

**Z M L U V A**  
**o nájme nebytových priestorov**  
(uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka SR a zák. č. 116/90 Zb. )

---

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Základná škola s materskou školou Podolie**  
rozpočtová organizácia zriadená obcou Podolie

Sídlo: 916 22 Podolie 804

IČO: 36125431 Neplatca DPH

Zastúpená: RNDr. Janka Schreiberová, riaditeľka  
(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

nájomca **good one s.r.o.**

Sídlo: Turnianska 4, 851 07 Bratislava

IČO: 45 351 287

Zastúpená: Ing. arch. Monika Žažová, konateľka  
916 22 Podolie 797

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I  
oddiel: Sa, vložka č. 62503/B  
(ďalej iba „nájomca“)

uzavreli dnešného dňa túto nájomnú zmluvu:

### **Čl. 1. Predmet prenájmu**

**1.1** Prenajíateľ má podľa delimitačného protokolu v svojej správe jednoposchodovú budovu školy (pavilón „B“) postavenú na p.č. 2054, p.č. 2054, výmera 667 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a p.č. 2059/8, výmera 2920 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha, podľa LV č. 1 pre k. ú. Podolie. Nehnutelnosti zapísané v LV č. 1 sú vo vlastníctve obce Podolie v 1/1. ( snímok z mapy k p.č. 2054 a 2059/8 je priložený ku tejto zmluve ako príloha č. 1.)

**1.2** Prenajíateľ prenajíma a prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory:

- a) Nájomca prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí v budove školy – v pavilóne „B“, postavenej na p.č. 2054 pozostávajúce z :
- a1) chodba vyznačená na priloženom pôdoryse budovy ako chodba 102 s výmerou 171 m<sup>2</sup>
  - a2) učebňa vyznačená na priloženom pôdoryse budovy ako učebňa 106 s výmerou 54,5 m<sup>2</sup>
  - a3) učebňa vyznačená na priloženom pôdoryse budovy ako učebňa 107 s výmerou 54,5 m<sup>2</sup>
  - a4) priestory WC vyznačené na priloženom pôdoryse budovy ako WC chlapani 112 s výmerou 16,7 m<sup>2</sup>

Prenajatý priestor chodby a učební spolu výmeru 280 m<sup>2</sup> bude nájomca využívať ako skladovacie priestory.

(prenajatá časť stavby na prízemí je vyznačená na priloženom pôdoryse v prílohe č. 2)

- 1.3 Presný popis a stav prenajímanej časti objektu pri odovzdaní do prenájmu je zaznamenaný (popisom a fotografiami) v prílohe č. 3 tejto zmluvy. Prenajímané nehnuteľnosti sa prenájimajú ako spôsobilé ku využitiu pre nižšie uvedený predmet prenájmu.

## Čl. 2. Účel prenájmu

- 2.1. Nájomca môže tieto prenajaté priestory využívať na skladovanie drevárskych výrobkov vyrobených alebo opravovaných výlučne na účely súvisiace s predmetom jeho podnikateľskej činnosti.
- 2.2. Nájomca môže dať prenajatý priestor podľa tejto zmluvy do prenájmu inej osobe len so súhlasom prenajímateľa.

## Čl. 3. Výška nájomného a spôsob platenia

- 3.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za všetky prenajaté priestory podľa časti 1.1 a 1.2 tejto zmluvy takto:  
Nájomné za 1 m<sup>2</sup> je 9,30 € na rok. Skladovací priestor netemperovaný s plochou 171 m<sup>2</sup> bude prenajímaný za 6,70 €/m<sup>2</sup>/rok a skladovací priestor temperovaný s plochou 109 m<sup>2</sup> bude prenajímaný za 13,30 €/m<sup>2</sup>/rok.

**Celkové nájomné za 1 rok je spolu 2.604,00 € (slovom Dve tisíc šesťstoštyri EUR).**

- 3.2. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne vo výške 1/12 ročného nájomného, t.j. 217,00 €, na jeho účet v Dexia banke a.s. Nové Mesto nad Váhom, číslo 5854862002/5600 vždy do 20. dňa príslušného mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so 14 dňovou splatnosťou. Ak prenajímateľ včas nevystaví faktúru a nedoručí ju nájomcovi, nájomca sa nedostáva s platbou nájmu do omeškania.
- 3.3. Spotreba vody a použitie WC je súčasťou nájmu a to do spotreby cca 1 m<sup>3</sup> mesačne.
- 3.4. Poplatok za dodávku elektriny bude nájomca platiť prenajímateľovi presne podľa odobratej elektriny odčítanej z podružného elektromeru, namontovaného na rozvádzači vstupu elektrických káblov do budovy. Spotrebu za elektrinu bude platiť nájomca mesačne spolu s nájmom. Spotreba elektriny bude fakturovaná vždy za uplynulý mesiac vo faktúre spolu s nájmom.  
Výška platby za 1 kWh bude účtovať prenajímateľ podľa výšky sadzby, ktorú on platí dodávateľovi elektriny.
- 3.5. Ak nájomca nezaplatí úhradu za nájom alebo elektrinu je prenajímateľ oprávnený vyfakturovať mu úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.

## Čl. 4. Doba prenájmu, ukončenie platnosti zmluvy

- 4.1. Tento nájom sa uzatvára na dobu určitú a to 1 rok.  
Začiatok prenájmu je 26. marca 2011.  
Ukončenie prenájmu je 25. marca 2012.
- 4.2. Pred ukončením prenájmu môže byť tento predĺžený na ďalšiu dohodnutú dobu so súhlasom starostky obce Podolie.

- 4.3. Platnosť tejto zmluvy, ako i prenájom v nej uvedený môžu zmluvné strany ukončiť kedykoľvek dohodou.
- 4.4. Prenajímatelia i nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu z taxatívne určených dôvodov uvedených v § 9 Zák. č. 116/90 Z.z. a to hlavne :
- 4.4.1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak:
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za elektrinu;
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
  - e) nájomca robí stavebné úpravy na prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu 1. prenajímateľa.
- 4.4.2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
- f) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
  - g) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - h) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy a to hlavne
    - neudržiavaním prenajatých priestorov v stave spôsobilom na dohodnutý prenájom
    - zabezpečovaním riadneho plnenia služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 4.5. V prípade výpovede podľa ods. 4.4. je výpovedná lehota pre prenajímateľov i nájomcu tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## **Čl. 5. Všeobecné ustanovenia**

- 5.1. Náklady spojené s užívaním, obvyklým udržiavaním, bežnými opravami prenajatých priestorov a ich bežnú údržbu znáša výlučne nájomca.  
Nákladmi spojenými s užívaním sa rozumejú:
- odvoz komunálneho odpadu
  - drobné opravy do výšky 30,00 € za jednu opravu
  - maľovanie priestorov
  - dodržiavanie požiarnej ochrany
  - a pod.
- 5.2. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete, kúrenia, rozvodov vody, odpadu, môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Všetky tieto stavebné úpravy si nájomca robí na svoje vlastné náklady, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
- 5.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi vykonanie potrebných opráv, ktoré by mohli spôsobiť škodu na prenajatom majetku. Nájomca zároveň zodpovedá za škody, ktoré na prenajatých priestoroch vzniknú ich nesprávnym užívaním.

- 5.5. Prenajímateľ zároveň povoľuje nájomcovi zavedenie telefónnej linky s telefónom do prenajatých priestorov. Náklady na telefón znáša nájomca sám.
- 5.6. Všetky vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré v nej nie sú osobitne upravené, riadia sa zákonom č. 116/90 Zb., Občianskym zákonníkom SR a ďalšími všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 5.7. Prenajaté priestory - stavbu poisťuje prenajímateľ, zariadenie a tovar poisťuje nájomca.
- 5.8. Prenajímateľ uhradí náklady na montáž podružného elektromera a jeho namontovanie na prívodné elektrické káble do budovy. Montáž elektromera si zabezpečí nájomca s tým, že pred započatím práce dodá cenovú ponuku na montáž prenajímateľovi. Elektrické rozvody po chodbe a do prenajatých učebni si urobí nájomca na vlastné náklady. Elektrické káble povedie na povrchu stien.
- 5.9. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi prívod vody do prenajatej budovy.
- 5.10. Nájomca si zabezpečí sám vykurovanie priestorov elektrickými vykurovacími telesami. Ak v zimných mesiacoch bude pri veľkých zimách hroziť roztrhnutie vodovodných potrubí, prenajímateľ odstavi prívod vody a oznámi to aspoň 1 deň pred odstavením nájomcovi. Ústredné kúrenie v budove je nefunkčné.

## **Čl. 6. Ostatné dojednania**

1. Prenajímateľ povoľuje nájomcovi pre dovoz a odvoz produktov, materiálu, vjazd do areálu školy k prenajatej budove len od hlavnej cesty po vyznačenom chodníku na p.č. 2059/8 (žltou farbou v prílohe č. 1) a to iba motor. vozidlami do celkovej hmotnosti 3,5 t.
2. Dovoz produktov a materiálu je možný len v stanovenom čase mimo času príchodu a odchodu detí do školy a zo školy, teda nie od 7.00 do 8.50 a nie v čase od 12:00 do 15:30 hod.
3. Nájomca musí na vlastné náklady zakryť parkety v prenajatých učebniach linoleom (nepriepustná podlahovina), aby ich pri svojej činnosti nepoškodil.
4. Nájomca si na vlastné náklady vymení vložku zámku hlavných vstupných dverí do prenajatej budovy, jeden kľúč od tohto zámku poskytne riaditeľke školy.
5. Nájomca si prekóduje heslo na elektronickom zabezpečovacom zariadení a taktiež ho oznámi riaditeľke školy.
6. Riaditeľka školy bude mať prístup do budovy preto, lebo škola tu má skladované školské pomôcky a tiež vzhľadom na bezpečnosť (krádeže, požiar ...) Riaditeľka školy sa zaväzuje kľúč ani heslo ďalej nepostupovať žiadnej inej osobe a pri otvorení a vstupe do budovy bude vždy osobne prítomná.
7. Prenajímateľa a nájomca sa dohodli, že vo všetkých prenajatých vnútorných priestoroch, ale taktiež v celom areáli školy je zakázané fajčiť.
8. V prípade porušenia ustanovenia uvedeného v ods. 6.1. je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100.- € za každý prípad porušenia. Ak sa porušenie zopakuje 3x, považuje sa toto za hrubé porušenie poriadku.
9. V prípade, ak nájomca nedodrží dohodnuté ustanovenia uvedené v ods. 1. až 8. tohto článku a poruší ich, bude sa toto považovať za hrubé porušenie poriadku a prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať podľa ods. 4.4.1 písm. c).
10. V prípade, ak z viny prenajímateľov nemôže nájomca prenajaté priestory užívať celkom, alebo z časti v súlade s touto zmluvou, nemusí nájomca za toto obdobie celkom, alebo z časti, podľa rozsahu obmedzenia, platiť prenajímateľom dohodnutý nájom.
11. Všetky prenajímané priestory, vnútorné i vonkajšie, hlavne chodníky, a vnútorné podlahy budú pred začatím nájmu podrobne nafotené a priložené na nosiči CD k zmluve, ako

prílohe č. 3. V prípade, že nájomca poškodí niektorú časť prenajatých nehnuteľností, musí ju opraviť a uviesť do pôvodného stavu. Po skončení nájmu taktiež všetky priestory odovzdá prenajímateľovi vyčistené (hlavne od prachu i steny a podlahy ...). Ak toto nájomca neurobí, môže dať prenajímateľ vyčistiť alebo opraviť priestory tretej osobe a nájomca mu je povinný náklady s tým spojené uhradiť.

### **Čl. 7. Záverečné ustanovenia**

- 7.1. Táto zmluva bola vyhotovená na piatich stranách v troch rovnocenných exemplároch, z ktorých každý účastník obdrží dva a jeden exemplár bude odovzdaný obci Podolie.
- 7.2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len písomnou formou na základe dohody oboch zmluvných strán so súhlasom všetkých jej účastníkov a súhlasom starostky obce Podolie.
- 7.3. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania všetkými účastníkmi a starostkou obce Podolie a je účinná od 26.03.2011.
- 7.4. Skladovacie priestory netemperované s plochou 171 m<sup>2</sup> sa prenajímajú hneď po podpísaní zmluvy a skladovacie priestory temperované s plochou 109 m<sup>2</sup> až po montáži elektromera a el. rozvodov od 1.9.2011.
- 7.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pozorne prečítali, porozumeli jej, a na znak toho, že vyjadruje ich vôľu ju slobodne vlastnoručne podpísali.

**V Podolí, dňa 25. marca 2011**

Za prenajímateľa:  
RNDr. Janka Schreiberová,  
riaditeľka ZŠ s MŠ Podolie

Za nájomcu:  
Ing. arch. Monika Žažová  
konateľka spoločnosti

Za obec Podolie  
Mgr. Anna Čechvalová  
starostka obce Podolie