
NÁJOMNÁ ZMLUVA
o
prenájme nehnuteľností
podľa
§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Názov: **Mestská časť Bratislava – Rača**
Sídlo: Kubačova 21, 831 06 Bratislava
IČO: 00304 557
DIČ: 2020879212
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
IBAN: SK75 0200 0000 0000 0042 1032
konajúc: Mgr. Michal Drotován, starosta

(v texte ako **Prenajímateľ**)

Nájomca:

Obchodné meno: **Edu development, s.r.o.**
Sídlo: Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava
IČO: 52 824 225
IČ DPH: nie je platcom DPH
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka č. 142059/B
konajúc: Martin Adásek, konateľ

(v texte ako **Nájomca**)

(Prenajímateľ a Nájomca v texte spolu ako **Strany** alebo každý samostatne aj ako **Strana**)

u z a t v á r a j ú t ú t o n á j o m n ú z m l u v u :

Preambula

- Strany pristupujú k uzavretiu tejto zmluvy v záujme zmysluplného využívania (v súčasnosti neužívateľnej) budovy a areálu Základnej školy Plickova 9, Bratislava a tým rozšíriť kapacity základných škôl v Mestskej časti Bratislava-Rača.
- Strany majú záujem v prenajatej časti rozšíriť sieť Škôl Felix, ktoré sú v súčasnosti prevádzkované v Petržalke, Liptovskom Mikuláši a v Košiciach aj o pôsobisko na Plickovej 9. Školy Felix ponúkajú plnohodnotnú alternatívu k obecným školám a sú zaradené v sieti škôl. Vyučovacie metódy sú v súlade so štátnym vzdelávacím programom, vedú žiakov k samostatnosti, zodpovednosti, schopnosti riešiť problémy, environmentálnemu mysleniu, rozvíjajú ich komunikačné, argumentačné schopnosti, logické a kritické myslenie a ďalšie zručnosti potrebné pre plnohodnotné vzdelanie v demokratickej spoločnosti. Školy Felix pomáhajú deťom vyrásť na dobrých, múdrych, sebavedomých a šťastných ľudí.
- Škola Felix bude mať záujem spolupracovať s Mestskou časťou Bratislava – Rača, račianskou komunitou, materskými školami a inými školami a školskými zariadeniami v Mestskej časti Bratislava-Rača, ako aj s ďalšími subjektmi v Rači, ktorým na vzdelávaní detí záleží.
- Rodičom detí v Mestskej časti Bratislava-Rača sa tak rozšíri ponuka typov a zameraní škôl v dostupnosti svojho bydliska. Prístup k súkromnej základnej škole budú mať za rovnakých podmienok ako deti z iných mestských častí v Bratislave.
- Mestská časť Bratislava-Rača má záujem vo zvyšnej časti budovy a areálu školy zriadiť a prevádzkovať základnú školu. Obe školy pôsobiace v budove tak budú spoločne využívať telocvičňu a jedáleň školy. Areál školy bude rozdelený pre obe školy. Po vzájomnej dohode môže v budúcnosti vzniknúť aj spoločná časť areálu.

1. Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je na základe Protokolu č. 118805861900 zo dňa 9.10.2019 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich

práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava–Rača správcom nehnuteľností vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, a to:

- 1.1.1. pozemok reg. „C“ KN s parcelným číslom 891/37, o výmere 3787 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie;
- 1.1.2. pozemok reg. „C“ KN s parcelným číslom 891/38, o výmere 944 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie;
- 1.1.3. pozemok reg. „C“ KN s parcelným číslom 891/296, o výmere 10 086 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie;
(v texte ako **Pozemky**)
- 1.1.4. stavba, súp. č. 7471, popis stavby: *stavba*, druh stavby: 20 - Iná budova, nachádzajúca sa na pozemku s parc. č. 891/37;
- 1.1.5. telocvična bez súpis. č. nachádzajúca sa na pozemku parc. 891/38
(stavba v ods. 1.1.4 spolu s telocvičnou v ods. 1.1.5 spolu v texte ako **Stavba**).
Ako správca je oprávnený zverené nehnuteľnosti ďalej prenajímať.

