

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU
č. 445/2024

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov (ďalej len „*zmluva*“)

(trieda v Materskej škole Majerníkova č. 60 v Bratislave)

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava-Karlova Ves**
v zastúpení: Dana Čahojová, starostka
sídlo: Námestie sv. Františka č. 8, 842 62 Bratislava
IČO: 00603520
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK19 5600 0000 0018 0414 3001
(ďalej len „*prenajímateľ*“)

a

Nájomca: **PRIMA jazyková škola s.r.o.**
v zastúpení: Ing. Pavol Sadák, konateľ
sídlo: Kazanská 5B, 821 06 Bratislava
IČO: 44368097
bankové spojenie:
IBAN:
(ďalej len „*nájomca*“)

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

uzavierajú túto nájomnú zmluvu:

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom stavby Materskej školy Majerníkova nachádzajúcej sa na ulici Majerníkova č. 60 v Bratislave, v katastrálnom území Karlova Ves, zapísanej na liste vlastníctva č.4708 súpisné číslo 3045, parcelné číslo 1669/610 (ďalej len „*objekt*“).

Čl. II.

Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma za ďalej uvedených podmienok nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte prenajímateľa uvedenom v Čl. I. tejto zmluvy a to:
- trieda v materskej škole č. 101 o výmere 66 m² vrátane možnosti používať sociálne zariadenia (ďalej len „*nebytové priestory*“ alebo „*predmet nájmu*“).
- 2.2 Nebytové priestory sú ústredne vykurované, vybavené rozvodmi elektrickej energie, vody, kanalizácie, osvetlené denným svetlom.

Čl. III.

Účel nájmu

- 3.1 **Účelom** nájmu je využívanie predmetu nájmu na výučbu anglického jazyka pre deti predškolského veku navštevujúce výlučne predškolské zariadenie Materskej školy Majerníkova 60.

Čl. IV.

Doba a rozsah nájmu

- 4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.05.2025 .**
- 4.2 Počas doby účinnosti tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu **najviac 10 dní v kalendárnom mesiaci**, konkrétne:
- v mesiaci október 2024 - 02., 07., 09., 14., 16., 21., 23., 28.
 - v mesiaci november 2024 - 04., 06., 11., 13., 18., 20., 25., 27.
 - v mesiaci december 2024 - 02., 04., 09., 11., 16., 18.
 - v mesiaci január 2025 - 08., 13., 15., 20., 22., 27., 29.
 - v mesiaci február 2025 - 03. 05., 10., 12., 17., 19.
 - v mesiaci marec 2025 - 03., 05., 10., 12., 17., 19., 24., 26., 31.
 - v mesiaci apríl 2025 – 02., 07., 09., 14., 16., 23., 28., 30.
 - v mesiaci máj 2025 – 05., 07., 12., 14., 19., 21., 26., 28.

a to v rozsahu každý pondelok a stredu **od 15.00 hod. do 16,00 hod.**, okrem dní školských prázdnin a štátnych sviatkov, spolu 60 hodín počas celej doby nájmu.

- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že stanovený čas nájmu podľa ods. 4.2 tejto zmluvy môžu zmeniť na základe vzájomnej dohody. Zmluvné strany sa zaväzujú, že pri zmene neprekročia 10 dní v kalendárnom mesiaci a súhrn hodín trvania nájmu tak, ako je uvedený v ods. 4.2 tejto zmluvy. Pre takúto zmenu sa nevyžaduje uzavretie dodatku v listinnej forme v zmysle výnimky podľa ods. 9.2 prvá veta tejto zmluvy.
- 4.4 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 platobné podmienky

- 5.1 Nájomné je stanovené podľa cenníka prenajímateľa a aktuálne je vo výške **8,00 € za každú hodinu oprávnenia užívať predmet nájmu** (položka 3.1 Cenníka nájomov neprekračujúcich 10 dní v kalendárnom mesiaci, ktorý tvorí Prílohu č. 1 k Zásadám hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou). **Nájomné** za celý čas trvania nájmu v zmysle Čl. IV. tejto zmluvy činí sumu vo výške **480 €**, slovom: štyristoosemdesiat eur (ďalej len „nájomné“).

