

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 619/2023

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

(trieda v Materskej škole Majerníkova v Bratislave)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava-Karlova Ves**
Nám. sv. Františka 8, 842 62 Bratislava
zastúpená starostkou: Dana Čahojová
IČO: 00603520
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN: SK19 5600 0000 0018 0414 3001

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **PRIMA jazyková škola, s.r.o.**
Kazanská 5B/12257
821 06 Bratislava
IČO: 44368097

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany“ a každý jednotlivito aj ako „zmluvná strana“)

uzavierajú túto nájomnú zmluvu:

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je vlastníkom stavby MŠ Majerníkova 11 (materská škola) nachádzajúcej sa na ulici Majerníkova 11 v Bratislave, v katastrálnom území Karlova Ves, zapísanej na liste vlastníctva č. 4708, súpisné číslo 3049, parcelné číslo 1426/47.

Čl. II.

Predmet nájmu

Prenajímateľ prenajíma za ďalej uvedených podmienok nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte prenajímateľa a to:

- trieda č. 8 (25,00 m²) vrátane možnosti používať sociálne zariadenia (ďalej len „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).

Nebytové priestory sú ústredne vykurované, vybavené rozvodmi elektrickej energie, vody, kanalizácie, osvetlené denným svetlom.

Čl. III. Účel nájmu

Nebytové priestory budú využívané za účelom výučby anglického jazyka pre deti predškolského veku navštevujúce výlučne predškolské zariadenie Materskej školy Majerníkova.

Čl. IV. Čas trvania nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vzťahu v školskom roku 2023/2024 od 01.10.2023 do 30.05.2024 v rozsahu každý utorok a štvrtok od 13:30 hod. do 15:30 hod., okrem dní školských prázdnin a štátnych sviatkov, spolu 122 hodín v nasledovných termínoch:

- mesiac október 2023	03.,05.,10.,12.,17., 19., 24., 26.
- mesiac november 2023	02.,07.,09.,14.,16.,21.,23.,28.,30.
- mesiac december 2023	05.,07.,12.,14.,19.,21.
- mesiac január 2024	09.,11.,16.,18.,23.,25.,30.
- mesiac február 2024	01.,06.,08.,13.,15.,20.,22.,27.,29.
- mesiac marec 2024	12.,14.,19.,21.,26.
- mesiac apríl 2024	04.,09.,11.,16.,18.,23.,25.
- mesiac máj 2024	02.,07.,09.,14.,16.,21.,23.,28.,30.

2. V prípade, že z prevádzkových dôvodov na strane prenajímateľa alebo na strane nájomcu bude potrebné zmeniť termíny nájmu, sa zmluvné strany zaväzujú, že pri zmene neprekročia v súhrne čas trvania nájmu tak ako je uvedený v bode 1. tohto článku. Na prípadnej zmene termínu výučby je možné sa dohodnúť telefonicky alebo emailom.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu v dojednaný čas na základe jeho sprístupnenia zo strany prenajímateľa, ktoré sa vykoná tak, že prenajímateľ vždy v stanovený čas odomkne nájomcovi predmet nájmu.

Čl. V. Nájomné a poplatky za energie a služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 3,40 €/hod. **Nájomné** za celý čas trvania nájmu v zmysle čl. IV. tejto zmluvy činí sumu vo výške 414,80 €, slovom: štyristoôštnásť eur a osemdesiat centov (ďalej len „nájomné“).

Nájomca je povinný uhradiť nájomné na základe tejto zmluvy bez vystavenia faktúry. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné v plnej výške 414,80 € k 15.11.2023, na účet IBAN SK19 5600 0000 0018 0414 3001, variabilný symbol 6192023.

