

UEZ: 349/2017

ZMLUVA č. 40/2017

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov
a ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: Základná škola s materskou školou
Česká 10
831 03 Bratislava

zastúpený: **Mgr. Iveta Kopásková**
riaditeľka školy
bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s. Bratislava
číslo účtu: IBAN SK48 5600 0000 0084 2370 3003
IČO: 317 80 539
DIČ: 2020958621
(ďalej len „prenajímateľ“)

Zriadovateľ: Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
Junácka 1
832 91 Bratislava

zastúpený: **Mgr. Rudolf Kusý**
starosta
bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s. Bratislava
číslo účtu: IBAN SK08 5600 0000 0018 0034 7007
IČO: 00603317
DIČ: 2020887385
(ďalej len „zriadovateľ“)

Nájomca: Základná umelecká škola
Hálkova 56
831 03 Bratislava

zastúpený: **Mgr. art. Ingrid Bubeníčková**
riaditeľka školy
bankové spojenie: ČSOB
číslo účtu: SK82 7500 0000 0000 2584 2183
IČO: 317 80 334
DIČ: 2020957455
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ, nájomca a zriadovateľ v texte spoločne uvádzaní aj ako „zmluvné strany“
alebo jednotlivito ako „zmluvná strana“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme:

I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ má zverenú do správy budovu ZŠ Česká súp. č. 2954 na pozemku parc. č. 11312/1, evidovanú na LV č. 3749 v k.ú. Nové Mesto (ďalej len „budova“), ktorá je vo vlastníctve zriaďovateľa.
2. Prenajíateľ podpisom tejto zmluvy, v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva Bratislava-Nové Mesto č. 2/31 zo dňa 17.02.2015, ktorým miestne zastupiteľstvo schválilo Zásady prenajímania stavieb, nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou (ďalej len „Zásady“), prenecháva nájomcovi do užívania 3 triedy v budove, určené v prílohe č. 2 (ďalej v texte ako „predmet nájmu“), pričom nájomca je s predmetom nájmu oprávnený užívať spoločné priestory budovy v rozsahu: chodba a WC podľa prílohy č. 2.
3. Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu na vyučovanie hudobnej náuky, spevu a hry na hudobné nástroje: klavír, zobcová flauta a priečna flauta výlučne pre žiakov prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel, uvedený a dohodnutý v bode 2. tejto zmluvy, v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

II. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od účinnosti tejto zmluvy do 30.06.2020. Nakoľko nájomca užíval predmet nájmu už od 04. septembra 2017, nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje uhradiť nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom aj za obdobie od 04.09.2017 do účinnosti tejto zmluvy.
2. Z doby nájmu je vyňaté obdobie školských prázdnin podľa členenia uvedeného v Pedagogicko-organizačných pokynoch na príslušný školský rok.
3. Počet hodín nájmu na školský rok 2017/2018 je spolu 63,5 hodiny týždenne v súlade s Prílohou č. 1 tejto zmluvy, pričom z predmetného obdobia je vyňaté obdobie školských prázdnin. Počet týždňov nájmu, po vyňatí obdobia školských prázdnin, je spolu 38 týždňov v školskom roku 2017/2018, pričom v období september – december 2017 je to 15 týždňov a v období január – jún 2018 je to 23 týždňov.
4. Rozsah hodín nájmu je dojednaný v čase školského vyučovania v školskom roku 2017/2018 v dňoch:

pondelok	od	13,00 h	do	18,10 h
utorok	od	12,45 h	do	17,30 h
streda	od	12,45 h	do	18,05 h
štvrtok	od	13,20 h	do	18,10 h
piatok	od	12,30 h	do	16,25 h
5. Rozsah a počet hodín nájmu na nasledujúce dva školské roky bude upravený dodatkom

k zmluve, ktorý zmluvné strany uzatvoria vždy na začiatku príslušného školského roka podľa aktuálneho rozvrhu hodín.

III.

