

Nájomná zmluva č. 287/2011

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 663 až 684 Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Sídlo: Žatevná 2, 844 02 Bratislava

Zriadená zák. SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov

Štatutárny zástupca: Ing. Ján Sandtner, starosta

Bankové spojenie: VÚB Bratislava-Dúbravka

č. účtu: 1706274956/0200

VS: 8128711

IČO: 00603406

DIČ: 2020919120

IČ DPH: nie je platcom

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

PRIMA jazyková škola, s.r.o.

Sídlo: Kazanská 5B, 821 06 Bratislava

Spoločnosť zapísaná v Obch. registri Okresného súdu

Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 54288/B

Štatutárny zástupca: Ing. Pavol Sadák, konateľ

IČO: 44368097

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa v Bratislave, na pozemku par. č. 3120, k.ú. Dúbravka, zapísanej na LV č. 3485, na Ušiakovej ulici, súpisné číslo 1883, orientačné číslo 1.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v ods. 1 tohto článku – **triedu** o výmere 16,5 m² (ďalej len „predmet nájmu“) za účelom realizácie výučby anglického jazyka pre deti Materskej školy Ušiakova 1, Bratislava (ďalej len „materská škola“).
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa na predmet nájmu vzťahujú. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý aj začatý mesiac trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi poskytovať, príp. zabezpečiť poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu: dodávku vody a odvádzanie odpadovej vody, dodávku tepla, elektrickej energie a odvoz odpadu.
5. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený, tento je užívateľsky schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

Článok II

Doba nájmu a výpovedné dôvody

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú **od 20.12.2011 do 31.05.2012**.
2. Nájomca bude predmet nájmu užívať v týchto dňoch a hodinách:
Deň: utorok v čase od 12:30 h do 13:30 h
štvrtok v čase od 12:30 h do 13:30 h
3. Skutočné užívanie predmetu nájmu začína dňom jeho písomného odovzdania medzi prenajímateľom a nájomcom.
4. K zrušeniu zmluvy pred uplynutím doby nájmu môže dôjsť dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v ods. 5 a 6 tohto článku v jednemesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť inému záujemcovi o nájom prehliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej.
5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času z týchto dôvodov:
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) ak nájomca po dobu dlhšiu ako 60 dní nevyužíva predmet nájmu bez závažného dôvodu na účel dojednaný touto zmluvou;
 - c) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného a poplatku za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - d) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa;
 - e) ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - f) ak nájomca nevykonáva svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy v lehotách dojednaných touto zmluvou alebo vyplývajúcich z právnych predpisov.
6. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal;
 - b) prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené podľa ods. 4 Článku I tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného o viac ako 60 dní, alebo ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká hmotná škoda, alebo mu hrozí značná hmotná škoda. Nájomná zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia prenajímateľa nájomcovi o odstúpení od zmluvy (ex nunc), pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody. Akékoľvek zmeny týkajúce sa adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak následky nedoručenia predmetnej výzvy nesie nájomca, tzn. že výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie výzvy sa nevyžaduje.
8. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým k užívaniu na účel, na ktorý bol prenajatý.

9. Nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup.

Článok III

Výška nájomného a poplatku za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Výška nájomného za predmet nájmu v zmysle Pravidiel mestskej časti Bratislava-Dúbravka o postupe krátkodobého nájmu nehnuteľného majetku v školských zariadeniach a nebytových priestoroch v prípadoch hodných osobitného zreteľa, schválených uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 494/2010 zo dňa 18. mája 2010 je stanovená za celú dobu nájmu vo výške 68,40 EUR.
2. Poplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom je stanovený na základe technického prepočtu spotreby energií a za celé obdobie nájmu činí 3,42 EUR.
3. Nájomca nájomné a poplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom uhradí jednorázovo v celkovej výške **71,82 EUR** (slovom sedemdesiatjeden eur a osemdesiatdva centov) s uvedením **VS: 8128711** na účet prenajímateľa do **31.12.2011**.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca mešká s úhradou nájomného a poplatku za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, resp. ich pomernej časti v zmysle Článku III ods. 3 tejto zmluvy o viac ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka a § 3 nar. Vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve. Pre doručovanie platí ods. 3 Článku VII tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo k zvýšeniu ich cien od dodávateľov. V takomto prípade nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto zmluve, prenajímateľ sa zaväzuje o takejto zmene včas písomne vyrozumieť nájomcu na poslednú známu adresu nájomcu. Pre doručovanie platí ods. 3 Článku VII tejto zmluvy.

