

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení

(ďalej len "**Zmluva**")

Medzi

Prenajímateľ:

Základná škola

sídlom Ostredková ul. č. 14, 821 02 Bratislava

zastúpený: PaedDr. Erikou Drgoňovou

bankové spojenie: Všeobecná úverová, a. s.

číslo účtu: SK1402000000001640177351

IČO: 31780822

DIČ: 2020974318

(ďalej len "**Prenajímateľ**")

**so súhlasom zriaďovateľa: Mestská časť Bratislava – Ružinov, Mierová 21, 827 05
Bratislava 212, IČO: 00 603 155**

Nájomca:

Základná umelecká škola

sídlom Exnárova 6, 821 03 Bratislava

zastúpený: Mgr. Anna Miklovičová, riaditeľka

bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.

číslo účtu: 1630740155/0200

IČO: 31769403

DIČ: 31769403

(ďalej len "**Nájomca**")

Čl. I

Predmet a účel Zmluvy

1. Prenajímateľ je na základe Delimitačného protokolu zo dňa 01. 07. 2002 o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Základnej školy Ostredková ul. č. 14, 821 02 Bratislava v znení neskorších zmien a doplnení správcom, v protokole uvedeného

nehnutel'ného majetku, a to okrem iného aj nebytového priestoru učební Základnej školy, o celkovej výmere jednej učebne 56,68 m²(ďalej len "**Nebytový priestor**").

2. Nájomca je Základná umelecká škola, Exnárova 6, Bratislava
3. Touto Zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi na neurčitý čas (podľa špecifikácie v čl. II Zmluvy) do užívania Nebytový priestor špecifikovaný v čl. I Zmluvy, (ďalej aj "**Predmet nájmu**"), a to za účelom a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
4. Nájomca je oprávnený využívať Nebytový priestor výlučne na výuku hry na hudobné nástroje detí vo veku od 6 do 18 rokov v rámci Povolenia č. 001/013/2014, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy. Svojvoľná zmena účelu využitia Nebytového priestoru nájomcom je dôvodom na odstúpenie prenajímateľa od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou.

Čl. II

Doba nájmu

1. Doba nájmu Nebytového priestoru podľa tejto Zmluvy je stanovená na neurčitý čas.
2. Nájomca je však oprávnený užívať Nebytový priestor výlučne v období školského vyučovania, t. j. od 2. septembra do 30. júna príslušného školského roka. Nájomca však nie je oprávnený užívať Nebytový priestor v čase všetkých druhov školských prázdnin, dní pracovného pokoja a štátnych sviatkov, ktoré sa v období podľa predchádzajúcej vety vyskytnú .
3. Nájomca je zároveň oprávnený užívať Nebytový priestor len v tých dňoch a hodinách obdobia podľa predchádzajúceho odseku, ktoré prenajímateľ po dohode s nájomcom vymedzí v rozpise termínov a tento predloží nájomcovi každoročne pred začiatkom príslušného školského roka (ďalej len "**Rozpis termínov**"). Rozpis termínov vzájomne odsúhlasený a podpísaný obomi zmluvnými stranami je pre nájomcu záväzný a užívanie Nebytového priestoru mimo Rozpisu termínov bez vedomia a výslovného súhlasu prenajímateľa sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy, ktorého následkom je možnosť prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou.
4. Skutočné užívanie Nebytového priestoru sa začína dňom jeho písomného odovzdania prenajímateľom nájomcovi podľa čl. IV ods. 1 tejto Zmluvy.

Čl. III

Nájomné za užívanie Nebytového priestoru a úhrada za služby spojené

s užívaním Nebytového priestoru

1. Nájomné za užívanie Nebytového priestoru podľa tejto Zmluvy a za služby upratovania je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a dohody zmluvných strán vo výške 0,03 EUR za 45 minút užívania Nebytového priestoru.
2. Nájomca je povinný uhradiť nájomné definované v odseku 1 tohto článku na účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a. s. pod č. SK1402000000001640177351 v polročných splátkach. Prvú splátku uhradí nájomca

do 31. 10. príslušného školského roka a druhú splátku uhradí nájomca do 10. 04. príslušného školského roka. Za deň splnenia peňažného záväzku nájomcu podľa tohto článku sa považuje deň pripísania príslušnej splátky na bankový účet prenajímateľa uvedený v tejto Zmluve.

