

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č.09-28-2022**

**uzatvorená podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a §663 až 684 Občianskeho
zákonníka
v platnom znení**

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Základná škola**
Dudova 2, 851 02 Bratislava
zastúpený: **Mgr. Hana Závodná, riaditeľka**
IČO: 31780547
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: IBAN SK72 5600 0000 0094 0089 9001
Variabilný symbol: 09282022
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **TK Petržalka, občianske združenie**
Dudova 2,851 02 Bratislava
zastúpený: **Filip Kratochvíla, predseda občianskeho združenia**
IČO: 30848521
DIČ: 2021797624
Bankové spojenie: ČSOB a.s.
číslo účtu: IBAN SK 42 7500 0000 0040 0118 2457
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Preambula

Zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 531 zo dňa 12.04.2022, ktorým sa schvaľuje prenájom nebytových priestorov v ZŠ Dudova 2 pre TK Petržalka, Dudova 2, 851 02 Bratislava, IČO: 30848521 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm.c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ 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. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory v objekte Základnej školy Dudova 2 v Bratislave, súp.č.1640, na pozemku parc.č.956, v k.ú. Petržalka. Nebytové priestory sa nachádzajú v suteréne objektu školy, trakt B o výmere 100,74 m².
2. Predmet nájmu bol zriaďovateľom zverený do správy prenajímateľovi protokolom č.11/08/2012 zo dňa 27.11.2012 v znení dodatku č.1,2.
3. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľnej súčasť. (ďalej len ako „Klubovňa“). Klubovňa bola zrekonštruovaná pred 20 rokmi nájomcom na základe predchádzajúcej nájomnej zmluvy pre účely tenisového klubu na športovú činnosť s deťmi a mládežou pre tréningy a turnaje a ako školiace centrum trénerov, hráčov a rozhodcov.
4. Prenajímateľ berie na vedomie, že plánované investície do havarijného stavu schodiska Klubovne vo výške 8 000,- Eur zo strany nájomcu nie je možné vykonať z dôvodu schválenej kratšej doby nájmu, t.j. do 31.12.2023 Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 531 zo dňa 12.04.2022 .

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to za účelom potrieb tenisovej školy počas športových aktivít.
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je skutkový a právny stav predmetu nájmu dostatočne známy a podpisom tejto zmluvy deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za účelom nájmu.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **do 31.12.2023** v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 531 zo dňa 12.04.2022.

Čl. IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy a v zmysle uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č.531 zo dňa 12.04.2022 vo výške: 11,31 Eur m²/rok prenajatej plochy, čo predstavuje čiastku **1139,36 Eur ročného nájomného** (slovom tisícotridsaťdeväť eur/tridsaťšesť centov). Cena služieb a energií bude prenajímateľom stanovená pomerom prenajatej plochy k celkovej ploche objektu školy. Nájomné teda nezahŕňa platby za energie a za služby spojené s prenájmom nebytových priestorov.
2. Nájomné za rok 2023 vo výške 1139,36 Eur **uhradí** nájomca do 31.03.2023 na účet prenajímateľa: **Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: IBAN SK72 5600 0000 0094 0089 9001, variabilný symbol: 09282022 .**
3. Nájomca je povinný do 30 dní od podpisu zmluvy uhradiť na účet prenajímateľa sumu vo výške 759,57 Eur (slovom sedemstopäťdesiatdeväť eur/päťdesiatšesť centov), ktorá predstavuje náhradu za užívanie predmetu nájmu od 01.05.2022 do účinnosti tejto zmluvy a nájomné za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2023. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa: **PRIMA banka Slovensko, a.s., číslo účtu: IBAN SK72 5600 0000 0094 0089 9001, variabilný symbol: 09282022 .**
4. Pre prípad omeškania s platením dohodnutej výšky nájomného podľa tejto zmluvy, sa nájomca a prenajímateľ dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody.
5. 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. Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 01.04.2023. 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 kalendárnom roku.

Čl. V.

Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Úhradu nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov – odber tepla, teplej vody, elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, zrážkovej vody a iné, uhrádza nájomca bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany prenajímateľa, obvykle raz za mesiac, a to do 15. dňa príslušného mesiaca v pomere k užívanej ploche.
2. Mesačná záloha za poskytované služby a energie (dodávka elektrickej energie, tepla a teplej úžitkovej vody, studenej vody, odvod odpadových vôd) je stanovená v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov za dodávky tepla, teplej vody, vodného a stočného a bude nájomcom uhrádzaná priamo na účet prenajímateľa so splatnosťou štvrtročne vždy do 10. dňa príslušného štvrtroku. Poplatky za služby: tepelná energia – 950,00 Eur/rok, vodné a stočné 310,00 Eur/rok ktoré predstavujú náhradu za užívanie predmetu nájmu od 01.05.2022 do účinnosti tejto zmluvy a poplatky za služby za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2023 bude nájomca uhrádzať mesačne. Mesačnú zálohu za poskytované služby a energie vo výške 105,00 Eur bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa: **Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: IBAN SK72 5600 0000 0094 0089 9001.**

Nájomca je povinný zabezpečiť si platbu miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 13/2007 vo vlastnej réžii.

Náklady na elektrickú energiu, ktorú nájomca využíva na prevádzku predmetného nebytového priestoru platí nájomca na základe zmluvného vzťahu priamo dodávateľovi.

3. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených.
4. V prípade omeškania úhrady nákladov za služby má prenajímateľ právo uplatniť si úrok z omeškania v zmysle § 517 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády č.87/1995 Z. z v znení Nariadenia vlády SR č.586/2008 Z. z.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi (dodávka elektrickej energie, tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody, odvádzanie odpadových vôd, OLO a pod.) iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo k zvýšeniu cien od ich dodávateľov.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) vyhotoviť odovzdávajúci protokol s uvedením stavu Klubovne. Upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady,

- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len po prerokovaní s nájomcom,
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov bez ohľadu na dôvod ich vzniku.

4. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- c) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- d) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa občianskeho združenia,
- e) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu do 31.12.2022 preinvestovať do predmetu nájmu investíciu vo výške 2000,- Eur a v lehote do 31.12.2023 investíciu vo výške 2000,- Eur, ktoré budú použité do zveľadenia predmetu nájmu v zmysle schváleného uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 531 zo dňa 12.04.2022.

6. Nájomca sa týmto zaväzuje, že vynaložené finančné prostriedky do predmetu nájmu zdokladuje prenajímateľovi do 30 dní na základe písomnej žiadosti prenajímateľa. V prípade nedodržania dohodnutých podmienok v zmysle Čl. VI. bodu 5 a bodu 6 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1000,- Eur.

7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
10. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie čistoty a poriadku na predmete nájmu, rovnako zodpovedá za dodržiavanie predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, civilnej ochrane obyvateľstva, ochrane životného prostredia a za dodržiavanie ostatných všeobecne záväzných platných právnych predpisov pri vykonávaní činností v súlade s účelom nájmu uvedenom v Čl. II. tejto zmluvy. Nájomca tiež zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenajatom predmete nájmu a za dodržiavanie požiarnych a bezpečnostných predpisov vydaných ZŠ Dudova 2.
11. Nájomca na svoje náklady zabezpečí vykonávanie pravidelných revízií vyhradených elektrických zariadení podľa platnej právnej úpravy a zistené nedostatky odstráni v určených lehotách, prenajímateľovi bez zbytočného odkladu doručí kópie revízijských správ.
12. Vznik škody nájomca bezodkladne nahlási prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti.
13. Nájomca nebude poškodzovať chodníky alebo trávnaté plochy motorovými vozidlami, ktoré do prenajatého nebytového priestoru dovážajú veci alebo ho zasobujú tovarom. V prípade ich poškodenia zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobili dodávatelia alebo dovozcovia vecí a tovaru do ním prenajatého nebytového priestoru.
14. Nájomca bude dodržiavať prevádzkový poriadok stanovený prenajímateľom.
15. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájomca má právo požiadať prenajímateľa najneskôr v lehote 60 dní pred uplynutím doby nájmu v zmysle Čl. III. tejto zmluvy o predĺženie nájomnej zmluvy za účelom plánovanej investície v predmete nájmu.

Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájom sa končí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času z týchto dôvodov:
 - a) ak nájomca užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou a na iný účel, než bol dojednaný v čl. II. tejto zmluvy,
 - b) ak nájomca po dobu dlhšiu ako 60 dní nevyužíva nebytový priestor bez závažného dôvodu na účel dojednaný touto zmluvou,

- c) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom a bola mu zaslaná upomienka na zaplatenie,
 - d) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy v lehotách dojednaných touto zmluvou alebo vyplývajúcich z právnych predpisov, po predchádzajúcom písomnom upozornení,
 - f) ak nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, alebo ktorým umožnil vstup do prenajatých priestorov, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú prevádzkový poriadok prenajímateľa.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené podľa článku V a VI tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo zálohy za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článkov IV a V tejto zmluvy viac ako 30 dní a bola mu zaslaná upomienka na zaplatenie alebo nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká hmotná škoda, alebo mu hrozí značná hmotná škoda.
5. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu podľa bodu 1. tohto článku. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenajímateľa a to minimálne vo výške ceny priemerného nájomného, platného v danej lokalite. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vypratať nebytové priestory na náklady a riziko nájomcu.
7. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu prenajatého predmetu nájmu, nájomca na vlastné náklady opraví predmetné nebytové priestory alebo uhradí prenajímateľovi náklady na opravu nebytového priestoru. Nájomca zodpovedá za aj škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému predmetu nájmu prístup.
8. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu, ak prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy okamžite, do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek nebytové priestory vypratať svojpomocne. Veci nájomcu je prenajímateľ povinný uložiť do úschovy a ak o ne nájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov alebo ak v tejto lehote nájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné, prenajímateľ je oprávnený veci nájomcu predať za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenajímateľ primerane podľa § 737 a nasl. Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých svojich nárokov prenajímateľ zvyšnú časť sumy utrženej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.

Čl. VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
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 a účinné vtedy, ak :
 - a) sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená,
 - b) bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, dňom doručenia sa považuje deň odopretia zmluvnou stranou,
 - c) bol adresát nezastihnutý, dňom doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky zmluvnej strane,
 - d) doručovanie nájomcovi je riadne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu priamo v predmete nájmu podľa zmluvy.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v ôsmich (8) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých zriaďovateľ obdrží štyri (4) vyhotovenia, prenajímateľ a nájomca obdržia po dve (2) vyhotovenia.
6. Prenajímateľ ako povinná osoba zo zákona č.211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov zverejní túto zmluvu na svojej webovej stránke.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Bratislava, dňa

Bratislava, dňa

Mgr. Hana Závodná
prenajímateľ

Filip Kratochvíla
nájomca

Príloha: 1.situačný nákres

