



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 24.02.2022

Číslo záznamu: MAG 84661/2022
Spisový znak: UL1
Skartačná lehota: A10

Návrh

na nájom nebytového priestoru v stavbe so súpis. č. 1588 na pozemku parc. č. 12081/1 na Pionierskej 15 v Bratislave, k. ú. Nové Mesto, vo vlastníctve spoločnosti SLOVENSKÁ TECHNICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE, pre ZUŠ Miloša Ruppeldta ako rozpočtovú organizáciu hlavného mesta SR Bratislava

Predkladateľ:

Mgr. Zdenka Zaťovičová, v. r.
námetníčka primátora

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Návrh nájomnej zmluvy s prílohami
4. List vlastníctva č. 45, k. ú. Nové Mesto

Zodpovedný:

Mgr. Alexandra Pažická, v. r.
riaditeľka ZUŠ Miloša Ruppeldta

Mgr. Ema Tesarčíková, v. r.
vedúca oddelenia školstva, športu a mládeže

Spracovateľ:

Mgr. Alexandra Pažická, v. r.
riaditeľka ZUŠ Miloša Ruppeldta

Mgr. Ema Tesarčíková, v. r.
vedúca oddelenia školstva, športu a mládeže

Február 2022

kód uzn.: 5.3.
5.3.2

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

podľa § 9 ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom nebytových priestorov, v celkovej výmere podlahovej plochy 1 240,10 m², nachádzajúcich sa na 1. poschodí a 3. poschodí v stavbe so súpis. č. 1588 na pozemku parc. č. 12081/1 na Pionierskej 15 v Bratislave, k. ú. Nové Mesto, na dobu určitú do 28.02.2023, za nájomné vo výške 65 587,50 Eur/ročne.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

PREDMET: Návrh na nájom nebytového priestoru v stavbe so súpis. č. 1588 na pozemku parc. č. 12081/1 na Pionierskej 15 v Bratislave, k. ú. Nové Mesto, vo vlastníctve spoločnosti SLOVENSKÁ TECHNICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE, pre ZUŠ Miloša Ruppeldta ako rozpočtovú organizáciu hlavného mesta SR Bratislava

SKUTKOVÝ STAV:

Hlavné mesto pristupuje k rekonštrukcii objektu Panenská 11 v Bratislave. Budova je národnou kultúrnou pamiatkou, v ktorej má sídlo Základná umelecká škola Miloša Ruppeldta.

Na uvedenú rekonštrukciu schválilo Ministerstvu kultúry SR v rámci výzvy Obnovme si svoj dom na rok 2021 – podprogram 1.5 – Komplexná obnova národných kultúrnych pamiatok s prioritou ochrany a obnovy schválilo dotáciu vo výške 675 000 eur.

Budovu je potrebné odovzdať zhotoviteľovi začiatkom marca 2022. Z týchto dôvodov je potrebné, aby ZUŠ Miloša Ruppeldta bola presťahovaná do iných nebytových priestorov.

ZUŠ Miloša Ruppeldta našla nové nebytové priestory v celkovej výmere 1 240,10 m² na ich fungovanie v priestoroch Slovenskej Technickej Univerzity v Bratislave na Pionierskej 15 v Bratislave, k. ú. Nové Mesto. ZUŠ Miloša Ruppeldta chce uzatvoriť so Slovenskou technickou Univerzitou v Bratislave nájomnú zmluvu č. 0202/0010/22, a to na dobu určitú od 01. 03. 2022 do 28.02.2023, za nájomné vo výške 65 587,50 Eur/ročne.

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 0202/0010/22

uzavretá v zmysle § 8 a násl. zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií v znení neskorších predpisov a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, § 720 Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 17 a násl. zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Čl. I