Úhrada za nájom a služby

1. Nájomné za prenajaté priestory je stanovené v zmysle Zásad vo výške 1 € / 1 hodina. Prenajíateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31. decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka.
2. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom (elektrická energia, teplo, voda) na školský rok 2017/2018 je určená v bode 3. a 4. tohto článku tejto zmluvy. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom na nasledujúce dva školské roky bude upravená dodatkom k zmluve, ktorý zmluvné strany uzatvoria vždy na začiatku príslušného školského roka podľa aktuálneho rozsahu predmetu nájmu a počtu hodín nájmu.
3. Úhradu nájomného v prepočte podľa rozsahu hodín v zmysle článku II. bod 3. a 4. tejto zmluvy v alikvotnej výške od 04.09.2017 do účinnosti tejto zmluvy, ako aj úhradu nájomného od účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2017 vykoná nájomca do 25. novembra 2017 na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy (ďalej len „účet prenajíateľa“). Úhradu alikvotnej časti nájomného za obdobie január - marec 2018 uhradí nájomca do 15. januára 2018 na účet prenajíateľa. Úhradu alikvotnej časti nájomného za obdobie apríl - jún 2018 uhradí nájomca do 15. apríla 2018 na účet prenajíateľa.
4. Úhrady za služby spojené s nájmom za školský rok 2017/2018 sú stanovené na základe technického prepočtu spotreby energií v prenajatých priestoroch, ktorý je súčasťou prílohy č. 2 zmluvy. Prenajíateľ si vyhradzuje právo zvýšenia úhrady za služby spojené s nájmom formou jednostranného písomného vyhlásenia prenajíateľa, ktorej výška bude závisieť od platného cenníka dodávateľov sieťových odvetví, resp. poskytovateľa služby. Úhradu za služby spojené s nájmom v alikvotnej čiastke od 04.09.2017 do účinnosti tejto zmluvy, ako aj od účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2017 vykoná nájomca do 25. novembra 2017 na účet prenajíateľa. Úhrady za služby spojené s nájmom za mesiace január - marec 2018 v alikvotnej výške uhradí nájomca do 15. januára 2018 na účet prenajíateľa. Úhrady za služby spojené s nájmom za mesiace apríl - jún 2018 v alikvotnej výške uhradí nájomca do 15. apríla 2018 na účet prenajíateľa.
5. Ak nájomca neuhradí v stanovenej lehote nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, je povinný zaplatiť prenajíateľovi zákonný úrok z omeškania.
6. Za deň úhrady nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom sa považuje deň, kedy bolo plnenie v plnej výške pripísané na účet prenajíateľa.

IV.

Odobzдание a prevzatie predmetu nájmu

1. K fyzickému odobzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu nedôjde, nakoľko nájomca tento už užíva.

2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že je mu stav predmetu nájmu známy a preberá ho od prenajímateľa v stave v akom sa nachádza, bez výhrad.
3. Nájomca prehlasuje, že nebude od prenajímateľa požadovať akékoľvek opravy ani úpravy predmetu nájmu a v prípade ich potreby tieto vykoná na vlastné náklady, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, avšak bez akéhokoľvek nároku na náhradu za vykonanie týchto opráv.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy.
2. Prenajímateľ zabezpečí dozor zamestnanca školy na zabezpečenie vstupu a výstupu z objektu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu za účelom overenia, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom, uvedeným v čl. I. bod 2. tejto zmluvy.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený na označenie svojho elokovaného pracoviska na priečelí budovy.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy, vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu a spoločných priestorov budovy, ktoré užíva a hmotného huteľného majetku nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v predmete nájmu a v budove.
- 3.. Nájomca je povinný v Predmete nájmu samostatne a na vlastné náklady zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a všetkých prislúchajúcich vykonávacích predpisov ako aj technických noriem. Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
4. Nájomca je povinný počínať si v Predmete nájmu tak, aby na ňom nevznikli Prenajímateľovi škody a súčasne hroziace škody odvracať. Nájomca sa zaväzuje v plnom rozsahu uhradiť všetky vzniknuté škody na/v Predmete nájmu, a to nie len tie, ktoré spôsobil sám, ale aj akékoľvek tretie osoby, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 500,- €. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
 - 1.1. dohodou zmluvných strán;
 - 1.2. uplynutím dohodnutej doby nájmu;
 - 1.3. výpoveďou;
 - 1.4. odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ, ako aj nájomca sú oprávnení zmluvu vypovedať v súlade s ust. § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a to s výpovednou lehotou 3 mesiacov, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ ako aj nájomca sú oprávnení od zmluvy okamžite odstúpiť jednostranným právnym úkonom podľa ust. § 679 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak nájomca podstatným spôsobom poruší zmluvu v zmysle jej dojednaní. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
4. Skončením nájmu podľa tejto zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, ako ani právo prenajímateľa na prípadné sankcie (zmluvná pokuta, úroky z omeškania) a náhradu škody.
5. Nájomca sa zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, V prípade skončenia nájmu odstúpením od zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu v lehote 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi.

