

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Evidenčné číslo MČ: /2024

(ďalej len „zmluva“)

Uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme“) medzi:

Prenajímateľ:

	Mestská časť Bratislava-Vrakuňa
so sídlom:	Šíravská ul. č. 7, 821 07 Bratislava
zastúpený:	JUDr. Ing. Martinom Kurucom, starostom
IČO:	00 603 295
DIČ:	2020840118
bankové spojenie:	VÚB, a. s.
č. ú.:	SK 30 0200 0000 0000 04424062
platca DPH:	Nie je platcom DPH

(ďalej v texte len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Jozef Holec
nar.

(ďalej v texte len „nájomca“)

Pre účely tejto zmluvy sa prenajímateľ a nájomca označujú tiež spoločne aj ako „zmluvné strany“.

V súlade s § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s uznesením č. 121/VII/2023 zo dňa 12.12.2023 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, mestská časť Bratislava-Vrakuňa zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu.

Článok I. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nebytový priestor č. **1.21A, ktorý sa nachádza v budove na Železničnej 6 v Bratislave, súpisné číslo 8422** (ďalej len „budova“), druh budovy – Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva č. 2764 vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, k. ú. Vrakuňa, postavenej na pozemku registra „C“ parc. č. 631/113, ktorý je evidovaný na LV č. 270 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Vrakuňa (ďalej len „predmet zmluvy“).
2. Nebytový priestor č. 1.21A sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží (prízemie budovy), I. kategórie, pozostáva z 1 miestnosti o celkovej ploche **12 m²**.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi a nájomca bez výhrad v stave v akom predmet nájmu stojí a leží preberá do nájmu bližšie špecifikovaný v článku I tejto zmluvy za účelom **výučby hry na klavír**.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel uvedený v tomto článku zmluvy, za podmienok stanovených touto zmluvou.
3. Svojvoľná zmena účelu využitia predmetu nájmu nájomcom môže byť dôvodom na predčasné ukončenie nájmu formou výpovede zo strany prenajímateľa.
4. Akákoľvek zmena účelu nájmu uvedeného v ods. 1 tohto článku zmluvy sa môže uskutočniť len po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickým a funkčným stavom predmetu nájmu, v stave v akom sa nachádza ho ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do nájmu preberá a prispôsobí ho pre účely predmetu nájmu.

Článok III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára od 01.02.2025 na dobu **neurčitú**.

Článok IV. Výška nájmu a spôsob jeho úhrady

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi:
 - a) nájomné (podľa ods. 2 tohto článku zmluvy),
 - b) úhrady spojené s nájomom (v súlade s ods. 3 tohto článku zmluvy).
 - c) úhrady celkom (v súlade s ods. 4 tohto článku zmluvy).
2. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené na základe Uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava- Vrakuňa číslo č. č. 121/VII/2023 zo dňa 12.12.2023 v sume:
 - výška nájomného: **17,00 Eur/m²/rok**,
 - ročný nájom za plochu 12 m²: **204,00 Eur**
3. Podľa vzájomnej dohody medzi nájomcom a prenajímateľom sa **poplatky za služby**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, stanovujú formou **zálohových platieb** takto:
 - a) dodávka tepla a TUV 20,00 Eur mesačne
 - b) vodné, stočné, zrážková voda 3,00 Eur mesačne
 - b) dodávka elektrickej energie 7,00 Eur mesačne
 - c) upratovanie priestorov 5,00 Eur mesačne

Úhrada za služby spojené s užívaním priestorov nájmu je:

Ročne celkom	420,00 Eur
Štvrťročne	105,00 Eur

4. Úhrada nájomného a služieb spojených s užívaním priestorov nájmu celkom:

Nájomné za rok	204,00 Eur
Služby za rok	420,00 Eur
Nájomné a služby za rok	624,00 Eur

