

**ZMLUVA**  
**o nájme nebytových priestorov**  
**č. 2/2017**

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: Všeobecná úverová banka,  
číslo príjmového účtu: SK7775000000000025833543  
číslo výdavkového účtu: SK7775000000000025833463

**zastúpený:** Lucia Celecová, riaditeľka

a

**2. Nájomcom:** City Camp, s.r.o.  
konateľ – Mgr. Juraj Michalka  
Lužná 10  
851 04 Bratislava  
IČO: 44698208  
DIČ: 2622860780  
bankové spojenie: Tatra Banka, a.s.  
číslo účtu: 2622184990/1100

**zastúpený:** Mgr. Juraj Michalka - konateľ

**ČL I**

**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ má v správe stavbu nachádzajúca 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 90.
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 m<sup>2</sup> (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 dohody 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 17. júla 2017 do 21. júla 2017.

## 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,-€ /m<sup>2</sup>/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 17.7.2017 do 21.7.2017 vo výške 42,28- €, najneskôr do 17.7.2017 na príjmový účet SK7775000000000025833543 vedený v ČSOB, variabilný symbol: 17072017. 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 nájomom vo výške 16,28 € v jednej platbe: za obdobie od 17.7.2017 do 21.7.2017 vo výške 16,28 € najneskôr do 17.7.2017 na výdavkový účet prenajímateľa č. SK7775000000000025833463 vedený v ČSOB, variabilný symbol: 21072017. 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 určenjej prenajímateľom alebo v lehote dohodnanej medzi zmluvnými stranami, má prenajímateľ právo požadovať od nájomca zmluvnú pokutu vo výške 16,60 € , za každý aj zočatý 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 zmluvná pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
5. V prípade porušenia povinností podľa ods. 5. tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratáť predmet nájmu na náklady nájomca 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 termine 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

zväzkových nariadení mestskej časti Bratislava - Petržalka, týkajúcich sa najmä udržiavania poriadku a čistoty, zimnej údržby, všeobecne zväzkového nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/1995 o nakladaní a komunálnom odpadoch 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, keď 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 prístupnom mieste 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, živelnnej pohromy, kontroly dodržiavania podmienok nájmu a pod..
11. Prenajímateľ pripraví ku dňu odovzdania nebytových priestorov nájomcovi aktuálny inventárny zoznam zariadenia prenajímateľských 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 písomnosťami sám alebo poštou. Prenajímateľ môže podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj iným vhodným spôsobom.

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:

City Camp,s.r.o., Lužná 10, 851 04 Bratislava.

- 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 doručenie priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vstavená 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 nezozvie.
- V prípade, že nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

### **Čl. VIII** **Záverečné ustanovenia**

- 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.
- 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.
- Zmluva sa vyhotovuje v 4-och rovnopisoch s platnosťou originálu, 2 pre prenajímateľa a 2 pre nájomcu.
- Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v rámci za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
- 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 doplnia 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: 16.3.2017

V Bratislave, dňa: 16.3.2017

.....  
Lucia Celecová  
riaditeľka ZUŠ Ján Albrecht

.....  
Mgr. Juraj Michalka  
konateľ City Camp,s.r.o., Bratislava

Prílohy:      1.1 - Špecifikácia priestorov a výpočtový list - neoddeliteľná

### Špecifikácia priestorov a výpočtový list

**Objekt:** Základná umelecká škola Jina Albrechta, Topoľčianska 15, 851 01 Bratislava  
**Nájomca:** City Camp, s.r.o., Lužná 10, 851 04 Bratislava,

#### A. Špecifikácia priestorov

porad. číslo	číslo miestnosti	spôsob využitia	výmera v m <sup>2</sup>
<b>Prízemie:</b>			
1.		trieda lístie-dramat. odbor	82,53
2.		trieda tančový odbor	75,10
3.		trieda tančový odbor	57,28
4.		WC prízemie	16,56
5.		WC	2,63
<b>Spolu:</b>			<b>213,79 m<sup>2</sup></b>
<b>I. Poschodie:</b>			
1.		trieda výtvarný odbor	75,10
2.		trieda výtvarný odbor	57,28
3.		WC	16,56
<b>Spolu:</b>			<b>128,14 m<sup>2</sup></b>
<b>celý predmet nájmu</b>			<b>342,93 m<sup>2</sup></b>

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

##### I. Nájomné

plocha v m <sup>2</sup>	za/m/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: 3059 m<sup>2</sup>

Plocha prenájmu: 342,93 m<sup>2</sup>

Podiel plochy prenájmu k celkovej ploche objektu: 16,65 %

Predpokladané náklady pre celkovú plochu objektu:

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

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

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

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