

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Na strane prenajímateľa: 1. Univerzita Komenského v Bratislave (ďalej len „UK“)

Sídlo: Šafárikovo nám. č. 6, 818 06 Bratislava
Zastúpená: prof. RNDr. Karol Mičieta, PhD., rektor
IČO: 00 397 865
DIČ: 202 084 5332
IČ DPH: SK 202 084 5332
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: IBAN SK80 8180 0000 0070 0009 0650

ako prenajímateľ

2. Jesseniova lekárska fakulta v Martine

Sídlo: Malá Hora 4A, 036 01 Martin
Zastúpená: prof. MUDr. Ján Danko, CSc., dekan
IČO: 00397865
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: IBAN: SK48 8180 0000 0070 0008 4824
Kontakt: tel. číslo: 043/2633309

ako správca

Na strane nájomcu:

Evanjelická spojená škola

Sídlo: M. R. Štefánika 17, 036 01 Martin
Zastúpená: Mgr. Jozef Sopoliga, riaditeľ
IČO: 42224055
DIČ: 2023664170
IČ DPH: nie je platiteľ DPH
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: IBAN: SK41 1100 0000 0026 6637 0007
Kontakt: tel.: 043/3240251, 0905/517181

ako nájomca

uzatvárajú v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a o zmene zákona NR SR č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Predmetný nájom bol schválený uznesením Akademického senátu Univerzity Komenského v Bratislave (ďalej len „AS UK“) č. 9. 6/2014, bod. 3.9.6 zo dňa 17.12.2014. Kópia uznesenia tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. I

Predmet nájmu

- 1) Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov – telocvične JLF UK so sociálnym zariadením o výmere 320 m². Pozostáva z telocvične, šatne, sprchy a WC. Nachádzajú sa v budove teoretických ústavov JLF č. súpisné 4066 (1.poschodie) na ulici Malá Hora 4 v Martine, okres Martin, katastrálne územie Martin, zapísané na liste vlastníctva č. 299 vydanom Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom, druh stavby: 11 - budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, číslo parcely 158/3 o výmere 1787 m², na ktorej sa stavba nachádza.
- 2) Prenajaté nebytové priestory uvedené v ods. 1 (ďalej len „predmet nájmu“) sú vyznačené šrafovaním na situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Kópia listu vlastníctva č. 299 tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a v užívaní správcu.
- 3) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a nájomca ho do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené podľa tejto zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu

- 1) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účely telesnej výchovy žiakov školy.
- 2) Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si predmet nájmu prenajal. Kópia vybraných internetových stránok Mesta Martin je prílohou č. 4 tejto zmluvy.

Čl. III

Doba nájmu

- 1) Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 3 rokov, od 01. 01. 2015 do 31. 12. 2017
Predmet nájmu sa prenajíma **týždenne na 3,5 hodiny** – deň a čas sa upresní v rozpise využitia telocvične k začiatku zimného a letného semestra akademického roka tak, aby sa nenarušil rozvrh výučby JLF UK.
- 2) Dohodnutú dobu nájmu je možné predĺžiť výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve. Ak celková doba nájmu, ktorú tvorí doterajšia doba nájmu a budúca doba nájmu, presahuje trvanie jedného roka, na platnosť dodatku je potrebný predchádzajúci písomný súhlas AS UK.

Čl. IV

Nájomné

- 1) Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 4,10 EUR bez DPH za 1 hodinu užívania predmetu nájmu. Nájom je oslobodený od DPH (§ 38 Zákona č. 222/2004 Z. z.).

- 2) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné polročne za skutočný počet hodín nájmu.
- 3) Nájomca zaplatí polročné nájomné za skutočný počet hodín na základe faktúry vystavenej prenajímateľom po uplynutí daného polroka – k 15. 7. a k 15. 1. daného kalendárneho roka, a to na účet v Štátnej pokladnici, č. ú. IBAN: SK48 8180 0000 0070 0008 4824 so splatnosťou uvedenou na faktúre.
- 4) Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet podľa ods. 3.
- 5) Prenajímateľ je oprávnený jedenkrát v kalendárnom roku jednostranne zvýšiť nájomné podľa ods. 1 o percentuálnu mieru inflácie publikovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok podľa vývoja indexu spotrebiteľských cien. O výške nového nájomného podľa predchádzajúcej vety bude nájomca písomne informovaný najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka. Prenajímateľ je týmto spôsobom oprávnený upraviť výšku dohodnutého nájomného prvýkrát v roku 2016. Zvýšenie nájomného oznámi nájomcovi za prenajímateľa listom správcu majetku.

