

Nájomná zmluva

č. 04/2022

o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi

1. Prenajímateľom: Základná škola Nobelovo nám.č.6, 851 01 Bratislava

IČO: 31754953

Bankové spojenie: Prima banka

číslo účtu: 9401066001/5600

IBAN: SK20 560000000094 0106 6001

zastúpený: Mgr. Renáta Trokšiarová, riaditeľka

ďalej len „prenajímateľ“

a

2. Nájomcom: Jana Iváková

Segnáre 4660/40B,841 03 Bratislava

zastúpený Jana Iváková

IČO: 51105195

DIČ 1081997026

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.

IBAN: SK32 0900 0000 0051 3530 7758

ďalej len „nájomca“

Prenajímateľ a nájomca, ako zmluvné strany na základe § 2 ods. 3, § 720 OZ a § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1/Predmetom nájmu sú nebytové priestory v objekte A2 prízemie, **malá telocvičňa** o celkovej výmere **170,20 m²** v objekte nehnuteľnosti budovy Základnej školy, Nobelovo nám. č.6, 851 01 Bratislava, súpisné č. 1261, na parcele č. 4879 v k. ú. Petržalka, zapísané na LV č.3472 v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy, zverenej do správy ZŠ Nobelovo nám.6, 85101 Bratislava, protokolom 15/2003 o zverení správy majetku

2/Predmetné nebytové priestory bude nájomca využívať na účely **tanečné tréningy**.

3/ Nájomca prehlasuje, že je technický stav predmetu nájmu dobre známy, osvedčuje jeho neporušenosť, v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

Článok II.

Doba nájmu a výpovedné dôvody

1.Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú od **09. 09. 2022 do 30. 09. 2022.**

V čase: piatok od 16.00 do 18.00 2,0 h
 sobota od 09:00 do 11:00 2,0 h

2. K zrušeniu zmluvy pred uplynutím doby nájmu môže dôjsť dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v bode 3 a 4 tohto článku v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná doba začína prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času z týchto dôvodov:

- a) ak nájomca užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou a na iný účel, než bol dojednaný v čl. 1 tejto zmluvy
- b) ak nájomca po dobu dlhšiu ako 60 dní nepoužíva nebytový priestor bez závažného dôvodu na účel dojednaný touto zmluvou,
- c) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného.
- d) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do prenájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
- e) ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy v lehotách dojednaných touto zmluvou alebo vyplývajúcich z právnych predpisov.

4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby ak prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené; týmto nie je dotknuté právo nájomcu vypovedať nájom z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. nájme a podnájme nebytových priestorov.

5. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného viac ako 30 dní alebo nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec mu hrozí značná hmotná škoda. Nájomná zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia prenajímateľa nájomcovi o odstúpení od zmluvy (ex nunc), pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody. Akékoľvek zmeny týkajúce sa adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetného oznámenia na vrub nájomcu, pričom opätovné zaslanie sa nevyžaduje. Pre doručovanie platí ods.4 článku VI tejto zmluvy.

6. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým k užívaniu na účel, na ktorý bol prenajatý.

7. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v spôsobilom technickom a hygienickom stave, ktorý zodpovedá miere opotrebenia.

8. Ak došlo k poškodeniu, alebo nadmernému opotrebovaniu prenajatého predmetu nájmu, nájomca na vlastné náklady opraví predmetné nebytové priestory alebo uhradí prenajímateľovi náklady na opravu nebytového priestoru. Nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému predmetu nájmu prístup.

9. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vyrovnaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa podľa § 672 Občianskeho zákonníka.

10. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu ku dňu ukončenia zmluvy, ak prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy okamžite, do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek nebytové priestory vypratať svojpomocne. Veci nájomcu je prenajímateľ povinný uložiť do úschovy a ak o ne nájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov alebo ak v tejto lehote nájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné, prenajímateľ je oprávnený veci nájomcu predať za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenajímateľ primerane podľa § 737 a nasl. OZ. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých

svojich nárokov prenajíateľ zvyšnú časť sumy utrženej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.

Čl. III.

