

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

(ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

- 1. Názov:** Školské zariadenia mesta Trenčín m. r. o.

Sídlo: Mládežnícka 4, 911 01 Trenčín

IČO: 36 129 755

IBAN: SK90 7500 0000 0040 1618 8851

Zastúpená: Ing. Rastislav Masaryk, riaditeľ

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

- 2. Obchodné meno:** PRO AMERICANA spol. s r.o.

Sídlo: K. Nagya 44/14, 945 01 Komárno

IČO: 36 765 899

IBAN: SK18 7500 0000 0040 0805 4175

Zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 19783/N

Zastúpená: Ladislav Plachý

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spoločne „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve mesta Trenčín, a to:
 - a. Budova Materskej školy na ulici Považská 1 v Trenčíne (ďalej len „budova A“)
 - b. Budova Materskej školy na ulici Niva 9 v Trenčíne (ďalej len „budova B“)
2. Predmetom tejto Zmluvy je dohoda Zmluvných strán o vzájomných právach a povinnostiach pri odplatnom užívaní predmet nájmu špecifikovaného v ods. 3 tohto článku.
3. Na základe tejto Zmluvy prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi do odplatného užívania nasledujúce nebytové priestory:
 - a. trieda 3, pavilón B o výmere 42 m² v budove A (ďalej len „Predmet nájmu 1“)
 - b. trieda 3, o výmere 56 m² v budove B (ďalej len „Predmet nájmu 2“)
4. Ak sa ďalej v niektorom ustanovení Zmluvy používa označenie „Predmet nájmu“, toto ustanovenie sa vzťahuje na každý z Predmetov nájmu podľa ods. 2.

Čl. II

Účel nájmu a doba nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať výlučne na účel realizácie krúžkov anglického jazyka.
2. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
3. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu nasledovne:
 - a. nebytové priestory v budove A každý pondelok od 13:00 – 13:45
 - b. nebytové priestory v budove B každý pondelok od 14:15 – 15:00

Čl. III

Nájomné, úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je vo výške 6 eur/ m² prenajatej plochy ročne, t. j.:
 - a. za Predmet nájmu 1 vo výške 252 eur ročne
 - b. za Predmet nájmu 2 vo výške 336 eur ročne
2. Nájomca uhrádza nájomné vopred bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy v dvoch splátkach nasledovne:
 - a. 50% ročného nájomného najneskôr 31.10. kalendárneho roka
 - b. 50% ročného nájomného najneskôr do 28.02. nasledujúceho kalendárneho roka.
3. Pri identifikácii platby je Nájomca povinný uviesť ako variabilný symbol alebo poznámku pre prijímateľa adresu školy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor, za ktorý nájomné platí.
4. Popri nájomnom je Nájomca povinný uhrádzať poplatky za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to vo výške, ktorá bude pre každý školský rok stanovená vo Vnútornom predpise Prenajímateľa o prevádzkových nákladoch. Pre školský rok 2024/2025 sa Nájomca zaväzuje uhrádzať prevádzkové náklady v nasledovnej výške:
 - a. za Predmet nájmu 1 vo výške 54 eur ročne (teplo, el. energia)
 - b. za Predmet nájmu 2 vo výške 85,59 eur ročne (plyn, el. energia)
5. Pre platobné podmienky poplatkov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu platí rovnako ods. 2 a ods. 3 tohto článku. Prípadné zrušenie vyučovacej hodiny z akéhokoľvek dôvodu nemá vplyv na výšku nájomného a poplatkov.
6. Výška prevádzkových nákladov pre nasledujúce školské roky trvania nájmu bude predmetom dodatku k tejto Zmluve, ktorý uzatvoria Zmluvné strany vždy najneskôr do 15.10. školského roka. Za tým účelom sa Prenajímateľ zaväzuje predložiť Nájomcovi aktualizovanú Internú smernicu najneskôr do 30.09. Ak nájomca nebude súhlasiť s novou výškou poplatkov a nedôjde k uzatvoreniu dodatku k Zmluve, je Nájomca aj Prenajímateľ oprávnený ukončiť túto Zmluvu spôsobom podľa čl. VI ods. 1 písm. d) tejto Zmluvy.
7. K zmene výšky nájomného môže dôjsť v prípade schválenia nového predpisu o oceňovaní nehnuteľností alebo ak bude iná cena schválená Zasadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín, prípadne VZN mesta Trenčín. V takom prípade uzatvoria Zmluvné strany dodatok k tejto Zmluve bez zbytočného odkladu. Ak nájomca nebude súhlasiť s novou výškou nájomného a nedôjde k uzatvoreniu dodatku k Zmluve, je Nájomca aj Prenajímateľ oprávnený ukončiť túto Zmluvu spôsobom podľa čl. VI ods. 1 písm. d) tejto Zmluvy.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne na účely a v rozsahu podľa tejto Zmluvy.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu stavebné úpravy bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie v rozsahu podľa tejto Zmluvy.
4. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi poškodenie Predmetu nájmu resp. potrebu opráv.
5. Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať platné právne predpisy.
6. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi v plnom rozsahu za akúkoľvek škodu na Predmete nájmu spôsobenú Nájomcom alebo osobami, ktoré sa v Predmete nájmu zdržiavali s vedomím Nájomcu.
7. Prenajímateľ nie je zodpovedný za stratu, poškodenie alebo krádež vecí vnesených do Predmetu nájmu Nájomcom alebo osobami, ktoré sa v Predmete nájmu zdržiavali s vedomím Nájomcu.
8. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
9. Prenajímateľ je oprávnený vykonať kontrolu užívania Predmetu nájmu a Nájomca je povinný takúto kontrolu umožniť a sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi.