Čl. V

Cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- 1) Nájomca je povinný okrem nájomného platiť prenajímateľovi cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „cena za služby“) plus DPH.
- 2) Službami spojenými s užívaním predmetu nájmu sú tieto služby:
 - a) údržba;
 - b) upratovanie;
 - c) dodávka elektriny, vody, teplej vody a tepla na vykurovanie.
- 3) Cena za služby je určená prenajímateľom podľa kalkulácie ceny za prenájom telocvične na základe skutočných nákladov za predchádzajúci rok. Cena za služby je 7,42 EUR za 1 hodinu nájmu plus DPH, celková cena za služby je 8,90 EUR vrátane DPH za 1 hodinu nájmu. Kalkulácia ceny - list platieb - je prílohou č. 5 tejto zmluvy.
- 4) Cenu za služby je nájomca povinný platiť polročne za skutočný počet hodín nájmu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom po uplynutí daného polroka – k 15. 7. a k 15. 1. daného kalendárneho roka, a to na účet v Štátnej pokladnici, č. ú. IBAN: SK10 8180 0000 0070 0024 4103 so splatnosťou uvedenou na faktúre.

Celková výška platby podľa Čl. IV. ods. 1 a Čl. V. ods. 3 (nájomné + cena za služby)
je 13,0 EUR za 1 hodinu nájmu.

Výška platby je stanovená za skutočný počet hodín nájmu za príslušné obdobie.

- 5) Ak sa v priebehu kalendárneho roka zvýši cena služieb, prenajímateľ je oprávnený vystaviť nový list platieb - primerane zvýšiť cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a nájomca sa zaväzuje túto cenu platiť. Zvýšenie ceny na nasledujúci rok oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne do konca marca daného roka na základe novej kalkulácie ceny podľa výšky vyúčtovacích faktúr od dodávateľov služieb za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho aj po dobu trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou udržiavať.

- 2) Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu.
- 3) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené (čl. V ods. 2).
- 4) V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z príjmov (§ 24 zákona č. 595/2003 Z. z.) predmet nájmu odpisuje prenajímateľ.
- 5) Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného uplatní úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
- 6) Prenajímateľ nezodpovedá za úrazy, ktoré vzniknú pri športovej činnosti nájomcu.
- 7) Prenajímateľ nezodpovedá za krádeže, či poškodenie osobných predmetov, ktoré si donesú osoby - športovci - do šatne.
- 8) Prenajímateľ si vyhradzuje právo prednostného využitia telocvične v čase nájmu – v prípade potreby na účely výučby študentov JLF UK alebo mimoriadnej činnosti. O takejto mimoriadnej skutočnosti bude včas informovať nájomcu a dohodne náhradný termín.
- 9) Prenajímateľ má originálne kľúče od prenajatých priestorov telocvične, šatne a bočného vchodu do budovy k dispozícii počas celej doby trvania nájmu. Náhradný kľúč od bočného vchodu a od šatne odovzdá nájomcovi. Za elektronické uzamykanie bočného vchodu do budovy zodpovedá prenajímateľ.
- 10) Prenajímateľ je oprávnený použiť originálny kľúč aj bez prítomnosti nájomcu v prípade vzniku havarijnej situácie alebo na odvrátenie vzniku bezprostredne hroziacej škody.