Nájomné a služby štvrťročne 156,00 Eur

Štvrťročne úhrada slovom: stopäťdesiatšesť eur

5. Po vzájomnej dohode zmluvných strán sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom uvedené v ods. 2 až ods. 4 tohto článku zmluvy vo štvrťročných splátkach pravidelne vždy do 15-tého dňa nasledujúceho mesiaca po uplynutí príslušného kalendárneho štvrťroka. Prvé nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15.04.2025 v alikvotnej čiastke 104,00 Eur (slovom: stoštyri eur).
Nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy zaplatí nájomca na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., na č. ú. v tvare **IBAN SK 30 0200 000 0000 4424062**, variabilný symbol: **VS: 6180001321**, na ktorý sa nájomné spolu s úhradou za služby spojené s nájmom.
6. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že úhrady za služby spojené s nájmom uhradí nájomca prenajímateľovi vo forme štvrťročných zálohových platieb, ktoré budú upravené na základe výsledného vyúčtovania skutočných nákladov za rok 2024 formou osobitného výpočtového listu vypracovaného prenajímateľom, ktorý bude tvoriť súčasť tejto zmluvy ako jeho príloha. Skutočnú cenu poskytovaných služieb vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi, a to ako rozdiel medzi zaplatenou zálohou a jej skutočnou cenou za skutočne spotrebovanú službu za zúčtovacie obdobie vždy k 31.12. príslušného kalendárneho roku. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi na účet uvedený v ods. 5 tohto článku zmluvy prípadný nedoplatok, a to do 15-tich dní odo dňa doručenia jeho oznámenia. V prípade vzniku preplatku prenajímateľ prípadný preplatok vráti nájomcovi na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy do 15 dní od jeho oznámenia.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak bude nájomca v omeškaní s úhradou akokoľvek platby nájomného alebo poplatkov za služby spojené s nájmom v lehote ich splatnosti, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň a každý prípad omeškania zvlášť. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa príslušných ustanovení platných právnych predpisov Slovenskej republiky nie je týmto dotknutá.
8. Nájomné spolu s úhradou za služby spojené s nájmom sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa uvedený v ods. 5 tohto článku zmluvy.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy môže byť ukončený:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,

- b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Pre prípad výpovede zmluvné strany dohodli **výpovednú lehotu tri mesiace**. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 3. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
 4. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi. Prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

Článok VI.

Vrátenie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
2. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče a bezpečnostné predmety (napríklad DEK) od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
3. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z ods. 1 a 2 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcovi a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).
4. Súčasne v prípade, že je nájomca v omeškaní so splnením povinností uvedených v ods. 1 a ods. 2 tohto článku, podpisom tejto zmluvy splnomocňuje prenajímateľa, aby:
 - a) za prítomnosti dvoch svedkov vykonal súpis vecí nájomcu umiestnených v predmete nájmu a uskladnil ich na náklady nájomcu;
 - b) vykonať ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.

5. Protokol o fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany do 3 dní od podpísanie zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou preberacieho protokolu bude aj fotodokumentácia predmetu nájmu a popis technického stavu predmetu nájmu, ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

Článok VII.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ ako správca objektu je povinný:
 - a) na vlastné náklady zabezpečovať vykonávanie odborných prehliadok a revízií všetkých technických zariadení a prípojok a rozvodov (plynových, elektrických a pod), ktoré patria k prenajatým nebytovým priestorom a sú neoddeliteľnou súčasťou ich prevádzky a obvyklého chodu a zabezpečuje aj dodanie všetkých príslušných písomných revíznych správ. Na požiadanie nájomcu je prenájomca povinný splnenie týchto jeho povinností preukázať predložením kópií platných revíznych správ a iných súvisiacich dokumentov. Všetky takými odbornými prehliadkami, kontrolami a revíziami zistené nedostatky sa prenájomca zaväzuje priebežne odstraňovať na svoje riziko a náklady, v predpísaných lehotách,
 - b) zabezpečiť na svoje náklady počas celej doby platnosti nájmu poistenie zhodnoteného predmetu nájmu, t. j. samotný nebytový priestor bez vnútorného hnutelného vybavenia a zariadenia slúžiaceho na účel nájmu.
4. Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady vlastné zariadenie a technické vybavenie v interiéri slúžiace predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá za škody a následky spôsobené vplyvom týchto škôd, ktoré vzniknú v takomto prípade na majetku nájomcu.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenájomca a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenájomcovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenájomcovi nesplnením tejto súčinnosti.
6. **Nájomca je povinný užívať priestor nájmu výlučne len na prenajatý účel a nesmie užívať predmet nájmu vo večerných hodinách po 21 hod. a počas víkendov, alebo prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenájomcu.**

