

ZMLUVA O NÁJME PRIESTOROV
ZÁKLADNEJ ŠKOLY S MATERSKOU ŠKOLOU ONDREJA ŠTEFKU

číslo: 09/2024

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej aj „ZoNPNP“) (ďalej len „Zmluva“)

Prenajímateľ: 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 23457993
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
Štatutárny zástupca: PaedDr. Katarína Šutáková, riaditeľka školy
Bankové spojenie: Prima banka, a.s.
IBAN: SK08 5600 0000 0003 88580004
BIC: KOMASK2X
IČO: 378 10944
Zapísaná v Registri organizácií Štatistického úradu SR

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

obchodné meno: **MY BRAIN ACADEMY s. r. o.**
sídlo: Mojmírova 1035/20, 053 11 Smižany
IČO: 46 146 644
právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným
zapísaná: v Obchodnom registri Mestského súdu Košice I
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 27633/V
štatutárny orgán: Ing. Miroslava Brathová, konateľka
emailová adresa: mybrainacademy@mybrainacademy.sk
telefónne číslo: **0911 709 983**

(ďalej ako „**Nájomca**“)

(*Prenajímateľ a Nájomca spolu len „Zmluvné strany“*)

Preambula

Nájomca vyvinul unikátny Systém vzdelávania – metodiku výučby cudzích jazykov. Systém vzdelávania vyvinul na základe svojich dlhoročných skúseností s výučbou cudzích jazykov a svojho unikátneho Know-how Systému vzdelávania. Metodika výučby Systémom vzdelávania je postavená tak, aby nadväzovala na štátny vzdelávací systém a pomohla žiakom začať rozprávať a myslieť v cudzom jazyku.

Na výučbu anglického jazyka však Nájomca potrebuje prenajať nebytový priestor u Prenajímateľa.

Nájomca oslovil Prenajímateľ s návrhom prenájmu časti nebytových priestorov nachádzajúcich sa v priestoroch Prenajímateľa. Účelom prenájmu je vzdelávanie žiakov, ktorí navštevujú školu, unikátnym systémom vzdelávania Nájomcu.

Na základe uvedeného sa Zmluvné strany dohodli, že uzatvárajú túto Zmluvu v nasledovnom znení.

I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov – jednej učebne, 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.
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.
3. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nehnuteľnosť uvedenú v odseku 1.1.
(ďalej len „**Predmet nájmu**“)
4. Účelom nájmu je poskytnutie priestoru Nájomcovi na prevádzkovanie anglických komunikačných klubov pre žiakov navštevujúcich prvý a druhý stupeň Prenajímateľa v súlade s touto Zmluvou.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu je stavebne určený na užívanie podľa účelu definovaného v bode 4 tohto článku.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že k Predmetu nájmu sa okrem práv Prenajímateľa a Obce Varín neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné, prípadne iné práva k cudzej veci alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu bude k dispozícii Nájomcovi a Nájomca bude jedinou osobou, ktorá bude oprávnená užívať Predmet nájmu v rozsahu rozvrhu, ktorý si Nájomca vytvorí. Pre prípad, že by o Predmet nájmu mali záujem aj iné subjekty, Prenajímateľ bude preferovať Nájomcu, ktorý má prednosť pred ostatnými subjektmi.
8. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu.
9. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu. Stav Predmetu nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie a v takomto stave Predmet nájmu preberá.

II. Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú od 04.10.2024 do 30.06.2025.
2. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu podľa rozvrhu anglických komunikačných klubov (teda rozvrhu hodín vzdelávania, ktoré vykonáva Nájomca), ktorý si pripravuje a zostavuje Nájomca, a to podľa rozvrhu príslušnej školy tak, aby Predmet nájmu Nájomca využíval len v čase, kedy v Predmete nájmu nebude prebiehať iná výučba, ktorú poskytuje príslušná škola: **každý piatok mimo školských prázdnin od 12:45 hod. do 16:45 hod.**

III. Úhrada za nájom a spôsob jej platenia

- 1.1. Zmluvné strany sa dohodli na cene prenájmu v zmysle Zákona č.185/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších zmien a doplnkov nasledovne:
- 1.2. 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.

- 1.3. **Nájomné** za predmet nájmu v zmysle tejto zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **5€/hod.**
- 1.4. Služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude poukazovať nájomca v prospech účtu uvedeného v časti „Zmluvné strany“.
- 1.5. 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:
 - a) Od **04.10.2024 do 31.12.2024**, úhrada najneskôr do **15.01.2025**,
 - b) Od **01.01.2025 do 30.06.2025** úhrada najneskôr do **15.07.2024**,
- 1.6. V prípade neuhradenia platby v stanovenej lehote, nájomca zaplatí prenajímateľovi úrok z omeškania 0,5 promile za každý deň omeškania.
- 1.7. Nájomca neuhrádza mesačné nájomné za aktivity, ktoré neboli uskutočnené pre prekážky na strane prenajímateľa – školské akcie v príslušnom mesiaci. Nájomné bude vypočítané alikvotnou čiastkou.
- 1.8. Prenajímateľ môže meniť výšku platby za služby spojené s nájmom ak dôjde ku zmene právnych predpisov, alebo dôjde ku zvýšeniu cien dodávateľa energií.

IV. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - 1.1. odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - 1.2. umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou,
 - 1.3. zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s Predmetom nájmu,
 - 1.4. riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť obvyklé udržiavanie Predmetu nájmu, najmä nie však výlučne, zabezpečovať jeho čistotu, nezávadnosť, bezpečnosť pre výučbu žiakov prvého a druhého stupňa Prenajímateľa.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že oboznámi Nájomcu so svojimi pokynmi, smernicami a pravidlami pre prevádzku budovy, s protipožiarnymi a bezpečnostnými opatreniami. Nájomca oboznámenie sa so skutočnosťami podľa predchádzajúcej vety potvrdí svojim podpisom na protokole o ich oboznámení. Odo dňa podpisu protokolu o oboznámení je týmto informáciami je viazaný a je povinný ich dodržiavať.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby Predmet nájmu bolo možné využívať v súlade s účelom tejto Zmluvy a v súlade s právnymi predpismi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže umožniť užívanie Predmet nájmu jeho obchodnému partnerovi, ktorý zabezpečuje pre Nájomcu výučbu cudzích jazykov a svojim lektorom. Túto skutočnosť Nájomca osvedčí Prenajímateľovi uzatvorenou zmluvou o výpožičke s obchodným partnerom a zoznamom lektorov, ktorí budú zabezpečovať výučbu cudzích jazykov v Predmete nájmu pre Prenajímateľa.
6. Nájomca oprávnený využívať Predmet nájmu len na účel podľa čl. I. bod 3. tejto Zmluvy.
7. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia.
8. Nájomca je povinný odovzdať Predmet nájmu po skončení nájmu stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

9. Nájomca sa zaväzuje, že bude uhrádzať Nájomné riadne a včas v súlade s článkom III. tejto Zmluvy.
10. Všetky úpravy a opravy Predmetu nájmu bude vykonávať Prenajímateľ na vlastné náklady. Úpravy Predmetu nájmu môže Nájomca vykonať len po predchádzajúcej písomnej dohode Zmluvných strán, prípadne aj po schválení príslušným stavebným úradom. Náklady spojené s úpravami podľa predchádzajúcej vety budú uhradené na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán. Ak sa Zmluvné strany nedohodnú na tom, kto znáša tieto úpravy platí, že náklady hradí tá Zmluvná strana, ktorá tieto úpravy navrhla.
11. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní odo dňa, kedy ku zmene došlo, oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu ktorá by mohla ovplyvniť nájom ako napr. zmena právnej formy, zmena sídla, zmena štatutárneho zástupcu a pod.