2. Zmluvné strany sa dohodli na **poplatkoch za energie a služby spojené s nájomom** vo výške 0,75 €/hod. tzn. suma za celý čas trvania nájmu v zmysle čl. IV. tejto zmluvy je 91,50 €, slovom: deväťdesiatjeden eur a päťdesiat centov. (ďalej len „poplatok“).
Nájomca je povinný uhradiť poplatok na základe tejto zmluvy bez vystavenia faktúry. Nájomca sa zaväzuje uhradiť poplatok v plnej výške 91,50 € k 15.11.2023 na účet IBAN SK19 5600 0000 0018 0414 3001, variabilný symbol 6192023 .
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku poplatku počas zmluvného obdobia na základe zmeny cien vstupov, čo prenájomca preukáže novým technickým prepočtom spotreby energií. Úpravu výšky poplatku je možné vykonať vždy len k prvému dňu v mesiaci, pričom prenájomca je povinný poskytnúť nájomcovi informáciu o úprave poplatku najneskôr do 20. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiaca od ktorého sa uplatňuje nová výška poplatku, a to zaslaním e-mailovej notifikácie na e-mailovú adresu nájomcu uvedenú v čl. IX ods. 1 písm. b) tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že e-mail s notifikáciou o úprave výšky poplatku sa považuje za doručený nájomcovi dňom jeho odoslania prenájomca, ak sa nepreukáže opak. Uvedené platí aj v prípade keď si nájomca e-mail neprečítal a prenájomca preukáže jeho riadne odoslanie nájomcovi. Za tým účelom je nájomca povinný pravidelne kontrolovať svoju e-mailovú adresu vrátane spamu.
5. V prípade, že nájomca nesúhlasí s upravenou výškou poplatku, má právo **odstúpiť od zmluvy** do dňa uplatnenia novej výšky poplatku, t. j. do prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi e-mailom oznámená úprava výšky poplatku prenájomca. Odstúpenie je v tomto prípade účinné k prvému dňu kalendárneho mesiaca, v ktorom mala byť nová výška poplatku uplatnená.
6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi predchádzajúcou výškou poplatku a novou výškou poplatku v lehote do 15 dní od doručenia e-mailovej notifikácie podľa ods. 3 tohto čl. zmluvy.
7. Nájomca berie na vedomie, že v celkovej výške nájomného nie je zahrnuté poistné proti živelným udalostiam a škodám z vodovodného zariadenia.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu uvedeného v tejto zmluve a v takomto stave ich udržiavať.
2. Nájomca je povinný využívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytové priestory v súlade s právnymi predpismi a s dohodnutým účelom využitia.
4. Nájomca môže prenajaté priestory alebo ich časť poskytnúť inému do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomca.
5. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, zaväzuje sa vo všetkých ním užívaných priestoroch dodržiavať platné

predpisy a normy súvisiace s požiarou ochranou a hygienické predpisy. Je povinný udržiavať v nich čistotu a poriadok.

6. Nájomca je oprávnený požiadať o úpravu nájomného v prípade, ak nemôže bez vlastného zavinenia užívať predmet nájmu v plnom rozsahu.
7. Nájomca je povinný vrátiť priestory v stave, v akom ich prevzal. Je povinný uhradiť škody, ktoré vzniknú jeho zavinením.
8. Nájomca je povinný dbať na ochranu prenajatých nebytových priestorov a ich príslušenstva pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením, ako aj dbať na dodržiavanie verejného poriadku osobami využívajúcimi predmet nájmu, zabezpečiť poriadok a čistotu v prenajatých priestoroch ako aj v ich tesnej blízkosti v prípade, že jeho znečistenia sa dopustia osoby, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých priestorov, vrátane odvozu jeho odpadu.
9. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, zariadeniach, príslušenstve ako i majetku prenajímateľa, ktoré spôsobí. Nájomca je zodpovedný i za škody na predmete nájmu spôsobené osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu v súlade s pokynmi nájomcu alebo s jeho vedomím. Všetky škody, za ktoré zodpovedá nájomca, odstráni na vlastné náklady nájomca, alebo uhradí prenajímateľovi v bežných cenách.
10. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu bezodkladne v deň skončenia nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prázdny a vyčistený. Ak nájomca ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu nevypratal, prenajímateľ je oprávnený vypratať na nebezpečenstvo a náklady nájomcu veci, ktoré tam boli nájomcom alebo inou osobou vnesené a tieto na jeho náklady a nebezpečenstvo uložiť do úschovy.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý v čl. IV. tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu nájomný vzťah založený touto zmluvou predčasne kedykoľvek ukončiť dohodou, pričom sú zároveň povinné vysporiadať si vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že tento zmluvný vzťah zaniká predčasne
 - a) písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s výpovednou lehotou jeden mesiac,
 - b) odstúpením nájomcu od zmluvy podľa čl. V ods. 5 tejto zmluvy.
4. Výpoveď musí byť písomná a výpovedná doba začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručenie dňom jej prevzatia, dňom odmietnutia jej prevzatia alebo dňom vrátenia doporučenej zásielky druhej zmluvnej strane, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.

