

12/2023

**Nájomná zmluva podľa ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky
zákoník a dohoda o uznaní a vydaní bezdôvodného obohatenia**
(ďalej len „zmluva“)
medzi

Mestská časť Bratislava-Vajnory

so sídlom: Roľnícka ul. č. 109, 831 07 Bratislava 00
identifikačné číslo: 00 304 565
bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: SK02 5600 0000 0048 5398 5006
zastúpený: Ing. Michal Vlček, starosta

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

**Súkromná základná umelecká
škola**

so sídlom: Osloboditeľská 27, 831 07 Bratislava
identifikačné číslo: 42357187
DIČ: 2024019646
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 9881602001/5600
zastúpený: Ing. arch. Jozef Baláž, PhD., riaditeľ

(ďalej ako „nájomca“)

**Článok I.
Preambula**

Predmetom tejto zmluvy je prenechanie nebytového priestoru do prenájmu nájomcovi a s tým súvisiace vymedzenie vzájomných práv a povinností v súlade podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákoník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákoník“) a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon o nájme nebytových predpisov“).

**Článok II.
Predmet zmluvy**

- 2.1 Mestská časť je vlastníkom nehnuteľného majetku, resp. budovy zapísanej na LV č. 1369, k.ú. Vajnory, obec BA m.č. Vajnory, okres Bratislava III, evidované ako stavba- iná budova, súpisné číslo 9527, postavená na pozemku registra „C“, parc. č. 27/1 zastavaná plocha a nádvorie (ďalej ako „nehnuteľnosť“).
- 2.2 Touto zmluvou prenajímateľ poskytuje do prenájmu nájomcovi za podmienok uvedených v tejto Zmluve nebytový priestor - o výmere 65,03 m² nachádzajúci sa na

prízemí nehnuteľnosti opísanej v bode 2.1 tohto článku zmluvy (ďalej tiež „nebytový priestor“) pozostávajúci z :

- | | | |
|----|---------------------|----------------------------|
| a) | triedy | 45,98 m² |
| b) | kabinet a wc | 19,05 m² |

Čl. III. Účel nájmu

- 3.1. Nájomca bude nebytový priestor užívať za účelom výchovnej a vzdelávacej činnosti v oblasti svojho pôsobenia.
- 3.2. Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu, výpožičky alebo inak poskytnúť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k nebytovému priestoru, ani inak zaťažiť nebytový priestor.

Článok IV. Nájomné

- 4.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi poskytnutie nebytového priestoru na účely uvedené v bode 3.1 tejto Zmluvy za finančnú odplatu (ďalej len „nájomné“) v súlade so zákonom o cenách č. 18/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov dohodnuté a to **vo výške 625 EUR.**
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi nájomné do 15 dní odo dňa účinnosti Zmluvy na základe faktúry, ktorá bude vystavená prenajímateľom a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví zmluvy. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
- 4.3. V nájomnom sú započítané náklady spojené so spotrebou energií - za dodávku elektrickej energie, tepla, vody, stočné, odvoz odpadu a za ďalšie služby spojené s užívaním nebytového priestoru partnerom (ďalej len „energie“).
- 4.4. V prípade meškania s úhradou nájomného môže prenajímateľ voči nájomcovi požadovať úhradu úrokov z omeškania a to vo výške 0,5 % za každý deň omeškania.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Nájomca je oprávnený užívať priestor výlučne na účel uvedený v zmluve v čl. III ods. 1 Zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa vyhotovenom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 5.2. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a bezodkladne odstrániť všetku škodu spôsobenú na nebytovom priestore, v spoločných priestoroch alebo iných priestoroch.
- 5.3. Prenajímateľ je počas trvania vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či Nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv nebytového priestoru umožniť prenajímateľovi, resp. ňou povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nebytového priestoru.
- 5.4. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväziť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady. Nájomca je taktiež povinný dodržiavať príslušné hygienické a ekologické predpisy v nebytovom priestore tak, aby nebola narušená hygienická a ekologická nezávadnosť

- nebytového priestoru a susediacich priestorov budov. Nájomca preberá v plnom rozsahu zodpovednosť za hygienické a ekologické škody a ujmy vzniknuté v súvislosti s prevádzkou jeho činnosti v nebytovom priestore podľa tejto zmluvy.
- 5.5. Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného nebytového priestoru na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarimi, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarimi oznámené zo strany prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude spôsobená Nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k Nájomcovi, bude Nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa Nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške Prenajímateľa, bezodkladne po výzve Prenajímateľa. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu vzniknutú v nebytovom priestore, ktorú zaviniť on sám alebo jeho zamestnanci, resp. ručí Prenajímateľovi za škodu spôsobenú inými osobami, ktorým Nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.
- 5.6. Nájomca je povinný prevádzkovať a udržiavať nebytový priestor ako svoje zariadenia inštalované v nebytovom priestore tak, aby ich činnosť negatívne neovplyvňovala životné prostredie, pričom príp. odpadové produkty je povinný likvidovať podľa príslušných legislatívnych noriem a postupov na vlastné náklady. Nájomca je povinný nepoužívať chemikálie a suroviny, ktoré sú na zozname nežiaducich látok a zaväzuje sa na vlastné náklady znášať príp. následky ekologickej havárie.

