

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

---

Materiál na zasadnutie  
miestneho zastupiteľstva  
MČ Bratislava-Rusovce  
dňa 16. 08. 2021

**Prenájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v objekte Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Rusovce, Vývojová 8, k. ú. Rusovce ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí pre nájomcu Základná škola s materskou školou Vývojová 228 Bratislava-Rusovce**

---

**Predkladateľ:**

PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD., v. r.  
starostka

**Materiál obsahuje:**

1. Dôvodová správa
2. Pôdorys
3. Snímka z mapy
4. Návrh nájomnej zmluvy

**Spracovateľ:**

Janette Kubicová  
odd. správy majetku, školstvo

**Návrh na uznesenie:**

Miestne zastupiteľstvo

**schvaľuje**

prenájom nebytových priestorov v zmysle priloženého pôdorysu, a to miestností: chodba a sklady, kuchyňa, sklad, chodba, technická miestnosť, WC, chodba o celkovej výmere 98,08 m<sup>2</sup>, v budove Miestneho úradu, Vývojová 8, 851 10 Bratislava, stojacej na parc. č. 581, k. ú. Rusovce, nájomcovi Základná škola s materskou školou Vývojová 228 Bratislava-Rusovce za účelom poskytovania školského stravovania, a to

Alternatíva A: bezodplatne,

Alternatíva B: za cenu nájmu 49,80 €/m<sup>2</sup>/rok, t. j. za cenu 4 884,38 € za celý predmet nájmu ročne,

na dobu od účinnosti nájomnej zmluvy do 31. 12. 2022, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu verejného záujmu a výhodnosti poskytovaných služieb pre občanov mestskej časti Bratislava- Rusovce.

## Dôvodová správa

Z dôvodu zosúladenia práv k užívaným priestorom školskej kuchyne a výdajne stravy pre žiakov a zamestnancov Základnej školy s materskou školou Vývojová 228 Bratislava-Rusovce predkladá mestská časť na rokovanie miestneho zastupiteľstva návrh na prenájom nebytových priestorov o celkovej výmere 98,08 m<sup>2</sup>, v budove Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Rusovce, Vývojová 8, 851 10 Bratislava, stojacej na parc. č. 581, k. ú. Rusovce, nájomcovi Základná škola s materskou školou Vývojová 228 Bratislava-Rusovce.

Od marca 2021 pôsobí pri mestskej časti komisia pre školské stravovanie. Obsah pracovných stretnutí odzrkadľuje potrebu riešiť kvalitnú a cenovo dostupnú školskú stravu. V súvislosti s výstupmi dotazníka ohľadne školského stravovania, ktorý mestská časť realizovala na jeseň minulého roka a tiež v súvislosti so zmenou legislatívy, kedy bude prevádzkovateľom školských jedální odobratá dotácia na podporu školského stravovania, bolo jedným z prijatých odporúčaní komisie aj zabezpečenie školského stravovania externým dodávateľom.

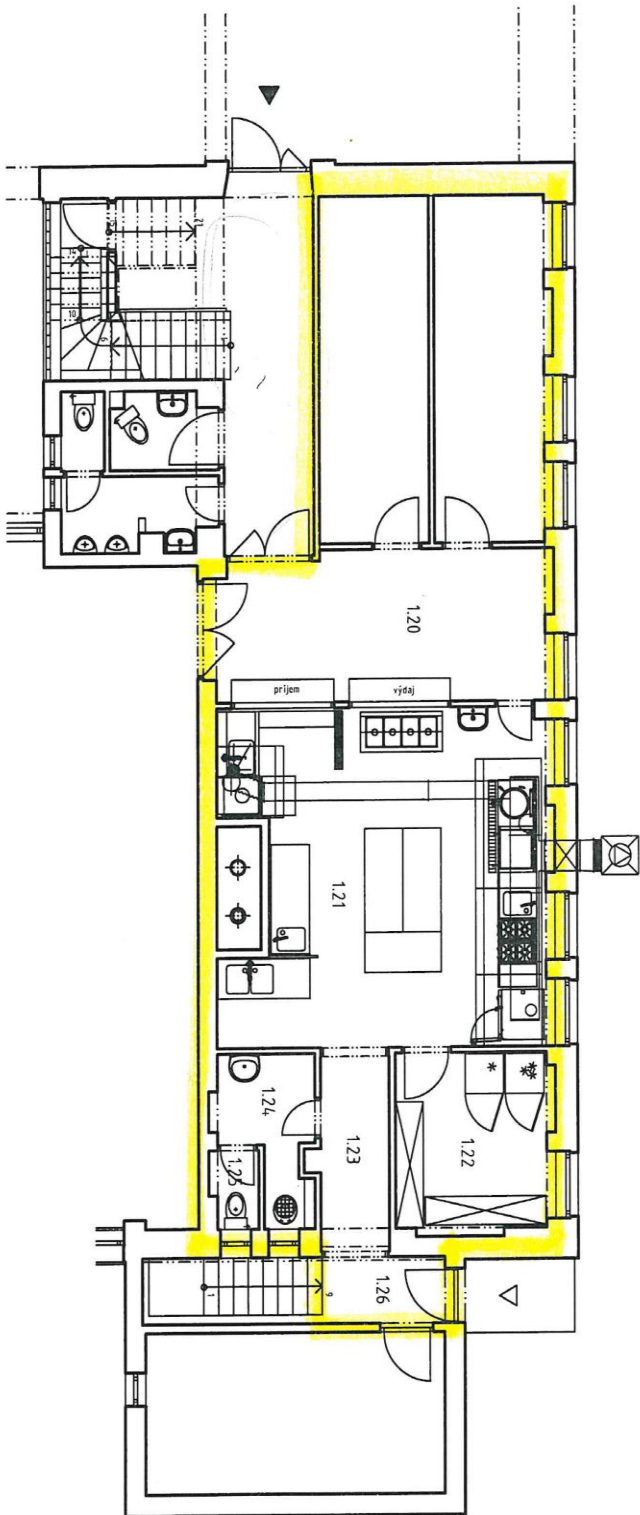
V prípade, že k takejto zmene poskytovateľa školského stravovania dôjde, je žiaduce, aby mala ZŠ s MŠ k užívaným priestorom právny vzťah, na základe ktorého bude môcť postúpiť priestory školskej kuchyne a výdajne stravy poskytovateľovi školského stravovania.

Prenájom predmetných nebytových priestorov navrhujeme v dvoch alternatívach:

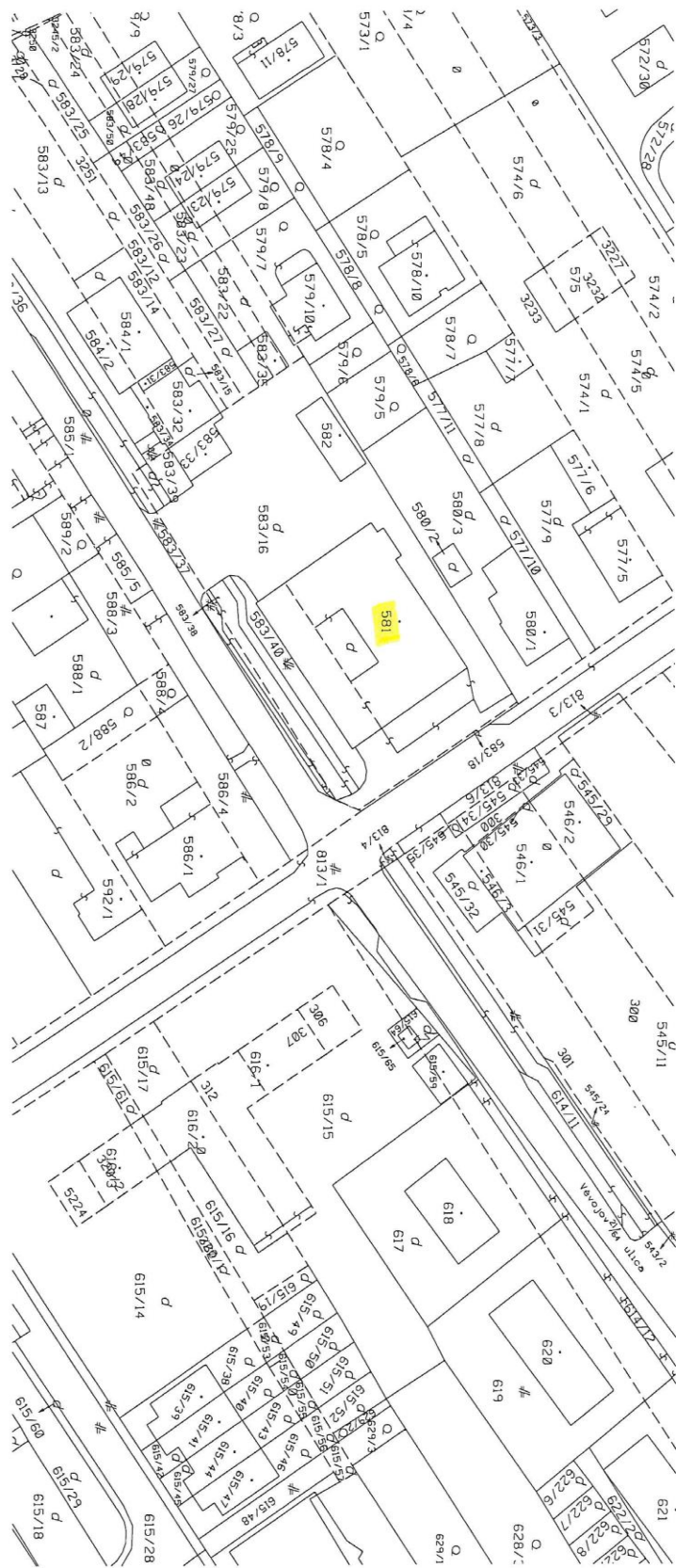
- a) bezodplatne
- b) za sumu 49,80 €/m<sup>2</sup>/rok, t. j. za cenu 4 884,38 € za celý predmet nájmu ročne.

Prenájom navrhujeme schváliť na dobu určitú, od účinnosti nájomnej zmluvy do 31. 12. 2022, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov, z dôvodu verejného záujmu a výhodnosti poskytovaných služieb pre občanov mestskej časti Bratislava- Rusovce.

PŮDORYS KUCHYNE SO ZÁZEMÍM V OBJEKTE MĚSTNEHO ÚRADU, VÝVOJOVÁ 8, 851 10 BRATISLAVA-RUSOVCE



LEGENDA MIESTNOSTI		
OZN. NA VTK	ÚČEL MIESTNOSTI	PILOCHA (m <sup>2</sup> )
1.20	CHODBA A SKLADY	4,252 m <sup>2</sup>
1.21	KUCHYŇA	33,90 m <sup>2</sup>
1.22	SKLAD	9,06 m <sup>2</sup>
1.23	CHODBA	4,59 m <sup>2</sup>
1.24	TECHNICKÁ MIESTNOSŤ	3,91 m <sup>2</sup>
1.25	WC	1,35 m <sup>2</sup>
1.26	CHODBA	2,95 m <sup>2</sup>
		98,08 m <sup>2</sup>



## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. xx

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

### **Mestská časť Bratislava-Rusovce**

Vývojová 8, 851 10 Bratislava-Rusovce

IČO: 00 304 611

DIČ: 2020910870

Zastúpenie: PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD., starostka

IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

### **Základná škola s materskou školou Vývojová 228 Bratislava-Rusovce**

Vývojová 228, 851 10 Bratislava-Rusovce

IČO: 31781845

DIČ: 2020994415

Zastúpenie: PhDr. PeaDr. Martin Bodis, PhD., riaditeľ

(ďalej len ako „nájomca“ alebo „ZŠ s MŠ“)

s nasledovným obsahom:

## **Čl. I**

### **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ dáva do užívania (prenajíma) nájomcovi nebytové priestory, špecifikované v zmysle priloženého pôdorysu – a to miestnosti: chodba a sklady, kuchyňa, sklad, chodba, technická miestnosť, WC, chodba o celkovej výmere 98,08 m<sup>2</sup>. Priestory sa nachádzajú na prízemí v budove Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Rusovce, Vývojová 8, 851 10 Bratislava, stojacej na parc. č. 581, k. ú. Rusovce v Mestskej časti Bratislava-Rusovce.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy ani práva tretích osôb, ktoré by rušili nájomcu vo výkone jeho práv v zmysle tejto zmluvy.
3. Účelom prenájmu je prevádzka školského stravovania pre deti, žiakov a zamestnancov ZŠ s MŠ.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
5. Predmetný nebytový priestor sa dáva do prenájmu v súlade s uznesením MZ MČ Bratislava-Rusovce č. xx zo dňa 16. 08. 2021 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov.

## Čl. II Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie od 01. 09. 2021 do 31. 12. 2022.
2. Nájomný vzťah dohodnutý touto zmluvou skončí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou niektorej zo strán z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ má právo ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, a to úkonom jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy, ak:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
  - b) nájomca si nebude počas doby nájmu plniť svoje záväzky riadne a včas, teda uhrádzať platby týkajúce sa nájmu a služieb spojených s nájmom vždy do 15. dňa v mesiaci
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok;
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor, pričom o takomto dôvode a jeho vzniku je prenájomca povinný informovať nájomcu najmenej tri mesiace vopred;
  - e) nájomca vykoná v priestore úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby uvedenej v bode č. 1 tohto článku písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpovednou lehotou, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajímal;
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - c) prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
5. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany nájomcu bez udania dôvodu s 1 mesačnou výpovednou lehotou.
6. Ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určený deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát nevyzdvihne písomnosť počas uloženia na pošte, písomnosť sa považuje za doručenu dňom vrátenia nedoručenej zásielky správnemu orgánu, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.
7. V prípade výpovede zmluvy alebo skončenia nájmu dohodou alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia, zaväzujú sa prenájomca i nájomca vyrovnáť svoje finančné pohľadávky v alikvótnej výške do dňa ukončenia prenájmu a odovzdania vyššie uvedeného predmetu nájmu, ako i kľúčov od neho, vybavenia bez poškodenia mimo opotrebovania normálnym užívaním.
8. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu a pripraviť ho na protokolárne odovzdanie najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenájomca oprávnený na náklady nájomcu vypratať všetky veci nájomcu, ktorý týmto znáša nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vypratých veciach a znemožniť mu vstup do predmetu nájmu a súčasne má právo na zaplatenie sankcie vo výške dvojnásobku súčtu mesačného nájomného a úhrady za služby za každý začatý mesiac užívania predmetu nájmu bez právneho dôvodu.
9. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti protokolárne kľúče prevzaté od prenájomca od všetkých miestností predmetu nájmu za predpokladu, že ich neodovzdal prenájomcovi dňom začatia nájmu. Inak je prenájomca oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcu.
10. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, je nájomca povinný platiť nájomné aj v prípade, ak už priestory vypratá.

11. V prípade riadneho ukončenia, resp. predčasného ukončenia predmetného nájmu v zmysle tejto zmluvy, nájomca nemá nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných nebytových priestorov.
12. Prenajímateľ je oprávnený pred uplynutím účinnosti tejto zmluvy skončiť nájom aj v prípade investičnej činnosti a inej činnosti prenajímateľa na predmete nájmu, ktorej nutnosť sa preukáže v priebehu doby nájmu. Výpovedná lehota v tomto prípade je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

### **Čl. III**

#### **Nájomné a platobné podmienky**

##### **Alternatíva 1:**

1. Uznesením č. xx MZ MČ Bratislava-Rusovce zo dňa 16. 08. 2021 bol schválený bezplatný prenájom predmetných nebytových priestorov.

##### **Alternatíva 2:**

1. Uznesením č. xx MZ MČ Bratislava-Rusovce zo dňa 16. 08. 2021 bola schválená výška nájmu 49,80 €/m<sup>2</sup>/rok.
2. Nájomca je povinný od 01. 09. 2021 prenajímateľovi uhrádzať za predmetné nebytové priestory a spoluužívanie spoločných priestorov nájomné vo výške 49,80 €/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje sumu za celkovú prenajatú plochu vo výške 4 884,38 € (slovom: štyritisícosemstoosemdesiatštyri eur tridsaťosem centov) ročne, t. j. 407,03 € (slovom: štyristosedem eur tri centy) mesačne.
3. Nájomca má s prenajímateľom uzatvorenú Dohodu o refakturácii nákladov (ďalej len „dohoda“) zo dňa 28. 11. 2019, na základe ktorej sú uhrádzané zálohové platby za energie. Mechanizmus zálohových platieb a spôsob ich zúčtovania sú upravené v dohode.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať od 01. 09. 2021 mesačne nájomné 407,03 € (slovom: štyristosedem eur tri centy) mesačne, ktoré bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi vždy do 15. dňa v mesiaci prevodom na účet prenajímateľa 2569530953/0200 vedený vo VÚB a. s., Bratislava. Variabilný symbol: 31781845.
5. Pri omeškaní s úhradou dohodnutého nájomného môže prenajímateľ účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny predpisov alebo zavedením nových predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcu.
7. Nájomné je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť počas doby nájmu v zmysle tejto zmluvy v prípade:
  - a) podstatnej zmeny cenových a daňových predpisov;
  - b) prijatím uznesenia miestneho zastupiteľstva týkajúceho sa výšky ceny prenájmu nebytových priestorov;
  - c) nárastom o zvyšujúcu sa každoročnú mieru inflácie v Slovenskej republike (overenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR).Cenu nájmu v takomto prípade upraví prenajímateľ oznámením o zvýšení nájomného a oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.

### **Čl. IV**

#### **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
  - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom;
  - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve;

- d) bez zbytočného odkladu informovať nájomcu o prevádzkových, organizačných a ďalších opatreniach prenajímateľa, ktoré môžu ovplyvniť činnosť, ktorú zabezpečuje nájomca podľa tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
- a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu. Nájomca je povinný toto umožniť a poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť na plnenie tohto práva prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný:
- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia;
- c) pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;
- d) zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy bezpečnosti práce a ochrany;
- e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ;
- f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa;
- g) prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (požiarnej ochrany), pričom okrem iného je nájomca povinný umožniť vstup do predmetu nájmu požiarnemu technikovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly;
- h) umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do všetkých priestorov, v ktorých sa pripravuje a vydáva strava, za účelom vykonania inventarizácie majetku.
4. dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia Mestskej časti Bratislava-Rusovce. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
5. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám, pokiaľ v ňom takáto tretia osoba bude poskytovať služby školského stravovania, a to za rovnakých podmienok, za akých je uzatvorená táto nájomná zmluva. Nájomca nesmie tento majetok žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch. Na tento účel je nájomca oprávnený dať si predmet nájmu poistiť na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody na predmete nájmu, ako i na zariadeniach a majetku tretích osôb, ktoré zavinil sám, jeho zamestnanci a dodávateľia v priamej súvislosti s činnosťou vykonávanou v predmete nájmu.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté z dôvodu prerušenia dodávky elektrickej energie.

## **Čl. V** **Údržba a opravy**

1. Predmet nájmu udržiava nájomca. Nájomca znáša prípadné náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu alebo neodborným zásahom nájomcu. Náklady



na údržbu a bežné opravy hradí nájomca do výšky 332,- € za obdobie jedného kalendárneho roka. Náklady vyvolané alebo spôsobené nájomcom na predmete nájmu prevyšujúce 332,- € ročne, budú hradené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Ostatné náklady na opravu a údržbu, ktoré presahujú náklady, ktoré hradí nájomca, hradí prenajímateľ ak uzná, že je oprava nutná. Inak nevyhnutnú opravu je povinný urobiť nájomca s finančným krytím po písomnej dohode s prenajímateľom.

2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov, aby ich mohol vykonať. Inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Ak si nájomca nesplní povinnosti vyplývajúce z údržby a opráv, je prenajímateľ oprávnený realizovať údržbu a opravy na náklady nájomcu.

## **Čl. VI Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Prípadné spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, riešia zmluvné strany najprv rokovaním na úrovni štatutárnych zástupcov. V prípade neúspechu osobného rokovania je na rozhodnutie sporu príslušný všeobecný súd.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň po jej zverejnení v zmysle príslušných právnych predpisov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis dostane nájomca a dva rovnopisy ostanú prenajímateľovi.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa xx. xx. 2021

-----  
Prenajímateľ

-----  
Nájomca

### Prílohy

Príloha č. 1: Protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov

Príloha č. 2: Uznesenie MZ MČ Bratislava-Rusovce č. xx/2021

Príloha č. 3: Pôdorys predmetu nájmu