- 5.2 Nájomca je povinný uhradiť nájomné na základe tejto zmluvy bez vystavenia faktúry. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné v plnej výške do 15.10.2024, na účet IBAN: SK19 5600 0000 0018 0414 3001, variabilný symbol 4452024.
- 5.3 Prenajímateľ je oprávnený v prípade zmeny svojho cenníka jednostranne zmeniť cenu nájomného dojednanú v ods. 5.1 tejto zmluvy, avšak ešte predtým je prenájomca povinný túto zmenu písomne oznámiť nájomcovi a to aspoň 15 dní pred jej účinnosťou. Ak prenájomca túto 15 dňovú lehotu nesplní, tak v takom prípade k zmene ceny nájomného dôjde od 16. dňa po doručení tohto oznámenia nájomcovi a dovtedy platí predchádzajúca výška nájomného.
- 5.4 V prípade zvýšenia nájomného v zmysle ods. 5.3 tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným podľa nového cenníka do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmeny nájomného. Tento rozdiel je nájomca povinný uhradiť na rovnaký bankový účet prenájomca uvedený v ods. 5.2 tejto zmluvy, pričom ako variabilný symbol použije variabilný symbol pôvodnej úhrady nájomného.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a umožniť nájomcovi jeho nerušené užívanie v dohodnutom čase.
- 6.2 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu za podmienok dojednaných v tejto zmluve. Nájomca je tiež povinný sa pri užívaní predmetu nájmu riadiť písomnými pokynmi prenájomca, ako aj prípadnými ústnymi pokynmi zamestnanca prenájomca a slúžiacimi na ochranu života, zdravia a majetku.
- 6.3 Nájomca počas užívania predmetu nájmu preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov týkajúcich sa najmä ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnej ochrany a hygieny. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenájomca nedodržaním povinností vyplývajúcich z uvedených právnych predpisov, resp. úmyselným alebo neúmyselným konaním, je nájomca povinný uhradiť prenájomcovi spôsobenú škodu.
- 6.4 Nájomca je povinný pri každom vstupe do predmetu nájmu skontrolovať jeho stav a každú jeho zjavnú vadu či poškodenie ihneď oznámiť prenájomcovi a to buď osobne poverenému zamestnancovi prenájomca alebo elektronickými prostriedkami. V prípade, ak do 15 minút od začiatku užívania predmetu nájmu nájomca neoznámí prenájomcovi zjavnú vadu či poškodenie predmetu nájmu, tak sa má za to, že táto vada tam pred začiatkom užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu nebola.
- 6.5 Nájomca sa zodpovedá prenájomcovi v celom rozsahu aj za konanie osôb, ktorým umožní vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný osoby, ktorým umožní vstup do predmetu nájmu, vopred poučiť o podmienkach užívania predmetu nájmu.
- 6.6 Nájomca je povinný dbať na ochranu prenajatých priestorov a 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.

- 6.7 Nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal. Nájomca je povinný uhradiť škody, ktoré vzniknú jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
- 6.8 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu v čase jeho užívania nájomcom za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a právnymi predpismi. V prípade, že nájomca koná v rozpore s ustanoveniami zmluvy a právnymi predpismi, je prenájomca oprávnený žiadať od neho bezodkladnú nápravu nedostatkov a zdržanie sa protiprávneho konania.
- 6.9 Nájomca nie je oprávnený ponechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.
- 6.10 Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi potrebu opráv súvisiacich s poruchami stavebnej konštrukcie, dodávky tepla, vody, elektrickej energie a pod. hneď potom, čo sa o nich dozvedel a umožniť mu vykonanie týchto opráv.
- 6.11 Nájomca sa tiež zaväzuje, že:
- a) predmet nájmu bude užívať len v súlade s touto zmluvou a právnymi predpismi, vrátane predpisov týkajúcich sa ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnej ochrany a hygienických predpisov,
 - b) predmet nájmu bude chrániť a udržiavať v riadnom stave,
 - c) predmet nájmu bude chrániť pred zničením, poškodením a nadmerným opotrebením,
 - d) akékoľvek úpravy alebo doplnenia vybavenia na predmete nájmu vykoná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomca a vždy len na vlastné náklady,
 - e) v predmete nájmu nebude používať látky a zariadenia poškodzujúce zdravie, životné prostredie alebo majetok,
 - f) pri užívaní predmetu nájmu nebude nad mieru primeranú pomerom obťažovať tretie osoby,
 - g) bezodkladne oznámi prenájomcovi potrebu opráv na predmete nájmu,
 - h) bezodkladne oznámi prenájomcovi vznik škody na predmete nájmu, ktorú spôsobil sám alebo ktorú spôsobili osoby, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu
 - i) po každom užívaní predmetu nájmu odovzdá prenájomcovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal,
 - j) po každom užívaní predmetu nájmu vypracie všetky svoje veci a uvedie predmet nájmu do pôvodného stavu najneskôr do ukončenia dohodnutého času užívania.
- 6.12 Prenajímateľ je oprávnený neumožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v stanovený čas a to v prípade:
- a) technickej poruchy na predmete nájmu,
 - b) nevyhnutnej údržby predmetu nájmu,
 - c) dôležitého verejného záujmu, ktorý pri svojej činnosti prenájomca sleduje.