Zmluvné strany

- Prenajímateľ:**
Sídlo: Slovenská technická univerzita v Bratislave
Vazovova 5, 812 43 Bratislava 1
Štatutárny orgán: Dr.h.c., prof.h.c., prof. Dr. Ing. Oliver Moravčík., rektor
Osoba oprávnená k podpisu: Mgr. Rastislav Igliar, kvestor
Bankové spojenie na úhradu nájmu: Štátna pokladnica
IBAN: SK66 8180 0000 0070 0008 4015
SWIFT/BIC: SPSRSKBA
Organizačná zložka: **Strojnícka fakulta**
Sídlo org. zložky: Námestie slobody 17, 812 31 Bratislava
V zastúpení: Dr.h.c. prof. Ing. Ľubomír Šooš, PhD., dekan fakulty
Bankové spojenie na úhradu energií: Štátna pokladnica
IBAN: SK33 8180 0000 0070 0008 5579
SWIFT/BIC: SPSRSKBA
IČO: 00397687
IČ DPH: SK2020845255
DIČ: 2020845255
„STU ako verejnoprávna inštitúcia je zriadená v súlade so zákonom č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako verejná vysoká škola.“
Ďalej len prenajímateľ
- Nájomca:**
Sídlo: Základná umelecká škola Miloša Ruppeldta
Panenská 11, 811 03 Bratislava
Štatutárny orgán: Mgr. art. Alexandra Pažická, riaditeľka
Osoba oprávnená k podpisu: Mgr. art. Alexandra Pažická
Bankové spojenie: Československá obchodná banka a. s.
IBAN : SK41 7500 0000 0000 2583 7683
SWIFT/BIC: CEKOSKBX
IČO: 30791898
DIČ: 2021650224
Zapísaný v: registri organizácií vedenom Štatistickým úradom SR
Ďalej len nájomca

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

- Účelom tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) je upraviť práva a povinnosti zmluvných strán, za účelom prenechania predmetu nájmu ako je špecifikovaný v

článku III. tejto zmluvy prenajímateľom na odplatné užívanie nájomcovi.

2. Táto zmluva je uzatvorená v zmysle § 8 a násl. zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a o zmene zákona č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií“), § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“), § 17 a násl. zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vysokých školách“) a v zmysle súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
3. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností: stavba -budova súpisné číslo 1588, postavená na pozemku, parc. č. 12081/1 na Pionierskej ulici č. 15 v Bratislave (ďalej pre uvedenú budovu len „budova“), pozemok – parcelné číslo 12081/1, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva číslo 45 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre obec: BA – m. č. Nové Mesto, katastrálne územie: Nové Mesto.

Čl. III

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na 3. poschodí v budove a pozostávajúce z:
 - a) kancelárií s rozlohou **806,50 m²** ($806,50 \times 66,00 \text{ EUR} = \mathbf{53\,229,00 \text{ EUR/rok}}$, 4 435,75 EUR/mesiac),
 - b) serverovne s rozlohou **4,80 m²** ($4,80 \times 77,00 \text{ EUR} = \mathbf{369,60/rok}$, 30,80 EUR/mesiac),
 - c) technických miestností (kuchynka, miestnosti pre upratovačku) s rozlohou **15,60 m²** ($15,60 \times 16,50 \text{ EUR} = \mathbf{257,40 \text{ EUR/rok}}$, 21,45 EUR/mesiac),
 - d) sociálne zariadenia s rozlohou **30,30 m²** ($30,30 \times 22,00 = \mathbf{666,60 \text{ EUR/rok}}$, 55,55 EUR/mesiac)
 - e) chodieb s rozlohou **287 m²** ($287 \times 16,50 \text{ EUR} = \mathbf{4\,735,50 \text{ EUR/rok}}$, 394,63 EUR/mesiac) a priestor nachádzajúci sa na 1. poschodí:
 - f) zasadačka s rozlohou **95,90 m²** ($95,90 \times 66,00 \text{ EUR} = \mathbf{6\,329,40 \text{ EUR/rok}}$, 527,45 EUR/mesiac.V zmysle prílohy č.1 (pôdorysy) a prílohy č. 2 (zoznam miestností), ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený súčasne užívať príslušenstvo – výťahy a schodiská v budove a vstup do budovy.
3. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je **1 240,10** metrov štvorcových.
4. Z celkovej výmery nebytového priestoru **1 240,10 m²**, predstavuje vykurovaný priestor **1 235,30 m²**.
5. Zmluvné strany aplikujú ustanovenie § 5 ods. 1 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že nebytové priestory prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v technickom stave zodpovedajúcom ich doterajšiemu užívaniu. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy technický stav nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.

Čl. IV

Doba a účel nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01. 03. 2022 do 28. 02. 2023**.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor odovzdať v stave zodpovedajúcom uskutočneným stavebným zmenám a úpravám, ktoré boli prenajímateľom odsúhlasené, a s prihliadnutím na primerané opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že tak neurobí, bude mu fakturovaný každý ďalší deň používania nebytového priestoru podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Za odovzdanie priestoru sa považuje podpísanie

odovzdávacieho protokolu a odovzdanie kľúčov od miestností a budovy v počte kusov, koľko bolo vyhotovených počas doby nájmu. V prípade, ak sa prenajímateľ po skončení nájmu dostane do omeškania s prevzatím prenajatých priestorov, ktoré mu nájomca riadne ponúkne na vrátenie v súlade s týmto bodom, tak sa budú prenajaté priestory považovať za riadne odovzdané zo strany nájomcu odo dňa, keď sa prenajímateľ dostane do omeškania s ich prevzatím.

