

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 4/2014

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola Jozefa Čabelku

so sídlom
Bernolákova 383/10
908 51 Holíč

zastúpená

Ing. Jozef Pavlík

riaditeľ

(ďalej len **prenajímateľ**)

IČO: 00162400

DIČ: 202 106 5629

Bank. spoj.: SLSP a.s.

Číslo účtu: 5025452786/0900

5025452778/0900

a

B. Ing. Alexander Gorbatenkov

Bytom Kollárova 16
908 51 Holíč

/ďalej len **nájomca**/

IČO: 41213033

DIČ: 107 525 7590

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 nájmu 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 Holíč, zapísanú v Liste vlastníctva č. 1190 ako dom súp. č. 383 na parcele č. 11. Nehnuteľnosť je umiestnená na Bernolákovej ul. č. 383, 908 51 Holíč. 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 – **telocvičňu** s príslušenstvom (sociálne zariadenie) na prízemí, ktoré sú súčasťou školy (ďalej len „**predmet nájmu**“)
- (03) Predmet nájmu pozostáva z priestoru telocvične s príslušenstvom s vchodom z dvora školy. Predmet nájmu je úsporne vykurovaný, osvetlený, s dodávkou vody.

- (04) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi na športovú činnosť, (ďalej len účel nájmu). Športový materiál (lopty, dresy a pod.) si zabezpečuje sám nájomca. Inú, ako športovú činnosť nájomca nemôže vykonávať bez výslovného súhlasu prenajímateľa.
- (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 a podobne.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1. januára 2014 do 30. apríla 2014**. Nájomca má vyčlenenú na využívanie nájmu dobu podľa spracovaného rozvrhu hodín, t. j. **pondelok v čase od 18.00 hod do 19.30 hod**.
- (02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr mesiac pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za prenájom priestorov telocvične s príslušenstvom je **5,- €/ za jednu hodinu** (slovom päť eur) a sociálne priestory) **2,- €/ za jednu hodinu** (slovom dve eurá). Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, (režijné náklady) - elektrická energia, vykurovanie, vodné a stočné, odvoz odpadu a upratovanie, zrážkové úhrny, odpisy budovy, poistenie budovy, náklady na údržbu predstavujú za jednu hodinu podľa kalkulácie výpočtu nákladov celkom **5,90 €** (slovom päť eur 90 centov). Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúce sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (02) V súlade s odstavcom (01+02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za **jednu hodinu činí 12,90 €/hod** (slovom dvanásť eur 90 centov) výpočet jednotlivých uvedených nákladov je pripojený na samostatnom liste.
- (03) Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je: <http://www.statistics.sk/> - navigačná mapa – ukazovatele ekonomického vývoja - spotrebiteľské ceny – jadrová a čistá inflácia – čistá inflácia v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medzироčne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2 %, primerane sa výšku inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne v **mesačných splátkach i v prípade, ak nie sú priestory podľa časového harmonogramu prenájmu nájomcom využívané**.

- (02) Úhrada ceny nájmu za obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od 01.01.2014 – 31.1.2014 v čiastke 42,- € (slovom štyridsaťdva eur) spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 35,40 € (slovom tridsaťpäť eur 40 centov) predstavuje spolu 77,40 € (slovom sedemdesiatšedem eur 40 centov), sú splatné k **15. dňu príslušného mesiaca**, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 10. dňa mesiaca.
- (03) Úhrady cien nájmu na obdobia ďalších mesiacov spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu sú splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca. Cenu nájmu je možné zaplatiť aj jednorázovo v celej výške podľa vzájomnej dohody prenajímateľa a nájomcu na základe faktúry prenajímateľa.
- (04) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných 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 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) Nájomca sa zaviazal pri využívaní predmetu nájmu dodržiavať tieto pravidlá:
- Bude využívať priestory telocvične výhradne na športovú činnosť
 - Nebude ďalej prenajímať predmet nájmu tretím osobám, bez výslovného písomného súhlasu prenajímateľa
 - Pri športovej činnosti bude využívať vlastné športové potreby
 - Pri každom využívaní telocvične určí nájomca zodpovedného vedúceho, ktorý bude uvedený na zozname osôb, ktorý odovzdá prenajímateľovi
 - Používanie vhodnej športovej obuvi u každého účastníka, do ktorej sa prezujú tesne pred vstupom do telocvične
 - Pri kolektívnych hrách používať športový materiál (lopty a pod) určený pre haly. V žiadnom prípade nepoužije futbalové lopty určené na vonkajšie ihriská
 - Pri športovej činnosti zabezpečí dodržiavanie bezpečnosti a ochranu zdravia a protipožiarnu ochranu
 - V priestoroch školy a telocvične je zakázané používanie alkoholu a fajčenie
 - V prípade poškodenia zariadenia telocvične bezodkladne oznámi prenajímateľovi a zabezpečí uhradenie, prípadne odstránenie takto spôsobených škôd.
- (05) 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 995,81 €.

- (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, atď.)
- (07) 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.
- (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 určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4, ods. (04) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6 Skončenie nájmu

- (01) Nájomný vzťah zaniká:
- Uplynutím dojednanej doby nájmu
 - Vzájomnou dohodou
 - Zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
 - Vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa
 - Vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu
- (02) Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
- Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - Nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4, ods. (02) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4,
 - Nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - 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
 - 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
- 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 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 riadi 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) Prílohami tejto zmluvy sú:
 - 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 obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja .
- (06) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom rovnopise obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa Trnavský samosprávny kraj.

V Holíči dňa 27. 12. 2013

v. r.

.....
Prenajímateľ

v. r.

.....
Nájomca