2. Predmet nájmu

- 2.1. Predmetom nájmu je:
 - 2.1.1. časť Stavby (vrátane pozemkov parc. č. 891/37 a parc. č. 891/38, na ktorých sa nachádza Stavba) – ktorá je v architektonickej štúdii vypracovanej spol. IXYPSILON s. r. o., Horská 11/A, 831 52 Bratislava, IČO: 46 809 287 z 09/2019 (príloha 1 Zmluvy), označená ako „Škola A“;
 - 2.1.2. časť pozemku parc. č. 891/296 vymedzená v prílohe Zmluvy (príloha 2 Zmluvy)
(v texte ako **Predmet nájmu**), vrátane všetkých huteľných a nehnuteľných vecí, ktoré sa nachádzajú na Predmete nájmu alebo v Predmete nájmu.
- 2.2. Prenajímateľ prenecháva za odplatu Nájomcovi Predmet nájmu, aby ho dočasne (v dojednanej dobe) užíval a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné (odplatu), a to všetko za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
- 2.3. Časť areálu školy na pozemkoch reg. „C“ KN: (i.) par. č. 891/36, o výmere 7607 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie a (ii.) parc. č. 891/151, o výmere 298 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie (v texte ako **Ihrisko**) je ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy v prenájme na základe nájomnej zmluvy č. 08-83-0451-12-00, na základe ktorej tieto pozemky užíva Slovenský zväz pozemného hokeja, IČO: 31751075 a to až do 05.10.2024. V prípade, ak bude Ihrisko zverené Prenajímateľovi do správy, alebo v prípade, ak k nemu Prenajímateľ nadobudne vlastnícke alebo iné užívacie právo, sa Strany zaväzujú v dobrej viere stúpiť do rokovani ohľadom dosiahnutia dohody o podmienkach, za akých bude môcť Ihrisko využívať aj Nájomca. Týmto ustanovením nie je nijako dotknutá platnosť a účinnosť tejto Zmluvy.
- 2.4. Prenajímateľ prehlasuje, že Stavba je skolaudovaná za účelom prevádzkovania školy a školského zariadenia, ktorého súčasťou sú aj telocvične, šatne a školská kuchyňa s jedálňou.
- 2.5. Stavba ku dňu podpisu Zmluvy nie je v prevádzkyschopnom stave, vyžaduje rekonštrukciu.

3. Účel nájmu

- 3.1. Účelom nájmu je prevádzkovanie:
 - 3.1.1. základnej školy;
 - 3.1.2. školského zariadenia (najmä školského klubu detí, centra voľného času, zariadenia školského stravovania atď.);
 - 3.1.3. voľnočasových aktivít (vrátane zariadenia športovísk, ktoré môžu byť aj verejne prístupné);
 - 3.1.4. mimoškolského vzdelávania (vrátane vzdelávania učiteľov);
 - 3.1.5. materskej školy a/alebo strednej školy maximálne však v trvaní 5 rokov, pokiaľ to umožní kapacita Predmetu nájmu;
 - 3.1.6. činnosti súvisiace s účelom podľa ods. 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4 a 3.1.5.
- 3.2. Za týmto účelom je Nájomca oprávnený vykonávať na Predmete nájmu aj zmeny a stavebné úpravy Predmetu nájmu uvedené v čl. 6 Zmluvy.
- 3.3. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť na dosiahnutie účelu nájmu.

- 3.4. Strany pre vylúčenie pochybností uvádzajú, že povinnosť Prenajímateľa poskytnúť súčinnosť podľa tejto Zmluvy sa netýka jeho rozhodovacej činnosti v konaniach, v ktorých Prenajímateľ vykonáva prenesený výkon štátnej správy (napr. podľa stavebného zákona, zákona o odpadoch, zákona o ochrane prírody a krajiny a pod.).

4. Doba nájmu

- 4.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to do 31.08.2045. Nájom začne najskôr dňa 01.01.2020 alebo odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy podľa § 47a Občianskeho zákonníka, podľa toho, ktorý z týchto dní nastane neskôr.
- 4.2. Strany sa zaväzujú, že ak ktorákoľvek Strana najneskôr 2 roky pred skončením nájmu podľa ods. 4.1 doručí druhej Strane písomnú žiadosť o obnovenie nájmu budú rokovať o budúcom možnom nájme a jeho podmienkach.

