

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 08-26-2020

uzatvorená podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č.116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho
zákonníka
v platnom znení

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Základná škola**
Turnianska 10, 851 07 Bratislava
zastúpený: **Mgr. Zlata Halahijová, riaditeľka**
IČO: 31771424
DIČ: 2020994393
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: SK 56 5600 0000 0094 0092 8001
Variabilný symbol: 08262020
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Súkromná základná umelecká škola**
Strečnianska 20, 851 05 Bratislava
zastúpený: Mgr. Klaudia Gájerová, riaditeľka školy
IČO: 42180392
DIČ: 2023105370
Bankové spojenie: VÚB a.s.
číslo účtu: SK31 0200 0000 0027 9870 6051
registrácia: Rozhodnutie MŠVVaŠ SR č. CD-2009-28741/24352-
1:917 zo dňa 18.8.2010
a Rozhodnutie MŠVVaŠ SR č.2016-24574/46481:2-10H0 zo dňa
9.11.2016 (zmena sídla)
(ďalej len „nájomca“)

Preambula

Zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č.220 zo dňa 09.06.2020, ktorým sa schvaľuje prenájom nebytových priestorov v objekte základnej školy Turnianska 10, 851 07 Bratislava, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm.c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pre Súkromnú základnú umeleckú školu, Strečnianska 20, 851 05 Bratislava, IČO: 42180392.

Prenajíateľ a nájomca ako zmluvné strany na základe § 2 ods.3, § 720 OZ a § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Čl. I.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je 5 učební v objekte Základnej školy Turnianska 10, 851 07 Bratislava, na pozemkoch parc.č. 2517/1 a parc.č.2517/3, súp.č. 3197 v k.ú. Petržalka, zapísaných na LV č. 4550 v prospech vlastníka: Mestská časť Bratislava-Petržalka.

Čl. II.
Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to za účelom prevádzky Elokovaného pracoviska Turnianska 10, Bratislava ako súčasť Súkromnej základnej umeleckej školy Strečnianska 20, Bratislava, IČO: 42180392. Prevádzka tohto elokovaného pracoviska nebude narúšať prevádzku ZŠ Turnianska 10, Bratislava - jej školské a mimoškolské aktivity.

Čl. III.
Začiatok a trvanie nájmu

1. Nájom začne plynúť dňom zriadenia Elokovaného pracoviska Elokovaného pracoviska Turnianska 10, Bratislava, ako súčasť Súkromnej základnej umeleckej školy Strečnianska 20, Bratislava, IČO: 42180392 Zriaďovacou listinou - na základe nadobudnutia právoplatnosti Rozhodnutia MŠVVŠ SR o zaradení Elokovaného pracoviska Strečnianska 20, Bratislava do siete škôl a školských zariadení.
2. Nájom sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov odo dňa zriadenia Elokovaného pracoviska Turnianska 10, Bratislava, ako súčasť Súkromnej základnej umeleckej školy Strečnianska 20, Bratislava, IČO: 42180392 zriaďovacou listinou na základe Rozhodnutia MŠVVŠ SR o zaradení elokovaného pracoviska- do siete škôl a školských zariadení a začne plynúť dňom 1.09.2022.
3. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. IV.
**Cena za nájomné, energie a služby
a platobné podmienky**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu - nájomné bez energií a služieb (ďalej iba „nájomné“) 2,00€/hod. /trieda.

2. Úhradu nákladov za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu (dodávka energie, tepla, vody, odvod odpadových vôd, OLO) je dohodnutá vo výške 4 eurá za triedu.
3. Ročná úhrada nákladov za služby a energie je vyúčtovateľná a bude rozúčtovaná po ukončení zúčtovacieho obdobia príslušného kalendárneho roku do 30.06. nasledujúceho roku. Za základ pre výpočet spotreby médií pre vykurovanie, elektrickej energie, vodného, stočného a likvidácie odpadu bude slúžiť pomer prenajatej plochy k celkovej ploche v budove. Nedoplatok a preplatok je splatný do 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
4. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na výpočte hodín nájomného a s tým súvisiacich nákladov za energie a služby podľa rozvrhu hodín aktuálneho školského polroka Elokovaného pracoviska Turnianska 10, Bratislava ako súčasť Súkromnej základnej umeleckej školy Strečnianska 20, Bratislava (ďalej iba „rozpis“), mimo obdobia školských prázdnin a sviatkov.
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na úhradách nájomného a s ním súvisiacich úhrad za energie a služby 3 x ročne: do 15. novembra za obdobie september – december, do 28. februára za obdobie január až marec a do 30. mája za obdobie apríl až jún.
7. Platbu za nájomné, energie a služby bude nájomca uhrádzať podľa aktuálneho rozpisu
za dané obdobie na účet prenajímateľa: **Prima banka Slovensko, a.s.**, číslo účtu:

SK 56 5600 0000 0094 0092 8001, Variabilný symbol: 08262020

8. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
9. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného a nepožiadá písomne o odklad z opodstatnených dôvodov, ktoré prenajímateľ uzná, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dohodnutej ceny až do dňa zaplataenia.
11. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roku o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť na základe písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok. Ak výška valorizácie v danom roku nedosiahne vzhľadom na celkovú výšku nájomného 5,00 Eur - valorizácia sa neuplatní. V prípade, ak bude v danom roku Štatistickým úradom SR zverejnená záporná hodnota medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zostáva v platnosti výška nájomného stanovená v predchádzajúcom kalendárnem roku.

Čl. V. Dojednané služby

Obidve zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ poskytne nájomcovi tieto služby: upratovanie, využívanie spoločnej služby vrátnika/recepcie, udržiavanie miestností v stave spôsobilom na používanie - napr. opravy vypínačov, svietidiel a pod. a výpomoc pri organizovaní spoločných podujatí (rozostavenie lavíc na vystúpenia).

Čl. VI. Práva a povinnosti prenajíateľa

1. Prenajíateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon činností a práv spojených s nájmom
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve
 - d) odstrániť závady a vykonať potrebné opravy predmetu nájmu, ktoré boli prenajíateľovi nahlásené

2. Prenajíateľ je oprávnený:

overiť si, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými predpismi a za týmto účelom si vyžiadať prístup do prenajatých priestorov za prítomnosti nájomcu

3. Prenajíateľ umožní nájomcovi:
 - a) umiestniť tabuľu s názvom elokovaného pracoviska pri hlavnom vstupe do budovy
 - b) zabezpečiť si doplnenie vybavenia učebni povinným materiálno-technickým vybavením pre ZUŠ - v súlade s pokynom vydaným MŠVVŠ dňa 4.2.2015
 - c) zabezpečiť si ochranu vlastného materiálno-technického vybavenia vlastnými prostriedkami – napr. uzamykateľnými skrinkami
 - d) v prípade prekážok v uskutočňovaní predmetu činnosti zo strany prevádzkovateľa – umožniť nájomcovi náhradný termín činnosti /výuky

Čl. VII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou

- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia
- c) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je prenajímateľ povinný vykonať a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv
- d) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny

2. Nájomca nie je oprávnený

- a) vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- b) prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa

3. Nájomca sa zaväzuje, že:

- a) prevádzkou nebytových priestorov nebude rušiť nočný kľud
- b) vznik škody bezodkladne oznámi prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti
- c) zabezpečiť poučenie o zákaze vjazdu súkromných áut svojich a zamestnancov do areálu školy
- d) zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia svojich zamestnancov, klientov a návštevníkov v budove a v areáli školy,
- e) bude dodržiavať predpisy o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, a hygienické predpisy
- f) nahlási prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa nájomcu (zmena sídla, mena školy a pod.)

Čl. VIII. Ukončenie nájmu

- 1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájom sa ukončí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou zmluvných strán iba v prípadoch:
- 2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času iba z týchto dôvodov:
 - a) ak nájomca užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou a na iný účel, než bol dojednaný
 - b) ak nájomca o viac ako mesiac bez odôvodneného požiadania o odklad mešká s platením nájomného
 - c) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
 - d) v prípade výpovede od prenajímateľa - vzhľadom na povinnosť ukončiť vzdelávanie žiakov v školskom roku je termínom ukončenia 30. jún. príslušného roka - t.j. posledný deň školského roka
- 4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal

- b) prenajíateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené
- c) ak nájomca stratí v objekte nájmu udržateľný počet záujemcov o využívanie prevádzky elokovaného pracoviska
- d) výpovedná doba je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede prenajíateľovi

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy iba formou písomných dodatkov a na základe vzájomnej dohody.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné, ak:
 - a) je doručené na adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa a druhej zmluvnej strane písomne oznámená
 - b) bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, dňom doručenia sa považuje deň odopretia zmluvnou stranou
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, porozumeli jej a súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva je vyhotovená v ôsmich (8) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých zriaďovateľ Mestská časť Bratislava-Petržalka obdrží štyri (4) vyhotovenia, prenajíateľ a nájomca obdržia po dve (2) vyhotovenia.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Mgr. Zlata Halahijová
ZŠ Turnianska 10, 851 07 Bratislava
prenajíateľ

Mgr. Klaudia Gájerová
SZUŠ Strečnianska 20, 851 05 Bratislava
nájomca