Článok VI.

Trvanie zmluvy a ukončenie zmluvy

- 6.1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do 28.02.2023.**
- 6.2. Zmluvný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu,
 - c) zánikom Nájomcu v zmysle osobitných zákonov,
 - d) odstúpením od Zmluvy
- 6.3. Výpovedná lehota je jeden mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 6.4. Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty vypratanej a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Mestskej časti zmluvnú pokutu vo výške 30,00 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním nebytového priestoru.
- 6.5. Zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od Zmluvy zo zákonných dôvod uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od Zmluvy je účinné odo dňa nasledujúceho po dni, keď bolo druhej strane doručené.
- 7.1 V prípade, že Nájomca po skončení užívania nevyprace nebytový priestor, Prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve Nájomcu na vypratanie nebytového priestoru, t.j. opustenie nebytového priestoru a vystaňovanie všetkých hnutelných vecí patriacich Nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že Nájomca nebytový priestor ani po takejto výzve nevyprace, Prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu, pričom hnutelné veci z nebytového priestoru patriace Nájomcovi uloží do úschovy vo vlastných priestoroch, resp. v priestoroch tretej osoby. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie, stratu, odcudzenie ani iné zmenšenie majetkovej hodnoty takýchto vypratanych hnutelných vecí. doručenia zásielky.

Čl. VII.

Doručovanie

- 7.2 Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 7.3 Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
 - b) v prípade doručovania doporučenej zásielky prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 507/2001 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení.
- 7.4 Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.

Čl. VIII

Uznanie bezdôvodného obohatenia

- 8.1 Nájomca počas obdobia od 01.01.2023- 15.02.2023 fakticky užíval nehnuteľnosť definovanú v čl. II ods. 2.1 za účelom výkonu výchovnej a vzdelávacej činnosti a to bez existencie právneho dôvodu, neuhrádzal vlastníčkovi nehnuteľnosti za jeho užívanie žiadnu peňažnú odplatu, čím došlo k naplneniu znakov bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 nasl. Občianskeho zákonníka v neprospech vlastníka nehnuteľnosti.
- 8.4 Nájomca uznáva, že v období od 01.01.2023 – 15.02.2023 fakticky užíval nehnuteľný majetok prenajímateľa bez existencie právneho dôvodu, čím došlo k naplneniu znakov bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka v neprospech vlastníka a zaväzuje sa bezdôvodné obohatenie vo výške uvedenej v čl. VIII ods. 8.3 prenajímateľovi uhradiť.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli na finančnej odplate za faktické užívanie nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 18/1996 o cenách v znení neskorších predpisov vo výške **2 375 EUR (slovom: dvetisíc tristo sedemdesiatpäť eur)**.
- 8.4 Dohodnutú finančnú odplatu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do 15 dní odo dňa účinnosti Zmluvy spolu s nájomným na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 8.5 V prípade, ak sa nájomca dostane s platbou dohodnutej finančnej odplaty do omeškania, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 0,5 % za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa vymáhať dohodnutú odplatu za faktické užívanie nehnuteľného majetku vrátane úrokov z omeškania súdnou cestou tým nie je dotknuté.

ČI. IX.

Závěrečné ustanovenia

- 9.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 9.2 Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
- 9.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mestskej časti Bratislava- Vajnory a v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s § 5a zákona č. 211 /2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám. Na základe tejto skutočnosti nájomca výslovne súhlasí so zverejnením tejto zmluvy v plnom rozsahu na webovej stránke Mestskej časti Bratislava - Vajnory a so spracovaním všetkých osobných údajov v nej obsiahnutých. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia. Po zverejnení tejto zmluvy vyššie uvedený súhlas nemožno odvolať.
- 9.4 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží tri rovnopisy a Nájomca obdrží jeden rovnopis.
- 9.5 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave, dňa 15.2.2022

V Bratislave, dňa 15.02.2023

Nájomca :

.....

Ing. arch. Jozef Baláž, PhD.,
riaditeľ



Prenajímateľ :

.....

Ing. Michal Vlček
starosta