5. Nájomné, jeho výška, splatnosť a spôsob platenia

- 5.1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné ako odplatu za užívanie Predmetu nájmu, a to odo Dňa začatia nájmu do jeho skončenia vo výške a spôsobom podľa tejto Zmluvy.
- 5.2. Medzi stranami je dohodnuté ročné nájomné. Výška ročného nájomného je dohodnutá nasledovne:
- 5.2.1. fixná časť vo výške 1,- EURO a
- 5.2.2. pohyblivá časť vo výške ročnej dane z nehnuteľnosti za Predmet prenájmu vyrubenej správcom dane (v texte ako **Nájomné**).
- 5.3. V Nájomnom nie sú zahrnuté žiadne služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (t.j. dodávka elektrickej energie, vody, plynu a pod.), ktoré je oprávnený si zabezpečiť Nájomca sám na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi súhlas, aby si počas trvania nájmu zabezpečil všetky služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a je povinný poskytnúť Nájomcovi pri ich zabezpečení všetku potrebnú súčinnosť.
- 5.4. Nájomca je povinný uhradiť fixnú časť nájomného za kalendárny rok vždy do 31.01. kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí. Fixnú časť nájomného za kalendárny rok 2020 je Nájomca povinný uhradiť do 10-tich kalendárnych dní od účinnosti tejto zmluvy.
- 5.5. Nájomca je povinný uhradiť pohyblivú časť nájomného po vyrubení dane správcom dane. Splatnosť pohyblivého nájomného je 14 dní od doručenia faktúry zo strany Prenajímateľa Nájomcovi. Prílohou faktúry podľa tohto odseku musí byť fotokópia daňového výmeru. Každá faktúra podľa tohto odseku musí obsahovať presný spôsob výpočtu pohyblivého nájomného, ktorý umožňuje verifikácia tohto výpočtu.
- 5.6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť platby za služby spojené s nájmom v prípade zmeny príslušných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok potrebu ďalších prác a služieb v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a plneniami Prenajímateľa podľa Zmluvy, ktoré Prenajímateľ v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nemohol predvídať; v prípade zmeny príslušných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok zvýšenie sadzby daní a poplatkov alebo zavedenie nových daní a poplatkov, ktoré sú súčasťou daňových nákladov.
- 5.7. Náklady na poistenie Predmetu nájmu znáša Nájomca. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi na požiadanie všetku potrebnú súčinnosť pri zabezpečení poistenia Predmetu nájmu (napr. na požiadanie nájomcu uzatvoriť poisťnú zmluvu na účet Nájomcu). Nájomca je oprávnený uzatvoriť poisťnú zmluvu aj vo svojom mene.

6. Zmeny a stavebné úpravy Predmetu nájmu

- 6.1. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy udeľuje Nájomcovi neodvolateľný súhlas, aby Nájomca počas trvania nájmu uskutočnil na vlastné náklady, vlastnú zodpovednosť a podľa svojich potrieb všetky stavebné práce a úpravy, potrebné k vybudovaniu, prispôsobeniu a užívaniu Predmetu nájmu na účel nájmu podľa čl. 3 Zmluvy. Za týmto účelom je Nájomca oprávnený umiestniť alebo zriadiť na Predmete nájmu stavby alebo zariadenia (napr. altánky, vonkajšie vyučovacie priestory, detské ihriská, workoutové prvky, školské záhony, multifunkčné ihrisko, dopravné ihrisko a ďalšie hracie prvky používané na školských dvoroch), rekonštruovať už existujúce stavby a zariadenia a vykonávať na Predmete nájmu stavebnú činnosť. Nájomca nie je oprávnený vykonať nadstavbu alebo prístavbu stavby, ani stavať na predmete nájmu nové budovy.
- 6.2. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi realizovať zmeny a stavebné úpravy Predmetu nájmu podľa ods. 6.1 Zmluvy. Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi súhlas, aby si počas trvania nájmu zabezpečil všetky povolenia a súhlasy dotknutých úradov a organizácií v súvislosti so stavebnými prácami a sú povinný poskytnúť Nájomcovi pri tejto činnosti všetku potrebnú súčinnosť (ustanovenie ods. 3.4 týmto nie je dotknuté). Nájomca nesmie Predmet nájmu zaťažovať v prospech dodávateľov stavebných prác.
- 6.3. Súhlas podľa predchádzajúceho bodu nenahrádza povolenie alebo iný úkon stavebného úradu v zmysle zákona č.