VIII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany prenajímateľa alebo nájomcu budú vyhotovené v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne doručené ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou druhej zmluvnej strane, na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví tejto zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia druhej zmluvnej strane.
2. Písomnosť sa považuje za doručenú aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel. Ak bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta zastihnúť na adrese sídla uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, resp. príslušnom registri, v ktorom je zapísaný a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy ak sa adresát o tom nedozvie.

IX.
Závěrečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len písomne po vzájomnej dohode, a to formou dodatku k tejto zmluve.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si nájomnú zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak ohlasu ju podpisujú.
4. Zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane dve vyhotovenia.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V Bratislave dňa 28. novembra 2017

V Bratislave dňa 28. novembra 2017

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Iveta Kopásková, v.r.
riaditeľka

.....
Mgr. art. Ingrid Bubeníčková, v.r.
riaditeľka

Zriaďovateľ:

.....
Mgr. Rudolf Kusý, v.r.
starosta



**Základná umelecká škola Hájkova 56
831 03 BRATISLAVA**

PRÍLOHA č. 1

Váž. pani

Mgr. Iveta Kopásková

ZŠ s MŠ Česká 10

Bratislava

Bratislava, 12. 09. 2017

Vážená pani riaditeľka,

zasielam Vám podklady pre vypracovanie výpočtového listu k dodatku nájomnej zmluvy s našou organizáciou:

Katarína Hatríková – 2, 75 hod. týždenne

Mgr. art. Gabriela Kiráľová – 10,75 hod. týždenne

Mgr. art. Branislav Malatinský, ArtD. – 10,00 hod. týždenne

Mgr. Marcel Michalovič - 19,00 hod. týždenne

Mgr. Dagmar Zlatohlávková – 21,00 hod. týždenne

Spolu

63,5 hod. týždenne

**Základná umelecká škola
Hájkova 56
Bratislava**

S pozdravom

Mgr. Ingrid Bubeníčková

Prílohy: rozvrhy hodín – Hatríková, Kiráľová, Malatinský, Michalovič, Zlatohlávková

Telefón:
+421-2-44632117-9

Fax:
+421-2-44632118

E - mail:
zus-riaditelka@stonline.sk

Internet:
www.zushalkova.eu

IČO:
317 80 334

Príloha č. 2 k zmluve č. 40 / 2017 pre školský rok 2017/2018
– technický prepočet spotreby energií

Prenajímateľ: Základná škola s materskou školou, Česká 10, Bratislava

Nájomca: Základná umelecká škola, Hálkova 56, Bratislava

PRENAJATÉ PRIESTORY

V školskom roku 2017/2018 sú priestory školy prenájaté celkovo na 63,5 vyučovacích hodín týždenne podľa rozpisu ZUŠ Hálkova 56 Bratislava, ktorý tvorí prílohu č. 1 k zmluve č. 40/2017.

