

Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 4/2024 – ev.č.MsÚ 423/2024

Zmluvné strany

A. **Obchodná akadémia, Mládežnícka 158/5, Sered'**
so sídlom
Mládežnícka 158/5
926 01 Sered'

IČO: 00400238
DIČ: 2021002412
DPH: nie je platiteľom
Banka: Štátna pokladňa
Číslo účtu: **7000494890/8180**

Zastúpená: Ing. Marta Melayová
riaditeľka školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. **Mesto Sered'**
so sídlom
Námestie Republiky 1176/10
926 01 Sered'

IČO: 00306169
DIČ: 2021000916
DPH: nie je platiteľom
Banka: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK74 0900 0000 0002 0350 5156

Zastúpená: Ing. Ondrej Kurbel
primátor mesta Sered'
(ďalej len „**nájomca**“)

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 Sered', zapísanú v Liste vlastníctva č. 3124 ako dom súp. č. 158 na parcele č. 3243/10 – športová hala. Nehnuteľnosť je umiestnená na Mládežníckej ulici č. 158/5, 926 01 Sered'. 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 - **športovú halu** s príslušenstvom v nadzemnom podlaží v jednopodlažnej budove, špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **1 177 m²** a o celkovej rozlohe priestorov príslušenstva **170 m²** (ďalej len predmet nájmu).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z hracej plochy, vstupnej chodby, štyroch šatní a dvoch sociálnych miestností. Iné miestnosti v objekte športovej haly môže nájomca užívať len na základe súhlasu prenájomcu. Predmet nájmu je vykurovaný s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady s výnimkou tohto príslušenstva: brány a siete. Týmto prenájomca dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (05) Platí **prísny zákaz používania akéhokoľvek prostriedku** (pasta, vosk, lepidlo), ktorý znečisťuje priestory v športovej hale. Porušením tohto zákazu môže prísť k okamžitému zrušeniu nájomnej zmluvy zo strany prenájomcu.
- (06) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi **za účelom konania akcie „Škôlkarská olympiáda“** (ďalej len účel nájmu). Prenajímateľ berie na vedomie, že akcia sa bude konať v predmete nájmu iba v prípade nepriaznivého počasia.
- (07) 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 prenájomcom, nesmie ohroziť zamestnancov prenájomcu a študentov. Zaväzuje sa udržiavať v priestoroch a okolí športovej haly poriadok.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú: **06.06.2024 v rozsahu cca 6 hodín**. Presný čas upresní nájomca pred konaním akcie.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 hodinu prenajatej plochy nebytových priestorov – **HALY** je vo výške **12,00 €/hod** (slovom dvanásť eur) a cena priestorov príslušenstva je vo výške **2,50 €/hod** (slovom dve eurá, 50 centov).
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, náklady na údržbu a komunálny odpad a ostatné sú vo výške **16,50 €/hod** (slovom šesťnásť eur 50 centov), 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 upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odstavcom (01+02) tento článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu – HALU (1 347 m²) za 1 hodinu činí **31,00 €** (slovom tridsaťjeden eur).

Článok 4 Splatnosť nájmomného a spôsob platenia

- (01) Cena nájmu je splatná po vystavení faktúry prenajímateľom **na základe skutočne využitých hodín nájmu nebytových priestorov – HALY a priestorov príslušenstva**.
- (02) Faktúru za obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi výlučne na základe prezenčnej listiny skutočne využitých hodín nájmu nebytových priestorov – HALY a priestorov príslušenstva, a to v lehote do 14 dní po skončení nájmu. Lehota splatnosti faktúry bude 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
- (03) Úhradu nájmu uskutoční 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 nájmu budú fakturované bez DPH.

Článok 5 Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie dňa 06. 06. 2024 o 7.00 hod.
- (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. (06) 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 predmete 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) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu počas dohodnutej doby nájmu v súlade s článkom 2 tejto zmluvy je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito v čiastke do 100 €.
- (06) 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.)

- (07) Nájomca počas dohodnutej doby nájmu v súlade s čl. 2 tejto zmluvy preberá 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.
- (08) 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.
- (09) 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.
- (10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú Platobným výmerom a skutočne zaplatenú v čl. 3, ods. (02) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.
- (11) Nájomcovi sa doporučuje dodržiavať zvislé dopravné značenie pri športovej hale a neobsadzovať súkromné parkovacie miesta, na parkovanie motorových vozidiel využívať priestor vedľa športovej haly – cca 20 m od vstupu do budovy.
- (12) V zmysle Zákona č.555/2005 (novelizovaný Zákonom č.300/2012) o energetickej hospodárnosti budov §8 odsek 2 je vlastník budovy povinný pri prenájme budovy odovzdať kópiu energetického certifikátu nájomcovi. Energetický certifikát objektu športovej haly je prílohou tejto nájomnej zmluvy.

Článok 6

Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga nájomcu v predmete nájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.

Článok 7

Skončenie nájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**
 - a./ uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b./ vzájomnou dohodou zmluvných strán,
 - 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 3, ods.(01) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 3, 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 prenajímateľa.
- (03) **Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu** o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a./ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b./ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
 - c./ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (04) **Výpovedná lehota** je 1 týždeň, pričom začína plynúť od prvého dňa týždňa 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 8
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 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
1/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu,
2/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu nájmu,
3/ energetický certifikát športovej haly.
- (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 obidvomi zmluvnými stranami a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv v zmysle Občianskeho zákonníka a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- (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 Seredi, dňa

Za prenajímateľa:



Ing. Marta Melayová
riaditeľka školy

Za nájomcu:



Ing. Ondrej Kurbel
primátor mesta Sered'



Obchodná akadémia, Mládežnícka 158/5 Sered'	
Došlo dňa: 23-04-2024	
Číslo zápisu: 00461	Číslo spisu:
Prílohy:	Výdavuje: