

Zmluva č. 48
o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, a ďalších právnych predpisov.

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: škola: Jazyková škola
Palisády 38, 811 06 Bratislava
Zastúpená: PhDr. Helena Hanuljaková, riaditeľka
IČO: 17319145
DIČ: 2020803202
Bankové spojenie: SK168180000007000472333

Nájomca: **Združenie rodičov spoločnej nemecko-slovenskej školy v Bratislave,**
Palisády 51, 811 06 Bratislava
Zastúpená: Peter Kršák, predseda predstavenstva
Peter Kompalla, podpredseda predstavenstva
IČO: 36 076 082
DIČ: 2022017107
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: SK97 0900 0000 0051 3169 0040

so súhlasom zriaďovateľa:

Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Zastúpený: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA – predseda BSK

Čl. II.
Úvodné ustanovenia

- (1) Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovných nehnuteľností: budova Jazykovej školy, súpisné číslo 38, parcelné číslo C“ 3340/1 vo výmere 856 m², zapísanej v liste vlastníctva číslo 7457, ktorý vedie Správa katastra Bratislava pre katastrálne územie Staré mesto, obec Bratislava – m. č. Staré mesto, okres Bratislava I. Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.
- (2) Nájomca je právnická osoba, zapísaná v Registri občianskych združení vedenom MV SR pod č. VVS/1-900/90/-259 45. **Združenie rodičov spoločnej nemecko-slovenskej školy v Bratislave**, Palisády 51, 811 06 Bratislava.

Čl. III.

Predmet zmluvy

- (1) Prenajíateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory:

Trieda č. 04 - s výmerou 56,76 m²

Trieda č. 05 - s výmerou 56,76 m²

Trieda č. 10 - s výmerou 48,24 m²

Trieda č. 11 - s výmerou 39,53 m²

SPOLU výmera 201,29 m²

Okrem tried sú k dispozícii: chodba, sociálne zariadenia, klubovňa.

- (2) Ide o nebytové priestory nachádzajúce sa v organizačnej zložke Jazykovej školy, v budove Palisády 38.

Čl. IV.

Účel nájmu

- (1) Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory – triedy na zabezpečenie výučby žiakov nájomcu. Spolu s predmetom nájmu je spojené právo nájomcu užívať nasledovné spoločné a nebytové priestory: chodba, sociálne zariadenia, klubovňa.
- (2) Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
- (3) Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí, aby pohyb osôb žiadnym spôsobom nenarušoval vyučovací proces prenájomcu a aby sa osoby pohybovali len v prenajatých priestoroch a využívali vchody im určené. Tieto podmienky budú upravené vo vnútornom poriadku nájomcu, ktorý je povinný po dohode s prenájomcom vydať a vyvesiť v prenajatých priestoroch.

Čl. V.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 15. septembra 2021, posledným dňom doby nájmu je 30. jún 2022 okrem mesiacov júl a august, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 10. júla 2022 odovzdať triedy v pôvodnom stave.

Čl. VI.

Cena nájmu

- (1) Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za nebytové priestory nasledovne:
Štyri triedy a spoločné priestory – nájomné vo výške 1.200 € mesačne.
Nájomné za nevyužívané mesiace júl a august nebude fakturované.
- (2) V cene nájomného nebytových priestorov sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TÚV, vodného a stočného, služby vrátnice, služby za upratovanie, služby súvisiace s vývozom odpadu. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VIII tejto zmluvy. Požiadavky na dodávku tepla a TÚV budú realizované podľa dohodnutého týždenného harmonogramu.

- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.
- (4) Neakceptáciu ceny nájmu alebo výšky zálohy na služby poskytované s užívaním predmetu nájmu, upravených podľa bodu 3 tohto článku nájomcom, považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Čl. VII.

Spôsob úhrady nájmu

Nájomca je povinný platiť nájomné za nebytové priestory mesačne na základe vystavených faktúr, t.j. do 14 dní od vystavenia a doručenia faktúr vo výške 1.200 €, a to na účet číslo SK168180000007000472333. Prvá úhrada nájomného za obdobie 15. 09. 2021 – 30. 9. 2021 bude fakturovaná v mesiaci október 2021.

Čl. VIII.

Cena za energie a služby a spôsob úhrady

- (1) Cena za vodné a stočné, elektrickú energiu a plyn, dodávku tepla, TUV, služby za upratovanie, služby vrátnice a služby za vývoz odpadu bude súčasťou paušálnej sumy za mesiac.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť paušálne náklady na energie, vodné, stočné, služby za vývoz odpadu, služby za upratovanie a služby vrátnice spojené s užívaním nebytových priestorov mesačne na základe vystavených faktúr, t.j. do 14 dní od vystavenia a doručenia faktúr vo výške 1.200 € a to na účet číslo SK168180000007000472333. Za nevyužívané mesiace júl a august sa nebude fakturovať. Prvá splátka bude fakturovaná v mesiaci október 2021.

Čl. IX.

Zmluvná pokuta

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle č. VII. zmluvy o nájme, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
- (2) Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

Čl. X.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- (1) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.

- (2) Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
- (3) Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- (4) Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3.319,39 €. Ustanovenia čl. IX bod 1 platia primerane.
- (5) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu väčších opráv investičného charakteru, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- (6) Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
- (7) Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok Bratislavského samosprávneho kraja do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
- (8) Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
- (9) Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
- (10) Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak.
- (11) Prenajímateľ zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu dohodnutým spôsobom tak, aby počas jeho užívania predchádzal vzniku požiaru, resp. inej havárie.
- (12) Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
- (13) Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
- (14) V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške o päť percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba ECB platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (Nariadenie Vlády SR č.

87/1995). Zaplataenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

- (15) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

Čl. XI.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

- (1) Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
 - a) na základe vzájomnej dohody,
 - b) výpoveďou bez udania dôvodu a z dôvodov podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb.
- (2) Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
- (3) Do skončenia nájmu je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.
- (4) Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne keď neuhradí splatné nájomné v stanovenom termíne. Nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak prenajímateľ poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením druhej zmluvnej strane. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

Čl. XII.

Záverečné ustanovenia

- (1) Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
- (2) Nájomca berie na vedomie uzatvorenie tejto zmluvy s Bratislavským samosprávnym krajom ako orgánom verejnej správy, ktorý v zmysle základných princípov 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 „čo nie je tajné, je verejné“ a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb“ na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácií zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií alebo nakladania s majetkom BSK a štátu za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi a na základe tejto skutočnosti výslovne súhlasí so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje...), na internetovej stránke BSK za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi.

Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.

- (3) K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleného predsedom BSK, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.

- (4) Písomnosti týkajúce sa Zmluvy sa zasielajú na adresu sídla, trvalého pobytu alebo inú adresu adresáta, uvedenú v Zmluve, resp. na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené v piaty pracovný deň po dni odoslania na poštovú prepravu.
- (5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
- (6) Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 2 vyhotovenia BSK.
- (7) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.

V Bratislave dňa 14. septembra 2021

PhDr. Helena Hanuljaková
riaditeľka JŠ

Peter Kršák
predseda predstavenstva

Peter Kompalla
podpredseda predstavenstva

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda BSK