Nájomca má v školskom roku 2017/2018 prenájaté nasledovné nebytové priestory:

	trieda 4.B	63,70	m ²
	trieda 5.B	63,70	m ²
	trieda 6.A	63,70	m ²
a spoločné priestory	chodba 3. posch.	128,10	m ²
	chodba 3. posch.	128,10	m ²
	WC 3. posch.	24,41	m ²
	chodba prízemie	93,10	m ²
	<hr/>		
	spolu	564,81	m ²

ELEKTRICKÁ ENERGIA

Spotreba elektrickej energie prepočítaná podľa energetickej náročnosti spotrebičov:

- trieda: 18 svietidiel x 56 W = 1008 W
- chodba 3. posch.: 16 svietidiel x 80 W = 1280 W
- chodba 2. posch.: 16 svietidiel x 80 W = 1280 W
- chodba prízemie: 11 svietidiel x 80 W = 880 W

Týždenná spotreba elektrickej energie v prenájatých priestoroch prepočítaná na počet vyučovacích hodín je 48,448 kW.

Mesačná spotreba elektrickej energie v prenájatých priestoroch prepočítaná na počet vyučovacích hodín je 48,448 kW x 4 = 193,792 kW.

Cena za 1 kW elektrickej energie bez DPH: 0,1117 €

193,792 kW x 0,1117 € = 21,6466 €

DPH 4,3293 €

Spolu 25,9759 € = 25,98 €

Náklady na spotrebu elektrickej energie mesačne sú 25,98 €.

TEPLO

Celkový vykurovaný priestor školy: 3000 m²

Na výpočet ceny tepla boli použité údaje: – ročná spotreba tepla v roku 2016
– cena za dodávku tepla platná pre rok 2016

Variabilná zložka:

	TUV	UK
Množstvo	10 613,47 kWh	405 190,00 kWh
Jednotková cena	0,04559 €	0,04559 €
Spolu bez DPH	483,87 €	18 472,61 €

Fixná zložka:

	TUV	UK
Množstvo	2,2060 kW	84,2184 kW
Jednotková cena	186,22000 €	186,22000 €
Spolu bez DPH	410,80 €	15 683,15 €

Celkové náklady na odberné miesto: 35 050,43 €
DPH: 7 010,08 €

Spolu: 42 060,51 € $42\,060,51\text{ €} : 3000\text{ m}^2 = 14,02\text{ €}$

Celkové náklady na 1 m² vykurovanej plochy: 11,683 €
DPH: 2,337 €

Spolu: 14,020 €

Maximálna prenajatá plocha: 564,81 m² (podľa rozvrhu hodín ZUŠ)

Prenajatá plocha (priemer za deň): $526,45\text{ m}^2 \times 14,02\text{ €} = 7380,83\text{ €}$

Náklady na teplo mesačne: $7380,83\text{ €} : 12 = 615,069\text{ €} = 615,069\text{ €}$

Priestory sú prenajaté maximálne na 4,57 hodiny denne, t.j. 0,2 dňa:

$(526,45\text{ €} : 30) \cdot 20 = 350,9667\text{ €}$

$350,9667\text{ €} \cdot 0,2 = 70,1933\text{ €} = 70,19\text{ €}$

Náklady na spotrebu tepla mesačne predstavujú 70,19 €.

VODA

Prepočet vody je vypracovaný pre nameranú dodávku vody v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 397/2003 Z. z. – prílohy č. 1 o smerných číslach spotreby vody – položka II bod 9:

– ročná spotreba vody na 1 osobu je 5 m³

– počet učiteľov (5)

$5\text{ osôb} \times 5\text{ m}^3 = 25\text{ m}^3$

$25\text{ m}^3 \times 1,857\text{ €} = 46,425\text{ €}$

$46,425 : 10 = 4,6425\text{ €} = 4,64\text{ €}$

Náklady na spotrebu vody mesačne predstavujú 4,64 €.

Náklady na energetické médiá mesačne sú:

– elektrická energia 25,98 €

– teplo 70,19 €

– voda 4,64 €

Spolu 100,81 €

Celkové mesačné náklady na energetické médiá v prenajatých priestoroch na základe technického prepočtu spotreby energií sú 100,81 Eur.

V Bratislave dňa 28. novembra 2017

Vypracovala: Silvia Brinzová, vedúca HSÚ

Brinzová

Kontrolovala: Mgr. Iveta Kopásková, riaditeľka školy

Kopásková

**Základná škola
s materskou školou**
② Česká 10
831 03 Bratislava