50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad.

- 6.4. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby bola táto Zmluva použitá pred orgánmi verejnej moci. Nájomný vzťah k Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy sa (v medziach súhlasu so zmenami a stavebnými úpravami podľa tohto článku) považuje za iné právo podľa zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).
- 6.5. Súhlas Prenajímateľa so zmenami a stavebnými úpravami Predmetu nájmu nezakladá jeho zodpovednosť za ich správnosť a súlad s príslušnými právnymi predpismi.
- 6.6. Ak sa zrealizované zmeny a stavebné úpravy stanú súčasťou Predmetu nájmu, stávajú sa majetkom vlastníka Predmetu nájmu okamihom ich zabudovania do Predmetu nájmu.

7. Ostatné práva a povinnosti Strán

- 7.1. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi prístup do Predmetu nájmu a prevádzku činností Nájomcu v Predmete nájmu 24 hodín denne.

7.2. Nájomca:

- 7.2.1. je povinný znášať na vlastné náklady všetky opravy a obvyklé udržiavacie práce (vrátane zabezpečenia preventívnych prehliadok vyhradených zariadení a ich revízií), ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu Nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom v prenajatej nehnuteľnosti zdržujú;
- 7.2.2. je oprávnený Predmet nájmu užívať len v súlade s účelom nájmu (ustanovenie ods. 7.2.6.1 týmto nie je dotknuté);
- 7.2.3. opraví, resp. upraví (zrekonštruuje) Predmet nájmu do prevádzkyschopného stavu a dohodnutého účelu nájmu podľa tejto Zmluvy a v tomto stave bude Predmet nájmu udržiavať počas celej doby nájmu. Za týmto účelom sa Nájomca zaväzuje vykonať na Predmete nájmu stavebné práce v hodnote minimálne 2 000 000,- EUR vrátane DPH v nasledovných termínoch:
 - 7.2.3.1. do 30.9.2022 – stavebné práce v hodnote 1 000 000,- EUR;
 - 7.2.3.2. do 30.9.2025 – stavebné práce v hodnote 1 000 000,- EUR.

Strany pre vylúčenie pochybností uvádzajú, že do hodnoty stavebných prác podľa tohto odseku sa zarátavajú tak hodnota stavebných činností, ako aj hodnota použitých materiálov; na účely určenia hodnoty stavebných prác sa vychádza z účtovných dokladov vystavených za stavebné práce vykonané na Predmete nájmu.

- 7.2.4. je povinný zabezpečiť, aby bola v Predmete nájmu najneskôr od 01.09.2022 prevádzkovaná základná škola v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností strany uvádzajú, že prevádzkovateľom ani zriaďovateľom tejto školy nemusí byť Nájomca;
- 7.2.5. v prípade, ak bude v časti Stavby prevádzkovaná škola, ktorej zriaďovateľom bude Prenajímateľ, potom platí, že:
 - 7.2.5.1. Strany sa zaväzujú zdržať sa konania, ktoré by druhú Stranu rušilo vo výkone jej práv spojených s užívaním časti Stavby a/alebo Pozemkov. V rámci toho je Strana povinná umožniť druhej Strane napojenie na dodávku služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu (t.j. dodávka elektrickej energie, vody a pod.);
 - 7.2.5.2. Nájomca je povinný v prospech tejto školy bezplatne strpieť využívanie jedálne v čase výdaja obeda pre žiakov týchto škôl, v rozsahu primeranom počtu žiakov týchto škôl;
 - 7.2.5.3. Nájomca je povinný v prospech tejto školy bezplatne strpieť využívanie telocvične a vonkajšieho areálu školy počas vyučovacej doby (v prípade vonkajšieho areálu aj na účely školského klubu detí mimo vyučovacej doby), v rozsahu primeranom počtu žiakov týchto škôl. V prípade záujmu o využitie telocvični na voľnočasové aktivity mimo vyučovania, má Nájomca právo požadovať za toto využívanie obdobný nájom, ako bude účtovať iným subjektom pracujúcim s deťmi a mládežou;
 - 7.2.5.4. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa vykonania úkonov, ktoré by Prenajímateľovi bránili v zabezpečení stravovania pre žiakov školy, ktorej zriaďovateľom bude Prenajímateľ;
 - 7.2.5.5. školy budú mať samostatné vchody. Spoločné využívanie chodieb, sociálnych zariadení, výtahu a pod. bude vždy predmetom dohody týchto subjektov (týmto ustanovením nie je nijako dotknutá platnosť a účinnosť tejto Zmluvy);
 - 7.2.5.6. na účely rozúčtovania energií budú mať jednotlivé časti Stavby samostatné merače. Ak by to z technických dôvodov nebolo možné, použije sa rozúčtovanie pomerne podľa skutočne užívaných podlahových plôch jednotlivých častí Stavby.

