

Z M L U V A
o nájme nebytových priestorov
č. 3/2019

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme priestorov v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami

1. Prenajímateľom:

Základná umelecká škola Jána Albrechta
Topoľčianska 15
851 01 Bratislava
IČO: 36071323
bankové spojenie: Československá obchodná banka
číslo príjmového účtu: SK777500000000025833543
číslo výdavkového účtu: SK777500000000025833463

zastúpený :

Lucia Celecová, riaditeľka

a

2. Nájomcom:

JURIA production s.r.o

Gaštanová 2888/79
066 01 HUMENNÉ
IČO:47 392 941
DIČ: 2023892101
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: SK92 1100 0000 0029 2991 2948

zastúpený:

Mgr.art et. Mgr. Adriana Totiková, PhD.- konateľ

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ má v správe stavbu nachádzajúcu sa v Bratislave, k. ú. Petržalka, parc. č. **1527 a 1528**, zapísanej v LV na Topoľčianskej ulici, súpisné č. **3209**, orientačné č. **15**. Vlastníkom nehnuteľnosti je hlavné mesto SR Bratislava, ktoré zverilo stavbu do správy Základnej umeleckej školy Jána Albrechta „Protokolom o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov č. **11 88 0746 05 00**.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1, t.j. **1 trieda výtvarný odbor, 1 trieda tanečný odbor, 1 trieda literárno-dramatický odbor a 3 miestnosti WC** vo výmere spolu 342,93 m² (ďalej len „predmet nájmu“), v **pracovných dňoch od 7.30 do 18.00 hod.** Špecifikácia predmetu nájmu je uvedená v neoddeliteľnej prílohe č. 1, pôdorys predmetu nájmu je neoddeliteľnou prílohou č. 2 tejto zmluvy.
3. Účelom nájmu je odo dňa účinnosti doby nájmu realizácia výchovno - vzdelávacieho procesu nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. II Doba nájmu

Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to od 1. júla 2019 do 5. júla 2019.

Čl. III Úhrada za nájom a služby a spôsob ich platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán vo výške 9,-€/m²/rok, t.j. 42,28 €, za dobu nájmu špecifikovanú v čl. II tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje nájomné podľa predchádzajúceho odseku uhradiť v jednej platbe: za obdobie od 29.6.2019 do 1.7.2019 vo výške 42,28 €, najneskôr do 1.7.2019 na príjmový účet SK777500000000025833543 vedený v ČSOB, variabilný symbol: **01072019**. Platba sa považuje za zaplatenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
3. Prenajímateľ zabezpečí nasledovné služby: elektrická energia a osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné, TUV, zrážková voda, odvoz a likvidáciu odpadu. Zálohová platba je vo výške 16,28 €, mesačne. Vyúčtovanie skutočných nákladov za preukázateľne poskytnuté služby počas doby nájmu vykoná prenajímateľ ihneď po obdržaní vyúčtovania za služby od svojich dodávateľov.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnutú zálohovú platbu za služby spojené s nájmom vo výške 16,28 € v jednej platbe: za obdobie od 1.7.2019 do 5.7.2019 vo výške 16,28 € najneskôr do 1.7.2019 na výdavkový účet prenajímateľa č. SK777500000000025833463 vedený v ČSOB, variabilný symbol: **05072019**. Platba sa považuje za zaplatenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
6. Ak nájomca môže nebytové priestory užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, má nájomca právo na pomernú zľavu z nájomného podľa dohody s prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne nájomné do podpísania dodatku k tejto zmluve o poskytnutí zľavy z nájomného, ktorý sa prenajímateľ zaväzuje predložiť nájomcovi bez zbytočného odkladu.

Čl. IV Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak,
 - a) nájomca hrubým spôsobom znehodnotí majetok prenajímateľa, alebo
 - b) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, alebo
 - c) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo,

d) bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby alebo o odstránení stavby.

V tomto prípade sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi v súlade s čl. VII. ods. 3 tejto zmluvy.

3. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v lehote podľa čl. V ods. 2. tejto zmluvy alebo v lehote určenej prenajímateľom alebo v lehote dohodnutej medzi zmluvnými stranami, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 16,60 € , za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o prebratí predmetu nájmu prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
5. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 5. tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do depozitu. Nájomca sa náklady za vypratanie a uloženie podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nájomcovi bude spísaný najneskôr do 3 pracovných dní od prevzatia predmetu nájmu. Súčasťou tohto protokolu bude odpísanie stavu meračov energií (elektrická energia, teplo, voda, plyn).
2. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi najneskôr v nasledujúci pracovný deň po poslednom dni nájmu; v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi. Súčasťou tohto protokolu bude odpísanie stavu meračov energií (elektrická energia, teplo, voda, plyn).
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy predmetu nájmu počas doby nájmu na vlastné náklady ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že za drobné opravy budú analogicky považovať drobné opravy v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, § 5 a nasl. vrátane príloh.

Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu a umožniť mu ich vykonanie.

4. Nájomca užívajúci predmet nájmu preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa najmä ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci (zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene niektorých zákonov), hygienických predpisov, ochrany majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Bratislava - Petržalka, týkajúcich sa najmä udržiavania poriadku a čistoty, zimnej údržby, všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/1995 o nakladaní s komunálnym odpadom na území hlavného mesta SR Bratislavy, najmä ustanovenia § 2 ods. 1 písm. c) a § 2 ods. 2 písm. a), b), d) a pod.

5. Nájomca sa zaväzuje prevziať a dodržiavať za prenajímateľa ako vlastníka objektu povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a § 5 tohto zákona.
6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa svojej právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena názvu, zmena sídla, zmena štatutárneho zástupcu a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 331,94 €, ktorá bude nájomcovi fakturovaná.
7. Nájomca má právo na primerané označenie predmetu nájmu na priečelí objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
8. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
9. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živeľnej pohromy, kontroly dodržiavania podmienok nájmu a pod..
11. Prenajímateľ pripraví ku dňu odovzdania nebytových priestorov nájomcovi aktuálny inventárny zoznam zariadenia prenajímaných tried, ktoré bude súčasťou protokolu o odovzdaní nebytových priestorov nájomcovi.
12. Prenajímateľ zabezpečí na svoje náklady upratovanie spoločne využívaných priestorov.

Čl. VI Prenájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo dispozície tretej osobe.

Čl. VII Doručovanie

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti sám alebo poštou. Prenajímateľ môže podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj iným vhodným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu adresa sídla nájomcu: JURIA production s.r.o. Gaštanová 79, 066 01 Humenné
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa podľa odseku 2 tohto článku doručená do miesta doručenia podľa odseku 2 tohto článku, bude považovaná za doručenú priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá; v tomto prípade sa za deň doručenia písomnosti považuje tretí deň po dni uloženia na pošte. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku alebo keď to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. 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.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 4-och rovnopisoch s platnosťou originálu, 2 pre prenajímateľa a 2 pre nájomcu.
4. 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.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bratislave, dňa: 6.6.2019



Lucia Celciová
riaditeľka ZUŠ Jána Albrechta

V Bratislave, dňa: 6.6.2019



Mgr. art. et Mgr. Adriana Totiková
konateľ, Bratislava

Prílohy: č.1 - Špecifikácia priestorov a výpočtový list - neoddeliteľná

Príloha č. 1 k zmluve o nájme č. 3/2019

Špecifikácia priestorov a výpočtový list

Objekt: Základná umelecká škola Jána Albrechta, Topoľčianska 15, 851 01 Bratislava
Nájomca: JURIA production s.r.o., Gaštanová 79, Humenné

A. Špecifikácia priestorov

porad. číslo	miestnosti	spôsob využitia	výmera v m ²
--------------	------------	-----------------	-------------------------

Prízemie:

1.		trieda litetár.-dramat. odbor	82,53
2.		trieda tanečný odbor	75,10
3.		trieda tanečný odbor	37,28
4.		WC prízemie	16,25
5.		WC	2,63
Spolu :			213,79 m²

I. Poschodie :

1.		trieda výtvarný odbor	75,10
2.		trieda výtvarný odbor	37,28
3.		WC	16,76
Spolu:			129,14 m²

celý predmet nájmu **342,93 m²**

B. Výpočtový list úhrad nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom

I. Nájomné

plocha v m ²	za/m ² /rok	za/rok	za dobu nájmu špecifikovanú v čl. II tejto zmluvy
342,93	9 €	3086,37	42,28 €

II. Zálohy za služby

Celková plocha objektu 2059 m²

Plocha prenájmu: 342,93 m²

Podiel plochy prenájmu k celkovej ploche objektu: 16.65 %

Predpokladané náklady pre celkovú plochu objektu:

- elektrická energia a osvetlenie spoločných priestorov	3776	€/rok
- vodné, stočné	1473	€/rok
- dodávka TUV	324,40	€/rok
- zrážková voda	906	€/rok
- odvoz a likvidácia odpadu	657	€/rok
Predpokladané náklady spolu	7136,40	€/rok

Predpokladané náklady za prenajatú plochu: 16,65 % z 7136,40 = 1188,21 €/rok

Stanovená úhrada záloh za dobu nájmu špecifikovanú v čl. II tejto zmluvy:

- za nájomné	42,28 €
- za služby spojené s nájmom:	16,28 €

V Bratislave, 6.6.2019