



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Komisie finančnej a majetkovej Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača, dňa 12.06.2023

Návrh

na prenájom ZŠ Plickova 9 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Spracovateľ:

Mgr. Karol Janík
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

Dôvodová správa

Tento návrh predkladáme za účelom prenájmu novozrekonštruovanej stavby základnej školy na Plickovej ulici č. 9, s pozemkom registra C KN parc. č. 891/37, stavby s telocvičnou základnej školy Plickova 9, postavenej na pozemku registra C KN parc. č. 891/38 a pozemku registra C KN parc. č. 891/296 so športovými plochami, detskými ihriskami a drobnou architektúrou, všetky nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 1628, k.ú. Rača, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

Mestská časť Bratislava-Rača má stavby školy so školským areálom zverené do správy, na základe Protokolu o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov č. 11 88 05 86 19 00 zo dňa 09. 10.2019. Mestská časť Bratislava-Rača ako stavebník zrekonštruovala stavbu ZŠ Plickova s areálom, pričom jej otvorenie má byť v školskom roku 2023/2024. Z dôvodu, že mestská časť ako správca, nie je oprávnená zveriť do správy jej zverené nehnuteľnosti, predkladáme na schválenie návrh na prenájom týchto nehnuteľností právnomu subjektu Základná škola, Na pántoch 9 (po zmene názvu adresy sídla školy Základná škola, Plickova 9), IČO: 54565375.

Stavby základných škôl vrátane školských areálov, ktoré sú na území mestskej časti Bratislava-Rača, a ktorých zriaďovateľom je mestská časť, sú vo vlastníctve mestskej časti a zverené do správy jednotlivým školám ako právnym subjektom. Z dôvodu, že v prípade ZŠ Plickova ide o iný režim – mestská časť je správca nehnuteľnosti vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy – predkladáme na prerokovanie a schválenie tento návrh na prenájom nehnuteľného majetku.

Nájomca bude predmet nájmu využívať na účely zriadenia a prevádzkovania základnej školy, školského klubu detí a zariadenia školského stravovania a pre ďalšie činnosti spojené so zabezpečením výchovno-vzdelávacieho procesu.

Súčasná Základná škola na Pántoch 9, bude po zápise zmeny v názve a adrese sídla základnej školy v registri Siete škôl s školských zariadení SR vedená Ministerstvom školstva Slovenskej republiky vedená ako Základná škola, Plickova 9, so sídlom na adrese Plickova 9, Bratislava - Rača.

Vzhľadom na uvedené predkladáme na prerokovanie Komisii finančnej a majetkovej a následne na schválenie Miestnemu zastupiteľstvu MČ Bratislava-Rača, návrh na prenájom nehnuteľného majetku – stavieb ZŠ Plickova 9 so školským areálom, ako prípad hodný osobitného zreteľa, v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu zabezpečenia verejnoprospešnej služby – zriadenia a prevádzkovania základnej školy, školského klubu detí, zariadenia školského stravovania

a ďalších činností spojených so zabezpečením výchovno-vzdelávacieho procesu, za týchto navrhovaných podmienok:

predmet nájmu:

- stavba Základnej školy na Plickovej ul. č. 9, 831 06 Bratislava, stavba so súpisným číslom 7471, postavená na pozemku registra C KN parc. č. 891/37;
- stavba s telocvičňou základnej školy Plickova 9 so súpisným č. 10313 postavená na pozemku registra C KN parc. č. 891/38;
- pozemok parc. č. 891/37 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 3 787 m²;
- pozemok parc. č. 891/38 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 944 m²;
- pozemok parc. č. 891/296 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 10 086 m²;

- cena nájmu: 1,- EUR/mesiac za celý predmet nájmu,
- úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu,
- doba nájmu: neurčitá,
- účel nájmu: prevádzka základnej školy, školského klubu detí, zariadenia školského stravovania a ďalších činností spojených so zabezpečením výchovno-vzdelávacieho procesu,
- . iné podmienky:.....

