

ZMLUVA O NÁJME PRIESTOROV
ZÁKLADNEJ ŠKOLY S MATERSKOU ŠKOLOU ONDREJA ŠTEFKU
číslo: 11/2023

uzatvorená podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 278/1993
Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Obec Varín**
Sídlo: Námestie svätého Floriána 1,013 03 Varín
Štatutárny zástupca: Ing. Michal Cvacho, starosta obce
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK20 0900 0000 0004 2345 7993
BIC: GIBASKBX
IČO: 00 321 711
Zapísaná v Registri organizácií Štatistického úradu SR

konajúci prostredníctvom správcu:

Základná škola s materskou školou Ondreja Štefku
Sídlo: M. R. Štefánika 432, 013 03 Varín
Štatutárny zástupca: PaedDr. Katarína Šutáková, riaditeľka školy
Bankové spojenie: Prima banka, a.s.
IBAN: SK08 5600 0000 0003 8858 0004
BIC: KOMASK2X
IČO: 378 10944
Zapísaná v Registri organizácií Štatistického úradu SR
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Balance Academy s.r.o.**
Sídlo: Nezbudská Lúčka 76, 013 24 Strečno
V zastúpení: Sandra Vaceková, konateľ spoločnosti
IČO: 52 997 383
DIČ: 2121213204
Zápis do OR: okresným súdom Žilina, oddiel Sro, vložka číslo 74360/L
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto dohodu:

1. Predmet zmluvy

- 1.1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov – učebne pre ZUŠ ,v objekte Základnej školy s materskou školou Ondreja Štefku, postavenom na C-KN pozemku p.č. 2057/1 – zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere parcely 5693 m² v k.ú. Obce Varín, evidovanom na liste vlastníctva č. 1.
- 1.2. Vlastník nehnuteľnosti Obec Varín, Námestie sv. Floriána 1, Varín IČO: 00321711 zveril protokolom správu majetku uvedeného odseku 1.1 Základnej škole s materskou školou Ondreja Štefku, M. R. Štefánika 423, Varín, IČO: 37810944.
- 1.3. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nehnuteľnosť uvedenú v odseku 1.1.

- 1.4. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberá.
- 1.5. Nájomca má právo používať prístupovú cestu k objektu, s výnimkou motorových vozidiel, ktoré nemajú povolený vstup do areálu školy.

2. Doba platnosti a zánik zmluvy

- 2.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **18.09.2023 do 30.06.2024**
- 2.2. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že prenajímané priestory budú nájomcovi k dispozícii len v uvedenom čase a v dohodnutých termínoch, kedy prenajímateľ zabezpečí ich prístupnosť:
Pondelok – 1 učebňa v čase od 13:00 do 17:00 hod.
Piatok – 1 učebňa v čase od 13:30 do 16:30 hod.
Celkový počet hodín prenájmu je 249.
- 2.3. V prípade, že nájomca potrebuje využívať prenajaté priestory mimo dohodnutého harmonogramu, s prenajímateľom vypracuje ďalšiu dohodu o ich prenájme v ním požadovanom rozsahu.
- 2.4. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomný vzťah môže byť ukončený:
 - 2.4.1. dohodou zmluvných strán
 - 2.4.2. jednostrannou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán len z dôvodov uvedených v § 9 a § 11 zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov, príp. z dôvodov uvedených v tejto zmluve
 - 2.4.3. uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
- 2.5. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa po doručení výpovede.

3. Výška, splatnosť prenájmu a spôsob jeho úhrady

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli na cene prenájmu v zmysle Zákona č.185/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších zmien a doplnkov nasledovne:
 - 3.1.1. Výška režijných nákladov za predmet prenájmu je stanovená vo výške **€ 2,00/hodinu**, ktorá pozostáva zo služieb, energie, tepla a vody a ďalších režijných nákladov. Nebytový priestor nemá samostatné meranie jednotlivých médií, preto je cena služieb dohodnutá na pevnú sumu. Cena služieb je na podklade cenových relácií dohodnutá ako pevná a preto prenajímateľ nebude vykonávať vyúčtovanie.
 - 3.1.3. Celková výška režijných nákladov predstavuje čiastku **498,00 €**.
 - 3.1.3. **Nájomné** za predmet nájmu v zmysle tejto zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **5€/hod.**
 - 3.1.14. Celková výška nájomného predstavuje čiastku **1 245,00 €**.
- 3.2. Služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude poukazovať nájomca v prospech účtu uvedeného v časti „Zmluvné strany“.