- 7.2.6. je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe (predovšetkým spoločnosti Správa vzdelávacích budov, a.s., Rovniankova 15, 851 02 Bratislava, IČO: 50637541), avšak vždy tak, aby bol zachovaný účel nájmu podľa čl. 3 Zmluvy.
- 7.2.6.1. Odchyľne je dohodnuté, že Nájomca a podnájomcovia sú oprávnení prenechať časti Predmetu nájmu (napr. telocvičňa, jedálne alebo iné priestory v Predmete nájmu) do užívania tretím osobám aj za iným účelom (ktorý však nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi), ako za účelom uvedeným v čl. 3., v prípade, ak doba prenechania v jednotlivých prípadoch neprekročí 50 hodín mesačne; (napr. organizácia krátkodobých trhov, športových podujatí, súťaží, festivalov, výstav, kultúrnych podujatí, schôdze vlastníkov bytov, natáčanie filmov, seriálov, relácií, atď.).
- 7.2.7. je povinný zabezpečiť, aby podnájomcovia dodržovali ustanovenia tejto Zmluvy a nesie zodpovednosť za porušenie povinnosti podľa tejto Zmluvy podnájomcami. Nájomca je povinný tiež zabezpečiť, aby sa každý podnájomný vzťah ohľadom Predmetu nájmu skončil najneskôr spolu so skončením nájmu podľa tejto Zmluvy. Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť, aby najneskôr ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy boli v Predmete nájmu ukončené všetky sídla a trvalé pobyty tretích osôb.
- 7.2.8. je oprávnený umiestniť logo, označenie alebo iné identifikačné alebo reklamné informácie na miestach v rámci Predmetu nájmu;
- 7.2.9. zaväzuje sa zabezpečiť, aby Prenajímateľovi nevznikla v dôsledku porušenia povinnosti Nájomcu žiadna sankcia, pokuta, škoda ani náklady; v opačnom prípade sa ich Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi nahradiť najneskôr do 14 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na ich úhradu;
- 7.2.10. po skončení nájmu je povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať Predmet nájmu (nezaťažovaný právami iných osôb) Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania Predmetu nájmu (po zohľadnení zmien a stavebných úprav Predmetu nájmu). Nájomca je povinný z Predmetu nájmu vypratať všetky svoje hnutelné veci. V prípade ak sa k dňu skončenia nájmu budú na Predmete nachádzať nehnuteľné veci, je Nájomca povinný tieto nehnuteľné veci previesť na Prenajímateľa. Nájomca nie je po skončení nájmu oprávnený odstraňovať inštalácie, stavebné úpravy, resp. iné súčasti zabudované do Predmetu nájmu realizované v zmysle Zmluvy. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi sa vyhotoví preberací protokol, podpísaný obidvoma zmluvnými stranami.
- 7.3. Prenajímateľ:
- 7.3.1. súhlasí s tým, aby si Nájomca uplatnil vo svojom účtovníctve príslušné účtovné a daňové odpisy, zodpovedajúce hodnote zmien a stavebných úprav, ktoré Nájomca v Predmete nájmu vykonal na svoje náklady. Prenajímateľ súhlasí, že podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v platnom znení budú všetky tieto zmeny a stavebné úpravy odpisované Nájomcom;
- 7.3.2. v prípade ak Nájomca po skončení nájmu ani v dodatočnej lehote primeranej lehote stanovenej Prenajímateľom v písomnej výzve doručenej Nájomcovi nevypracuje a neodovzdá Predmet nájmu,
- 7.3.2.1. je Prenajímateľ oprávnený vypratať Predmet nájmu a uskladiť hnutelné veci Nájomcu na náklady a zodpovednosť Nájomcu alebo
- 7.3.2.2. je Prenajímateľ oprávnený po písomnom upozorení Nájomcu predat' hnutelné veci na účet Nájomcu. Výťažok z predaja podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ oprávnený použiť na uspokojenie svojich nárokov voči Nájomcovi. Prenajímateľ podá bez zbytočného odkladu po predaji vecí podľa tohto odseku Nájomcovi písomnú správu, v ktorej uvedie najmä údaje o hodnote výťažku z predaja vecí a o použití výťažku z predaja vecí.
- 7.3.3. najneskôr do 30 dní od podpisu preberacieho protokolu k Stavbe dodá nájomcovi dokumentáciu k Stavbe, najmä:
- 7.3.3.1. platné kolaudačné rozhodnutie
- 7.3.3.2. dostupné revízne správy
- 7.3.3.3. geodetické zameranie Stavby
- 7.3.3.4. iné dokumenty potrebné k správe Stavby.
- 7.3.4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť opatrenia na Neprenajatej časti na to, aby (i.) na Neprenajatej časti nevznikali ďalšie zbytočné škody, (ii.) aby nevznikali a neohrozili škody na Predmete nájmu a (iii.) aby nedochádzalo k ujám a ohrozeniu života a zdravia osôb. Za týmto účelom je povinný predovšetkým zabezpečiť:
- 7.3.4.1. aby do Neprenajatej časti nevnikli tretie osoby a aby sa tretie osoby v Neprenajatej časti nezdržovali (najmä zabezpečiť debnenie otvorov, napojenie na strážnu službu),
- 7.3.4.2. technické oddelenie Neprenajatej časti Stavby od Predmetu nájmu.
- Povinnosť podľa tohto odseku zanikne v prípade, ak sa Nájomca stane nájomcom Neprenajatej časti.