Materiál

ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej ako „zmluva“) medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava – Rača

sídlo: Kubačova 21, 831 06 Bratislava–Rača

zastúpená: Mgr. Michal Drotován, starosta

IČO: **00 304 557**

DIČ: **2020879212**

IČ DPH: nie je platcom DPH

Bankové spojenie: VÚB, a.s. Bratislava-Rača

Číslo účtu: IBAN SK75 0200 0000 0000 0042 1032

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Základná škola, Na Pántoch 9 (po zmene názvu a adresy sídla školy Základná škola, Plickova 9, Na Pántoch 9, 831 06 Bratislava – Rača)

Sídlo: Na Pántoch 9, 831 06 Bratislava – Rača

Zastúpená: riaditeľom Mgr. Petrom Samuelom Tóthom, PhD.

IČO: 54565375

DIČ: **2121725144**

Bankové spojenie: VÚB, a.s. Bratislava-Rača

Číslo účtu: IBAN SK27 0200 0000 0046 0174 7458

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Preambula

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľností ZŠ, Plickova 9 s areálom bližšie identifikovaným v čl. I. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ, ako stavebník zrealizoval/zrekonštruoval stavbu ZŠ Plickova s areálom. Predmet nájmu vybudovaný prenajímateľom pozostáva zo stavby základnej školy Plickova 9, stavby s telocvičňou „ZŠ a telocvičňa – Plickova 9“, stavby športových plôch, detských ihrísk a drobnej architektúry na pozemku parc. č. 891/296.
3. Súčasná Základná škola na Pántoch 9, bude po zápise zmeny v názve a adrese sídla základnej školy v registri Siete škôl s školských zariadení SR vedená Ministerstvom školstva Slovenskej republiky vedená ako Základná škola, Plickova 9, so sídlom na adrese Plickova 9, Bratislava - Rača.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu využívať na účely zriadenia a prevádzkovania základnej školy, školského klubu detí a zariadenia školského stravovania a pre ďalšie činnosti spojené so zabezpečením výchovno-vzdelávacieho procesu.

Čl. I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je :

- stavba Základnej školy na Plickovej ul. č. 9, 831 06 Bratislava, stavba so súpisným číslom 7471, postavená na pozemku registra C KN parc. č. 891/37;
- stavba s telocvičňou základnej školy Plickova 9 so súpisným č. 10313 postavená na pozemku registra C KN parc. č. 891/38;
- pozemok parc. č. 891/37 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 3 787 m²;
- pozemok parc. č. 891/38 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 944 m²;
- pozemok parc. č. 891/296 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 10 086 m²;

(ďalej spolu stavby a pozemky uvedené v tomto bode ako „ZŠ, Plickova 9 s areálom“ alebo aj ako „predmet nájmu“), všetky nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 1628 pre katastrálne územie: Rača, obec: Bratislava-Rača, okres: Bratislava III, a to na základe Protokolu o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov č. č. 11 88 05 86 19 00 zo dňa 09. 10.2019. Ako správca je oprávnený zverení nehnuteľnosť ďalej prenajímať.

Čl. II. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajatie predmetu nájmu na prevádzku základnej školy, školského klubu detí, zariadenia školského stravovania a ďalších činností spojených so zabezpečením výchovno-vzdelávacieho procesu.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať všeobecne záväzné právne predpisy, ktorými je regulovaná prevádzka škôl a školských zariadení.

Čl. III. Doba nájmu

Nájomný pomer sa uzatvára na dobu **neurčitú**, odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa Čl. VIII. bod 6. tejto zmluvy.