3.3. Dňom vzniku nájmu ja nájomca povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za služby spojené s nájmom učebne na základe faktúr prenajímateľa v 2 splátkach:

3.3.1. Od 18.09.2023 do 31.12.2023, úhrada najneskôr do 15.01.2024, v sume 637,00 €.

3.3.2. Od 01.01.2024 do 30.06.2024 úhrada najneskôr do 15.07.2024, v sume 1 106,00 €.

3.4. V prípade neuhradenia platby v stanovenej lehote, nájomca zaplatí prenajímateľovi úrok z omeškania 0,5 promile za každý deň omeškania.

3.5. Nájomca neuhrádza mesačné nájomne za aktivity, ktoré neboli uskutočnené pre prekážky na strane prenajímateľa – školské akcie v príslušnom mesiaci. Nájomné bude vypočítané alikvotnou čiastkou.

3.6. Prenajímateľ môže meniť výšku platby za služby spojené s nájmom ak dôjde ku zmene právnych predpisov, alebo dôjde ku zvýšeniu cien dodávateľa energií.

4. Vzájomné vzťahy zmluvných strán

4.1. Nájomca je oprávnený prenajatý majetok používať obvyklým spôsobom na činnosť, na ktorú si priestory prenajal tak, aby nezhoršoval ich technický a funkčný stav, pričom je povinný správať sa podľa podmienok prenajímateľa, v súlade s pravidlami a vnútorným poriadkom školy, rešpektovať pokyny zodpovedných zamestnancov prenajímateľa, ktorí konajú v jeho mene a s jeho poverením, s ktorými bol nájomca pred podpísaním nájomnej dohody oboznámený.

4.2. Upratovanie prenajatých priestorov zabezpečuje prenajímateľ.

4.3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušení tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody.

4.4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej a ekologickej ochrany.

4.5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

4.6. Nájomca nesmie prenajať priestory, ktoré sú predmetom tejto dohody tretím osobám.

4.7. Nájomca umožní prenajímateľovi na požiadanie vykonať kontrolu dodržiavania podmienok nájmu.

4.8. V prípade, že nájomca vlastnou vinou a vlastným zapríčinením spôsobil poškodenie majetku, mimo rámec obvyklého opotrebenia priestorov, je povinný okamžite uviesť na vlastné náklady všetky priestory, ktoré sú predmetom tejto dohody, do pôvodného stavu.

4.9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ na vlastné náklady a je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie takýchto opráv.

4.10. Vstup do prenajatých priestorov majú len osoby nájomcu. Návštevníci nájomcu môžu vstupovať do prenajatých priestorov len v sprievode nájomcu a len so súhlasom prenajímateľa.

- 4.11. Nájomca je povinný oboznámiť svojich žiakov a učiteľov , že v prípade akéhokoľvek úrazu v čase ich činnosti ZŠ nenesie zodpovednosť.
- 4.12. Nájomca je povinný po vstupe do prenajatých priestorov skontrolovať stav týchto priestorov a zistené nedostatky okamžite oznámiť určenému zástupcovi prenajímateľa.

5. Doručovanie

- 5.1. Výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy, dodatky k Zmluve, faktúry, a ostatné písomnosti budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou. Výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy a faktúry doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
- 5.2. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa v takomto prípade považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.
- 5.3. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade bezdôvodného odopretia prevzatia zásielky doručovanej osobne/prostredníctvom kuriéra. Za deň doručenia sa v takomto prípade považuje deň, keď bolo prijatie písomnosti bezdôvodne odopreté.

6. Záverečné ustanovenia

- 5.4. Práva a povinnosti z tejto dohody prechádzajú aj na právnych nástupcov zmluvných strán. Ostatné touto dohodou neupravené práva a povinnosti strán sa riadia zákonom č.116/1990 Zb. a 278/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 5.5. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
- 5.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení, t.j. dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy.
- 5.7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca, jeden prenajímateľ a jeden správca. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Varíne, dňa 13.09.2023

.....
Sandra Vaceková
konateľ spoločnosti
Nájomca

.....
PaedDr. Katarína Šutáková
riaditeľka školy
Prenajímateľ