V. Prevzatie a odovzdanie Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu na základe písomného preberacieho protokolu, v ktorom bude popísaný stav Predmetu nájmu v čase odovzdania Nájomcovi do užívania.
2. Ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal. Nájomca ku dňu ukončenia nájmu odstráni na vlastné náklady prípadné úpravy vykonané na Predmete nájmu počas trvania doby nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. V prípade, že Nájomca neodovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi v užívaniaskopnom stave a neodstráni prípadné úpravy, ktoré na Predmete nájmu vykonal, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky náklady spojené s uvedením Predmetu nájmu do stavu pred jeho odovzdaním do nájmu.

VI. Zodpovednosť za škody

1. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho z tejto Zmluvy alebo právnych predpisov.
2. Nájomca nie je zodpovedný za škodu, ktorá vznikla Prenajímateľovi porušením práv a povinností Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, najmä podľa čl. IV. bodu 2. a/alebo 4. tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje nahradiť Nájomcovi škodu spôsobenú porušením jeho povinností najmä podľa čl. 4 tejto Zmluvy ako aj právnych predpisov, ktorými je viazaný a Nájomcovi v súvislosti s ich porušením vznikla škoda.

VII. Ukončenie nájmu a odstúpenie od Zmluvy

1. Pred uplynutím dohodnutej doby sa nájom môže skončiť:
 - 1.1. písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - 1.2. písomnou výpoveďou,
 - 1.3. odstúpením.
2. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom skončí. Ak deň ukončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
3. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa ustanovenia § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy ak Nájomca užíva Predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý touto Zmluvou.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže okamžite odstúpiť od zmluvy ak:

- 5.1. Prenajímateľ porušuje svoje povinnosti podľa čl. IV. bodu 2. a/alebo 4. tejto Zmluvy,
 - 5.2. Predmet nájmu sa stane nespôsobilý na účel tejto Zmluvy,
 - 5.3. Predmet nájmu nie je Nájomcovi k dispozícii podľa rozvrhu uvedeného v čl. II. bode 2. tejto Zmluvy, najmä Predmet nájmu užívajú vo vyhradenom čase iné osoby,
 - 5.4. Predmet nájmu bol opakovane, najmenej dvakrát, neusporiadaný a nepripravený na využívanie podľa účelu tejto Zmluvy – výučba cudzích jazykov.
6. Odstúpením od tejto Zmluvy sa táto zrušuje od momentu doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane.
 7. Zmluvné strany sa dohodli, že zánikom tejto Zmluvy si nemusia vracať navzájom poskytnuté plnenia na základe tejto Zmluvy.
 8. Ukončením tejto Zmluvy nezanikajú nároky Zmluvných strán, ktoré im vznikli pred jej zánikom, rovnako ako ani ustanovenia týkajúce práv a povinností a záväzky, pri ktorých je zrejmé, že majú trvať aj po zániku tejto Zmluvy.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že ich zmluvný vzťah sa riadi príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka ako aj súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Akékoľvek ustanovenie, ktoré je v čase podpisu tejto Zmluvy neplatné alebo nevykonateľné alebo sa takým stane, nemá vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. V takom prípade Zmluvné strany nahradia takéto neplatné ustanovenie takým platným a účinným ustanovením, ktoré sa svojím obsahom a účelom najviac približuje pôvodnému ustanoveniu. Toto platí analogicky aj pre prípady, keď sa vyskytne zmluvná medzera, vyžadujúca si zmenu alebo doplnenie tejto Zmluvy.
3. Túto Zmluvu je možné meniť a doplniť len po vzájomnej dohode Zmluvných strán, a to písomnými očíslovanými dodatkami.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť jej podpísaním oprávnenými zástupcami Zmluvných strán.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každá zo Zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju podpisujú.

Vo Varíne, dňa 03.10.2024

Vo Varíne, dňa 03.10.2024

Prenajímateľ

PaedDr. Katarína Šutáková
riaditeľka školy

Nájomca

MY BRAIN ACADEMY s. r. o.
Ing. Miroslava Brathová, konateľka