

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 656/2024

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

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava-Karlova Ves**
Nám. sv. Františka 8,
842 62 Bratislava
zastúpená starostom: Dana Čahojová
IČO: 00603520
DIČ: 2020919164
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK19 5600 0000 0018 0414 3001

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Súkromná základná umelecká škola**
Ružová dolina 29
821 09 Bratislava
zastúpená zriaďovateľkou: Ing. Mgr. Michaela Moyzesová
IČO: 30799937
DIČ: 2022246919
bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej len „nájomca“)

uzavierajú túto nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“):

Čl. I

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je vlastníkom stavby Spojenej školy Tilgnerova 14 (ZŠ a Gymnázium Tilgnerova 14), súpisné číslo 714, zapísanej na LV č. 4708, parc. č. CKN 359/17, parc. č. CKN 359/5, parc. č. CKN 359/4, parc. č. CKN 359/1, parc. č. CKN 359/3, parc. č. 359/2 a stavby so súp. číslom 3371, parc. č. CKN č. 308/5, parc. č. CKN 308/4, parc. č. CKN 308/2, parc. č. 308/1 zapísanej na LV č. 4708, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma za ďalej uvedených podmienok nájomcovi na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 193/B/2024 zo dňa 10.12.2024 nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbách vo vlastníctve prenajímateľa – triedu-výtvarný ateliér (C, 1.E, 6.A, 5B), triedu na výučbu počítačovej grafiky (INF.), triedu na literárno-dramatickú výchovu (sekunda A, ANJ Fadruszova), triedu na výučbu hry na klavíri (prima A, NEJ, HUV, ŠKD), triedu na výučbu spevu (5.B., HUV, žiacka knižnica), triedu na výučbu hry na gitare (8.A., žiacka knižnica), triedu na výučbu hry na husliach (9.C.), triedu na výučbu hudobnej náuky (6.B.), triedu na výučbu prípravky hudobnej výchovy (ANJ Fadruszova, 5.C.) vrátane možnosti používať sociálne zariadenia (ďalej len „*nebytové priestory*“ alebo „*predmet nájmu*“)
2. Predmet nájmu je ústredne vykurovaný, vybavený rozvodmi elektrickej energie, vody, kanalizácie, osvetlený denným svetlom.

Čl. III

Účel nájmu

Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu na účely výučby detí od 6 rokov v zmysle platných učebných osnov pre základné umelecké školy.

Čl. IV

Čas trvania nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vzťahu v školskom roku 2024/2025 od 01.01.2025 do 27.06.2025 nasledovne:

výtvarný ateliér

- trieda 1.E - utorok od 13:30 hod. do 17:30 hod.
- trieda 5.C - utorok od 14:00 hod. do 16:00 hod.
- trieda 5.B - streda od 14:00 hod. do 18:00 hod.
- trieda 6.A - streda od 14:30 hod. do 17:30 hod.

počítačová grafika

- trieda informatiky- pondelok od 14:00 hod. do 17:00 hod.

literárno-dramatická výchova

- trieda sekunda A - pondelok od 14:00 hod. do 16:00 hod.
- trieda sekunda A - piatok od 13:00 hod. do 16:00 hod.

hra na klavíri

- Prima A- utorok od 13:30 hod. do 18:35 hod.
- Prima A - streda od 13:30 hod. do 17:35 hod.
- Prima A - piatok od 13:30 hod. do 17:45 hod.

- trieda NEJ - utorok od 13:20 hod do 15:30 hod.
- trieda HUV - utorok od 16:05 hod. do 18:00 hod.
- trieda HUV - streda od 16:20 hod. do 17:55 hod.
- trieda HUV - piatok od 13:30 hod. do 17:45 hod.

- trieda HUV - pondelok od 13:40 hod. do 17:30 hod.
- ŠKD - streda od 14:45 hod. do 17:55 hod.
- trieda HUV - štvrtok od 14:00 hod. do 17:45 hod.
- trieda NEJ -piatok od 13:30 hod. do 16:25 hod.

spev

- trieda 5.C - streda od 13:35 hod. do 16:15 hod.
- trieda 5.B - štvrtok od 13:00 hod. do 15:00 hod.
- trieda 5.B - štvrtok od 15:45 hod. do 17:10 hod.

- trieda HUV - utorok od 12:45 hod. do 13:45 hod.
- trieda HUV - utorok od 15:30 hod. do 16:05 hod.
- žiacka knižnica - streda od 12:50 hod. do 13:25 hod.
- žiacka knižnica - streda od 15:45 hod. do 16:20 hod.

hra na gitare

- trieda 8.A - streda od 13:15 hod. do 18:10 hod.
- žiacka knižnica - piatok od 12:30 hod. do 17:55 hod.

hra na husliach

- trieda 9.C - piatok od 13:40 hod. do 14:50 hod.

hudobná náuka

- trieda 6.B - streda od 13:30 hod. do 14:15 hod.
- trieda 6.B - streda od 14:20 hod. do 15:45 hod.

prípravka hudobnej výchovy

- trieda ANJ Fadruszova - streda od 13:00 hod. do 13:45 hod.
- trieda 5.C - štvrtok od 15:00 hod. do 15:45 hod..

okrem dní školských prázdnin a štátnych sviatkov, spolu 1 885,42 hodín nájmu.