Výška nájomného, poplatkov za energie a spôsob platenia

1. Výška nájomného a poplatkov za energie za prenajímaný predmet nájmu v zmysle čl. 1 tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, podľa metodického usmernenia k prenajímaniu nebytových priestorov v školách a školských zariadeniach mestskej časti Bratislava - Petržalka hodinovou sadzbou v sume **16,11 EUR/hodina** (**5,66 EUR** nájom, **10,45 EUR** energie) za **malú telocvičňu**.
2. Výpočet výšky platby za prenájom mesiaci **september 2022** tvorí prílohu č. 1. tejto zmluvy
3. Nájomca úhradu za nájom a energie bude vykonávať vo výške:
v mesiaci **september 2022** **225,54 €**
na číslo účtu prenajímateľa SK20 5600 0000 0094 0106 6001 v Prima banke a.s.
s uvedením príslušného variabilného symbolu: **(042022)** a to:
- za mesiac september **2022** do **30. 09. 2022** v sume **225,54 €**
4. V prípade, že nájomca sa oneskorí s platbou v stanovenej lehote v zmysle ustanovenia článku III. ods. 3 tejto zmluvy o viac ako 5 dní je prenajíateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa paragrafu § 517 OZ a § 3 Nár. vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení. Výška úrokov z omeškania o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve. Pre doručovanie platí ods. 4 čl. VI. tejto zmluvy.
5. Prenajíateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi (dodávka elektrickej energie, tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody, odvádzanie odpadových vôd) iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo k zvýšeniu cien od dodávateľov tepla, teplej vody, vodného a stočného.

Článok IV.

Podmienky prenájmu

1. Nájomca je povinný prenajatý predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom pre činnosť uvedenú v článku I. tejto zmluvy. V prípade nevyužívania priestoru presahujúcim 30 kalendárnych dní je nájomca povinný o tom neodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa s uvedením dôvodov jeho nevyužívania a lehoty opätovného začatia využívania.
2. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní prenajatých nebytových priestorov dodržiavať platné predpisy na ochranu životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, požiarnej ochrany, BOZP a dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa. Pri porušení uvedených podmienok je nájomca povinný znášať vzniknuté škody.
3. Nájomca nesmie bez ďalšieho predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tretím osobám.
4. Nájomca nesmie bez ďalšieho predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy a prestavbu v prenajatom priestore, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo využívať ho k inému účelu, než aký je dohodnutý v tejto zmluve.

5. V prípade, že nebytové priestory – miestnosti budú využívané na iný účel, ako je uvedené v pôvodnej projektovej dokumentácii alebo v právoplatnom rozhodnutí stavebného úradu, zabezpečí nájomca, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v súlade so stavebným zákonom, zmenu účelu využitia nebytových priestorov. Rozhodnutie stavebného úradu o zmene využitia predloží nájomca prenajímateľovi.
6. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočnosti týkajúcich sa nájomcu (zmena adresy a pod.).
7. Nájomca sa zaväzuje že:
 - a) prevádzka nebytových priestorov nebude rušiť nočný kľud,
 - b) na vlastné náklady bude zabezpečovať : riadne udržiavanie nebytových priestorov v čase ich užívania, v čase užívania prenajaté nebytové priestory chrániť proti vniknutiu cudzích osôb,
 - c) neodkladne nahlási prenajímateľovi potrebu opráv, ktorý má prenajímateľ urobiť a umožní vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
 - d) umožní prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku prenajatých priestorov,
 - e) zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenajatom predmete nájmu po dobu nájmu,
 - f) vznik škody bezodkladne nahlási prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
 - g) nebude poškodzovať chodníky alebo trávnaté plochy motorovými vozidlami, ktoré do nebytového priestoru dovážajú veci alebo ho zásobujú tovarom. V prípade ich poškodenia zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobili dodávatelia alebo dovozcovia vecí a tovaru do ním prenajatého nebytového priestoru
8. Prenajímateľ sa riadi podľa § 433 OZ pri zodpovednosti za škodu spôsobenú na vnesených alebo odložených veciach
9. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť všetky opravy nebytového priestoru, ktoré nezabezpečuje nájomca v zmysle ods.7 tohto článku.

Článok V.

Bezpečnostné opatrenie, požiarna ochrana /PO/ a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci /BOZP/

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území SR tak, aby nevznikli škody na majetku alebo živote a zdraví osôb
2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať v čase užívania predmetu nájmu
3. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy /alebo jeho časť/ sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie /alebo časť/ novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
4. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné, účinné a výkonné vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola oznámená zmluvnou stranou. Obe zmluvné strany sa zaväzujú si písomne oznamovať každú zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Doručovanie nájomcovi je riadne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, v prípade, že nájomca neoznámil prenajímateľovi inú adresu nájomcu..
5. V ostatnom sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 09. 09.2022. Je vypracovaná v 2 exemplároch, jeden pre nájomcu, jeden pre prenajímateľa.
7. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Súčasne zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená na základe platných pravdivých údajov, nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.
8. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí:
 - príloha č. 1 Výpočet výšky platby za prenájom a energie

V Bratislave dňa 02. 09. 2022

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

.....
Mgr. Jana Iváková

.....
Mgr. Renáta Trokšiarová
riaditeľka školy