

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 4/2022

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola technická

so sídlom

F. Lipku 2422/5

920 01 Hlohovec

zastúpená

Ing. Oľgou Kropelovou,

riaditeľkou školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

IČO: 17050324

DIČ: 2021268535

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: SK8581800000007000495535

a

B. DE KLUB HLOHOVEC

so sídlom

F. Lipku 7

920 01 Hlohovec

zastúpená

Mgr. Pavlom Demešom

Predsedom občianskeho združenia

(ďalej len **nájomca**)

IČO: 42400309

DIČ:

Bank. spoj.: SLSP a.s.

Číslo účtu: SK7809000000005029892180

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 prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Hlohovec, zapísanú v Liste vlastníctva č.5161 ako dom súp. č. 2422 na parcele č. 2389/3. Nehnuteľnosť je umiestnená na ul. F. Lipku. č. 2422/5, PSČ 920 01 Hlohovec. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenajímateľ (ako správca

- majetku zriad'ovateľa) po súhlase zriad'ovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory** – telocvičňa + ostatné priestory na prízemí v dvojpodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **621,09 m²** z toho: telocvičňa o rozlohe **543,75 m²**, sociálne priestory a šatne o rozlohe **77,34 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z telocvične, šatne, WC, ktorý sa nachádza na prízemí školy, časť telocvične. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Vnútročné zariadenie predmetu nájmu je majetkom TTSK, ktorý spravuje SOŠT Hlohovec.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v popoludňajších hodinách a víkendoch za účelom vykonávania športových aktivít mládežníckej organizácie, ktorého cieľom je propagovať telesnú kultúru vo všeobecnosti (ďalej len **účel nájmu**). Stanovy nájomcu sú prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (06) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu a v súlade s časovým harmonogramom so súčasným prenajímateľom. 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 1.1.2023 do 31.12.2023.

Celková doba nájmu telocvične je **376 hodín**, príslušenstvo je **51,5 hod.**.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov - telocvičňa za hodinu je 3,- € (slovom tri eurá) a nájomné za sociálne priestory a šatne je 1 € (slovom jedno euro) za 1 m² za hodinu.
- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden kalendárny rok činí **1.179,50 €** (výpočet: 376 hod x 3,- €/hod = 1128,00 € + 51,5 hod x 1€/hod = 51,5 € = spolu 1179,50€, slovom Jedentisícstosedemdesiatdeväť 50/100).
- Výška nájomného za celý predmet nájmu za mesiac:

Január	75,5 hod. x 3 €/hod = 226,50€ /telocvičňa/ 9,75hod. x 1,0 €/hod = 9,75 € / šatňa + WC/
Spolu	236,25 €
Február	77 hod. x 3 €/hod = 231,-€ /telocvičňa/ 9 hod. x 1,0 €/hod = 9,00 € / šatňa + WC/
Spolu	240,00 €
Marec	55,5 hod. x 3 €/hod = 166,50 € /telocvičňa/ 10 hod. x 1,0 €/hod = 10,00 € / šatňa + WC/
Spolu	176,50 €
Apríl	8 hod. x 3 €/hod = 24,- € /telocvičňa/ 2 hod. x 1,0 €/hod = 2 € / šatňa + WC/
Spolu	26,00 €
Október	9 hod. x 3 €/hod = 27,- € /telocvičňa/ 2,25 hod. x 1,0 €/hod = 2,25 € / šatňa + WC/
Spolu	29,25 €
November	78 hod. x 3 €/hod = 234,00€ /telocvičňa/ 9,75 hod. x 1,0 €/hod = 9,75 € / šatňa + WC/
Spolu	243,75 €
December	73 hod. x 3 €/hod = 219,- € /telocvičňa/ 8,75 hod. x 1,0 €/hod = 8,75 € / šatňa + WC/
Spolu	227,75 €

- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľností, upratovanie, strážna služba, služby informátora, telefóny, správna réžia a pod. sú uvedené v Prílohe č. 2 vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov (Príloha č. 3) v **sume 2,65 €/hod.**, spolu za služby v sume **1.132,86€.** (slovom Jedentisícstotridsaťdva eur 86/100). Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (04) Cena celkom za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. (1) a (2) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (3) tohto článku. **Celková cena nájmu za jeden rok je 2 312,36 €** (slovom Dvetisícristodvanásť eur 36/100).

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne vopred, i v prípade, ak nie sú priestory podľa časového harmonogramu prenájmu nájomcom využívané.

- (02) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od **01.01.2023 do 31.01.2023** v čiastke **462,16 €** (slovom Štyristošesťdesiatdva eur 16/100) je splatná k poslednému dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca podľa Prílohy č. 2 sú **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca** nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (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.
- (05) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi po obdržaní mesačných zálohových faktúr, ktoré sú vystavené podľa Prílohy č. 1 a zúčtovacej faktúry, ktorá bude zaslaná najneskôr do 30.4. nasledujúceho roka. Výška týchto výdavkov sa určí prepočtom z fakturovanej čiastky za celú budovu k pomeru prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy. To isté platí i pri výpočte ostatných nákladov ako upratovanie, dezinfekcia, dezinfekcia alebo deratizácia a pod.

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, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
- (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) Vnútné stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t. j. Trnavského samosprávneho kraja). Takéto 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. 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 je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito v čiastke do 1000 €.
- (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) 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) 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 revíznych 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 do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou ceny nájmu.

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,
 - 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 zriaďovateľa 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 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 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
- 1/ časový harmonogram prenájmu
 - 2/ náklady prenájmu + výška nájmu
 - 3/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
 - 4/ kópia Stanov
- (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 predsedu Trnavského samosprávneho kraja a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- (06) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Hlohovci dňa 06.12.2022

