

Zmluva o prenájme

nebytových priestorov Základnej školy a o výške služieb spojených s prenájomom uzatvorená v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. a v spojení so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín

(ďalej len „Zmluva“)

Prenajímateľ: **Základná škola**
Ul. L. Novomeského 11, 911 08 Trenčín
Zastúpená: Mgr. Marián Hrnčár – riaditeľ školy
IČO: 361 265 51
DIČ: 202 160 7324
Bankové spojenie: ČSOB
Číslo účtu: SK64 7500 0000 0040 1644 7630

a

Nájomca: **Súkromná základná škola pre žiakov s autizmom**
L. Novomeského 11
911 08 Trenčín
Zastúpená: Mgr. Lenka Valisková
IČO: 532 438 20
DIČ:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

I.

Predmet prenájmu

Predmetom prenájmu sú nebytové priestory, t.j. časti objektu Základnej školy, Ul. L. Novomeského 11, 91108 Trenčín, pavilónu A-prízemie, o celkovej výmere 560,52 m² (pavilón o výmere 509,7 m² a spojovacej chodby H2 - z pavilónu A do pavilónu B - o výmere 50,82 m²) a pozemku v k.ú. Trenčín – časť CKN parc.č. 2180/2 zastavané plochy a nádvoria o približnej výmere 1196 m², nachádzajúceho sa v areáli základnej školy pri pavilóne A, zapísanej na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1.

II.

Účel a podmienky prenájmu

Účelom prenájmu nebytových priestorov je poskytovanie vzdelávania v zmysle zákona 245/2008 Z.z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) v znení neskorších predpisov pre žiakov s autizmom a pozemok, ktorý bude využívaný ako dvor pre deti, s podmienkou starostlivosti a údržby o zeleň, za cenu nájmu vo výške 6,00 €/m² podlahovej plochy pavilónu ročne a za 1,00 € za celý pozemok ročne, na dobu určitú od 1.9.2024 do 31.8.2039, za nasledovných podmienok:

- nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu pozostávajúcu z výmeny okien tak, aby zhodnotenie predmetu nájmu podľa znaleckého posudku a predložených dodávateľských faktúr predstavovalo sumu min. 50 000,00 € s DPH, a to najneskôr do termínu 31. 12. 2024
- v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov prenajímateľ súhlasí s vykonaním rekonštrukcie na predmete nájmu podľa písm. a), ktorá bude zrealizovaná v súlade so stavebným zákonom
- prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy o nájme:

- ak bol na majetok nájomcu vyhlásený konkurz, alebo ak vstúpil do likvidácie,
 - ak nájomca nevykoná v dohodnutej lehote, rozsahu a v minimálnom finančnom rozsahu rekonštrukciu predmetu nájmu podľa písm. a)
 - ak zhodnotenie predmetu nájmu po rekonštrukcii podľa písm. a) do 31.12.2024 podľa znaleckého posudku a predložených dodávateľských faktúr nedosiahne sumu min. 50.000,00 € s DPH; povinnosť preukázať znaleckým posudkom cenu zhodnotenia predmetu nájmu má nájomca;
 - ak nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na predmete nájmu vykoná úpravy iné ako tie, ktoré sú povolené v zmysle tejto zmluvy, alebo ktoré sú nevyhnutné pre účel, na ktorý bol predmet nájmu prenajatý, a ak toto bezodkladne neodstráni ani po písomnom upozornení zo strany prenajímateľa
 - ak nájomca prestane spĺňať požiadavky vyžadované platnou právnou úpravou na poskytovanie vzdelávania v zmysle zákona č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) v znení neskorších predpisov
 - ak nájomca užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká na majetku tvoriacom predmet nájmu škoda, alebo mu na ňom hrozí škoda značného rozsahu
 - v prípade opakovaného porušovania ustanovení zmluvy, ak nájomca od porušovania zmluvy neupustí po písomnej výzve prenajímateľa
- d) prenajímateľ môže zmluvu vypovedať len z týchto dôvodov:
- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
 - nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu
 - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
 - prenajímateľovi vznikne potreba priestorov pre účely výchovno-vzdelávacej činnosti základnej školy
- e) nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak zavinením prenajímateľa nie je možné využívať predmet nájmu na účel určený v zmluve
- f) nájomca môže vypovedať zmluvu ak:
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti zo zmluvy
- g) podmienkou pre uplatnenie práva odstúpiť od zmluvy je predchádzajúce písomné upozornenie druhej zmluvnej strany na porušenie tejto zmluvy a márne uplynutie primeranej lehoty poskytnutej v písomnom upozornení na odstránenie tohto porušenia; zmluvné strany sa dohodli, že minimálna lehota na odstránenie porušenia, podľa predchádzajúcej vety sa je jeden mesiac
- h) v prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvy odstúpením alebo výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo výpoveďou nájomcu na základe vyššie uvedených zmluvných dôvodov, nemá nájomca nárok na náhradu za zhodnotenie majetku prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak
- i) **nájomné za predmet nájmu bude hradené nasledovne:**
- vynaložené finančné prostriedky na rekonštrukciu vo výške min. 50 000,00 € s DPH predstavujú nájomné od 01.09.2024 do 31.08.2039 pri cene nájmu 6,00 €/m² ročne,
- j) zmluva o nájme nehnuteľností nadobudne platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňom zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v centrálnom registri zmlúv

III. Doba prenájmu

Mestské zastupiteľstvo Uznesením č. 556 zo dňa 18.4.2024 schválilo prenájom priestorov uvedených v článku I. tejto Zmluvy od 1.9.2024 do 31.8.2039.