- 7.3.5. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav Predmetu nájmu a dodržiavanie zmluvných podmienok Nájomcom a za týmto účelom raz za rok požadovať vstup do Predmetu nájmu za prítomnosti zástupcu Nájomcu po predošlom písomnom oznámení učenom najmenej 15 dní vopred. V prípade havarijného stavu alebo v prípade ak Prenajímateľovi hrozí značná škoda, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho oznámenia a prítomnosti zástupcu Nájomcu, avšak je povinný bezodkladne o tom informovať Nájomcu.

8. Sankcie

8.1. V prípade, ak:

- 8.1.1. Nájomca poruší povinnosti podľa ods. 7.2.3, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 000,- EUR;
- 8.1.2. Nájomca poruší povinnosti podľa ods. 7.2.4, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 000,- EUR.
- 8.2. Právo na zaplatenie zmluvnej pokuty zaniká, ak si ho Prenajímateľ písomne neuplatní u Nájomcu v lehote 6 mesiacov od porušenia povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou.
- 8.3. **Zábezpeka:** Nájomca je povinný do 30 dní od začatia nájmu zložiť na účet Prenajímateľa uvedený v tejto Zmluve sumu vo výške 100 000,- EUR na zabezpečenie zaplatenia zmluvnej pokuty za porušenie povinnosti Nájomcu podľa ods. 7.2.4. (v texte ako **Zábezpeka**). V prípade vzniku nároku na zmluvnú pokutu za porušenie povinnosti Nájomcu podľa ods. 7.2.4., je Prenajímateľ oprávnený započítať túto zmluvnú pokutu na Zábezpeku. Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi Zábezpeku (i.) do 14 dní od splnenia alebo iného zániku povinnosti Nájomcu podľa ods. 7.2.4. alebo (ii.) do 14 dní od zániku práva na zmluvnú pokutu.
- 8.4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, pričom Nájomca je v takomto prípade povinný nahradiť škodu výlučne vo výške, ktorá presahuje zmluvnú pokutu.

