctve Hlavného mesta Bratislava, IČO: 00 603 481, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava IV, mestskej časti Bratislava – Devín, katastrálne územie Devín, zapísaných na liste vlastníctva č. 1 v registri „C“ katastra nehnuteľností, vedeného Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu ako:

- a) pozemok parc. reg. „C“ č. 1204/18, o výmere 530 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria
- b) pozemok parc. reg. „C“ č. 1204/20, o výmere 1498 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria
- c) pozemok parc. reg. „C“ č. 1204/21, o výmere 468 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria
- d) pozemok parc. reg. „C“ č. 1204/23, o výmere 11 997 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria

o celkovej rozlohe spolu 14 497 m² (spolu len „Pozemky školy“).

Pojem „Pozemky školy“ zahŕňa aj všetky ich súčasti a príslušenstvo, ktoré sa nachádzajú na povrchu alebo pod povrchom, najmä chodníky, oplotenia, schodiská, terénne upravené plochy, porasty, ako aj vodovodné, plynové, telefónne elektrické alebo iné prípojky od miesta napojenia na verejné rozvody príslušných médií.

- e) stavba súpisné č. 801, postavená na pozemku parc. č. 1204/18, druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- f) stavba bez súpisného čísla, nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 1204/20 – budova tzv. novej školy
- g) stavba bez súpisného čísla, nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 1204/21 - telocvičňa

(ďalej spolu len „Budova školy“)

Kópia výpisu z LV č.1 pre katastrálne územie Devín tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy ako Príloha č. 1.

(Pozn. Nehnutelnosti uvedené v tomto článku sú pre účely uzavretia zmluvy o budúcej nájomnej zmluvy špecifikované podľa geometrického plánu č. 38/2006 zo dňa 11.04.2006 vyhotoveného spol. GEODET – TEAM spol. s r.o., IČO: 35 735 325, overeného Správou katastra pre Hl. Mesto SR Bratislavu dňa 20.10.2008 pod č. 740/2006. Geometrický plán zatiaľ nebol zanesený do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany berú na vedomie, že predmet nájmu bude v zmluve špecifikovaný podľa právneho stavu aktuálnemu ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje uskutočniť kroky potrebné k zápisu vyššie uvedených nehnuteľností do katastra nehnuteľností v súlade s geometrickým plánom a k zápisu všetkých prenajímaných stavieb do katastra nehnuteľností.)

Budova školy a Pozemky školy, ďalej spolu len ako „Škola“ alebo „predmet nájmu“.

Pojem Škola nezahŕňa pre účely tejto zmluvy dva služobné byty nachádzajúce sa v areáli Školy tak, ako je zobrazené na nákresoch tvoriacich Prílohu č. 2 (ďalej len „Služobné byty“).

2. Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi Školu vrátane jej vybavenia do užívania a nájomca sa zaväzuje Školu užívať a prevádzkovať za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve. Vybavenie školy je špecifikované v Prílohe č. 3 k tejto zmluve.

3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Služobné byty nie sú predmetom nájmu podľa zmluvy a Nájomca nebude mať žiadne povinnosti vo vzťahu k Služobným bytom alebo ich užívateľom okrem tých, na ktoré sa výslovne zaviazal v Zmluve.
4. Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Devín schválilo prenechanie Školy do nájmu Nájomcovi uznesením č. 75/2012, ktoré bolo prijaté dňa 29.02.2012 (ďalej len „Uznesenie“). Kópia Uznesenia je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy ako Príloha č. 4.

Článok II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Školu do nájmu za účelom prevádzkovania školy a škôlky, uskutočňovania výchovno-vzdelávacej činnosti, voľnočasových aktivít žiakov po skončení vyučovania (školský klub), ako aj administratívnych a iných obvyklých činností súvisiacich s prevádzkou školy.
2. Nájomca sa zaväzuje v Škole počas trvania nájmu zriadiť a prevádzkovať vo vlastnom mene a na vlastný účet ako zriaďovateľ v súlade s platnými právnymi predpismi 1. a 2. stupeň základnej školy a materskú školu za podmienok uvedených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje poskytovať pre žiakov a študentov navštevujúcich Školu stravovanie v priestoroch školy a za týmto účelom v priestoroch Školy prevádzkovať kuchyňu a jedáleň.
3. Užívanie Školy na iný účel je zo strany Nájomcu možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
4. Nájomca je oprávnený užívať Školu 24 hodín denne, sedem dní v týždni, ak táto zmluva neustanovuje inak.