IV. Výška nákladov za služby spojené s predmetom prenájmu a podmienky ich úhrady

1. Prenajímateľ poskytne nebytové priestory uvedené v článku I. tejto Zmluvy za:

- **Nájom:** 0,00 € / mesiac
V zmysle Uznesenia č.556 zo dňa 18.4.2024, sa nájomca zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu pozostávajúcu z výmeny okien tak, že najneskôr do termínu 31.12.2024, preinvestuje sumu 50.000 € s DPH. Vynaložené finančné prostriedky predstavujú nájomné od 1.9.2024 do 31.8.2039 pri cene nájmu 6,00 €/m² ročne.

- **Elektrina:** 170 € / mesiac
- **Vodné, stočné:** 195 € / mesiac
- **Plyn:** 555 € / mesiac
- **Spolu nájom a energie:** 920 € / mesiac

2. Pozemok poskytne prenajímateľ za 1 € / rok.

3. Predmetné ceny sú uvedené s DPH.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za prenájom a služby súvisiace s energiami, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, mesačne vopred, v lehote 14 dní odo dňa doručenia faktúry prenajímateľom.

5. V prípade zmeny výšky nákladov za služby uvedené v bode 1. tejto Zmluvy si prenajímateľ vyhradzuje právo upraviť výšku týchto nákladov nadväzne na cenové úpravy týkajúce sa predmetných nákladov, a to formou dodatku k tejto Zmluve.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený a zaväzuje sa užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý s článkom II. tejto Zmluvy. Tento účel možno meniť len po dohode zmluvných strán.

2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe.

3. Nájomca nemôže zriadiť na predmet nájmu záložné právo alebo inak založiť predmet nájmu, ako ani zaťažiť predmet nájmu inými právami.

4. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať iné stavebné úpravy na predmete nájmu a akékoľvek zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu ním určeného zástupcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania tejto Zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatých priestorov takejto osobe, a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do prenajatých priestorov.

6. Nájomca je povinný hlásiť vznik požiaru, havárie alebo poruchy, a to bez zbytočného odkladu po ich zistení a urobiť všetky potrebné opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo obmedzenie vzniku škôd na prenajatom majetku.

VI.

Podmienky pre zabezpečenie bezpečnosti a a zdravia pri práci a požiarnej ochrany

1. Nájomca zodpovedá za BOZP a PO v súlade so zákonom NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášok.
2. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych predpisov (Prevádzkový poriadok budovy, Vnútorne predpisy BOZP a PO, Požiarne poplachové smernice a Požiarne evakuačný plán) u žiakov a zamestnancov nájomcu v priestoroch prenájmu.

VII.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že si prenajaté nebytové priestory a pozemok uvedené v článku I. tejto Zmluvy obhliadol, a tieto sú v stave spôsobilom na užívanie k účelu, na ktorý sa táto Zmluva uzatvorila.
2. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s pokynmi, smernicami a pravidlami prenajímateľa pre prevádzku budov, s protipožiarными a bezpečnostným opatreniami, tieto predpisy spĺňa a zaväzuje sa ich dodržiavať.
3. Bežné opravy a údržbu nebytových priestorov a pozemku, ktoré má nájomca v prenájme, sa nájomca zaväzuje vykonávať na vlastné náklady.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nakoľko sa nebytové priestory, ktoré sú predmetom tohto prenájmu, nachádzajú v objekte základnej školy a náklady súvisiace s vykonaním zákonom stanovených revízií a kontrol zariadení požiarnej ochrany a vyhradených technických zariadení v priestoroch celého objektu základnej školy zabezpečuje prenajímateľ, nebude prenajímateľ požadovať refundáciu pomernej časti týchto nákladov od nájomcu.
5. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán súvisiace so zmenami na predmete prenájmu sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v priestoroch, ktoré sú predmetom prenájmu a príľahlých priestoroch, a zároveň nájomca berie na vedomie, že v celom areáli, ktorého súčasťou je predmet prenájmu, platí zákaz fajčenia.

VIII.

Skončenie prenájmu priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť zmluvný vzťah výpoveďou, odstúpením od zmluvy alebo na základe vzájomnej písomnej dohody.
2. Obe zmluvné strany môžu túto zmluvu aj vypovedať, a to aj bez udania dôvodu, pričom výpoveď musí byť podaná písomne.

3. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, alebo odstúpenia od zmluvy a je platná pre obe zmluvné strany.

4. V deň skončenia prenájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené prenajaté nebytové priestory a pozemok v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu, s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu.

5. V prípade, že pri odovzdaní predmetu prenájmu prenajímateľ zistí škody na predmete prenájmu spôsobené nájomcom, má právu vyčísliť výšku takto spôsobenej škody a požadovať od nájomcu jeho náhradu.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené v tejto Zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

2. Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len písomnými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

3. Zmluva o prenájme je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých po jej podpísaní získajú zmluvné strany dve vyhotovenia.

4. 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.

V Trenčíne, dňa 1.9.2024

V Trenčíne, dňa 1.9.2024

Základná škola

III, I. Novomeského 11

podpis anonymizovaný

....

prenajímateľ

SÚKROMNÁ ZÁKLADNÁ ŠKOLA

podpis anonymizovaný

1

U