5. Skončenie zmluvného vzťahu odstúpením od zmluvy alebo výpoveďou nevylučuje možnosť uplatnenia si práva na náhradu preukázanej škody, ktorá vznikla nesplnením záväzku jednou zo zmluvných strán.

Čl. VIII.

Zmluvné pokuty a sankcie

1. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného a/alebo poplatku podľa čl. V ods. 1, 2 a 6 je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 € za každé jedno porušenie tejto zmluvy. Uhradenie zmluvnej pokuty nevylučuje možnosť prenajímateľa na uplatnenie si práva na náhradu preukázanej škody, ktorá vznikla porušením zmluvnej povinnosti nájomcu.

Článok IX.

Komunikácia a doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že oprávnenými zástupcami zmluvných strán pre zabezpečovanie vzájomného kontaktu zmluvných strán a riadnu realizáciu tejto zmluvy, vrátane postupov podľa čl. IV ods. 2 a čl. V ods. 3 tejto zmluvy sú:
 - a) **za prenajímateľa:**
 - meno a priezvisko : Mgr. Eva Osrmanová
 - e-mail : eva.osrmanova@karlovaves.sk
 - telefónne číslo : 0940 634 113
 - b) **za nájomcu:**
 - meno a priezvisko :
 - e-mail :
 - telefónne číslo :
2. Zmeny tejto zmluvy s výnimkou postupov podľa čl. IV ods. 2 a čl. V ods. 3 tejto zmluvy, ako aj skončenie tejto zmluvy s výnimkou uplynutia času jej trvania, sú zmluvné strany povinné vykonať písomne a vždy v listinnej forme. V ostatných prípadoch sú zmluvné strany oprávnené používať na vzájomnú písomnú komunikáciu a realizáciu tejto zmluvy aj elektronické prostriedky.
3. Zmluvné strany si listinné zásielky doručujú na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy a elektronické zásielky na kontaktné údaje uvedené v ods. 1 tohto čl. zmluvy a to až do času, kým zmluvná strana neoznámí druhej zmluvnej strane zmenu svojej adresy alebo kontaktných údajov používaných pre vzájomnú komunikáciu.
4. Listinná zásielka sa považuje za doručenie adresátovi:
 - a) v deň jej prevzatia,

- b) v deň odmietnutia jej prevzatia,
 - c) posledný deň odbernej lehoty, v prípade jej neprevzatia v odbernej lehote,
 - d) v deň jej vrátenia odosielateľovi, ak nie je možné zásielku doručiť na adresu adresáta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na ním oznámenú adresu podľa ods.3 tohto čl. zmluvy a iná adresa nebude odosielateľovi známa, a to aj v prípade, že sa adresát o tom nedozvedel (napr. vrátenie zásielky z dôvodu neznámeho adresáta).
5. Zásielka doručovaná elektronickými prostriedkami sa považuje za doručенú v okamihu jej odoslania.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Pre právne pomery neupravené touto zmluvou platia príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ, jeden nájomca, jeden materská škola.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

Bratislava, dňa:

Bratislava, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

Dana Čahojová, starostka
mestská časť Bratislava-Karlova Ves

Ing. Pavol Sadák
PRIMA jazyková škola s.r.o.