Článok III

Doba nájmu

Nájom školy je dojednaný na dobu určitú, ktorá začne plynúť **od 01. júla 2014** (ďalej len „Dátum začatia nájmu“) a skončí **30. júna 2024** (ďalej len „Doba nájmu“)

Článok IV

Nájomné

Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za prenájom Školy nájomné vo výške 200,- €/mesiac (slovom: dvesto Eur) vždy najneskôr do pätnásteho (15) dňa v príslušnom mesiaci a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa vedený v UniCreditBank, číslo účtu: 1311609002/1111, alebo na iný účet, ktorý Prenajímateľ Nájomcovi písomne oznámi.

Článok V

Prevádzka školy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude v súvislosti s nájmom Školy zabezpečovať služby spojené s jej prevádzkou (ďalej len „Služby“) a priamo vo vlastnom mene a na vlastný účet uhrádzať všetky poplatky za Služby tretím stranám, ktoré tieto služby poskytujú a to:
 - dodávky teplej a studenej vody
 - stočné
 - odvoz a likvidácia odpadu
 - dodávky tepla
 - dodávky elektrickej energie
 - čistenie a údržba vnútorných a vonkajších priestorov Školy
 - servis, opravy, údržba a revízie technických zariadení Budov školy (rozvody kúrenia, vody, elektriny, kotol a pod.)
 - náklady spojené s používaním telefonických liniek a pripojenia na internet
 - náklady spojené s revíziou protipožiarnych zariadení, údržba a opravy protipožiarneho alarmu a bezpečnostného systému
2. Prenajímateľ poskytne nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť nevyhnutnú pre zabezpečenie Služieb zo strany ich dodávateľov.
3. Nájomca sa zaväzuje na predmete nájmu prevádzkovať materskú školu. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania nájmu bude príspevok na starostlivosť o dieťa nad 3 roky v materskej škole pre deti s trvalým pobytom v Mestskej časti Bratislava – Devín vo výške maximálne 40,- € mesačne. Príspevok na účely tohto článku zahŕňa celodennú starostlivosť o dieťa v čase od 7:00 hod do 17.00 hod. Príspevok nezahŕňa poplatok za stravu.
4. Nájomca sa zaväzuje na predmete nájmu prevádzkovať 1. a 2. stupeň základnej školy. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania nájmu bude príspevok na štúdium pre žiakov základnej školy s trvalým pobytom v Mestskej časti Bratislava – Devín vo výške maximálne 25,- € mesačne. Príspevok na štúdium pre žiakov základnej školy slúži na podporu poskytovania všeobecného vzdelania. Príspevok nezahŕňa poplatok za stravu a poobedňajšie aktivity v školskom klube detí. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že poplatok za školský klub pre žiakov základnej školy s trvalým pobytom v Mestskej časti Bratislava – Devín nepresiahne 30,- € mesačne.
5. Nájomca sa zaväzuje, že pri prijímaní žiakov do základnej školy budú prednostne prijatí žiaci s trvalým pobytom v Mestskej časti Bratislava – Devín, ak úspešne absolvujú prijímací test. Prenajímateľ je oprávnený nominovať do 4 – člennej komisie rozhodujúcej o prijímaní žiakov 1 člena .
6. Nájomca bude na vlastné náklady pre potreby materskej a základnej školy na predmete nájmu prevádzkovať školskú kuchyňu a jedáleň. Nájomca berie na vedomie, že kuchyňa sa dáva do nájmu bez potrebného technického a technologického vybavenia. Nájomca zabezpečí vybavenie kuchyne na vlastné náklady.

