

## NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 32/2022 o nájme nebytového priestoru

---

uzatvorená v zmysle § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb., ktorým je Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“) medzi:

### Prenajímateľ:

**Obchodné meno:** Základná škola  
**Sídlo:** Prokofievova ul. č. 5, 851 01 Bratislava 5  
**Zastúpený/á:** Mgr. Diana Mosná, PhD., riaditeľka  
**IČO:** 31754911  
**DIC:** 2020916040  
**Zapísaný/á:** Rozpočtová organizácia s právnou subjektivitou zriadená Zriaďovacou listinou pod č. R-763/1996-1 zo dňa 14.05.1996  
**Bankové spojenie:** Prima banka Slovensko, a.s.  
**Číslo účtu:** SK58 5600 0000 0094 0108 2001  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

### Nájomca:

**Obchodné meno:** Súkromná základná umelecká škola  
**Sídlo:** Prokofievova 5, 851 01 Bratislava  
**Zastúpený/á:** Marika Topol'ská, dipl. um., riaditeľka  
**IČO:** 31802958  
**DIC:** 2021537166  
**Bankové spojenie:** Tatra banka, a.s.  
**Číslo účtu:** SK02 1100 0000 0026 6970 4017  
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca môžu byť ďalej spoločne označovaní ako „zmluvné strany“.)

zmluvné strany sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy v znení:

### Preambula

Zmluva je vypracovaná v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 40/1964 Zb., ktorým je Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Metodickým usmernením – postup pri prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve a zvereného do správy Mestskej časti Bratislava – Petržalka a jej organizácií v platnom znení vrátane jej dodatkov („ďalej len metodické usmernenie“).

## **Článok 1**

### **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu **nebytový priestor č. 122 a č. 121 na 1. nadzemnom podlaží, trakt B3 o celkovej výmere 88,50 m<sup>2</sup>, resp. 22,50 m<sup>2</sup>** v objekte Základnej školy Prokofievova 5, 851 01 Bratislava, na pozemku parc. č. 3284, súp. č. 999 v k. ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 4550 v prospech vlastníka: mestská časť Bratislava – Petržalka.
2. Predmet nájmu bol zriaďovateľom zverený do správy prenajímateľovi Protokolom č. 3/2003 zo dňa 5.3.2003 a jeho dodatok č. 1.
3. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľnú súčasť.

## **Článok 2**

### **Účel nájmu**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v článku 1, ods. 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to: **za účelom výučby výtvarného odboru.**

## **Článok 3**

### **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú v trvaní od 5.12.2022 do 27.6.2023** s vylúčením sviatkov a školských prázdnin.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole budú odstránené v dohodnutej lehote.

## **Článok 4**

### **Nájomné a spôsob platenia**

1. **Výška nájomného** za prenajímaný predmet nájmu v zmysle článku 1 tejto zmluvy je stanovená metodickým usmernením na sumu **12,50 EUR/týždeň**, a to v členení:
  - a. Pondelok – v čase od 14,00 hod. do 18,00 hod., za cenu 2,00 EUR/hod., celkovo za 4 hodiny nájmu 8,00 EUR.
  - b. Utorok – v čase od 14,00 hod. do 16,15 hod., za cenu 2,00 EUR/hod., celkovo za 2 hodiny a 15 minút nájmu 4,50 EUR.
2. **Nájomné** podľa ods. 1) **bude nájomca uhrádzať mesačne** spolu s platbou za energie uvedené v článku 5 ods. 1) tejto zmluvy, a to **podľa rozpisu úhrad** na účet prenajímateľa: SK58 5600 0000 0094 0108 2001, variabilný symbol 322022.. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
3. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dohodnutej ceny prenájmu až do dňa zaplatenia.
4. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť na základe písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
5. **Rozpis úhrad je uvedený v prílohe č. 2** tejto zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.

## **Článok 5**

### **Energie a spôsob platenia**

1. **Výška energií** za prenajímaný predmet nájmu v zmysle článku 1 tejto zmluvy je stanovená metodickým usmernením na sumu **25,00 EUR/týždeň**, a to v členení:
  - a. Pondelok – v čase od 14,00 hod. do 18,00 hod., za cenu 4,00 EUR/hod., celkovo za 4 hodiny nájmu 16,00 EUR.

- b. Utorok – v čase od 14,00 hod. do 16,15 hod., za cenu 4,00 EUR/hod., celkovo za 2 hodiny a 15 minút nájmu 9,00 EUR.
2. Úhradu nákladov za **energie** spojené s užívaním nebytových priestorov **bude nájomca uhrádzať mesačne** spolu s nájomným podľa rozpisu úhrad.
3. V prípade omeškania úhrady nákladov za služby má prenajímateľ právo uplatniť si úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z.
4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi v prípade zmeny právnych predpisov alebo ak dôjde k zvýšeniu cien od dodávateľov tepla, teplej a studenej vody, vodného a stočného, elektrickej energie a plynu.