9. Osobitné dojednania

- 9.1. Strany sa dohodli, že časť Stavby a Pozemkov, ktoré nie sú Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy (v texte ako **Neprenajatá časť**), môže byť užívaná za účelom, ako je účel uvedený v čl. 3 alebo za účelom prevádzkovania zariadení slúžiacich na sociálne účely avšak tak, aby nedochádzalo k neprimeranému obmedzovaniu Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu.
- 9.2. V prípade, ak dôjde k skončeniu nájmu uplynutím doby uvedenej v ods. 4.1 alebo ak dôjde k skončeniu nájmu z dôvodov na strane Nájomcu, nie je Prenajímateľ povinný uhradiť Nájomcovi žiadnu náhradu ani protihodnotu za vykonané zmeny a stavebné úpravy Predmetu nájmu. V ostatných prípadoch skončenia nájmu je Prenajímateľ povinný uhradiť Nájomcovi výšku hodnoty vykonaných zmien a stavebných úprav Predmetu nájmu po odpočítaní 1/300 výšky hodnoty vykonaných zmien a stavebných úprav za každý mesiac trvania nájmu podľa tejto Zmluvy (napr. v prípade vykonania zmien a stavebných úprav v hodnote 2 000 000,- EUR a skončení nájmu po 150 mesiacoch (t. j. 12,5 roka) bude nárok Nájomcu vo výške: $2\,000\,000 - (2\,000\,000 : 300) \times 150 = 1\,000\,000,-$ EUR). Pri určení hodnoty zmien a stavebných úprav Predmetu nájmu sa postupuje rovnako ako je uvedené v ods. 7.2.3 Zmluvy.
- 9.3. Strana nie je v porušení jej povinností podľa tejto Zmluvy:
- 9.3.1. po dobu trvania prekážky, ktorá nastala mimo jej vplyvu a bráni jej v splnení povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by Strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala a že by v čase uzatvorenia Zmluvy túto prekážku predvídala alebo mohla predvídať (vrátane neprimeranej dĺžky konania pred orgánmi verejnej moci);
- 9.3.2. ak bolo porušenie povinnosti spôsobené dôvodmi na strane druhej zmluvnej Strany (napr. neposkytnutie súčinnosti podľa tejto Zmluvy).

10. Skončenie nájmu

- 10.1. Nájom sa skončí uplynutím doby dohodnutej v ods. 4.1 Zmluvy. Pred uplynutím doby dohodnutej v ods. 4.1 Zmluvy je možné nájom ukončiť výlučne len podľa tejto Zmluvy.
- 10.2. Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu vypovedať v prípade, ak:
- 10.2.1. Nájomca užíva Predmet nájmu podstatným spôsobom v rozpore s dohodnutým účelom;

- 10.2.2. Nájomca poruší svoju povinnosť podľa 7.2.3 alebo podľa 7.2.4;
- 10.2.3. bude v Predmete nájmu prevádzkovaná základná škola, ktorá nebude mať oprávnenie uskutočňovať výchovu a vzdelávanie podľa platných a účinných právnych predpisov.
- 10.2.4. Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného;
a to až v prípade, ak Nájomca nezjedná nápravu ani v dodatočnej lehote primeranej porušenej povinnosti stanovenej Prenajímateľom v písomnej výzve doručenej Nájomcovi.
- 10.3. Nájomca je oprávnený Zmluvu vypovedať kedykoľvek po uplynutí 6 rokov od začatia doby nájmu podľa 4.1 Zmluvy.
- 10.4. V prípade výpovede Zmluvy sa nájom končí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba uplynie 30.06. kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom bola druhej strane doručená výpoveď.
- 10.5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak Nájomca nezaplatí Zábezpeku v lehote podľa ods. 8.3.
- 10.6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak:
- 10.6.1. nedôjde k vydaniu a právoplatnosti všetkých potrebných povolení na rekonštrukciu Predmetu nájmu podľa ods. 7.2.3.1 (najmä rozhodnutí a oznámení staveného úradu podľa zák. č. 50/1976 Zb.) do 30.04.2020;
- 10.6.2. Predmet nájmu mal v čase začatia nájmu vady alebo nedostatky, ktoré nebolo možné zistiť ani pri vynaložení obvyklej starostlivosti a ktoré znemožňujú alebo obmedzujú jeho dohodnuté užívanie alebo užívanie za účelom nájmu podľa tejto Zmluvy; to neplatí pre vady, ktoré vyplývajú z dokumentu „Statické posúdenie objektu ZŠ Plickova“ vyhotovenom Ing. P. Knížekom, s dátumom vypracovania júl 2016, ktorý je prílohou tejto zmluvy (príloha 3) alebo
- 10.6.3. ak nastane nepredvídateľná skutočnosť, pre ktorú nebude možné Predmet nájmu užívať alebo ho bude možné užívať iba pri vynaložení neprimerane vysokých nákladov, to aj napriek tomu, že Nájomca neporuší žiadnu svoju povinnosť (napr. povinnosť rekonštrukcie podľa ods. 7.2.3 Zmluvy).
- Odsekom 10.6.2, ani odsekom 10.6.3 nie je dotknuté vyhlásenie strán podľa ods. 2.5 Zmluvy.
- 10.7. Strany sa vyslovne dohodli, že iný spôsob jednostranného ukončenia tejto Zmluvy, ako je uvedený v tejto Zmluve, nie je možný (napr. výpoveď alebo odstúpenie od Zmluvy z dôvodov, ktoré nie sú uvedené v tejto Zmluve).