7. Nájomca sa zaväzuje umožniť obyvateľom mestskej časti Bratislava – Devín bezplatné užívanie telocvične (vrátane jej šatní, spŕch a sociálnych zariadení), v dohodnutom a oboma zmluvnými stranami odsúhlasenom čase maximálne 5 hodín týždenne. V tomto čase preberá hmotnú zodpovednosť za prípadné vzniknuté hmotné škody Prenajímateľ. Je zároveň zodpovedný za zabezpečenie dodržiavania vnútorného poriadku telocvične.
8. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú spolupracovať pri organizovaní podujatí pre deti v areáli Školy.
9. Nájomca sa zaväzuje na základe predchádzajúcej dohody s Prenajímateľom, v rozsahu ktorý neobmedzí výchovno-vzdelávací proces, sprístupniť Prenajímateľovi telocvičňu a/alebo športoviská nachádzajúce sa v areáli Školy na účely konania športových podujatí pre obyvateľov Mestskej časti Bratislava - Devín.

Článok VI

Odobzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi Školu v stave schopnom užívania k Dátumu začatia nájmu. K Dátumu začatia nájmu Zmluvné strany spíšu zápisnicu o odovzdaní a prevzatí Školy (ďalej len „**Zápisnica**“), v ktorej opíšu technický stav Školy a uvedú stav spotreby energií k Dátumu začatia nájmu na jednotlivých meracích zariadeniach týkajúcich sa Školy.
2. Vzhľadom na skutočnosť, že Nájomca v období pred uzavretím tejto zmluvy užíval Školu ako podnájomca, vyhlasuje, že technický stav školy je mu známy, technický stav Školy umožňuje jej užívanie na účely podľa tejto Zmluvy a školu v tomto stave preberá do užívania.

Článok VII

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený uzatvoriť túto Zmluvu, poskytnúť Školu do nájmu Nájomcovi a plniť svoje záväzky vzniknuté v súvislosti s uzavretím Zmluvy.
2. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Školu do užívania k Dátumu začatia nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré je v rozpore so Zmluvou alebo všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré by obmedzilo alebo znemožnilo užívanie Školy Nájomcom.
3. Prenajímateľ a/alebo ním poverené osoby sú za účelom kontroly stavu Školy a plnenia podmienok tejto zmluvy zo strany Nájomcu oprávnení po predchádzajúcej dohode s Nájomcom alebo jeho zástupcami vstúpiť do Školy. V prípade mimoriadnej situácie spôsobenej najmä požiarom, výbuchom, povodňou alebo inými náhodnými udalosťami a/alebo v prípade bezprostredne hroziacej značnej škody alebo vzniku značnej škody na Škole sú Prenajímateľ a/alebo ním poverené osoby oprávnené vstúpiť do Školy kedykoľvek počas trvania takej situácie a to aj bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu

Článok VIII

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať Školu v rozsahu, spôsobom a v súlade s účelom dohodnutým v Zmluve a dbať o to, aby na predmete nájmu nevznikala škoda.
2. Nájomca sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, spôsobené Nájomcom a osobami, ktoré sú prítomné v Škole s jeho výslovným, alebo i konkludentným súhlasom alebo škody vzniknuté v dôsledku zanedbania povinností Nájomcu, s výnimkou škôd preukázateľne vzniknutých v rámci užívania Školy v zmysle čl. V ods. 7 až ods. 9 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady udržiavať Školu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a za týmto účelom sa Nájomca zaväzuje na svoje náklady vykonávať, resp. zabezpečiť vykonávanie všetkých drobných opráv, renovácií, servisných a udržiavacích prác. Za drobné opravy, renovácie, servisné a udržiavacie práce sa primerane považujú opravy uvedené v Prílohe č. 1 k nariadeniu Vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalej opravy a práce, ktorých jednotlivý náklad neprevyšuje 100 €.
4. Opravy, renovácie, servisné a udržiavacie práce, ktoré sú dôsledkom škodovej udalosti podľa ods. 2 tohto článku sa Nájomca zaväzuje vykonať na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný udržiavať areál Školy v súlade s účelom tejto Zmluvy a so všeobecne záväznými predpismi. Najmä sa zaväzuje zabezpečovať pravidelné kosenie trávy, ošetrovanie drevín.
6. Nájomca je povinný uzavrieť ako poistník v prospech Prenajímateľa ako poisteného a udržiavať v platnosti počas trvania nájmu poistnú zmluvu účinnú najneskôr k Dátumu začatia nájmu, ktorej predmetom bude poistenie predmetu nájmu prinajmenšom pre poistné riziká: požiar, živelné pohromy. Prenajímateľ je kedykoľvek počas trvania zmluvy oprávnený požadovať preukázanie platného poistenia a Nájomca je povinný takejto žiadosti bezodkladne vyhovieť.
7. Nájomca preberá všetky záväzky vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany pred požiarom a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa ku Škole a k činnosti Nájomcu vykonávanej v Škole.
8. Nájomca je oprávnený v rozsahu a spôsobom umožneným platnými právnymi predpismi a vopred odsúhlaseným Prenajímateľom umiestniť na Budovu školy tabuľu so svojim logom, resp. logom školy alebo inými doplňujúcimi údajmi. Nájomca po skončení Doby nájmu na svoje vlastné náklady odstráni všetky svoje tabule a uvedie miesto ich inštalácie do pôvodného stavu.
9. V súvislosti so skončením Doby nájmu je nájomca povinný vyčistiť priestory Školy na vlastné náklady a najneskôr v posledný deň trvania Doby nájmu odovzdať protokolárne

Školu Prenajímateľovi v stave, v akom ju prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, opravy, renovácie a udržiavacie práce, ktoré Nájomca počas Doby nájmu uskutočnil. Pri odovzdaní Školy bude spísaný preberací protokol.

10. Nájomca je oprávnený prenechať Školu alebo jej časť do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne po začatí Doby nájmu na vlastné náklady vykonať opatrenia, ktoré doriešia statickú dopravu, zabezpečia bezpečnosť detí pri príchode do školy a odstránia rannú zápchu na križovatke ulíc Kremel'ská, Devínska cesta, Slovanské nábrežie, konkrétne spojiť betónovú plochu za telocvičňou s cestou na parcele č. 1204/24 za účelom vytvorenia obrátiska. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi za týmto účelom nevyhnutnú súčinnosť.

Článok IX

Osobitné ustanovenia

1. Náklady spojené s užívaním Služobných bytov budú uhrádzať užívatelia Služobných bytov priamo dodávateľom služieb, keďže Služobné byty majú vybudované pripojenie nezávisle od Školy. Nájomca sa zaväzuje umožniť užívateľom Služobných bytov prístup k bytom a prístup ku všetkým zariadeniam, ktoré súvisia s prevádzkou Služobných bytov a nachádzajú sa v budove Školy.
2. Nájomca berie na vedomie, že na hranici areálu školy sa nachádza pozemok parc. č. 1204/22, ktorý nie je predmetom nájmu a na ktorom je postavená budova bez súpisného čísla (ďalej len „Pavilón“). K Pavilónu je možný prístup len cez Pozemky Školy. Pavilón slúži pre potreby Prenajímateľa na organizovanie záujmových, spoločenských a ďalších podujatí. Nájomca sa zaväzuje umožniť osobám zúčastňujúcim sa podujatí prístup a prechod k Pavilónu cez Pozemky školy.
Náklady spojené s užívaním Pavilónu bude hradiť Prenajímateľ spôsobom dohodnutým s Nájomcom.

(pozn. Dohoda sa uvedie v nájomnej zmluve podľa stavu aktuálneho ku dňu jej uzavretia.)

3. Prenajímateľ oboznámil nájomcu, že na prípojky pitnej vody a kanalizácie slúžiacich pre Školu je napojený objekt obytného domu súp. č. 802 postaveného na parc. č. 1206/1 (ďalej len „Obytný dom“), pričom na prípojke vody pre Obytný dom sú inštalované v škole aj v Obytnom dome podružné merače. Platby za vodné a stočné budú uhrádzať Nájomcovi užívatelia Obytného domu na základe osobitnej zmluvy podľa skutočnej spotreby zistenej podružnými meračmi a to mesačne zálohovo, pričom mesačná platba bude predstavovať 1/12 celkovej spotreby predchádzajúceho kalendárneho roka s tým, že zúčtovanie skutočnej spotreby sa bude vykonávať raz ročne do 30.03. nasledujúceho roka na základe zúčtovacej faktúry.
4. Prenajímateľ oboznámil Nájomcu, že prechod a prejazd k Obytnému domu je možný len cez areál školy. Nájomca sa zaväzuje, že umožní užívateľom Obytného domu peší prechod a prejazd motorovými vozidlami cez areál školy na Devínsku cestu po existujúcej komunikácii.