2. 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

1. Nájomné je stanovené v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 193/B/2024 zo dňa 10.12.2024 vo výške **8,00 € za každú hodinu oprávnenia užívať predmet nájmu**. Nájomné za celý čas trvania nájmu v zmysle Čl. IV. tejto zmluvy činí sumu vo výške 15 083,36 €, slovom: pätnásťtisícosemdesiattri eur a tridsaťšesť centov (ďalej len „nájomné“). Výška nájomného zahŕňa úhradu za služby spojené s nájomom predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné v dvoch splátkach: Prvá splátka vo výške 7 541,68 € (slovom sedemtisícpäťstoštyridsaťjeden eur a šesťdesiatosem centov) k 31.01.2025 na účet číslo IBAN: SK19 5600 0000 0018 0414 3001, variabilný symbol 6562024. Druhá splátka vo výške 7 541,68 € (slovom sedemtisícpäťstoštyridsaťjeden eur a šesťdesiatosem centov) k 30.04.2025 na účet číslo IBAN: SK19 5600 0000 0018 0414 3001, variabilný symbol 6562024.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a umožniť nájomcovi jeho nerušené užívanie v dohodnutom čase.
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 prenajímateľa, ako aj prípadnými ústnymi pokynmi zamestnanca prenajímateľa slúžiacimi na ochranu života, zdravia a majetku.
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 prenajímateľa nedodržaním povinností vyplývajúcich z uvedených právnych predpisov, resp. úmyselným alebo neúmyselným konaním, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu.
4. Nájomca je povinný pri každom vstupe do predmetu nájmu skontrolovať jeho stav a každú jeho zjavnú vadu či poškodenie hneď oznámiť prenajímateľovi a to buď osobne poverenému zamestnancovi prenajímateľa alebo elektronickými prostriedkami. V prípade, ak do 15 minút od začiatku užívania predmetu nájmu nájomca neoznámi prenajímateľovi zjavnú vadu či poškodenie predmetu nájmu, tak sa má za to, že táto vada tam pred začiatkom užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu nebola.
5. Nájomca sa zodpovedá prenajímateľovi 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. 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.
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.
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 prenajímateľ oprávnený žiadať od neho bezodkladnú nápravu nedostatkov a zdržanie sa protiprávneho konania.
9. Nájomca nie je oprávnený ponechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi 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.
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 prenajímateľa 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 prenajímateľovi potrebu opráv na predmete nájmu,
 - h) bezodkladne oznámi prenajímateľovi 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 prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal,
 - j) po každom užívaní predmetu nájmu vyprace všetky svoje veci a uvedie predmet nájmu do pôvodného stavu najneskôr do ukončenia dohodnutého času užívania.
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 prenajímateľ sleduje.

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

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.).
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 do 10 dní od doručenia výzvy na úhradu týchto nákladov. Prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu úhradu týchto nákladov v plnej výške.
15. Zmluvné strany sú povinné preberať vzájomne doručované zásielky a tiež si kontrolovať svoj e-mail, vrátane spamu.
16. Zmluvné strany sú povinné poskytovať si vzájomnú súčinnosť za účelom riadneho plnenia predmetu tejto zmluvy.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom 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. Dohoda o ukončení tejto zmluvy musí byť urobená písomne v listinnej forme a podpísaná oboma zmluvnými stranami.
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.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že tento zmluvný vzťah môže zaniknúť predčasne aj odstúpením od zmluvy. Odstúpenie od tejto zmluvy musí byť urobené písomne v listinnej forme, pričom účinky odstúpenia nastávajú dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak nemôže užívať predmet nájmu viac ako 15 dní z dôvodov na strane prenajímateľa.
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 čl. VI ods. 4, ods. 9, ods. 11 a 14 tejto zmluvy,
 - c) nájomca poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy a toto porušenie neodstráni ani po predchádzajúcej výzve prenajímateľa v lehote určenej vo výzve, alebo ak takéto porušenie počas trvania doby nájmu zopakuje,
 - d) nebude nájomcovi z dôvodov podľa čl. VI ods. 12 tejto zmluvy umožnené užívať predmet nájmu viac ako 15 dní,
 - e) 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

1. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
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

1. Zmluvné strany sa dohodli, že oprávnenými zástupcami zmluvných strán pre zabezpečovanie vzájomného kontaktu zmluvných strán a riadnu realizáciu tejto zmluvy sú:
 - a) za prenajímateľa**

meno a priezvisko:

e-mail:

telefónne číslo:

Mgr. Eva Osrmanová

eva.osrmanova@karlovaves.sk

02/707 11 192

b) za nájomcu

meno a priezvisko: Ing. Mgr. Michaela Moyzesová
e-mail:
telefónne číslo:

2. Zmeny 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 čl. IX ods.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.
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 čl. IX. ods. 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).
7. Zásielka doručovaná elektronickými prostriedkami sa považuje za doručení 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 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.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých tri obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

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.

Bratislava, dňa:

Bratislava, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

Dana Čahojová
starostka mestskej časti
Bratislava-Karlova Ves

Ing. Mgr. Michaela Moyzesová
zriaďovateľka