3. Zálohové platby za služby spojené s nájmom Nebytového priestoru bude nájomca hradiť polročne vo výške:
 - **teplo 7,45 EUR/ mesiac za jednu učebňu vo vykurovacom období,**
 - **vodné, stočné 2,32 EUR/ deň,**
 - **elektrina 1,85 EUR/ deň**Aktuálne sa cena môže zmeniť podľa reálnej ceny médií v príslušnom roku.
4. Vyúčtovanie zaplatených preddavkov a skutočných nákladov za služby spojené s nájmom predloží prenajímateľ nájomcovi k 31. 12. a 30. 06. príslušného kalendárneho roka, respektíve bezodkladne po predložení celkového vyúčtovania príslušného kalendárneho roka zo strany dodávateľov služieb. Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté príslušným vyúčtovaním budú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi.
5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného za užívanie Nebytového priestoru podľa bodu 1. a 2. tohto článku alebo platby za služby podľa bodu 3. a 4. tohto článku je nájomca povinný uhradiť spolu s dlžnou sumou prenajímateľovi aj úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Nárok na náhradu prípadnej škody vzniknutej v dôsledku omeškania nie je týmto ustanovením nijako dotknutý.
6. V prípade úpravy cien za služby spojené s nájmom nebytového priestoru sa výška jednotlivých platieb upraví od závislosti od všeobecnej úpravy týchto cien.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nebytový priestor nájomcovi po podpise tejto Zmluvy a pred začatím každého školského roka v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa účelu tejto Zmluvy. O každom takomto odovzdaní vyhotovia zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní Nebytového priestoru.
2. Prenajímateľ je povinný riadne a včas plniť si voči nájomcovi povinnosti, na ktoré sa v tejto Zmluve zaviazal.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonávať kontrolu Nebytového priestoru za účelom dodržiavania všetkých ustanovení zakotvených v tejto Zmluve.
4. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi umiestniť tabuľu s označením elokovaného pracoviska nájomcu na priečelí budovy, v ktorej sa pracovisko nájomcu nachádza, ak o to nájomca požiada.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Pri vykonávaní činností spojených s užívaním Nebytového priestoru na základe tejto Zmluvy vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt

a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.

2. Nájomca sa dôkladne oboznámil so stavom Nebytového priestoru podľa čl. I, ods. 1 tejto Zmluvy a preberá ho v stave spôsobilom k dohovorenému účelu nájmu.
3. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné za užívanie Nebytového priestoru podľa čl. III tejto Zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený ponechať v Nebytovom priestore svoje hnutel'né veci mimo časových úsekov, v ktorých je podľa Rozpisu termínov oprávnený Nebytový priestor užívať, pokiaľ mu na to prenajímateľ nedá svoj výslovný písomný súhlas. Nájomca je po ukončení každej svojej činnosti spojenej s užívaním Nebytového priestoru podľa Rozpisu termínov povinný Nebytový priestor vypratať tak, aby ho prenajímateľ mohol mimo Rozpisu termínov nerušene užívať.
5. Nájomca je povinný užívať Nebytový priestor na účel a v rozsahu dohodnutom v tejto Zmluve tak, aby jeho užívaním nevznikli na Nebytovom priestore žiadne škody. Za škody vzniknuté na Nebytovom priestore, ako aj na súvisiacich priestoroch podľa odseku 6 tohto článku, ktoré vznikli v súvislosti s činnosťou nájomcu, nájomca v plnom rozsahu zodpovedá. Takto vzniknuté škody je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v lehote primeranej vzhľadom na rozsah a závažnosť spôsobených škôd (pri menších škodách spravidla v lehote 7 dní, pri škodách väčšieho rozsahu spravidla v lehote 14 dní). Ak nájomca tieto škody v lehotách podľa predchádzajúcej vety neodstráni, prenajímateľ je po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu oprávnený tieto škody sám odstrániť na vlastné náklady a požadovať následne od nájomcu náhradu všetkých účelne vynaložených nákladov. Nájomca sa zaväzuje tieto náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia príslušnej faktúry vystavenej prenajímateľom.
6. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s Nebytovým priestorom a jeho zariadením, ako aj súvisiacimi priestormi, ktoré môže pri svojej činnosti využívať.
7. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a iné udalosti podobného charakteru, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa alebo pri ktorých hrozí, že spôsobia škodu na majetku prenajímateľa, je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. V prípade porušenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za ďalšiu prípadnú škodu, ktorú prenajímateľovi týmto porušením spôsobí.
8. Nájomca je počas doby nájmu uvedenej v čl. II tejto Zmluvy povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia, bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov. Za všetky škody a za prípadné ublíženie na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania nevyhnutných opráv Nebytového priestoru a umožniť prenajímateľovi v prípade akejkoľvek škodovej udalosti alebo nevyhnutných opráv okamžitý prístup do Nebytového priestoru.
10. Nájomca je povinný strpieť obmedzenie v užívaní Nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv podľa odseku 9 tohto článku.