(pozn. Prenajímateľ uskutoční v spolupráci s vlastníkom predmetu nájmu do uzavretia nájomnej zmluvy kroky smerujúce k zápisu vecných bremien v prospech užívateľov Obytného domu do katastra nehnuteľností. Nájomná zmluva bude upravená podľa stavu aktuálneho ku dňu jej uzavretia.)

5. Prenajímateľ oboznámil nájomcu, že v areáli školy sa nachádzajú:

- pozemok parc. reg. „C“ č. 1205/1, o výmere 20 m², druh pozemku zast. plochy a nádvoria, zapísaná na LV č. 1, k.ú. Devín vo vlastníctve Hlavného mesta Bratislavy a v správe Prenajímateľa
- stavba súp. č. 4308, garáž, postavená na parc. č. 1205/1, zapísaná na LV č. 2524, k.ú. Devín, vo vlastníctve Mgr. Zvonímra Bartoviča a manž. JUDr. Janky Bartovičovej, obaja bytom Kremel'ská 4, Bratislava
- pozemok parc. reg. „C“ č. 1205/2, o výmere 19 m², druh pozemku zast. plochy a nádvoria, zapísaná na LV č. 1, k.ú. Devín vo vlastníctve Hlavného mesta Bratislavy a v správe Prenajímateľa
- stavba súp. č. 4307, garáž, postavená na parc. č. 1205/2, zapísaná na LV č. 2511, k.ú. Devín vo vlastníctve Júliusa Slávika, bytom Kremel'ská 4, Bratislava
- parc. reg. „C“ č. 1204/19, o výmere 18 m², druh pozemku zast. plochy a nádvoria, zapísaná na LV č. 1, k.ú. Devín, vo vlastníctve Hlavného mesta Bratislavy a v správe Prenajímateľa
- stavba bez súp. č. nezapísaná v katastri nehnuteľností, užívaná ako garáž, postavená na parc. č. 1204/19, vo vlastníctve PhDr. Petra Prusáka, bytom Kremel'ská 4, Bratislava,

pričom uvedené pozemky boli nájomnými zmluvami prenechané do nájmu do 31.07.2017 vlastníkom garáží.

Nájomca berie túto skutočnosť na vedomie a zaväzuje sa, že umožní vlastníkom garáží peší prechod a prejazd motorovými vozidlami cez areál školy na Devínsku cestu a prístup k prípojkám inžinierskych sietí vedúcich ku garážam v rozsahu vyznačenom na situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 5 k tejto zmluve

(pozn. Prenajímateľ uskutoční v spolupráci s vlastníkom predmetu nájmu do uzavretia nájomnej zmluvy kroky smerujúce k zápisu vecných bremien v prospech vlastníkov garáží do katastra nehnuteľností. Nájomná zmluva bude upravená podľa stavu aktuálneho ku dňu jej uzavretia.)

Článok X

Trvanie zmluvy

1. Platnosť a účinnosť Zmluvy sa končí:

- a) uplynutím Doby nájmu
- b) dňom uvedeným v písomnej dohode Zmluvných strán o skončení platnosti Zmluvy
- c) písomnou výpoveďou zmluvnej strany ku dňu uplynutia výpovednej doby

- d) odstúpením od zmluvy, pričom účinnosť Zmluvy sa končí doručením písomného odstúpenia od Zmluvy
2. Ukončením platnosti Zmluvy nie je dotknutý záväzok Zmluvných strán urovnať všetky vzájomné záväzky, ktoré im vznikli zo Zmluvy
 3. Prenajímateľ je okrem zákonných dôvodov oprávnený ukončiť Zmluvu pred uplynutím Doby nájmu písomnou výpoveďou z nasledovných dôvodov:
 - a) Nájomca užíva alebo prevádzkuje Školu v rozpore so zmluvou alebo porušuje povinnosti uvedené v tejto zmluve
 - b) Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo iného peňažného záväzku dlhšie ako 30 dní a bol Prenajímateľom písomne upozornený na možnosť výpovede
 - c) Nájomca kedykoľvek po uplynutí 5 rokov od začatia Doby nájmu neprevádzkuje nepretržite na predmete nájmu aspoň 5 tried základnej školy, ktoré bude navštevovať aspoň 20 žiakov s trvalým pobytom v Mestskej časti Bratislava – Devín.
 4. Nájomca je oprávnený ukončiť Zmluvu pred uplynutím Doby nájmu písomnou výpoveďou z nasledovných dôvodov:
 - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 - b) dôjde k zmene vlastníka predmetu nájmu
 5. Zmluvu možno vypovedať písomne s výpovednou dobou šesť (6) mesiacov, ktorá začne plynúť v prvý deň školského polroka nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Výpovedná doba pri výpovedi podanej z dôvodu podľa čl. X. ods. 3 písm. a) a c) a ods. 4 písm. a) je tri (3) mesiace, pričom začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 6. Zmluvné strany výslovne prehlasujú, že odstúpením od Zmluvy nezanikajú nároky na zaplatenie prípadných zmluvných pokút a nárokov na náhradu škody, ktoré vzniknú zmluvným stranám podľa Zmluvy. Odstúpenie od Zmluvy musí byť vykonané písomnou formou s uvedením dôvodu odstúpenia a musí byť doručené druhej zmluvnej strane.
 7. V prípade zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich financovanie súkromných škôl, ktorá bude mať ekonomický dopad na Nájomcu a na prevádzku Školy, sa zmluvné strany zaväzujú rokovať o ďalších podmienkach prevádzky Školy.