Čl. IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 1,- EUR (slovom: jedno euro) za celý predmet nájmu. Nájomca bude nájomné uvedené v predchádzajúcom bode platiť ročne vopred na základe faktúry prenajímateľa vystavenej nájomcovi. Prenajímateľ je povinný vystaviť nájomcovi na zaplatenie nájomného riadnu faktúru vždy do 20. januára príslušného kalendárneho roka na ktorý sa vzťahuje dané nájomné. Faktúra je splatná do 30 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa.
2. Pomerná časť nájomného za obdobie prvého kalendárneho roka užívania predmetu nájmu nájomcom, t. j. do 31.12.2023, sa nájomca zaväzuje uhradiť na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ nájomcovi najneskôr do 20 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Faktúra je splatná do 30 dní odo dňa jej vystavenia. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ jednostranným právnym úkonom je oprávnený zvýšiť výšku aktuálneho nájomného, ktoré už bolo určené aj s prihliadnutím na priemerný medziročný rast spotrebiteľských cien vykázaný Štatistickým úradom SR v čase stanovenia aktuálneho

nájomného, v závislosti od ďalšieho priemerného medziročného nárastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem.

3. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, pozostávajúce predovšetkým z nákladov na spotrebu elektrickej energie, plynu, tepla, dodávky teplej a studenej vody (vodného a stočného), zrážkovej vody, odvozu a likvidácie odpadu. Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvy o odbere elektrickej energie, tepla, teplej a studenej vody vrátane stočného, zrážkovej vody, odvozu a likvidácie odpadu a ďalších služieb spojených s prevádzkou predmetu nájmu priamo s dodávateľmi týchto služieb vo svojom mene a uhrádzať ich výlučne na svoje náklady. Nájomca bude mať práva a povinnosti odberateľa.
4. Prenajímateľ a nájomca odpíšu stav meradiel energií v čase odovzdania predmetu nájmu do prenájmu.
5. Ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a platieb podľa tohto článku zmluvy, má prenajímateľ právo na úrok z omeškania vo výške 0,05% dlžnej sumy za každý, čo i len začatý deň omeškania. Ak nájomca neuhradí dlžnú sumu ani v dodatočnej prenajímateľom poskytnutej primeranej lehote, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť. Tým nie je dotknuté jeho právo na náhradu škody. Odstúpenie je účinné doručením druhej zmluvnej strane.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v Čl. III zmluvy a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, sústavne a dôsledne vykonávať všetky opatrenia na jeho ochranu a dbať na to, aby sa predišlo jeho poškodeniu.
3. Nájomca je oprávnený umiestniť označenia prevádzky základnej školy pred vstupom do predmetu nájmu, a to vo veľkosti povolenej príslušnými platnými právnymi predpismi. Prevádzkové označenie umiestnené nájomcom však musí byť svojimi rozmermi a vyhotovením v súlade s výzorom budovy a na základe súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný uhrádzať všetky poplatky súvisiace s označením prevádzky. Rovnako je nájomca povinný, ak na umiestnenie takýchto označení sú potrebné povolenia príslušných orgánov verejnej správy, tieto si na vlastné náklady zabezpečiť a ich súhlasné stanovisko preukázať prenajímateľovi.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť bežnú údržbu, opravy a správu predmetu nájmu sám a na vlastné náklady.
5. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy a príp. zásahy do fasády predmetu nájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je nájomca povinný dať odsúhlasiť prenajímateľovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav.
6. Nájomca berie na vedomie, že súhlas podľa bodu 5 tohto článku nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad. Po dokončení prác je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi príslušné revízne správy.
7. Nájomca je povinný uhrádzať na svoje náklady potrebné revízie a odborné posúdenia technologických zariadení nachádzajúcich sa v/na predmete nájmu, vrátane odstránenia závad z nich vyplývajúcich.
8. V rozsahu v akom nájomca použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, súhlasí prenajímateľ s tým, aby si nájomca uplatňoval príslušné účtovné

odpisy vo svojom účtovníctve. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov na úpravu predmetu nájmu ani v prípade, ak dal na ich vykonanie prenajímateľ súhlas.

9. Nájomca je oprávnený v predmete nájmu vymeniť všetky zámky alebo ich vložky vo všetkých dverách. Zároveň je povinný predložiť prenajímateľovi v zapečatenej obálke rezervné kľúče od predmetu nájmu pre prípad mimoriadnej situácie, resp. havárie.
10. Nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcej dohode s prenajímateľom umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy avšak výlučne za prítomnosti nájomcu a mimo prevádzkových hodín základnej školy.
11. Vypratanie predmetu nájmu je nájomca povinný vykonať najneskôr do 60 dní odo dňa skončenia nájmu. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
12. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na predmete nájmu, jeho zariadení a hnutelných veciach požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa a ani na majetku a zdraví tretích osôb. Poistenie hnutelného majetku a zariadenia nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady, pričom prenajímateľ nezodpovedá za prípadné poškodenie, stratu, resp. zničenie tohto majetku.
13. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
14. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za splnenie a následné dodržiavanie bezpečnostných predpisov, predpisov BOZP, predpisov o požiarnej ochrane v predmete nájmu. Nájomca uhradí náklady spojené s osadením hasiacich prístrojov a ich pravidelnej kontroly a výmeny.
15. Nájomca je zodpovedný za prípadné škody na predmete nájmu, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu, alebo jeho zamestnancov, žiakov, alebo návštev po celú dobu trvania nájmu.

Čl. VI.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak nájomca:
 - a) užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu alebo nájomca neužíva predmet nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy;
 - b) mešká o viac ako dva (2) mesiace s platením nájomného;Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Týmto dňom dochádza k skončeniu nájmu. Nájomca je povinný vypratať priestory do 30 dní od skončenia školského roku.
3. Zmluvné strany môžu kedykoľvek počas trvania nájomného pomeru ukončiť nájom na základe vzájomnej dohody uzatvorenej písomne, ku dňu uvedenom v dohode. Pri ukončení zmluvy výpoveďou výpovedná lehota končí vždy k poslednému dňu príslušného školského roku. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane minimálne 2 mesiace pred koncom výpovednej lehoty podľa predchádzajúcej vety. Nájomca je povinný vypratať priestory do 30 dní od skončenia výpovednej lehoty.

Čl. VII.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností bude miesto doručenia prenajímateľa jeho adresa uvedená v záhlaví zmluvy alebo iná

adresa, ktorú nájomca oznámi prenajímateľovi (alebo oznámil v tejto zmluve) počas platnosti tejto zmluvy a miesto doručenia nájomcu jeho adresa sídla uvedená v záhlaví zmluvy. Prenajímateľ sa zároveň zaviazal oznámiť nájomcovi každú zmenu jeho korešpondenčnej alebo emailovej adresy, pre potreby plnenia povinností z tejto zmluvy, a to bezodkladne.

2. V prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty (e-mail) sa písomnosť považuje za doručeníu dňom jej odoslania, pričom je potrebné preukázať doručenie elektronickej pošty (e-mailu) potvrdením o odoslaní e-mailu a potvrdením o prečítaní správy, pričom spätný potvrdzujúci e-mail príjemcu sa nepovažuje za správu automaticky vygenerovanú systémom.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu.
2. Nájomca je oprávnený postúpiť akékoľvek práva nadobudnuté na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou na tretie osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Zmeny v zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, s výnimkou zmeny výšky nájmu alebo zmeny výšky nákladov a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu podľa Čl. IV. body 2 a 5 zmluvy, ktoré sa uplatňujú jednostranným právnym úkonom prenajímateľa.
4. V prípade, že je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení. Prenajímateľ sa zaväzuje zmluvu zverejniť do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia platnosti zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. V. bod 11 a 12 zmluvy a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti zmluvy.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

Prílohy:

1. Pôdorys predmetu nájmu
2. Vybavenie predmetu nájmu
3. Súpis hnuteľného a nehnuteľného majetku

V Bratislave

V Bratislave

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta MČ Bratislava-Rača

Mgr. Peter Samuel Tóth, PhD.
riaditeľ ZŠ Na Pántoch 9 / ZŠ, Plickova 9