V týchto prípadoch je prenajímateľ povinný bezodkladne informovať nájomcu o vzniku prekážky, pre ktorú nebude môcť nájomca v dohodnutý čas užívať predmet nájmu.

- 6.13 Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídateľnými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, atď.).
- 6.14 Nájomca je povinný po každom užívaní predmetu nájmu vypratať všetky svoje veci a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu najneskôr do ukončenia dohodnutého času užívania. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, prenajímateľ je oprávnený vykonať vypratanie na náklady nájomcu, pričom všetky veci nájomcu uskladní na jeho riziko a náklady. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady spojené s vyprataním a uskladnením vecí bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 10 dní od doručenia výzvy na úhradu týchto nákladov. Prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu úhradu týchto nákladov v plnej výške.
- 6.15 Zmluvné strany sú povinné preberať vzájomne doručované zásielky a tiež si kontrolovať svoj e-mail, vrátane spamu.
- 6.16 Zmluvné strany sú povinné poskytovať si vzájomnú súčinnosť za účelom riadneho plnenia predmetu tejto zmluvy.

Čl. VII.

Skončenie zmluvy

- 7.1 Nájom končí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý v Čl. IV. tejto zmluvy.
- 7.2 Zmluvné strany môžu nájomný vzťah založený touto zmluvou predčasne kedykoľvek ukončiť dohodou, pričom sú zároveň povinné vysporiadať si vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy. Dohoda o ukončení tejto zmluvy musí byť urobená písomne v listinnej forme a podpísaná oboma zmluvnými stranami.
- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že tento zmluvný vzťah zaniká predčasne písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo písomnou výpoveďou prenajímateľa i bez udania dôvodu. Výpoveď musí byť urobená písomne v listinnej forme. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že tento zmluvný vzťah môže zaniknúť predčasne aj odstúpením. Odstúpenie od tejto zmluvy musí byť urobené písomne v listinnej forme, pričom účinky odstúpenia nastávajú až dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
- 7.5 Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
- a) nesúhlasí so zmenou výšky nájomného podľa ods. 5.3 tejto zmluvy, pričom toto právo musí účinne zrealizovať do dňa prechádzajúceho dňu, kedy dôjde k zmene výšky nájomného,
 - b) nemôže užívať predmet nájmu viac ako 15 dní z dôvodov na strane prenajímateľa.

- 7.6 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
- a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 3 dni,
 - b) nájomca poruší niektorú z povinností podľa ods. 6.4, ods. 6.9 a ods. 6.11,
 - c) nebude nájomcovi z dôvodov podľa ods. 6.12 tejto zmluvy umožnené užívať predmet nájmu viac ako 15 dní,
 - d) bude na majetok nájomcu začaté konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie, vyhlásený konkurz alebo zamietnutý návrh na konkurz pre nedostatok majetku.

Čl. VIII.

Zmluvné pokuty a sankcie

- 8.1 V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 8.2 Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 € za každé jedno porušenie tejto zmluvy. Právo na náhradu škody v celej výške nie je zmluvnou pokutou dotknuté.

Čl. IX.

Komunikácia a doručovanie

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že oprávnenými zástupcami zmluvných strán pre zabezpečovanie vzájomného kontaktu zmluvných strán a riadnu realizáciu tejto zmluvy, vrátane postupov podľa ods. 4.3 a ods. 5.3 tejto zmluvy sú:
- a) za prenajímateľa**
 - meno a priezvisko: Mgr. Eva Osrmanová
 - e-mail: eva.osrmanova@karlovaves.sk
 - telefónne číslo: 02/707 11 192
 - b) za nájomcu**
 - meno a priezvisko: Ing. Pavol Sadák
 - e-mail:
 - telefónne číslo:
- 9.2 Zmeny tejto zmluvy s výnimkou postupov podľa ods. 4.3 a ods. 5.3 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.
- 9.3 Zmluvné strany si listinné zásielky doručujú na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy a elektronické zásielky na kontaktné údaje uvedené v ods. 9.1 tejto zmluvy a to až do času, kým zmluvná strana neoznámí druhej zmluvnej strane zmenu svojej adresy alebo kontaktných údajov používaných pre vzájomnú komunikáciu.

- 9.4 Listinná zásielka sa považuje za doručení 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. 9.3 tejto 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).
- 9.5 Zásielka doručovaná elektronickými prostriedkami sa považuje za doručení v okamihu jej odoslania.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

- 10.1 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.
- 10.2 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.
- 10.3 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých tri obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
- 10.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom tejto zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne podmienky, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určito a nie pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok, zmluve porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdili svojimi podpismi.

Prenajímateľ:

V Bratislave, dňa

Nájomca:

V Bratislave, dňa

.....
Mestská časť Bratislava-Karlova Ves
Dana Čahojová, starostka

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