3. Účelom nájmu je užívanie prenajatého nebytového priestoru na prevádzkovanie Základnej umeleckej školy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo oznámiť prenajímateľovi záujem na predĺžení doby nájmu najneskôr 6 mesiacov pred ukončením doby nájmu. Po doručení písomného oznámenia prenajímateľovi, sa prenajímateľ zaväzuje rokovať o podmienkach predĺženia nájmu výlučne s nájomcom. V prípade, ak sa zmluvné strany nedohodnú na podmienkach predĺženia zmluvy ani po uplynutí 90 dní odo dňa začatia rokovania, platí, že doba nájmu sa skončí v zmysle tejto zmluvy a prenajímateľ môže rokovať s inými záujemcami.

Čl. V

Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie nebytového priestoru (ďalej len „nájomné“) a tiež úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru, t.j. energie: elektrina, teplo, teplá, studená a zrážková voda a odvoz a likvidácia odpadu (ďalej len „služby“).
2. **Nájomné** v celkovej výške **65 587,50 EUR/rok/1240,10 m²** sa hradí štvrťročne vopred vo výške **16 396,88 EUR/3 mesiace** s tým, že prenajímateľ vystaví faktúru k 1. kalendárnemu dňu prvého mesiaca príslušného štvrťroka so splatnosťou 15 kalendárnych dní od jej vystavenia a odoslania nájomcovi. Prvú úhradu za obdobie od 01. 03. 2022 do 30. 06. 2022 vykoná nájomca k 15. 03. 2022 v sume 21 862,50 EUR/4 mesiace. Poslednú úhradu za obdobie od 01. 01. 2023 do 28. 02. 2023 vykoná nájomca do 15. 01. 2023 v sume 10 931,25 EUR/2 mesiace. Úhrada bude nájomcom uskutočnená bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa SK66 8180 0000 0070 0008 4015, pod variabilným symbolom V zmysle § 38 odsek (3) Zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je prenájom priestorov od DPH oslobodený.
3. Záloha na úhrady za **služby**:
 - elektrická energia v sume 350 EUR s DPH/3 mesiace
 - teplo v sume 1 000,00 EUR s DPH/3 mesiace
 - voda v sume 200,00 EUR s DPH/3 mesiacesa hradí štvrťročne vopred vo výške **1 550,00 EUR s DPH/3 mesiace**. Prvú úhradu za obdobie od 01. 03. 2022 do 30. 06. 2022 vykoná nájomca k 15. 03. 2022 v sume 2 066,66 EUR/4 mesiace. Poslednú úhradu za obdobie od 01. 01. 2023 do 28. 02. 2023 vykoná nájomca do 15. 01. 2023 v sume 1 033,33/2 mesiace Úhradu vykoná nájomca na základe vystavenej faktúry zo Strojníckej fakulty na číslo účtu **SK33 8180 0000 0070 0008 5579** so splatnosťou 15 dní od vystavenia a odoslania faktúry nájomcovi.
Po uplynutí polroka vystaví hlavný energetik Rektorátu STU v Bratislave zúčtovanie nákladov za spotrebu energií za uvedený polrok – najneskôr do 20. dňa mesiaca nasledujúceho po uplynutí polroka. Úhradu vyúčtovacej faktúry vykoná nájomca na základe vystavenej faktúry zo Strojníckej fakulty so splatnosťou 15 kalendárnych dní od jej vystavenia a odoslania nájomcovi na číslo účtu **SK33 8180 0000 0070 0008 5579**. Preplatok z vyúčtovania sa zaväzuje prenajímateľ vrátiť nájomcovi najneskôr do 15 kalendárnych dní od uskutočnenia vyúčtovania.
4. Splaťnosť preddavkových a zúčtovacích faktúr je 15 kalendárnych dní od ich vystavenia a odoslania nájomcovi.
5. Nájomca je povinný uhradiť s prvou splátkou aj **finančnú zábezpeku** ako stálu zálohu, bezhotovostným prevodom na číslo účtu SK66 8180 0000 0070 0008 4015, pod variabilným symbolom Výška finančnej zábezpeky je suma jednomesačného nájomného, t.j. **5 465,63 EUR**. Táto zábezpeka slúži prenajímateľovi počas celého trvania nájmu ako finančné krytie v prípade nedoplatkov zo strany nájomcu, alebo na úhradu škody hnutel'ného i nehnuteľného

majetku vzniknutej neprímeraným zaobchádzaním zo strany nájomcu. V opačnom prípade bude finančná zábezpeka nájomcovi pri ukončení nájomného vzťahu vrátená najneskôr do 15 kalendárnych dní od skončenia nájmu.

