

ZMLUVA

o prenájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. „o nájme a podnájme nebytových priestorov“, v znení neskorších predpisov

uzatvorená medzi :

Dom Matice slovenskej Komárno

Sídlo: Nám. M.R. Štefánika č. 6, 945 01 Komárno

IČO: 35 610 905

č. ú.: 350008134142/0200 VUB a.s.

IBAN: SK2502000000350008134142

zastúpený riaditeľom Jozefom Černekom

/ ďalej iba prenajímateľ /

SRRZ – RZ pri Gymnáziu L. J. Šuleka

sídlo: Pohraničná 900/10, 945 01 Komárno

IČO: 37862219

zastúpený predsedníčkou MUDr. Elenou Kőkényovou

/ ďalej iba nájomca /

t a k t o :

Článok 1. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nevýhradný prenájom nebytového priestoru za účelom príprav a nácviu divadelného predstavenia Dramatickým krúžkom Gymnázia L. J. Šuleka v Komárne.
2. Predmet prenájmu sa nachádza sa v objekte Domu Matice slovenskej (ďalej iba DMS), na Námestí M. R. Štefánika č. 6 v Komárne, ktorý je zapísaný Okresným úradom v Komárne na LV č.: 6528, v katastri KOMÁRNO, v okrese Komárno, so súpisným číslom: 904, na parcele: 72.
3. Nebytové priestory sú umiestnené v prednom aj v zadnom trakte budovy na poschodí so samostatným vchodom. Priestor tvoria nasledovné miestnosti: zrkadlová miestnosť, divadelná sála s príslušenstvom.
4. Zrkadlová miestnosť sa prenája ako nevýhradný prenájom každý utorok (14:00 do 20:00), stredu (15:00 do 20:00), sobotu (14:00 - 20:00).
5. Divadelná sála s príslušenstvom ako nevýhradný prenájom každú pondelok a štvrtok od 16:00 do 21:00.
6. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi prenájaté priestory, ktoré budú slúžiť pre nácviu a prezentácie scénického tanca, činohry, muzikálu, folklórneho predstavenia a nácviu študentských predstavení Dramatického krúžku Gymnázia L. J. Šuleka v Komárne.
7. Zmena účelu nájmu je možná iba na základe písomného dodatku k tejto zmluve.
8. Predmet nájmu je vo vlastníctve prenajímateľa, je po rekonštrukcii a odovzdáva ho nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie.
9. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory popísané v článku 1. v bode 1 tejto zmluvy dňom podpisu zmluvy.

Článok 2. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 1. septembra 2024 do 30. júna 2025.
2. Nájomca má prednostné právo po uplynutí doby nájmu uvedeného v ods. 1. predĺžiť platnosť nájomnej zmluvy.

Článok 3. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného po uplatnení zliav za prenajaté priestory činí **4 320 €** za celú dobu prenájmu.
Pôvodná cenníková suma činí 8 640 € (864 € / mesiac).
Uplatňujeme 2 zľavy:
 - a) ide o dlhodobý nájom (viac ako 6 mesiacov), zľava 25%, t.j. – 2 160 €
 - b) úhrada prebehne 2 splátkami a to v mesiacoch október a december 2024, zľava 25%, t.j. – 2 160 €
2. Nájomné bude fakturované Prenajímateľom v októbri a decembri 2024. V sume nájomného sú zahrnuté aj výdavky spojené s odvozom smetí, vykurovanie, vodné a stočné.
3. V cene prenájmu je:
 - a) *elektronické a kamerové stráženie spoločných priestorov a elektronické chránenie dvoch hlavných kancelárií bezpečnostným zariadením*
 - b) *pripojenie k internetu (VDSL) prostredníctvom Wifi v celej budove a pripojenie LAN káblom v hlavnej kancelárii*
 - c) *upratovanie spoločných priestorov*
 - d) *odvoz komunálneho odpadu*
 - e) *vykurovanie celého priestoru, vrátane spoločných priestorov*
 - f) *vodné a stočné*
 - g) *spotrebovaná elektrická energia (v rozmedzí bežných (administratívnych) priestorov)*
4. V prípade omeškania platby o viac ako jeden mesiac, je prenajímateľ oprávnený fakturovať voči nájomcovi úrok z omeškania, ktorého výška je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s príslušnou platbou.

