

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 23/140/2024

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola elektrotechnická Trnava IČO: 17055385
so sídlom DIČ: 2021134071
Sibírska 1 IČ DPH: SK2021134071
917 01 Trnava Bank. spoj.: Štátna pokladnica
IBAN: SK64 8180 0000 0070 0049 6204
v zastúpení: **PhDr. PaedDr. Tatiana Nevolná, PhD.** - riaditeľka školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. FC Spartak Trnava IČO: 36247057
so sídlom DIČ: 2021641776
Dolné Bašty 14 IČ DPH: SK2021641776
917 01 Trnava Bank.spoj.: Tatra banka a.s.
IBAN: - SK7011000000002922879874
v zastúpení: **Peter Macho** – podpredseda predstavenstva
Martin Hudec – člen predstavenstva
zápis: Okresný súd Trnava, odd. Sa, vložka č. 10229/T
(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 nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Trnava, zapísané v Liste vlastníctva č. 5017 vedeným Správou katastra Trnava a to na parcelách č. 5292/77, č. 5292/84 a č. 5292/85. Predmetné nehnuteľnosti sú umiestnené na Sibírskej ul. č. 1, 917 01 Trnava. 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** – štadión o výmere 12 429 m², garáž o výmere 17,82 m² a šatne s príslušenstvom (sprchy a WC) nachádzajúce sa v objekte športová hala a aula, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenájomca dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (04) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho tréningovej činnosti a usporadúvania zápasov a turnajov mládežníckych kategórií (ďalej len „**účel nájmu**“).

- (05) 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 **od 1. 6. 2024 do 31. 5. 2025.**

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov je:
- štadión vo výške 0,20 € za rok
 - garáž vo výške 35,00 € za rok
- (02) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za prenájom šatní s príslušenstvom (sprchy, WC) je vo výške 2,00 € za hodinu za 1 šatňu.
- (03) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za predmet nájmu o celkovej rozlohe 12 457,82 m² za jeden kalendárny rok je 3 109,50 € (výpočet: 0,20 € x 12 429 m² = 2 485,80 €, 35,00 € x 17,82 m² = 623,70 €, spolu 2 485,80 € + 623,70€ = 3 109,50 €).
- (04) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, sú stanovené vo výške 50,00 € za mesiac vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, jednotlivé sadzby sa môžu upraviť na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
- (05) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu uvedeného v bode (02) tohto článku – cena za služby, sú vo výške 1,50 € za hodinu za 1 šatňu vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, jednotlivé sadzby sa môžu upraviť na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
- (06) Cena nájmu za celý predmet nájmu uvedený v bode (01) tohto článku je súčtom nájomného určeného podľa ods. (01) a (03) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (04) tohto článku. Celková cena nájmu za jeden mesiac je **309,13 € bez DPH.**
- (07) Cena nájmu za predmet nájmu uvedený v bode (02) tohto článku je súčtom nájomného určeného podľa ods. (02) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (05) tohto článku. Celková cena nájmu za 1 hodinu za 1 šatňu je **3,50 €**. Počet hodín nájmu bude fakturovaný nájomcovi podľa požiadaviek nájomcu, ktorý doručí prenajímateľovi písomne harmonogram prenájmu poštou alebo na email: hruvikova.monika@zupa-tt.sk najneskôr 5 dní pred začiatkom nájmu.
- (08) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu**. Nájomné podľa bodu (06) sa upraví vždy k januáru na začínajúci kalendárny rok podľa miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Túto úpravu podľa inflácie oznámi prenajímateľ nájomcovi s vystavením faktúry za január príslušného roku.

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne v mesačných splátkach.
- (02) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom najneskôr do 15. dňa mesiaca.

- (03) V prípade omeškania platby prenajímateľ má právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- (04) Lehota splatnosti faktúr je 14 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu začiatku doby nájmu** tejto nájomnej zmluvy.
- (02) V prípade, ak táto zmluva nenadobudne alebo stratí účinnosť, prípadne ak bude z akéhokoľvek dôvodu ukončená, je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu späť prenajímateľovi do 3 (troch) pracovných dní po vzniku takejto skutočnosti a to podľa bodu (05) článku 6 zmluvy.
- (03) 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. (04) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ, ak táto zmluva neurčuje inak. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (04) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- (05) Nájomca na vlastné náklady zabezpečí:
- a) kosenie trávnikov podľa vlastných potrieb
 - b) pravidelné závlahy pre udržanie trávnikov počas celej vegetácie z vybudovanej studne SOŠE
 - c) hnojenie trávnej plochy počas sezóny
 - d) údržbu a opravy zavlažovacieho systému a ponorného čerpadla
- (06) Vnútročné stavebné úpravy na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t. j. Trnavského samosprávneho kraja). Takého úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. Ak týmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva, ktorá musí byť odsúhlasená a podpísaná prenajímateľom. 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.
- (07) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito v čiastke do 1 000,00 €.
- (08) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia proti krádeži si môže zabezpečiť nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu, jeho zamestnancov a majetku tretích osôb vnesených do predmetu nájmu, jeho odcudzením, vandalizmom, poškodením, zničením aj nepredvídanými udalosťami, živelnou pohromou (napr. požiar, povodeň, prasknutie potrubia vody a kanalizácie, požiaru, zatečenie atď.). Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na živote a zdraví nájomcu, jeho zamestnancov alebo tretích osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu, ak k spôsobeniu škody došlo porušením právnych povinností zo strany nájomcu, zamestnancov a tretích osôb. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu a majetku Prenajímateľa porušením právnych povinností.
- (09) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov ochrany pred požiarom podľa zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. v platnom znení a zákon a predpisy ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, 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.

- (10) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a po odsúhlasení zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (11) Nájomca umožní prístup do prenajatých priestorov prenajímateľovi za účelom kontroly, keď o to požiada.

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 napriek tomu, že ho prenajímateľ na omeškanie s úhradou nájomného písomne upozornil,
 - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, 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 predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa,
 - f/ nájomca si riadne neplní svoje povinnosti uvedené v predmete a účele nájmu a to i napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu.
 - g/ ak dôjde ku zmene Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja a nájomcovi bude odňatá správa prenajatého majetku.
- (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 dojednané užívanie,
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (04) **Výpovedná lehota** je dva mesiace, 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 bez nároku na započítanie finančných prostriedkov, ktoré do predmetu nájmu investoval.

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 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohou tejto zmluvy je:
- a/ kalkulačný list výpočtu nákladov

- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- (05) Zmluva nadobúda **platnosť** po podpise obidvomi zmluvnými stranami a súhlase Trnavského samosprávneho kraja **a účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- (06) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.

V Trnave, dňa

V Trnave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
PhDr. PaedDr. Tatiana Nevolná, PhD.
riadiťka SOŠE

.....
Peter Macho
podpredseda predstavenstva

.....
Martin Hudec
člen predstavenstva

Kalkulačný list výpočtu nákladov

Správna réžia: 50,00 € /mesiac

Spolu: 50,00 € /mesiac bez DPH

Kalkulačný list výpočtu nákladov – 1 šatňa s príslušenstvom

Spotreba elektrickej energie: 0,26 € /hod.

Spotreba tepla: 0,54 € /hod.

Spotreba vody, dažďovej vody: 0,52 € /hod.

Komunálny odpad: 0,11 € /hod.

Správna réžia: 0,07 € /hod.

Spolu: 1,50 € /hod. bez DPH