7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy na predmete nájmu a na jeho zariadeniach súvisiace s jeho užívaním a s bežnou údržbou. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť na náklady nájomcu.
8. Nájomca je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v predmete nájmu sám alebo tí, ktorí s ním nehnuteľnosť užívajú pre stanovený účel nájmu. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vady a poškodenia odstrániť a to na náklady nájomcu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním predmet nájmu užívajú.
9. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti ide o podstatné porušenie zmluvy a prenajímateľ je oprávnený postupovať podľa platných právnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje, že nebude od prenajímateľa vyžadovať preplatenie nákladov alebo zhodnotenie predmetu nájmu pri skončení tohto zmluvného vzťahu.
10. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady, ako aj znášať všetky náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
11. Nájomca zodpovedá za stav organizačného a technického zabezpečenia predmetu nájmu, za dodržanie predpisov o ochrane zdravia, bezpečnosti pri práci, hygienických a iných právnych predpisov a za ochranu majetku.
12. Nájomca zodpovedá za dodržanie protipožiarnych predpisov a za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru a dodržiavať zásady požiarnej bezpečnosti a úlohy požiarnej ochrany v predmete nájmu v zmysle platného právneho poriadku Slovenskej republiky na vlastné náklady. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli pri užívaní predmetu nájmu podľa tejto zmluvy nedodržaním, resp. porušením príslušných predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca je povinný uhradiť všetky prípadné škody, ktoré vznikli pri užívaní predmetu nájmu počas doby nájmu.
13. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú prechodnosť únikovej cesty, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcim normám a predpisom.
14. Nájomca sa zaväzuje 10 dní vopred oznámiť písomne Prenajímateľovi každú zmenu skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za prípadný vznik škody za porušenie tejto povinnosti nesie zodpovednosť nájomca.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vzniknuté medzi nimi budú prednostne riešiť mimosúdnu cestou.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje, že priestory nájmu nebude zapratávať inými osobnými vecami, ktoré neslúžia k výučbe hry na klavír a mimo predmetu nájmu nebude v chodbových ani iných spoločných priestoroch nič odkladať a uskladňovať.
2. Nájomca v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa uzatvárať podnájomnú zmluvu.
3. Pri odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče od objektu (DEK s nastaveným PIN kódom) a kľúčom od predmetu nájmu.

Článok XI. Dohoda o skončení predchádzajúcej Zmluvy o nájme nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na ukončení nájomného vzťahu k 31.01.2025 zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov, ev. č. MČ: 99/2024 zo dňa 18.03.2024 v súlade s Článkom V. ods. 1 písm. a) Zmluvy o nájme nebytových priestorov, ev. č. MČ: 99/2024 zo dňa 18.03.2024.
2. Nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom za obdobie od 01.01.2025 do 31.01.2025 v alikvotnej čiastke vo výške 47,04 Eur (slovom štyridsaťsedem eur a štyri centy) sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., na č. ú. v tvare **IBAN SK 30 0200 000 0000 4424062**, variabilný symbol: **VS: 6180001321** do 15.02.2025.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnenia k tejto zmluve možno vykonať iba v písomnej forme po dohode oboch zmluvných strán, a to očíslovaným dodatkom k tejto zmluve, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
3. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré ostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa dohodou zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po podpísaní oprávnenými zástupcami štatutárnych orgánov oboch zmluvných strán obdrží prenajímateľ 3 (tri) vyhotovenia a nájomca 1 (jedno) vyhotovenie.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, porozumeli jej a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami štatutárnych orgánov oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 5a zákona

č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bratislave, dňa 31-01-2025

V Bratislave, dňa 31-01-2025

Nájomca:



.....
Jozef Holec

Prenajímateľ:



.....
JUDr. Ing. Martin Kuruc
starosta