6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeny výšky záloh na úhrady za služby, na základe zmeny trhových cien za služby spojené s nájmom. Upravené zálohy je nájomca povinný platiť od mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bolo oznámenie prenajímateľa o zmene výšky záloh doručené nájomcovi.
7. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pokiaľ si prenajímateľ dané právo uplatní postupom ďalej uvedeným. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1. 1. roku, v ktorom bol index vyhlásený.
Zmena výšky nájomného o mieru inflácie bude zmluvnými stranami upravená v dodatku k tejto zmluve. Prenajímateľ si uplatní zvýšenie nájomného písomným oznámením nájomcovi do 60 dní od zverejnenia miery inflácie.
8. Ak nájomca neuhradí nájomné alebo úhradu za služby vo výške a v lehote uvedenej v tomto článku, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
9. Odvoz a likvidáciu odpadu si nájomca/pôvodca odpadu zabezpečí na vlastné náklady. Za zaradenie odpadu podľa katalógu odpadov je podľa zákona o odpadoch (§14, odsek 1, písmeno a) zodpovedný nájomca/pôvodca odpadu. Prenajímateľ súhlasí s bezodplatným užívaním priestoru stojiska na kontajner.

Čl. VI.

Priprava nebytového priestoru k užívaniu nájomcom.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje pred odovzdaním nebytového priestoru nájomcovi v súlade s čl. VII., bod 1 tejto zmluvy na vlastné náklady dodať merače spotreby elektrickej energie pre meranie skutočnej vlastnej spotreby nájomcu.
2. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy vyslovuje svoj súhlas s tým, aby si nájomca prispôbil nebytový priestor na účel nájmu uvedený v čl. IV., bod 3 tejto zmluvy s tým, že nájomca je oprávnený vykonať konkrétne stavebné zmeny a úpravy nebytového priestoru iba pri dodržaní podmienok uvedených v čl. VII., bod 8 tejto zmluvy.
3. Upratovanie priestorov v budove počas výkonu stavebných zmien a úprav zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na užívanie a po vykonaní činnosti podľa čl. VI., bod 1 tejto zmluvy, a to do 01. 03.2022.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby spojené s nájmom nebytového priestoru, na ktoré sa zaviazal.
4. Prenajímateľ umožní nájomcovi (resp. jeho zamestnancom, žiakom či návštevníkom) vstup do nebytového priestoru cez vrátnicu v pracovných dňoch v čase od 6:00 hod. do 20:00 hod.
5. Ak prenajímateľ je povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy (orgánu samosprávy) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, nájomca je povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
6. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor s príslušenstvom v súlade s účelom, na ktorý bol touto zmluvou daný do nájmu a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytový priestor prenajal, nebola rušená prevádzka ostatných nájomcov v budove.
7. Zmluvné strany sa dohodli na technickom zhodnotení predmetu nájmu v rozsahu 0,00 EUR

(slovom: nula EUR).