Článok XI

Doručovanie

Všetky oznámenia medzi zmluvnými stranami budú zabezpečované doporučenými listami doručenými poštou. Zavedenou kuriérnou službou pôsobiacu v SR, alebo

faxom. Oznámenie faxom musí byť verifikované písomne, doporučeným listom do 5 pracovných dní.

Pre prenajímateľa budú doručované na adresu:

Mestská časť Bratislava Devín
Kremel'ská 39
841 10 Bratislava

Faxové číslo: **+421 2 657303 09**

Do rúk: starosta mestskej časti

Pre Nájomcu budú doručované na adresu:

School s.r.o.
Župné námestie 2
Bratislava 811 03

Alebo na akúkoľvek inú adresu alebo faxové číslo, ktoré budú druhej Zmluvnej strane písomne oznámené.

Článok XII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany zodpovedajú za škodu, ktorú spôsobia druhej Zmluvnej strane porušením svojich povinností vyplývajúcich zo Zmluvy.
2. V prípade, že ktorékoľvek z ustanovení Zmluvy bude súdom, alebo príslušným štátnym orgánom z akéhokoľvek dôvodu vyhlásené za neúčinné, neplatné alebo nevymáhateľné, alebo stratí účinnosť, platnosť a/alebo prestane byť vymáhateľné z iného dôvodu, Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť príslušné ustanovenie tak, aby bol účel Zmluvy a úmysel zmluvných strán pri jej uzatváraní naplnený.
3. Všetky práva a povinnosti, ktoré nie sú Zmluvou upravené, sa budú riadiť ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. V prípade akýchkoľvek sporov, ktoré vzniknú v budúcnosti medzi Zmluvnými stranami, alebo vo vzťahu k tretím osobám pri plnení tejto Zmluvy, sa Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne vo vzájomnej súčinnosti a vzájomným rokovaním za účelom dosiahnutia zmieru v spornej otázke. V prípade, ak sa tieto spory Zmluvným stranám nepodarí vyriešiť vzájomným rokovaním, predložia ich na rozhodnutie príslušnému súdu.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch (2) pre každú Zmluvnú stranu.
6. Akékoľvek zmeny a/alebo dodatky k tejto Zmluve musia byť v písomnej a číslovannej forme podpísané oboma Zmluvnými stranami.
7. Prílohy Zmluvy tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že jej obsah zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ju podpísali.

Prílohy:

- Príloha č. 1: Kópia výpisu z LV č. 1 pre k.ú. Devín
- Príloha č. 2: Situačný náčrt umiestnenia služobných bytov
- Príloha č. 3: Popis vybavenia školy
- Príloha č. 4: Uznesenie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Devín č.75/2012 zo dňa 29.02.2012
- Príloha č. 5: Situačný plán – umiestnenie inžinierskych sietí a rozsah prechodu a prejazdu ku garážam nachádzajúcim sa na predmete nájmu

V Bratislave dňa ...

V Bratislave dňa ...

Mestská časť Bratislava – Devín

School, s.r.o.

Ing. Ľubica Kolková

PaedDr.Martina Danišová

Ladislav Kordoš