## Článok 6 Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a. odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto zmluvy 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.
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,
  - b. vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy po predchádzajúcom súhlase nájomcu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov.
4. 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 ich poškodenia alebo zničenia,
  - c. oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
  - d. písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov,
  - e. odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
5. 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.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku, požiarnych predpisov a z hygienických predpisov.

9. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa nájomcu (zmena sídla, obchodného mena, vstup do likvidácie alebo konkurzu a pod.)
10. Nájomca sa zaväzuje, že :
- prevádzkou nebytových priestorov nebude rušiť nočný pokoj,
  - písomne oznámi riaditeľovi školy, kto zo zamestnancov disponuje kľúčmi a v prípade, že kľúče v dôsledku konania zamestnancov resp. krádeže získajú iné osoby, okamžite na vlastné náklady zabezpečí výmenu vložiek a potrebný počet kľúčov pre všetkých oprávnených držiteľov kľúčov,
  - neodkladne oznámi potrebu opráv prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
  - drobné opravy do výšky 250,- € hradí sám, ako aj opravy súvisiace s bežným opotrebovaním pri prevádzke ( maľovanie a pod. ),
  - umožní prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku prenajatých priestorov,
  - zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenajatom predmete nájmu po dobu nájmu,
  - na svoje náklady zabezpečí vykonávanie revízií vyhradených technických zariadení podľa platnej právnej úpravy a zistené nedostatky odstráni na vlastné náklady a prenajímateľovi doručí kópie revíznych správ. Vykonávanie tohto ustanovenia je na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán,
  - do 30 dní od nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy poistí predmet zmluvy proti poškodeniu vecí, technických a technologických zariadení nachádzajúcich sa v prenajatom objekte, poškodenia v prípade mimoriadnych udalostí, inak všetky poškodenia hradí nájomca z vlastných prostriedkov. Vykonávanie tohto ustanovenia je na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán,
  - v prípade nemožnosti využívať priestory následkom prenajímateľom nezavineneho poškodenia, nemá prenajímateľ povinnosť poskytnúť náhradné priestory,
  - vznik škody bezodkladne oznámi prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
  - 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,
  - zabezpečí poučenie o zákaze vjazdu súkromných áut klientov a zamestnancov do areálu školy,
  - zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia svojich zamestnancov, klientov a návštevníkov v budove a v areáli školy.
  - na vlastné náklady zabezpečí upratovanie priestorov a dohodne sa na spôsobe upratovania spoločných priestorov s ostatnými nájomcami v budove.

## **Článok 7** **Skončenie nájmu**

- Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájom sa končí:
  - uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
  - vzájomnou dohodou zmluvných strán.
- Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času z týchto dôvodov:
  - ak nájomca užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou a na iný účel, než bol dojednaný v tejto zmluve,
  - ak nájomca po dobu dlhšiu ako 60 dní nevyužíva nebytový priestor bez závažného dôvodu na účel dojednaný touto zmluvou,
  - ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
  - ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
  - ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy v lehotách dojednaných touto zmluvou alebo vyplývajúcich z právnych predpisov,
  - ak nájomca, alebo osoby ktoré s ním užívajú predmet nájmu, alebo ktorým umožnil vstup do prenajatých priestorov napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú prevádzkový poriadok prenajímateľa.
- Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby, ak:
  - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenájmal,
  - prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb.

4. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo zálohy za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu tejto zmluvy viac ako 30 dní alebo nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenájomateľovi vzniká hmotná škoda, alebo mu hrozí značná hmotná škoda,
5. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenájomateľa a to minimálne vo výške ceny priemerného nájomného, platného v danej lokalite. Tým nie je dotknuté právo prenájomateľa vypratať nebytové priestory na náklady a riziko nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 35,- € za každý aj začatý deň omeškania za nesplnenie tejto povinnosti.

### **Článok 8** **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. 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.
3. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinné vtedy, ak :
  - a. sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená,
  - b. bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, dňom doručenia sa považuje deň odopretia zmluvnou stranou,
  - c. bol adresát nezastihnutý, dňom doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých prenájomateľ a nájomca dostanú po jednom (1) vyhotovení.
6. Prenajímateľ ako povinná osoba zo zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní túto zmluvu na svojej webovej stránke a v Centrálnom registri zmlúv SR.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.

V Bratislave, 2.12.2022

.....  
Marika Topoľská, dipl. um.  
nájomca

.....  
Mgr. Diana Mosná, PhD.  
prenajímateľ

Nájomca prevzal túto nájomnú zmluvu:

Dátum: .....

Podpis: .....