8. Nájomca predmet nájmu na vlastné náklady môže zrekonštruovať, upraviť alebo v ňom vykonať stavebné úpravy len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa v súlade s projektovou alebo inou dokumentáciou, ktorej rozsah a stupeň určí prenajímateľ. Nájomca je povinný vypracovať a na účely predchádzajúceho súhlasu prenajímateľovi pred uzatvorením nájomnej zmluvy včas, najneskôr do dňa doručenia návrhu nájomnej zmluvy, doručiť cenovú kalkuláciu úpravy predmetu nájmu a harmonogram prác potrebných na úpravu predmetu nájmu.
9. Technické zhodnotenie predmetu nájmu uhradené nájomcom je na základe tejto nájomnej zmluvy oprávnený odpisovať nájomca, pričom prenajímateľ podpisom nájomnej zmluvy vyjadří súhlas s takýmto postupom.
10. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu, prenajímateľovi daruje zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia predmetu nájmu.
11. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
12. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zatŕžiť.
13. Nájomca je povinný z vlastného uhradiť náklady na drobné opravy a bežnú údržbu, a to do výšky 200,-EUR za jednu opravu, resp. za jednu údržbu. V prípade škody z nedbanlivosti nájomcu, zabezpečí celú opravu alebo údržbu na vlastné náklady nájomca. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré vznikli bežným užívaním na predmete nájmu a ktoré má na predmete nájmu vykonať prenajímateľ. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
14. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné v zmysle článku IV.
15. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch resp. iných zariadeniach prenajímateľa.
16. Nájomca je po skončení nájmu povinný odovzdať prenajímateľovi nebytový priestor v stave zodpovedajúcom uskutočneným stavebným zmenám a úpravám, ktoré boli prenajímateľom odsúhlasené a s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
17. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom a hnuťel'nom majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu alebo jeho zamestnancov, študentov, zákazníkov, návšteví, ako i iných osôb konajúcich pre nájomcu. V prípade vzniku škody ktorú nájomca zavinił, sa nájomca zaväzuje uhradiť náklady spojené s opravou. V prípade, že nie je možná oprava, nájomca sa zaväzuje uhradiť celú obstarávaciu cenu poškodenej veci. V prípade vzniku škody (strata alebo zničenie), ktorú nájomca nezavinił, sa nájomca zaväzuje, že podnikne všetky potrebné kroky, aby preukázal, že škodu nezavinił a bude úzko spolupracovať s prenajímateľom na preukázaní nezavinennej škody.
18. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu vzniknutú na jeho hnuťel'ných veciach vnesených do prenajatých priestorov, ku ktorej došlo po násilnom prekonaní prekážok slúžiacich na ich obranu (krádež vlámaním, poškodenie veci pri vlámaní a pod.).
19. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a/alebo inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
20. Nájomca je oprávnený vyvesiť pri vstupe do budovy na viditeľnom mieste tabuľu s jeho logom, názvom a označením po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
21. Nájomca je oprávnený využiť existujúcu infraštruktúru alebo dať si zriadiť na vlastné náklady telefónne a internetové prípojky po dohode s prenajímateľom.
22. Prehľad služieb poskytovaných prenajímateľom nájomcovi, ktoré sú zahrnuté v nájomnom:
 - užívanie účelovej komunikácie
 - ohlasovňa požiaru
 - informátor -vrátnik
 - deratizácia
 - vodárenské práce
 - revízie elektrického zariadenia rozvodov v pôvodnom stave
 - revízie bleskozvodného zariadenia
 - kontrola akcieschopnosti hasiacich prístrojov
 - ústredné kúrenie

23. Upratovanie prenajatých priestorov si nájomca zabezpečuje vo vlastnej réžii.

Čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím dohodnutej doby, na ktorú je zmluva uzatvorená.
2. Pred uplynutím dojednanej doby môže byť zmluva ukončená:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany nájomcu a prenajímateľa v prípadoch vyplývajúcich zo zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej strane. Výpovedná lehota je 2 (dva) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Zásielka odoslaná na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu písomne vopred oznámenú druhej strane sa považuje za doručení i v prípade uloženia zásielky na pošte, pri odmietnutí jej prevzatia alebo pri vrátení zásielky ako nedoručiteľnej. V prípade pochybností sa zásielka považuje za doručení na 5. pracovný deň odo dňa jej odoslania doporučeným listom na adresu druhej zmluvnej strany v súlade s týmto bodom.

Čl. IX

Pokyny pre dodržiavanie BOZP a OPP

1. V súlade s predpismi BOZP:
 - a) nájomca v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov, t.j. predpisov BOZP – zákon NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, Zákonníka práce, nariadení vlády, hygienických a ostatných predpisov, súvisiacich s jeho činnosťou. Taktiež, v súvislosti s výkonom jeho činnosti, v rámci ktorej je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, zodpovedá i za bezpečnosť návštevníkov prenajatých priestorov. K tomu si v súlade s § 6, zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. vypracuje vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci na vlastné náklady, podľa podmienok vlastnej činnosti.
 - b) Nájomca je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od osôb odborne a zdravotne spôsobilých, vybavených potrebnými schválenými OOPP, vykonávajúcich v prospech nájomcu akúkoľvek činnosť v uvedených priestoroch.
 - c) Nájomca zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii, pričom nemôže požiadať prenajímateľa o odstránenie týchto nedostatkov za odplatu.
 - d) Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa.
 - e) Nájomca v prípade vzniku pracovného úrazu, choroby z povolania, nebezpečnej udalosti a závažnej priemyselnej havárie v prenajatých priestoroch je povinný splniť si nahlasovaciu povinnosť v zmysle § 17 ods. 5 zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. na dotknuté orgány a zabezpečiť povinnosti vyplývajúce pre neho z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
2. V zmysle § 6 ods. 2 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. v platnom znení o ochrane pred požiarimi prenajímateľ a nájomca sa dohodli na rozdelení plnenia povinností vyplývajúcich z § 4 a § 5 citovaného zákona nasledovne: Nájomca je povinný plniť povinnosti právnických osôb (podnikajúcich fyzických osôb) za účelom zabezpečenia ochrany pred požiarimi (ďalej OPP) v plnom rozsahu ustanovenia citovaného zákona v prenajatých priestoroch v zmysle:
 - a) § 4 v plnom rozsahu,
 - b) § 5 v plnom rozsahu.

3. Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, OPP a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať odporúčania na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.
4. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je povinný zaraďovať odpady podľa Katalógu odpadov, zhromažďovať odpady podľa druhov, zhodnocovať odpady pri svojej činnosti, zabezpečovať zneškodnenie odpadov (s výnimkou bežného komunálneho odpadu), odovzdávať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi, viesť a uchovávať evidenciu odpadov a to vo vlastnej réžii a na vlastné náklady (napr. tonery). V prípade nerešpektovania tejto povinnosti nájomca znáša prenajímateľovi uloženú pokutu v plnej výške. Prenajímateľ zabezpečí likvidáciu ostatného komunálneho odpadu v prenajatých priestoroch.
5. Nájomca zodpovedá za náhradu prípadných škôd v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov z oblasti ochrany životného prostredia, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany proti požiarom.
6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti životného prostredia, t.j. nakladať s odpadom v súlade so zákonom č. 79/2015Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a súvisiacimi právnymi predpismi. Nájomca sa zaväzuje akýkoľvek odpad, ktorý vznikne jeho činnosťou a ktorý nepatrí do bežného komunálneho odpadu, odstraňovať na vlastné náklady v súlade s platnými predpismi.
7. Nájomca nie je oprávnený dovážať, resp. iným spôsobom donášať do prenajatých priestorov žiadne nebezpečné látky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa udeľovaného pre každý jednotlivý prípad.
8. Nájomca sa zaväzuje nakladať s vodami v súlade so zákonom č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a súvisiacimi právnymi predpismi. V prípade potreby spracuje Plán preventívnych opatrení na zamedzenie úniku nebezpečných látok do životného prostredia a na postup v prípade ich úniku v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 100/2005 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaobchádzaní s nebezpečnými látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd.
9. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať a dodržiavať pokyny prenajímateľa upravujúce kompetencie strážnej služby pre pohyb osôb, zamestnancov príp. iných návštevníkov v budove.
10. Nájomca berie na vedomie, že vo všetkých verejne prístupných priestoroch budovy a na uzavretých pracoviskách, na ktorých pracujú aj nefajčiari je zákaz fajčenia. Povinnosťou nájomcu je zabezpečiť opatrenia na ochranu nefajčiarov v zmysle zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V prípade nerešpektovania zákazu fajčenia nájomca znáša uloženú pokutu v plnej výške.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ potvrdzuje, že prenajatý priestor je poistený iba pre prípady živelných pohrôm v Generali Slovensko poisťovni a.s. Poistnou zmluvou o poistení majetku a zodpovednosti za škodu č. 5720012334. Iné druhy poistenia si môže nájomca zabezpečiť vo vlastnej réžii.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu predmetu nájmu a riadne uzamykanie predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje nájomcovi súhlas so zápisom adresy predmetu nájmu ako sídla nájomcu do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky spravovanej Ministerstvom školstva SR (ďalej len „sieť škôl“) a do registra organizácií vedeného Štatistickým úradom SR a tiež s použitím adresy predmetu nájmu v názve nájomcu zapísanom tiež v sieti škôl a v registri organizácií.
 - a) Do dvoch mesiacov odo dňa skončenia nájmu, musí nájomca požiadať o zmenu svojho sídla v sieti škôl,