11. Nájomca sa zaväzuje vykonávať počas celej doby trvania tejto Zmluvy bežnú údržbu Nebytového priestoru na vlastné náklady bez nároku na náhradu po skončení vzťahu založeného tohto Zmluvou.
12. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy v Nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
13. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nebytový priestor do užívania v akejkoľvek forme alebo podobe inej fyzickej alebo právnickej osobe. Nájomca nie je oprávnený využívať Nebytový priestor na účely podnikania. V prípade porušenia týchto povinností je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou.
14. Nájomca zodpovedá za riadne dodržiavanie prenajímateľom stanovených pokynov na prevádzku Nebytového priestoru.

Čl. VI

Doba platnosti a účinnosti tejto Zmluvy a jej skončenie

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Túto Zmluvu môžu zmluvné strany kedykoľvek ukončiť písomnou dohodou podpísanou oboma zmluvnými stranami.
3. Túto Zmluvu je každá zo zmluvných strán oprávnená kedykoľvek písomne vypovedať aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná doba je v takomto prípade 2 (dva) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď druhej zmluvnej strane preukázateľne doručená. Pri nedodržaní podmienky písomnej formy výpovede je výpoveď neplatná.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou v prípadoch uvedených v čl. I ods. 4, čl. II ods. 3, čl. V ods. 13 a čl. VII ods. 2 tejto Zmluvy. Odstúpenie od Zmluvy oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne. Odstúpením prenajímateľa sa Zmluva k dátumu, ku ktorému bolo písomné oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi, zrušuje.
5. Nájomca je povinný v lehote 1 (jedného) mesiaca odo dňa ukončenia nájmu Nebytového priestoru podľa tejto Zmluvy vysporiadať voči prenajímateľovi všetky svoje nesplatené peňažné záväzky.
6. Nájomca je povinný v lehote 10 (desiatich) dní odo dňa ukončenia užívania Nebytového priestoru podľa tejto Zmluvy odovzdať prenajímateľovi Nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na eventuálne uskutočnenú renováciu alebo iné prenajímateľom povolené stavebné úpravy Nebytového priestoru, ako aj s prihliadnutím na primeranú mieru opotrebovania. O odovzdaní a prevzatí Nebytového priestoru po skončení nájmu sú zmluvné strany povinné vyhotoviť Protokol o odovzdaní a prevzatí Nebytového priestoru.

Čl. VII

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti podľa tejto Zmluvy si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade,

že nebude možné písomnosť doručiť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v tejto Zmluve, písomnosť sa po 3 (troch) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručenú, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený za zmluvnú stranu konať, sa o písomnosti nedozvedel.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny svojich identifikačných údajov uvedených v tejto Zmluve, ako aj iných skutočností, ktorých vedomosť je pre dotknutú stranu predpokladom pre riadne plnenie tejto Zmluvy, bezodkladne písomne oznamovať druhej strane. Porušenie tejto povinnosti má za následok možnosť druhej zmluvnej strany odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Pre právne pomery neupravené touto Zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvorením tejto Zmluvy strácajú akékoľvek predchádzajúce zmluvy o nájme Nebytového priestoru platnosť a účinnosť v plnom rozsahu.
3. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy možno uskutočniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán v písomnej forme, a to dodatkami podpísanými štatutárnymi zástupcami obidvoch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto Zmluvy alebo na základe tejto Zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva rovnopisy dostane prenajímateľ a jeden rovnopis dostane nájomca.
6. Nájomca v zmysle § 11 zákona NR SR č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov dáva svoj súhlas prenajímateľovi so spracúvaním osobných údajov v informačnom systéme, ktorého prevádzkovateľom je prenajímateľ a na spracovanie osobných údajov v potrebnom a nevyhnutnom rozsahu a na vymedzený účel – užívanie Nebytového priestoru podľa čl. I tejto Zmluvy, a to po počas trvania tejto Zmluvy, ako aj po dobu 10 rokov po jej ukončení.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
8. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občianskeho zákonníka) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby. V zmysle uvedených predpisov preto zmluvné strany udeľujú svoj výslovný súhlas so zverejnením tejto Zmluvy.
9. Mestská časť Bratislava – Ružinov zastúpená starostom, Ing. Dušanom Pekárom týmto ako zriaďovateľ prenajímateľa a v súlade s ust. § 2 písm. g) zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v platnom znení udeľuje svoj výslovný súhlas na uzavretie tejto Zmluvy.

10. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, jej obsahu a jej forme porozumeli a nemajú proti nej žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave, dňa 20.3.2014.....

V Bratislave, dňa 20.3.2014.....

ZÁKLADNÁ ŠKOLA

Ostredková ul. 14
821 02 Bratislava

ZÁKLADNÁ UMELECKÁ ŠKOLA
Exnárova 6, 821 03 Bratislava
IČO: 31769408

Prenajímateľ

PaedDr. Erika Drgoňová

riaditeľka školy

Nájomca

Mgr. Anna Miklovičová

riaditeľka

Za zriaďovateľa Základnej školy Ostredková

Ing. Dušan Pekár, starosta

