

Nájomná zmluva č. 14/2024

o nájme nebytového priestoru

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:

prenajímateľom: **Základná škola, Černyševského 8, Bratislava**

Černyševského 8, 851 01 Bratislava

zastúpený: Mgr. Zorou Dóczyovou, riaditeľkou školy

IČO: 31754929

DIČ: 2020916051

bankové spojenie: ČSOB a.s.

číslo účtu: SK44 7500 0000 0002 2515 1483

a

nájomcom: **International House Bratislava, s. r. o.**

Nám. SNP 14, 811 06 Bratislava

zastúpený: Mgr. Katarínou Lovíškovou, M.B.A, výkonnou riaditeľkou

IČO: 35772832

DIČ: 2020275697

bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.

číslo účtu: SK16 1100 0000 0026 2784 5161

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:

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v objekte ZŠ (**2 triedy**) o celkovej výmere **48,69 m²/trieda** v objekte nehnuteľnosti budovy Základnej školy, Černyševského 8, 851 01 Bratislava, súpisné číslo 1286, na parcele č. 4682 v k. ú. Petržalka, zapísanej na LV č. 2162 v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy, zverenej do správy Základnej školy, Černyševského 8, Bratislava, protokolom č.14/2003 o zverení správy majetku.
2. Predmetné nebytové priestory bude nájomca využívať na **výučbu ANJ programu Start Right**.
3. Nájomca prehlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy, osvedčuje jeho neporušenosť, v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

Článok II. Doba nájmu a výpovedné dôvody

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú od 30. 09. 2024 do 15. 06. 2025

V čase: **pondelok**

12,55-13,40	13,55-14,40	14,50-15,35	15,45-16,30 (1. trieda)
12,55-13,40	13,55-14,40	14,50-15,35	(2. trieda)

streda

12,55-13,40	13,55-14,40	14,50-15,35	15,45-16,30 (1. trieda)
12,55-13,40	13,55-14,40	14,50-15,35	(2. trieda)

2. K zrušeniu zmluvy pred uplynutím doby nájmu môže dôjsť dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v bode 3 a 4 tohto článku v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná doba začína prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
3. 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. I. 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,
 - 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.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby ak prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené; týmto nie je dotknuté právo nájomcu vypovedať nájom z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného viac ako 30 dní 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. 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 idú následky nedoručenia predmetného oznámenia na vrub nájomcu, pričom opätovné zaslanie oznámenia sa v takom prípade nevyžaduje. Pre doručovanie platí ods. 4 článku VI tejto zmluvy.
6. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým k užívaniu na účel, na ktorý bol prenajatý.
7. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v spôsobilom technickom a hygienickom stave, ktorý zodpovedá miere opotrebenia.
8. 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 aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému predmetu nájmu prístup.
9. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa podľa § 672 Občianskeho zákonníka.

10. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu ku dňu ukončenia zmluvy, 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 utfženej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.

Článok III.

Výška nájomného, poplatkov za energie a spôsob platenia

- Výška nájomného a poplatkov za energie za prenajímaný predmet nájmu v zmysle článku I. tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, podľa metodického usmernenia k prenajímaniu nebytových priestorov v školách a školských zariadeniach mestskej časti Bratislava-Petržalka hodinovou sadzbou v sume **11,70 EUR/hodina (4,00 EUR nájom, 7,70 EUR energie) za triedu.**
- Výpočet výšky platby za prenájom v školskom roku **2024/2025** tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
- Nájomca úhradu za nájom a energie bude vykonávať mesačne v priemere vo výške:

v mesiacoch	september – november 2024	353,20 €
v mesiaci	december 2024	353,18 €
v mesiacoch	január – máj 2025	429,98 €
v mesiaci	jún 2025	429,95 €

 na číslo účtu prenajímateľa SK44 7500 0000 0002 2515 1483 v ČSOB a.s. s uvedením príslušného variabilného symbolu : **(142024)** a to:
 - za rok **2024** do **10. 12. 2024** v sume **1 412,78 EUR**
 - za rok **2025** do **10. 06. 2025** v sume **2 579,85 EUR**
 - spolu **3 992,63 EUR**
- V prípade, že sa nájomca oneskorí s platbou v stanovenej lehote v zmysle ustanovenia 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 5 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. 4 článku VI tejto zmluvy.
- Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi (dodávka elektrickej energie, tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody, odvádzanie odpadových vôd) vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo k zvýšeniu cien od dodávateľov tepla, teplej vody, vodného a stočného.

Článok IV. Podmienky prenájmu

1. Nájomca je povinný prenajatý predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom pre činnosť uvedenú v článku I. tejto zmluvy. V prípade nevyužívania priestoru presahujúcom 30 kalendárnych dní je nájomca povinný o tom neodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa s uvedením dôvodov jeho nevyužívania a lehoty opätovného začatia využívania.
2. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní prenajatých nebytových priestorov dodržiavať platné predpisy na ochranu životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, požiarnej ochrany, BOZP a dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa. Pri porušení uvedených podmienok je nájomca povinný znášať vzniknuté škody.
3. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tretím osobám.
4. Nájomca nesmie bez ďalšieho predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy a prestavbu v prenajatom priestore, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo využívať ho k inému účelu, než aký je dohodnutý v tejto zmluve.
5. V prípade, že nebytové priestory – miestnosti budú využívané na iný účel, ako je uvedené v pôvodnej projektovej dokumentácii alebo v právoplatnom rozhodnutí stavebného úradu, zabezpečí nájomca, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v súlade so stavebným zákonom, zmenu účelu využitia nebytových priestorov. Rozhodnutie stavebného úradu o zmene využitia predloží nájomca prenajímateľovi.
6. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa nájomcu (zmena adresy a pod.).
7. Nájomca sa zaväzuje, že:
 - a) prevádzka nebytových priestorov nebude rušiť nočný kľud,
 - b) na vlastné náklady bude zabezpečovať: riadne udržiavanie nebytových priestorov v čase ich užívania, v čase užívania prenajaté nebytové priestory chrániť proti vniknutiu cudzích osôb,
 - c) neodkladne nahlási prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožní vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
 - d) umožní prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku prenajatých priestorov,
 - e) zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenajatom predmete nájmu po dobu nájmu,
 - f) vznik škody bezodkladne nahlási prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
 - g) nebude poškodzovať chodníky alebo trávnaté plochy motorovými vozidlami, ktoré do nebytového priestoru dovážajú veci alebo ho zásobujú tovarom. V prípade ich poškodenia zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobili dodávatelia alebo dovozcovia vecí a tovaru do ním prenajatého nebytového priestoru.
8. Prenajímateľ sa riadi podľa § 433 OZ pri zodpovednosti za škodu spôsobenú na vnesených alebo odložených veciach.
9. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť všetky opravy nebytového priestoru, ktoré nezabezpečuje nájomca v zmysle ods. 7 tohto článku.

Článok V.
Bezpečnostné opatrenia, požiarne 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 protipožiarными 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 v čase užívania predmetu nájmu.
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 užívania predmetu nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

Článok VI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (alebo časť) novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
4. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné, účinné a vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola 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 uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, v prípade, že nájomca neoznámil prenajímateľovi inú adresu nájomcu.
5. V ostatnom sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa. Je vypracovaná v 2 exemplároch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
7. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí:
 - príloha č. 1 Výpočet výšky platby za prenájom a energie

8. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Súčasne zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená na základe platných pravdivých údajov, nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.

V Bratislave dňa 25. 09. 2024

Za nájomcu :

Za prenajímateľa :

Bratislava
IČ DPH: SK2020275697 tel: 52962674
... vaša jazyková škola

Cemvševská

Mgr. Katarína Lovíšková, M.B.A
výkonná riaditeľka

Mgr. Zora Dóczyová
riaditeľka školy

Príloha č. 1

Výpočet výšky platby za prenájom nebytového priestoru – 2 triedy

Doba prenájmu: 30. 09. 2024 – 15. 06. 2025

V čase:

pondelok

12,55 – 13,40	13,55 – 14,40	14,50 – 15,35	15,45 – 16,30	(1. trieda)
12,55 – 13,40	13,55 – 14,40	14,50 – 15,35		(2. trieda)

7 x 45 min = 5,25 hodín

streda

12,55 – 13,40	13,55 – 14,40	14,50 – 15,35	15,45 – 16,30	(1. trieda)
12,55 – 13,40	13,55 – 14,40	14,50 – 15,35		(2. trieda)

7 x 45 min = 5,25 hodín

Počet prenájatých dní v mesiaci:

september	1	január	7
október	8	február	6
november	8	marec	9
december	6	apríl	8
		máj	8
		jún	4

Spolu: 65 dní

65 dní x 5,25 hod/deň = 341,25 hodín

nájom	4,00 €/hod	341,25 x 4,00 = 1 365,00 €
energie	7,70 €/hod	341,25 x 7,70 = 2 627,63 €
spolu	11,70 €/hod	341,25 x 11,70 = 3 992,63 €

Celková suma za prenájom **3 992,63 €**.

Rok 2024: 23 dní x 5,25 hod = 120,75 hod x 11,70 € = **1 412,78 €**

Rok 2025: 42 dní x 5,25 hod = 220,50 hod x 11,70 € = **2 579,85 €**

SPOLU: 3 992,63 €