11. Doručovanie

- 11.1.1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručenia prenajímateľa jeho adresa sídla uvedená v úvode Zmluvy.
- 11.1.2. Strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených Zmluvou alebo na základe Zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu jeho adresa uvedená v záhlaví Zmluvy, alebo iná adresa dotknutej Strany, ktorú táto oznámi druhej Strane počas platnosti Zmluvy.
- 11.1.3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť Prenajímateľa podľa bodu 2 tohto článku doručená do miesta doručenia podľa bodu 2 tohto článku, bude považovaná za doručенú priamo do vlastných rúk Nájomcu, a to aj v prípade, ak:
- 11.1.3.1. Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručенú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
- 11.1.3.2. zásielka bola na pošte uložená a Nájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa Nájomca o uložení nedozvedel,
- 11.1.3.3. bola zásielka vrátená Prenajímateľovi ako nedoručiteľná, najmä preto, že nebolo možné Nájomcu na adrese uvedenej v záhlaví Zmluvy zastihnúť a jeho iná adresa nie je Prenajímateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručенú a to aj vtedy, ak sa Nájomca o tom nedozvie.

12. Záverečné ustanovenia

- 12.1. Strany sa v súlade s ust. § 262 ods. 2 Obchodného zákonníka dohodli, že ich záväzkový vzťah založený touto Zmluvou sa spravuje Obchodným zákonníkom. Táto Zmluva sa riadi platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, prípadné spory z nej vyplývajúce patria do právomoci súdov Slovenskej republiky.

- 12.2. Zmeniť alebo doplniť túto Zmluvu alebo postúpiť práva z tejto Zmluvy je možné len na základe písomnej dohody Strán (schválenej príslušným mestským alebo miestnym zastupiteľstvom Prenajímateľa), pokiaľ v tejto Zmluve nie je výslovne dohodnuté, že sa v konkrétnom prípade môže zmeniť aj iným spôsobom. Strany pre vylúčenie pochybností uvádzajú, že schválenie príslušným zastupiteľstvom podľa predchádzajúcej vety sa nevyžaduje v prípade, ak do právneho postavenia Prenajímateľa vstúpi osoba, ktorá nemá miestne alebo mestské zastupiteľstvo.
- 12.3. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, pokiaľ z povahy tejto Zmluvy alebo z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých k uzatvoreniu Zmluvy došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od zvyšku Zmluvy. Strany sa dohodli, že ods. 2.3 Zmluvy vždy možno oddeliť od zvyšku Zmluvy a ich prípadnou neplatnosťou, neúčinnosťou a/alebo nevykonateľnosťou, nie je dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
- 12.4. Táto Zmluva sa vyhotovuje v slovenskom jazyku v 4 rovnopisoch, z ktorých po jej podpise obdrží každá Strana 2 vyhotovenia.
- 12.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- 12.6. Prílohou tejto Zmluvy je:
- príloha 1. Štúdia vypracovaná spol. IXYPSILON s. r. o., Horská 11/A, 831 52 Bratislava , IČO: 46 809 287 z 09/2019
 - príloha 2. Vymedzenie časti pozemku č. 891/296
 - príloha 3. Statické posúdenie objektu ZŠ Plickova, Ing. Pavel Knížek, júl 2016
 - príloha 4. Kópia uznesenia miestneho zastupiteľstva MČ Rača č./2019 zo dňa/2019

V Bratislave dňa _____

.....
Mgr. Michal Drotován, starosta
Mestská časť Bratislava-Rača

.....
Martin Adásek, konateľ
Edu Development, s.r.o.