Článok 4. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické, protipožiarne a ochrane majetku slúžiace všeobecne záväzné predpisy. Za škody spôsobené porušením týchto predpisov zodpovedá priamo nájomca.
2. Nájomca je povinný vykonávať opravy škôd na predmete nájmu na vlastné náklady, pokiaľ tieto spôsobil vlastným pričinením.
3. Prenajímateľ je na svoje náklady povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a povinný odstrániť nedostatky predmetu nájmu, pokiaľ tieto nedostatky predmetu nájmu znemožňujú nájom alebo hrozí škoda na objekte DMS a neboli spôsobené zavinením nájomcu. Na tieto nedostatky predmetu nájmu je nájomca povinný prenajímateľa neodkladne upozorniť a umožniť prístup na vykonanie uvedených opráv.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť nedostatky spôsobené ním realizovanými úpravami a zároveň zodpovedá za škody spôsobené činnosťou jeho prevádzky.
5. Nájomca berie na vedomie, že akékoľvek úpravy priestorov i menšieho rozsahu môže realizovať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Prenajímateľ prehlasuje, že objekt DMS, v ktorom sa nachádza prenajatý priestor, je zmluvne poistený a to poistenie nepokrýva mobilný inventár a zariadenie nájomcu.
7. Po ukončení nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi priestor v rovnakom stave ako ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Všetky investície, ktoré nájomca vykoná na vlastné náklady ostávajú majetkom prenajímateľa bez ďalších kompenzácií.
8. Nájomca berie na vedomie, že objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu je kultúrnospoločenskou budovou. V objekte sa mimo iné nachádza aj divadelná sála (v *bezprostrednej blízkosti predmetného priestoru*). V prípade jej využitia sa musí nájomca zdržať akejkolvek činnosti, ktorá by mohla narušiť kultúrnospoločenskú udalosť – predstavenie. Pod nežiaducou činnosťou sa rozumie najmä vytváranie hluku (*vŕtanie, príliš hlasná hudba a pod.*)
9. Nájomca nie je oprávnený poskytnúť prenajatý priestor, alebo časť prenajatého priestoru, ďalej do podnájmu alebo inej obchodnej činnosti tretej osobe.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať vykurovanie i v dňoch pracovného pokoja, t.j. v sobotu a nedeľu, prípadne štátny sviatok, ak nájomca vykonáva v týchto dňoch aktivity v rámci rozsahu svojej činnosti.
1. Nájomca môže nerušene využívať priestory v ktoromkoľvek čase a hodine. Prístup do budovy je voľný ako vo večerných hodinách, tak aj v dňoch pracovného pokoja.
2. Prenajímateľ zabezpečí bezproblémové využívanie prenajatých priestorov nájomcovi, jeho vykurovanie, osvetlenie.
3. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi umiestniť na nehnuteľnosti, resp. predmete nájmu, svoje firemné označenie.
4. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by obmedzovalo nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v zmysle ustanovení tejto zmluvy.

Článok 5. Ukončenie nájmu

1. Nájom prenajatého priestoru sa ukončí:
 - a. ukončením doby nájmu
 - b. dohodou zmluvných strán
 - c. písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Zb. alebo písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodu § 9 odst. 3 cit. Zákona.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného vyhotovenia výpovede druhej strany.
3. Prenajímateľ má právo na okamžité ukončenie zmluvného vzťahu v prípade, že sa nájomca omešká s platbou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní.
4. V prípade nesplnenia akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy prenajímateľom, môže nájomca s okamžitou účinnosťou odstúpiť od tejto zmluvy.
5. Odstúpenie nájomcu od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia, týmto dňom zaniká zmluvný vzťah založený touto zmluvou. Odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok na náhradu škody. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné odstúpenie od tejto zmluvy nebude mať vplyv na zmluvné vzťahy zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy predchádzajúce tomuto odstúpeniu.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný do 10 dní vypratať predmet nájmu a uviesť ho do stavu zodpovedajúceho pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné a iné úpravy predmetu nájmu vykonané so súhlasom prenajímateľa.

Článok 6. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa sídla, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto zmluvy.
2. V prípade zmeny sídla je adresou na doručovanie posledná známa adresa, ktorú zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane ako adresu na doručovanie. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na doručovanie tá strana, ktorej sa zmena týka. V pochybnostiach platí, že zmena adresy na doručovanie nebola druhej strane riadne oznámená.
3. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručенú dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za doručенú sa písomnosť považuje aj v prípade, ak písomnosť odoslaná na doručovaciu adresu bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

Článok 7. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/199 Z. z. a občianskeho zákonníka.

Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné, alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým platnosť ostatných ustanovení zmluvy dotknutá.

Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Komárne dňa 1.9.2024

zdrúženie rodičov a priateľov školy
Gymnázium L. J. Šuleka Komárno
945 52 Komárno, Pohraničná ul.10



prenajímateľ



nájomca