Článok IV

Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať spôsobom obvyklým pre činnosť uvedenú v ods. 2 Článku I tejto zmluvy a v súlade s ods. 1 Článku V tejto zmluvy. V prípade nevyužívania priestoru nájomcom presahujúcom 30 kalendárnych dní je nájomca povinný o tom bezodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa s uvedením dôvodov jeho nevyužívania a lehoty opätovného začatia využívania.
2. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a prestavbu v predmete nájmu, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo využívať ho k inému účelu, než aký je dohodnutý v tejto zmluve.
4. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa nájomcu (zmena právnej subjektivity, sídla, obchodného mena, vstup do likvidácie alebo konkurzu, a pod.).
5. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že:
 - a) prevádzkovaním činnosti, na ktorú si predmet nájmu najal, nebude rušený výchovný

- proces v materskej škole;
- b) uhradí prenajímateľovi nájomné a poplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom v dohodnutom termíne;
 - c) bude chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením;
 - d) bezodkladne nahlási prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožní vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti;
 - e) bezodkladne písomne oznámi prenajímateľovi každú poistnú udalosť;
 - f) umožní prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok nájmu a na požiadanie vykonať obhliadku predmetu nájmu;
 - g) vznik škody bezodkladne nahlási prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti;
 - h) bude udržiavať čistotu v predmete nájmu a k nemu príslušných priestoroch;
 - i) po skončení nájmu odovzdá predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
6. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájomom predmetu nájmu.
 7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu bez ohľadu na pôvod ich vzniku.
 8. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v predmete nájmu.

Článok V

Bezpečnostné opatrenia, požiarňa ochrana /PO/ a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci /BOZP/

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými a protipožiarňými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku alebo živote a zdraví osôb.
2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
3. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

Článok VI

Dohoda o urovaní

1. Vzhľadom k tomu, že nájomca užíval predmet nájmu v období od 04.10.2011 do 16.12.2011, zmluvné strany uzatvárajú podľa § 585 Občianskeho zákonníka dohodu o urovaní, na základe ktorej nájomca uhradí na účet prenajímateľa sumu vo výške **37,80 EUR** (slovom tridsaťsedem eur a osemdesiat centov) **do 31.12.2011** s uvedením **VS: 8128711**.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje sa za platné, účinné a vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola posledná známa a oznámená zmluvnou stranou. Obe zmluvné strany sa zaväzujú si písomne oznamovať každú zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Doručovanie nájomcovi je riadne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu priamo v predmete nájmu podľa zmluvy.
4. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. 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 sa vyhotovuje v šiestich rovnopisoch, z toho tri pre prenajímateľa, dva pre nájomcu a jeden pre materskú školu.
6. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
7. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). Register je verejný zoznam povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Mestská časť Bratislava-Dúbravka v elektronickej podobe (www.dubravka.sk).
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
10. Riaditeľka materskej školy podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že bola s jej obsahom oboznámená a zaväzuje sa zabezpečiť v rámci svojej kompetencie riadne využívanie predmetu nájmu nájomcom.

V Bratislave dňa 19.12.2011

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Ing. Ján Sandtner
starosta, v.r.

.....
Ing. Pavol Sadák
konateľ, v.r.

Ludrovská Erika
riaditeľka MŠ, v.r.