Čl. V

Sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu podľa čl. VI ods. 2 Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,01% denne z ročného nájomného. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody presahujúcu výšku zmluvnej pokuty.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak bude Nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo poplatkov za služby, je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,01% denne z ročného nájomného.
3. Na účely tohto článku sa ročným nájomným rozumie nájomné za ten Predmet nájmu, vo vzťahu ku ktorému došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu.

Čl. VI

Zánik Zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu je možné ukončiť nasledovne:
 - a. písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b. písomnou výpoveďou v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení s výpovednou lehotou 3 mesiace plynúcou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - c. písomným odstúpením zo strany Prenajímateľa, ak Nájomca bude v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 14 dní a nájomné neuhradí ani napriek písomnej výzve zo strany Prenajímateľa alebo ak Nájomca napriek upozorneniu Prenajímateľa poškodzuje Predmet nájmu alebo ho užíva na iný ako dohodnutý účel,

- d. písomným Oznámením Nájomcu alebo Prenajímateľa o ukončení Zmluvy, ak Nájomca nebude súhlasiť s výškou poplatkov na nasledujúci školský rok alebo s výškou nájomného s tým, že takéto ukončenie Zmluvy je platné a účinné dňom doručenia tohto Oznámenia druhej Zmluvnej strane.
2. Nájomca je povinný vypratať Predmet nájmu, vyčistiť ho a odovzdať Prenajímateľovi v pôvodnom stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu v lehote 5 pracovných dní od zániku Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva podľa tohto článku zaniká vo vzťahu k tomu Predmetu nájmu, ktorého sa dôvod zániku Zmluvy alebo úkon smerujúci k zániku Zmluvy týka, t. j. nezaniká automaticky nájom k všetkým trom Predmetom nájmu, ak sa dôvod zániku alebo úkon smerujúci k zániku týka len niektorého z nich.

Čl. VII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi nimi touto Zmluvou sa doručujú formou doporučenej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy alebo emailom. S poukazom na uvedené, emailom nie je možné zasielať odstúpenie od Zmluvy, výpoveď, písomné oznámenie Nájomcu o ukončení Zmluvy alebo písomnú žiadosť o opätovnú zatvorenie zmluvy o nájme podľa čl. VIII ods. 2 Zmluvy. Pokiaľ sú písomnosti doručované emailom, písomnosť sa považuje za doručenie dňom nasledujúcim po dni jej odoslania s výnimkou prípadu, že z použitého zariadenia je zrejmé, že k odoslaniu písomnosti nedošlo. V prípade písomnosti doručovanej formou doporučenej zásielky sa písomnosť považuje za doručenie uplynutím 5. dňa odo dňa jej odoslania bez ohľadu na to, či sa druhá zmluvná strana s obsahom písomnosti oboznámila. Každá zmluvná strana je povinná čo možno najsôr oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu sídla alebo korešpondenčnej adresy na doručovanie.
2. Uzatvorenie tejto Zmluvy bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. 754 dňa 26.09.2024.
3. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Práva a povinnosti touto Zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskeho zákonníka a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Túto Zmluvu je možné meniť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto Zmluve označenými príslušným poradovým číslom a podpísanými obojstranne zmluvnými stranami.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre Nájomcu a jeden rovnopis je určený pre Prenajímateľa.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu Zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Trenčíne,

4. 10. 2024

Prenajímateľ:

Školské zariadenie
Mládežnícka
IČO: 360100000

podpis anonymizovaný

Školské zariadenia mesta Trenčín, m. r. o.

Ing. Rastislav Masaryk, riaditeľ

V Komárne,

Nájomca: PRO AMERICANA, spol. s r.o.

K. Mesto 11111, 015 01 Komárno

podpis anonymizovaný

PRO AMERICANA spol. s r. o.

Ladislav Plachý, konateľ