- b) pre prípad, ak nájomca nesplní povinnosť podľa písm. a) tohto bodu zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z ročného nájomného, t.j. 65,59 EUR za každý deň oneskorenia,
- c) povinnosti nájomcu týkajúce sa práva používať adresu predmetu nájmu ako svoje sídlo, sa riadia predmetnou zmluvou, a to aj po jej zániku z dôvodu skončenia nájmu.
4. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy budú zmluvné strany riešiť formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré sa po obojstrannom súhlasnom podpise oprávnených zmluvných strán stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Prípadné spory a nedorozumenia, ktoré vzniknú zo zmluvy, sa budú zmluvné strany snažiť riešiť predovšetkým formou dohody, ktorá musí mať písomnú formu a v prípade, že sa zmluvné strany nedohodnú, budú sa riadiť slovenským právnym poriadkom a všetky spory z tejto zmluvy medzi zmluvnými stranami budú riešené príslušnými slovenskými súdmi.
6. V prípade zmeny obchodného mena, názvu, sídla, právnej formy, štatutárnych orgánov alebo i spôsobu ich konania za zmluvnú stranu, bankového spojenia a čísla účtu, oznámi strana, ktorej sa niektorá z uvedených zmien týka, písomnou formou túto skutočnosť druhej zmluvnej strane a to bez zbytočného odkladu, inak povinná zmluvná strana zodpovedá za všetky škody z toho vyplývajúce alebo náklady, ktoré v tejto súvislosti musela vynaložiť druhá zmluvná strana.
7. Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a Občianskym zákonníkom v platnom znení.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej vôle a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
9. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch z ktorých nájomca dostane dva rovnopisy a prenajímateľ dostane štyri rovnopisy.
10. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej Republiky. Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený s povinnosťou prenajímateľa zverejniť túto zmluvu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR, a to v zmysle zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony s účinnosťou od 1.1.2011. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť nájomcovi potvrdenie o zverejnení zmluvy najneskôr do 7 dní od jej zverejnenia.
11. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
- a) Príloha č. 1: Pôdorys s prenajatými miestnosťami
- b) Príloha č. 2 Zoznam miestností
- c) Príloha č. 3: Výpis nájomcu z registra organizácií vedenom Štatistickým úradom

Dátum

Dátum:

Za prenajímateľa:

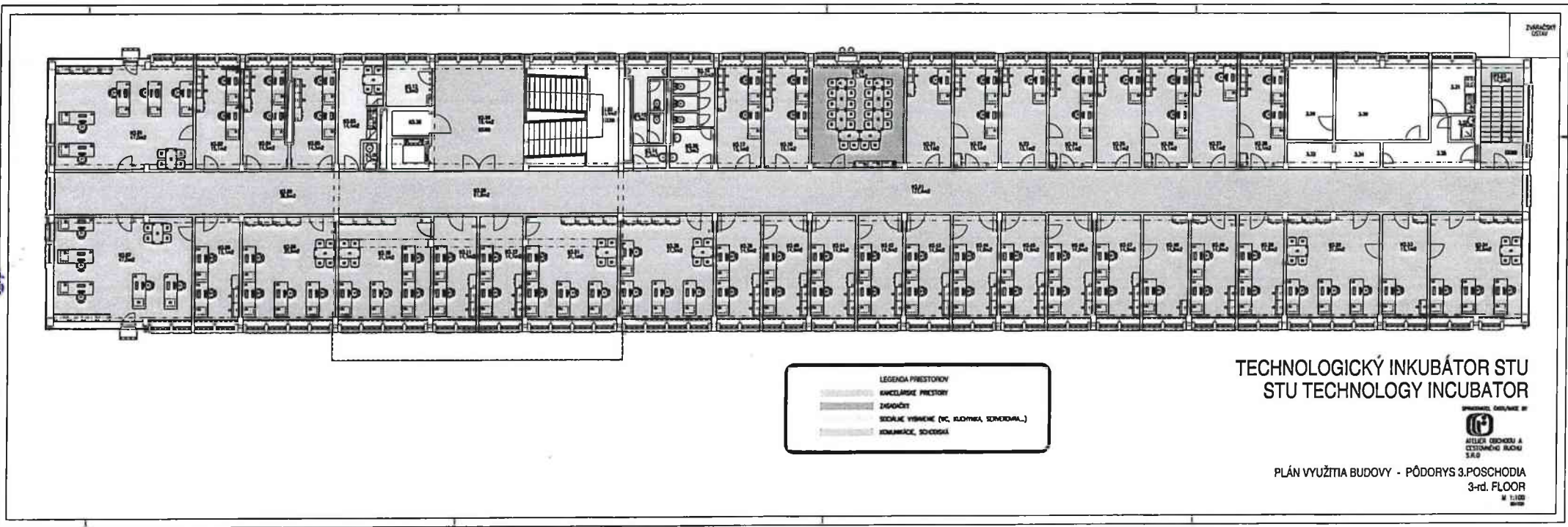
Za nájomcu:

.....
Mgr. Rastislav Igljar
kvestor

.....
Mgr. art. Alexandra Pažická
riaditeľka

Príloha č. 1 - Pôdorys 3. poschodia

12



LEGENDA PŔESTOROV	
[Hatched pattern]	KANCELÁRSKE PŔESTORY
[Hatched pattern]	ZÁKLADY
[Hatched pattern]	SEKÁLKE VÝŠNÍE (K, BUDOVNA, SERKOVNA...)
[Hatched pattern]	KOMUNIKÁČE, SOCIÁLNA

TECHNOLOGICKÝ INKUBÁTOR STU
 STU TECHNOLOGY INCUBATOR



PLÁN VYUŽITIA BUDOVY - PÔDORYS 3.POSCHODIA
 3-rd. FLOOR
 1:1000

Príloha č. 2 - Zoznam prenajatých miestností

3. poschodie

Číslo miestnosti	Účel miestnosti	m2
301	kancelária	47,00
302	kancelária	15,10
303	kuchynka	14,40
304	kancelária	14,50
305	kancelária	14,50
306	upratovačka	1,20
307	kancelária	47,00
308	kancelária	15,10
309	kancelária	30,90
310	kancelária	31,10
311	kancelária	14,70
312	kancelária	14,70
313	serverovňa	5,90
314-315	WC	11,00
317	kancelária	15,10
318	kancelária	15,10
319	kancelária	31,10
316-320	WC	19,30
321	kancelária	15,10
322	kancelária	15,10
323	kancelária	15,10
324	kancelária	15,10
325	kancelária	15,10
326	kancelária	15,10
327	kancelária	15,10
328	kancelária	15,10
329-335	byt	61,70
338	kancelária	31,50
339	kancelária	14,90
340	kancelária	14,90
341	kancelária	14,90
342	kancelária	14,90
343	kancelária	14,90
344	kancelária	14,90
345	kancelária	14,90
346	kancelária	14,90
347	kancelária	14,90
348	kancelária	14,90
349	kancelária	14,90
350	kancelária	14,90
351	kancelária	31,10
352	kancelária	31,00
353	kancelária	15,10

354	kancelária	30,60
358	chodba	19,40
359	chodba	61,80
360	chodba	38,60
361	chodba	122,60
362	chodba_schody	30,40
363	chodba_schody	14,20
		1145,30

1. poschodie

Číslo miestnosti	Účel miestnosti	m2
102	zasadačka	95,90

Príloha č. 3: Výpis nájomcu z registra organizácií vedenom Štatistickým úradom

ŠTATISTICKÝ ÚRAD
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

V Ý P I S

zo štatistického registra organizácií

(Výpis má informatívny charakter)

IČO	30791898
Obchodné meno	Základná umelecká škola Miloša Ruppeldta, Panenská 11, Bratislava
Dátum vzniku	06.11.1919
Dátum zániku	
Adresa sídla	Panenská 11, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 81103
Okres	SK0101 - Okres Bratislava I
Obec	SK0101528595 - Bratislava - mestská časť Staré Mesto
Právna forma	321 - Rozpočtová organizácia
Hlavná činnosť	85520 - Umelecké vzdelávanie
Inštitucionálny sektor	13130 - Miestna samospráva
Druh vlastníctva	5 - Vlastníctvo územnej samosprávy
Katégoria veľkosti organizácie	12 - 50-99 zamestnancov

Výpis bol vytvorený dňa:22.02.2022

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 18.2.2022
Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 13:23:40
Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 17.2.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 45
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
12081/1	1300	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1588 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12081/1							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1588	12081/1	11	SKOLA		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	SLOVENSKÁ TECHNICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE, Vazovova 5, Bratislava, SR, IČO: 397687	1/1
	Titul nadobudnutia	
	HZ C.6/63/180/HC/PO - VZ 29/65	
	Iné údaje	
	Zápis GP č. 3270/08	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Titul nadobudnutia – nepriradené

ZMENA NAZVU

Žiadosť o zápis stavby

Notárska zápisnica N 234/06 NZ 18208/06 zo dňa 12.05.06

Iné údaje - nepriradené

PARC.C.13112,13121,13122 ZLUCENE DO PARC.13114 - MAJETKOPRAVNE NEUSPORIADANE

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony