

ZMLUVA O KRÁTKODOBOM NÁJME NEHNUTEĽNOSTI
uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
č. 62/2022

(ďalej len „Zmluva“)

medzi
zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Základná škola I. Bukovčana 3, 841 08 Bratislava
so sídlom:	Bukovčana 3, 841 08 Bratislava
IČO:	31780865
štatutárny orgán:	Mgr. Renáta Balogová, riaditeľka
IBAN:	
výdavkový rozpočtový účet IBAN :	SK64 1100 0000 0026 2882 0214
prijmový účet IBAN :	
(ďalej len „Prenajímateľ“)	

a

Nájomca:	LINGUA TIME s.r.o.
so sídlom:	Jána Poničana 6113/5, 84108 Bratislava
zapísaný :	v Obchodnom registri Okr. súdu Bratislava 1, oddiel Sro, vložka číslo 81679/B,
IČO :	46 679 758,
DIČ:	2023530817
Štatutárny zástupca :	Mgr. Iveta Revallová
bankové spojenie:	Tatra banka
IBAN:	
(ďalej len „nájomca“)	

Čl. I

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na LV č. 2328, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom, pre okres Bratislava IV, obec BA-MČ. Devínska Nová Ves, k.ú. Devínska Nová Ves, a to budovy označenej ako „ZŠ Bukovčana 3, Bratislava“.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom nájmu bude krátkodobý dočasný nájom nebytového priestoru časti budovy ZŠ Bukovčana 3 v rozsahu – učebňa, prístupová cesta a sociálne zariadenia v budove ZŠ Bukovčana 3, (ďalej ako „Predmet nájmu“).
3. Nájomca podpisom Zmluvy súčasne vyhlasuje, že mu je súčasný stav Predmetu nájmu známy a v takomto stave ho do dočasného užívania preberá.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel a to na výuku jazykov detí a zaväzuje sa za predmet nájmu zaplatiť dohodnuté nájomné podľa článku III tejto zmluvy.

Čl. II.

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú od 19.9.2022 do 13.12.2022 v pondelok od 13:45 hod. do 14:30 hod, v utorok od 14:00 hod. do 14:45 hod., t.j 18 hod. za celé obdobie.
2. Nájomný pomer sa ukončuje:
 - uplynutím času, na ktorý bol dojednaný;
 - písomným odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v ods. 5 a 6 tohto článku zmluvy, pričom účinky odstúpenia nastávajú dňom jeho doručenia zmluvnej strane;
 - písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode;
 - výpoveďou z dôvodov uvedených v zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť z nasledovných dôvodov:
 - ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenájomateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - ak na predmete nájmu vykonáva bez súhlasu prenájomateľa zmeny, v dôsledku ktorých prenájomateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - ak nájomca hrubo porušuje napriek ústnemu alebo písomnému upozorneniu verejný poriadok,
 - ak nájomca o viac ako 10 dní mešká so zaplatením nájomného alebo úhrad za dodávku médií, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

5. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak je predmet nájmu v stave nespôsobilom na obvyklé užívanie.
6. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu do 2 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy a odovzdať ho v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný nahradíť škodu, ktorá prenajímateľovi z dôvodu odstúpenia od zmluvy podľa bodu 5. vznikla.
7. Nárok prenajímateľa na úhradu nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za čas plynutia výpovednej doby nie je výpoveďou dotknutý. V prípade odstúpenia od zmluvy má prenajímateľ nárok na alikvotnú časť mesačných nákladov na služby spojené s užívaním predmetu nájmu do dňa účinného odstúpenia.
8. Nájomca v prípade ukončenia zmluvného vzťahu výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy nemá nárok na vrátenie zaplateného nájomného.
9. Odstúpenie od zmluvy v prípadoch vymedzených v tomto článku zmluvy je platné a účinné jeho dorúčením druhej zmluvnej strane, pričom k tomuto okamžiku táto zmluva zaniká. Odstúpenie od tejto zmluvy sa však netýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením zmluvy, nároku na zmluvnú pokutu a ani iných zmluvných ustanovení, ktoré majú podľa vôle zmluvných strán alebo vzhľadom k ich povahe trvať i po ukončení zmluvy.

Čl. III.

Výška, spôsob platenia a splatnosť úhrady za nájom a za služby spojené s predmetom nájmu

1. Nájomca zaplatí prenajímateľovi za celé obdobie prenájmu za nájom a služby celkom **82,80 €**.
2. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle schváleného sadzobníka „Minimálnych sadzieb prenájmov za nebytové priestory ZŠ na 1 hodinu“ platné od 10.10.2012 vo výške 2,- €/hod., spolu **36,- €** za celkovú dobu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť **platby za služby** (teplo, voda, elektrická energia). Výška a rozpis platieb za služby vychádzajú z technického prepočtu spotreby tepla, vody a elektrickej energie a sú určené od 1.9.2022 vo výške 2,60 €/hod., spolu **46,80 €** za celkovú dobu nájmu.
4. Úhrada za nájom vo výške **36,- €** je **splatná do 15 dní odo dňa prevzatia nájomnej zmluvy** zo strany nájomcu. Nájomca ju uhradí bezhotovostným prevodom na účet vedený v Tatra banke na číslo účtu: **IBAN : SK83 1100 0000 0026 2684 4079**.
5. Úhradu za služby vo výške **46,80 €** je **splatná do 15 dní odo dňa prevzatia nájomnej zmluvy** zo strany nájomcu. Nájomca ju uhradí bezhotovostným prevodom na účet vedený v Tatra banke na číslo účtu: **IBAN: SK64 1100 0000 0026 2882 0214**.
6. Ak nájomca neuhradí nájomné, alebo úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, v lehote ich splatnosti, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania; týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v rozsahu, v akom nie je krytá zmluvnou pokutou.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť nájomné a výšku platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v nasledovných prípadoch:
ak dôjde k zvýšeniu sadzby nájomného, schválenej uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Devínska Nová Ves, ak dôjde k zmene výšky cien za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
8. Nájomca výslovne súhlasí s právom prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tohto odseku. Zmenu výšky nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu prenajímateľ nájomcovi písomne oznámi.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ vyhlasuje nájomcovi, že predmet nájmu je spôsobilý na jeho užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
4. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné, alebo platbu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v stanovenej lehote, nie je prenajímateľ povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. V takomto prípade nemá nájomca nárok na náhradu škody od prenajímateľa, ktorá mu v súvislosti s neposkytovaním služieb spojených s užívaním predmetu nájmu vznikne.

5. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu v sprievode nájomcom poverenej osoby, ak o to prenájomcať vopred požiadala, a ak sa požadovaná kontrola uskutoční v čase, kedy nájomca užíva predmet nájmu.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach a zariadeniach nachádzajúcich sa v predmete nájmu a za škodu na zdraví spôsobenú osobám, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú so súhlasom alebo vedomím nájomcu.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje v zmysle právnych predpisov vykonávať revízie, prehliadky, skúšky a kontroly vyhradených technických zariadení v nebytových priestoroch.
8. Zástupca prenájomcaťa je povinný pred každým vstupom nájomcu skontrolovať stav predmetu nájmu a športových zariadení za účasti nájomcu, odovzdať mu predmet nájmu a športových zariadení a po skončení užívania v určenom čase prevziať od nájomcu predmet nájmu a športových zariadení v nepoškodenom stave, čo potvrdia zmluvné strany svojimi podpismi, že predmet nájmu bol prevzatý a vrátený v nepoškodenom stave v protokole o odovzdaní prevzatí predmetu nájmu a športových zariadení.
9. V prípade, že zástupca prenájomcaťa zistí, že predmet nájmu bol poškodený alebo bolo poškodené športové zariadenie nachádzajúce sa v predmete nájmu, zástupca prenájomcaťa je povinný zistiť stav poškodenia, určiť výšku škody a bezodkladne túto oznámiť vlastníčkovi predmetu nájmu. Zástupca prenájomcaťa zabezpečí písomné vyhlásenie zo strany nájomcu o tom, že škoda bola spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú so súhlasom nájomcu.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný zaplatiť prenájomcaťovi nájomné a úhradu na služby spojené s užívaním predmetu nájmu za podmienok uvedených v článku III tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel uvedený v článku I. tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenájomcaťovi vykonať kontrolu predmetu nájmu v súlade s článkom IV. ods. 5 tejto zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť prenájomcaťovi všetku súčinnosť.
4. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a drobnými opravami predmetu nájmu bez nároku na ich kompenzáciu od prenájomcaťa. Zmluvné strany sa dohodli, že pre posúdenie, čo sa rozumie drobnými opravami a bežnou údržbou, sa podoporne použijú ustanovenia nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa budú považovať i opravy a údržby neuvedené v nariadení vlády, pokiaľ jednorazový náklad na ich vykonanie nepresiahne čiastku 50,-EUR.
5. Nájomca nemôže vykonať akékoľvek stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu okrem drobných opráv podľa tohto článku bod 4.
6. Nájomca je povinný dodržiavať zákon č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, predpisy na úseku ochrany zdravia ľudí, ako aj na úseku prevádzkovania športových zariadení.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu alebo dispozície tretej osobe, ani previesť všetky alebo niektoré svoje práva alebo záväzky z tejto zmluvy na tretiu osobu.
8. Nájomca zodpovedá prenájomcaťovi v celom rozsahu za činnosť tretej osoby, ako keby predmet nájmu alebo jeho časť užíval sám.
9. Nájomca zodpovedá za prípadné škody alebo poškodenie vzniknuté pri nesprávnom užívaní predmetu nájmu a športových zariadení a za škody spôsobené neplnením zákonných alebo zmluvných povinností a to i v prípade, ak škoda bola spôsobená treťou osobou, ktorej umožnil prístup do predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá i za škodu, ktorá vznikne na majetku tretích osôb, ktorú spôsobí sám alebo ktorá bola spôsobená tretími osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu.
10. Nájomca nemôže na predmet nájmu zriadiť záložné právo, alebo tento inak zaťažiť.
11. Pred predmetom nájmu a v predmete nájmu je nájomca povinný udržiavať čistotu a poriadok.

Čl. VI

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu a športových zariadení v dohodnutých časoch sa uskutoční formou písomného protokolu, ktorý zmluvné strany podpíšu a v ktorom bude uvedený stav predmetu nájmu a športových zariadení.

2. V prípade, že zástupca prenajímateľa zistí závady alebo poškodenia predmetu nájmu alebo športových zariadení zo strany nájomcu alebo tretej osoby, vyhotoví sa dohoda o spôsobe náhrady škody.

Čl. VII

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom nebytových priestorov príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov SR, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
2. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. V takýchto prípadoch sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a tento bol v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
3. Zmluva o nájme je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno (1) a nájomca 1 (jedno) jej vyhotovenie.
4. Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť len na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že bez zbytočného odkladu oznámia druhej zmluvnej strane akékoľvek zmeny v údajoch uvedených v tejto zmluve, najmä zmenu adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, bankového spojenia, a pod.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku vráti doručovaná zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa takáto zásielka za doručенú dňom jej vrátenia adresátovi. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca písomnosť v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie zmari; v tomto prípade sa zásielka považuje za doručенú dňom jej vrátenia adresátovi. Pre doručovanie je rozhodná adresa zmluvných strán uvedená v záhlaví tejto zmluvy alebo iná adresa, ak bola druhej zmluvnej strane písomne oznámená.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zo strany oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Z.z. Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a ods. 6 a 9 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.

V Bratislave dňa 12.9.2022

V Bratislave dňa 20.9.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Renáta