

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. ...1../2024/II

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

m e d z i

Prenajímateľ:

so sídlom:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

bankové spojenie

číslo účtu:

štatutárny orgán:

IBAN:

Mestská časť Bratislava - Devínska Nová Ves

Novoveská 17/A, 843 10 Bratislava

00 603 392

2020919109

nie je platcom DPH

VÚB, a.s

1624042/0200

Dárius Krajčír, starosta

SK SK31 0200 0000 0000 0162 4042

zastúpená na základe splnomocnenia zo dňa 16.01.2017

so sídlom:

štatutárny orgán:

IČO:

IBAN:

IBAN:

Základnou školou Pavla Horova 16, 841 07 Bratislava

Pavla Horova 16, 841 07 Bratislava

Mgr. Miloš Marko, riaditeľ školy

36067334

SK0811000000002629742334

SK3711000000002624742335

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

so sídlom:

IČO:

štatutárny orgán:

Súkromná základná umelecká škola

Ružová dolina 29, 821 09 Bratislava

30799937

Ing. Mgr. Michaela Moyzesová, zriaďovateľka SZUŠ

(ďalej len „nájomca“)

ČI. I

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytového priestoru „učebne“ nachádzajúcej sa v objekte Základnej školy na ulici Pavla Horova 16(ďalej len „ZŠ“) v Devínskej Novej Vsi. Prenajímateľ je vlastníkom budovy ZŠ vedenej na LV č.2328 evidovanej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, k. ú.Devínska Nová Ves.
2. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenájomca prenecháva za odplatu na činnosť nájomcovi – činnosť výtvarného odboru učebňu do dočasného užívania (ďalej ako „predmet nájmu“) v objekte ZŠ.

3. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel a to na činnosť výtvarného odboru a zaväzuje sa za predmet nájmu zaplatiť dohodnuté nájomné podľa článku III tejto zmluvy.

Článok II Doba nájmu

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú od 11.9.2024 do 20.12.2024 na 12 hod. /týždeň, celkovo 164 hodín.
2. Obdobie jarných prázdnin – 30.10.2024 (streda) je predmet nájmu uzavretý a nie je prístupný nájomcovi.
Obdobie jarných prázdnin – 31.10.2024 (štvrtok) je predmet nájmu uzavretý a nie je prístupný nájomcovi.
Obdobie sviatku – 1.11.2024 (piatok) je predmet nájmu uzavretý a nie je prístupný nájomcovi.
3. 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.
4. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť z nasledovných dôvodov:
 - ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - ak na predmete nájmu vykonáva bez súhlasu prenájomcu zmeny, v dôsledku ktorých prenájomcovi 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.
6. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak je predmet nájmu v stave nespôsobilom na obvyklé užívanie.
7. 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 nahradiť škodu, ktorá prenájomcovi z dôvodu odstúpenia od zmluvy podľa bodu 5. vznikla.
8. Nárok prenájomcu 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 prenájomca nárok na alikvotnú časť mesačných nákladov na služby spojené s užívaním predmetu nájmu do dňa účinného odstúpenia.

9. Nájomca v prípade ukončenia zmluvného vzťahu výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy nemá nárok na vrátenie zaplateného nájomného.
10. Odstúpenie od zmluvy v prípadoch vymedzených v tomto článku zmluvy je platné a účinné jeho doručením 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. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle schváleného sadzobníka „Minimálnych sadzieb prenájmov za nebytového priestoru ZŠ na 1 hodinu“ platné od 10.10.2012 vo výške **2,55 €/hod.**,
spolu 418,20 € za celkovú dobu nájmu.
2. 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 vo výške **10,70 €/hod.**
spolu 1754,80 € za celkovú dobu nájmu.
3. Úhrada za nájom vo výške 418,20 € a služby vo výške 1754,80 € je splatná do 30 dní odo dňa prevzatia nájomnej zmluvy zo strany nájomcu.
4. Úhradu za nájom vo výške 418,20 € uhradí nájomca bezhotovostným prevodom na účet vedený v Tatra banke na číslo účtu:
2629742334/1100
IBAN: SK0811000000002629742334.
5. Úhradu za služby vo výške 1754,80 € uhradí nájomca bezhotovostným prevodom na účet vedený v Tatra banke na číslo účtu:
2624742335/1100
IBAN: SK3711000000002624742335
6. Ak nájomca neuhradí nájomné a/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:
 - a) ak dôjde k zvýšeniu sadzby nájomného, schválenej uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Devínska Nová Ves,

b) ak dôjde k zmene výšky cien za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

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 nárokovat' náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
4. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné a/alebo platbu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v stanovenej lehote, nie je prenajímateľ povinný k zabezpečovaniu riadneho plnenia 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 prenajímateľ vopred požiada, 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 prenajímateľa je povinný pred každým vstupom nájomcu skontrolovať stav predmetu nájmu a športových zariadení za účasti nájomcu, odovzdať mu predmet nájmu a po skončení užívania v určenom čase prevziať od nájomcu predmet nájmu a 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 prenajímateľa zistí, že predmet nájmu bol poškodený alebo bolo poškodené zariadenie nachádzajúce sa v predmete nájmu, zástupca prenajímateľa je povinný zistiť stav poškodenia, určiť výšku škody a bezodkladne túto oznámiť vlastníčkovi predmetu nájmu. Zástupca prenajímateľa 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu v súlade s článkom IV. ods. 5 tejto zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť prenajímateľovi 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 prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že pre posúdenie, čo sa rozumie drobnými opravami a bežnou údržbou, sa podporne 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 prenajímateľovi 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

Odobzдание a prevzatie predmetu nájmu

1. Odobzдание a prevzatie predmetu nájmu a 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 zariadení zo strany nájomcu alebo tretej osoby, vyhotoví sa dohoda o spôsobe náhrady škody.

Článok VII

Osobitné ustanovenie

Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomca v období od 11.9.2024 až do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy užíval predmet nájmu na základe dohody zmluvných strán, a to za podmienok a v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a zaplatí dohodnuté nájomné a služby. Z uvedeného dôvodu sa zmluvné strany dohodli, že vzájomný vzťah v období medzi 11.9.2024 až do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy považujú za nájomný vzťah podľa tejto zmluvy a vzájomné povinnosti a nároky z tohto obdobia považujú za dohodnuté.

Čl. VIII

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 4 (štyroch) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží 3 (tri) 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 zmarí; 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 obidvoch 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 6.9.2024

V Bratislave dňa 6.9.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mestská časť Bratislava-Devínska Nová Ves
zastúpená na základe splnomocnenia
Základnou školou Pavla Horova zastúpenou
Mgr. Miloš Marko, riaditeľ školy

Súkromná ZUŠ
zastúpená Ing. Mgr. Michaela Moyzesová
zriaďovateľka SZUŠ