

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

## č. TEL/11/2020

### Zmluvné strany

**A. Stredná odborná škola**

**záhradnícka Piešťany**

so sídlom

Brezová 2,

921 77 Piešťany

zastúpená: Ing. Evou Stručkovou,

riaditeľkou školy

(ďalej **prenajímateľ**)

IČO: 162 442

DIČ: 20 20 53 07 21

nie sme platiteľom DPH

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK63 8180 0000 0070 00495834

a

**B. TJ Družba**

Kuzmányho 15

921 01 Piešťany

v zastúpení: Ing. Peter Mikuláš

predseda TJ Družba

(ďalej len **nájomca**)

IČO : 00 892 424

DIČ : 20 20 53 21 40

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

### Článok 1

#### Predmet a účel nájmu

- (01) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 1. 7. 2002 ako vlastníkom majetku, má prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Piešťany, zapísanú v Liste vlastníctva č.4107 ako dom súp. č. 2865 na parcele č. 9888 . Nehnuteľnosť je umiestnená na Brezovej ul. č. 2, PSČ 921 77 Piešťany . V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenájomca (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory – telocvičňa s príslušenstvom (šatne, sprchy, WC) špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **270 m<sup>2</sup>** (ďalej len „**predmet nájmu**“).

- (03) Predmet nájmu pozostáva z telocvične, dvoch šatní, sprchových kútov a WC. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, vybavený elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice, ale tvorí súčasť školy s vchodom cez vrátnicu budovy školy .
- (04) Vnútorné zariadenie predmetu nájmu je zabezpečené prenajímateľom.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho športových činností (ďalej len **účel nájmu**).
- (06) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa, študentov, návštevy a pod.

## Článok 2

### Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **19.10.2020 do 30.06.2021** v rozsahu 3 hodiny týždenne:
  - **v pondelok v čase od 18,00 hod. do 19,30 hod. – 1,5 hod.**
  - **v piatok v čase od 18,00 hod. do 19,30 hod. – 1,5 hod.**

okrem školských prázdnin, riaditeľského voľna, štátnych sviatkov, mimoriadnych udalostí

## Článok 3

### Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za prenajatú plochu telocvične za hodinu je 5,00 € a cena za priestory príslušenstva za hodinu je vo výške 2,00 €.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, upratovanie, služby informátora, telefóny, správna réžia a opravy sú vo výške 3,00 €, vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odstavcom (01 + 02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu činí **10,00 €/hod.**
- (04) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu**.



#### Článok 4

### Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné po ukončení prenájmu.
- (02) Úhradu nájomu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájomu budú fakturované bez DPH.

#### Článok 5

### Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ prenechá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu účinnosti** tejto nájomnej zmluvy.
- (02) Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. (5) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútorne stavebné úpravy na predmet nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t.j. Trnavského samosprávneho kraja). Ak týmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu (napr. zápočet zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia s cenou nájmu a pod.). V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. Trnavským samosprávnym krajom.
- (05) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru atď.).
- (06) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
- (07) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (08) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje



týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynovej kotolne a elektroinštalácie a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.

- (09) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určené prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu do priamych nákladov, t.j. pomerná časť danej je súčasťou nájomného.

## Článok 6 Skončenie nájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**
- a) uplynutím dojednanej doby nájmu
  - b) vzájomnou dohodou
  - c) zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
  - d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. (02) tohto článku
  - e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. (03) tohto článku.
- (02) **Prenajímateľ môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
  - b) nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4, ods. (02)
  - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t.j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu
  - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa.
- (03) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
- a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
  - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (04) **Výpovedná lehota** je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (05) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## Článok 7 Záverečné ustanovenia

- (01) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne

- riešené dohodou zmluvných strán.
- (02) Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
  - (03) Prílohou tejto zmluvy je kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu.
  - (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
  - (05) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
  - (06) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Piešťanoch dňa

19.10.2020

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA  
HAVE A N  
prenajímateľ

TJ Družba Piešťany, o.z.  
ICE DAY  
nájomca

## Kalkulácia nákladov – telocvičňa s príslušenstvom

### Nájomné

nájomné - telocvičňa	hod.	5,00 €
nájomné - sociálne priestory a šatne	hod.	2,00 €

### Náklady - energie a služby

tepelná energia	hod.	0,73 €
elektrická energia	hod.	0,80 €
vodné, stočné	hod.	0,49 €
ostatné	hod.	0,98 €

<b>Celkom</b>	<b>10,00 €</b>
---------------	----------------