

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 231/2013

uzatvorená podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a podľa ust. §§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Zmluvné strany:

1. Obchodné meno: **Mestská časť Bratislava-Staré Mesto**
Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
IČO: 00 603 147
DIČ: 2020804170
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 35-1526012/0200
Konajúci prostredníctvom: PhDr. Tatiana Rosová, starostka mestskej časti

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2. Obchodné meno: **Súkromná základná umelecká škola**
Sídlo: Prokofievova 5, 851 01 Bratislava
IČO: 31 802 958
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: 2669704017/1100
Konajúci prostredníctvom: Mgr. Ján Sirotko, riaditeľ školy

(ďalej ako „nájomca“)

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava, Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, Pravidlá nakladania s nehnuteľným majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s nehnuteľným majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a Smernicu o podmienkach prenájmu majetku mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a postupe pri uzatváraní zmlúv o nájme, sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o nájme nebytového priestoru podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa ust. §§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej tiež „zmluva“) za nasledovných podmienok:

Úvodné ustanovenie

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré mesto uznesením č. 83/2013 zo dňa 21.05.2013 schválilo nájom nebytového priestoru špecifikovaného v Čl. I. ods. 2 tejto zmluvy podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, t.j. z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Ako dôvod hodný osobitného zreteľa sa uvádza skutočnosť, že mestská časť Bratislava-Staré Mesto je zriaďovateľom Základnej školy Vazovova č. 4 v Bratislave, v ktorom sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory, ako aj skutočnosť, že ide o verejnoprospešný účel nájmu v prospech trávenia voľného času našich detí.

Čl. I.

Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, popis stavby: **Základná škola Vazovova 4**, ktorá sa nachádza na ulici Vazovova 4 v Bratislave, súpisné číslo stavby 2744, postavená na pozemku parc. č. 7999/14, zapísanej na LV č. 9538, okres: Bratislava I, obec: Bratislava – m.č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu.

- 1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania nebytový priestor - **školská trieda a telocvičňa** nachádzajúce sa v nehnuteľnosti opísanej v ods. 1.1 tohto článku zmluvy (ďalej tiež „nebytový priestor“).

Čl. II. Účel nájmu

- 2.1 Nájomca bude užívať nebytový priestor ako **elokované pracovisko učiteľmi ZUŠ za účelom výučby žiakov**.
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne na účel uvedený v ods. 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa vyhotovenom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.

Čl. III. Nájomné a preddavkové platby za služby

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách dohodli na nájomnom za nebytový priestor vo výške nasledovne:
- **telocvičňa: 11,00 EUR/hodina nájmu**
 - **trieda: 5,00 EUR/hodina nájmu**
- 3.2 V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočné, upratovanie, odvoz odpadu a za ďalšie služby ktorých poskytovanie je spojené s nájomom (ďalej tiež „preddavkové platby za služby“). Po dohode zmluvných strán bude uvedené náklady znášať nájomca.
- 3.3 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ bude prostredníctvom povereného správcu poskytovať nájomcovi služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom. Nájomca sa zaväzuje preddavkové platby za služby uhrádzať spolu s nájomným. Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním za príslušný kalendárny rok sú splatné v termíne a podľa zúčtovacích údajov uvedených správcom alebo prenajímateľom na písomnom vyúčtovaní. Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie sumy preddavkových platieb za služby navrhnuté správcom alebo prenajímateľom, a to v prípade zmeny cien dodávaných služieb, alebo ak na základe ročného vyúčtovania bude zrejmé, že preddavkové platby za služby nepokrývajú skutočné náklady.
- 3.4 Nájomca bude uhrádzať nájomné a preddavkové platby za služby **štvrt'ročne** na účet prenajímateľa nasledovne:

číslo účtu: 35-1526012/0200 VS: 213330404

pričom nájomné a preddavkové platby za služby sú **splatné vopred**, najneskôr **do 10. dňa príslušného kalendárneho štvrt'roka**, za ktorý sa platia.

- 3.5 Nájomca je pri každej platbe nájomného a preddavkových platieb za služby povinný uviesť obdobie, za ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neurčí a prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, preddavkových platieb na služby alebo z vyúčtovania služieb, je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky. Za nedodržanie termínu platby nájomného alebo preddavkov na služby uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z..
- 3.6 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený upraviť dohodnutú výšku ceny nájmu jeden raz ročne v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámeným Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najskôr však od 01.01.2015. V prípade, ak

medziročný rast indexu spotrebiteľských cien prekročí hodnotu 3 %, prenajímateľ má právo upraviť nájomné najviac o 3 %, pričom sa zmluvné strany v prípade zmeny ceny nájmu zaväzujú uzavrieť novú dohodu o nájomnom vo forme dodatku k tejto zmluve. Ak nedôjde k dohode, prenajímateľ a nájomca sa v zmysle ust. § 344 Obchodného zákonníka dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Čl. IV. Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **od 01.09.2013 do 30.06.2018.**
- 4.2 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na plánovanom rozsahu užívania nebytového priestoru nasledovne:

a) telocvičňa pre tanečný odbor v priebehu týždňa:

Pondelok: v čase od 13.30 hod. do 19.00 hod.

Streda: v čase od 13.30 hod. do 19.00 hod.

Piatok: v čase od 14.00 hod. do 17.00 hod.

b) trieda pre výtvarný odbor v priebehu týždňa:

Utorok: v čase od 13.30 hod. do 18.00 hod.

Doba nájmu bude aktualizovaná formou písomného dodatku, podľa presného rozvrhu vyučovacích hodín, ktorý bude vypracovaný podľa reálneho počtu prihlásených detí vždy na začiatku každého školského roka.

- 4.3 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy podľa ust. § 344 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.5 tejto zmluvy.
- 4.4 Výpovedná lehota je trojmesačná. V prípade ukončenia nájmu z dôvodu neplatenia nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom je výpovedná lehota jednomesačná. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.3 písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak
- a) nájomca je viac jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - b) nebytový priestor užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa iný subjekt ako nájomca,
 - c) nájomca užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - d) nájomca pri užívaní nebytového priestoru hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - e) nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ods. 2.1 tejto zmluvy,
 - f) nedôjde k dohode o nájomnom podľa ust. bodu 3.6 tejto zmluvy,
- pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
- 4.6 Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi vypratý a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 16,50 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním nebytového priestoru.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

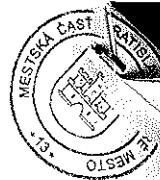
- 5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa prenecháva do nájmu v stave, v akom stojí a leží. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a v takom stave ho preberá do nájmu. Nájomca berie na vedomie, že ide o tzv. nepravidelný nájom a nebytový priestor bude počas trvania tejto zmluvy užívaný aj inými tretími osobami.
- 5.2 Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu sa nachádza v budove základnej školy. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať prevádzkový poriadok a iné interné predpisy základnej školy, ako aj dodržiavať pokyny štatutárneho zástupcu základnej školy a iných poverených osôb.
- 5.3 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a bezodkladne odstrániť všetku škodu spôsobenú na nebytovom priestore, v spoločných priestoroch alebo iných priestoroch prenajímateľa nájomcom, resp. osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie nebytového priestoru s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.
- 5.4 Nájomca nie je oprávnený realizovať stavebné a iné úpravy nebytového priestoru. Nájomca nie je oprávnený vybaviť nebytový priestor zariadeniami predmetmi, s výnimkou učebných pomôcok krátkodobo vnesených do nebytového priestoru v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve. Nájomca je povinný po ukončení vyučovacej hodiny vypratať z nebytového priestoru všetky ním vnesené predmety a uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu, tak aby sa v nebytovom priestore mohla riadne realizovať ďalšia výučbová a iná činnosť pre tretie subjekty.
- 5.5 Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav nebytového priestoru v hodnote do 100,00 EUR v každom jednotlivom prípade, a zároveň je povinný včas nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.. Suma uvedená v prvej vete tohto bodu zmluvy sa zvyšuje automaticky a percentuálnu úroveň výšky miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR.
- 5.6 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv nebytového priestoru umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nebytového priestoru po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.
- 5.7 Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväziť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady. Nájomca je taktiež povinný dodržiavať príslušné hygienické a ekologické predpisy v nebytovom priestore tak, aby nebola narušená hygienická a ekologická nezávadnosť priestorov nebytového priestoru a susediacich priestorov budov. Nájomca preberá v plnom rozsahu zodpovednosť za hygienické a ekologické škody a ujmy vzniknuté v súvislosti s prevádzkou činností v nebytovom priestore podľa tejto zmluvy.
- 5.8 Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného nebytového priestoru na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarom, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarom oznámené zo strany prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v nebytovom priestore, ktorú zaviniť on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí

prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.

- 5.9 Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť výkon všetkých pravidelných revízií potrebných v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu nebytového priestoru, a to revízie tých zariadení, ktoré sú vo vlastníctve prenájomcu a nachádzajú sa v nebytovom priestore. Revízie ďalších zariadení, ktoré prevádzkuje nájomca a ktoré nie sú vo vlastníctve prenájomcu zabezpečuje vo vlastnom mene a na vlastný účet nájomca. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.
- 5.10 Prenajímateľ súhlasí s označením prevádzky nájomcu pred vstupom do nebytového priestoru, propagujúcim nájomcu, resp. ním ponúkané služby alebo činnosť vo forme a spôsobom zmluvnými stranami vopred písomne odsúhlasenom.
- 5.11 Nájomca je povinný prevádzkovať a udržiavať nebytový priestor ako aj svoje zariadenia inštalované v nebytovom priestore tak, aby ich činnosť negatívne neovplyvňovala životné prostredie, pričom príp. odpadové produkty je povinný likvidovať podľa príslušných legislatívnych noriem a postupov na vlastné náklady. Nájomca je povinný nepoužívať chemikálie a suroviny, ktoré sú na zozname nežiaducich látok a zaväzuje sa na vlastné náklady znášať príp. následky ekologickej havárie. Zodpovednosť nájomcu vo vzťahu k prenájomcu týmto nie je dotknutá.
- 5.12 Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo umožniť užívanie nebytového priestoru treťou osobou bez súhlasu prenájomcu. O súhlas s podnájomom požiada nájomca prenájomcu vo forme písomnej žiadosti, ktorej prílohou bude písomný návrh zmluvy o podnájme. Poskytnutý súhlas s podnájomom môže prenájomca zrušiť formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi.

Čl. VI. Doručovanie

- 6.1 Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 6.2 Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 507/2001 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení.
- 6.3 Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.



Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

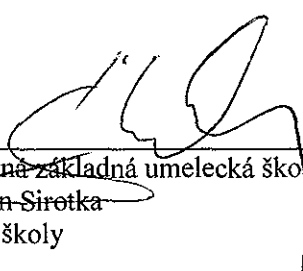
- 7.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 513/1990 Zb. Obchodný zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 7.2 Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
- 7.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- 7.4 Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží tri rovnopisy a nájomca obdrží dva rovnopisy.
- 7.5 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

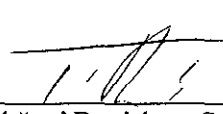
V Bratislave, dňa

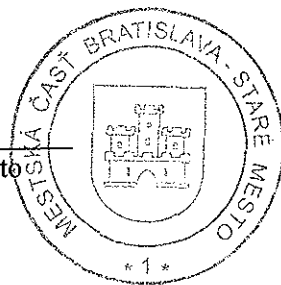
V Bratislave, dňa **20 JÚN 2013**

Nájomca:

Prenajímateľ:


Súkromná základná umelecká škola
Mgr. Ján Sirotka
riaditeľ školy


Mestská časť Bratislava-Staré Mesto
PhDr. Tatiana Rosová
starostka mestskej časti



**SÚKROMNÁ
ZÁKLADNÁ UMELECKÁ ŠKOLA**
Prokofievova č. 5 (3)
851 01 Bratislava