Čl. VII

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu a užívať ho výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
- 2) Nájomca sa zaväzuje vstupovať do objektu iba s vedomím správcu a je povinný opustiť prenajaté priestory telocvične, šatne a sprchy do 20 minút po uplynutí času dohodnutom v čl. III. bod 1 tejto zmluvy.
- 3) Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dohodnutých termínoch splatnosti.
- 4) Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením. Nájomca je povinný udržiavať v priestoroch poriadok a čistotu.
- 5) Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany (ďalej len „predpisy BOZP, CO a PO“), je povinný tieto predpisy a vnútorné predpisy prenajímateľa dodržiavať a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady. Nájomca určí konkrétnu osobu, ktorá bude zodpovedná za dodržiavanie predpisov BOZP, CO a PO. Nájomca určí konkrétnu osobu, ktorá bude zodpovedná za odomykanie a zamykanie prenajatých priestorov po skončení cvičenia.
- 6) Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy ako aj ďalšie zmeny.
- 7) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu tým spôsobenú.
- 8) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky; nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriaďovať záložné právo ani ho inak zaťažiť.

- 9) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly.
- 10) Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú v čase trvania nájomného vzťahu v prenajatých priestoroch v dôsledku zavinenia zo strany nájomcu.
- 11) Nájomca je povinný dodržiavať „Zásady užívania telocvične“, ktoré sú prílohou č. 6 tejto zmluvy.
- 12) Nájomca je povinný v „Rozpise využívania telocvične“, ktorý je vyvesený na nástenke pri telocvični, uviesť kontaktnú osobu nájomcu a telefónne číslo na kontaktnú osobu nájomcu.
- 13) Ak nájomca poruší ktorúkoľvek zo zmluvných povinností podľa ods. 11 a 12, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 EUR. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenú porušením ktorejkoľvek povinnosti.

Čl. VIII

Technické zhodnotenie a úpravy predmetu nájmu

- 1) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nedôjde k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu.
- 2) Nájomca akceptuje, že v predmete nájmu je zakázané bez súhlasu prenajímateľa robiť akékoľvek zásahy do elektrickej inštalácie, pripájať akékoľvek iné spotrebiče na PC okruh, používať výhrevné spotrebiče, meniť a zasahovať do rozvodov štruktúrovanej kabeláže, t.j. pripojení telefónu a PC siete a pod.

Čl. IX

Ďalšie dojednania

- 1) Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.
- 3) Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.
- 4) Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 5) V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v nasledujúci deň, keď končí nájom, odovzdať kľúče od predmetu nájmu vedúcemu Ústavu telesnej výchovy JLF UK.

Čl. X

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu od prenajímateľa v deň začiatku nájomného vzťahu podľa čl. III ods. 1 tejto zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotovia písomný preberací protokol, v ktorom uvedú najmä:

- a) popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania a prevzatia vrátane spísania závad;
 - b) záznam o odovzdaní a prevzatí kľúčov od predmetu nájmu;
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.
- 3) Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. XI

Skončenie nájmu

- 1) Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
- 2) Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou.
- 3) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä ak porušuje ustanovenia čl. II a čl. VII až IX;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu;
- 4) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
 - b) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ak sa v tejto zmluve nedohodlo inak.
- 5) Výpovedná lehota v prípadoch podľa ods. 3 a 4 je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 6) Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda;
 - b) nájomca opakovane porušil inú svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve než je uvedené v ods. 3.
- 7) Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy podľa ods. 6 nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 8) Nájomný vzťah ďalej zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

Čl. XII

Doručovanie písomností

- 1) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy; doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane.

- 2) Za deň doručenia sa považuje deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, doručovanú písomnosť prevzala, čo potvrdila svojím podpisom na rovnopise písomnosti alebo na osobitnej doručenke, odoprela prevziať, alebo deň, v ktorý márne uplynula lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte.

Čl. XI

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme číslovaného dodatku okrem zmeny podľa čl. IV ods. 5, čl. V ods. 5.
- 2) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy tak, ako to vyplýva z obsahu textu tejto zmluvy.
- 3) Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 4) Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije právna úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy a následne v danej veci zmluvné strany čo najskôr uzatvoria platný dodatok podľa ods. 1.
- 5) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
- 6) Táto zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda účinnosť prvým dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR v zmysle § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 7) Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Po jednom vyhotovení tejto zmluvy prevezme prenajímateľ, správca a nájomca.
- 8) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa.....

V Martine dňa

V Martine dňa

Prenajímateľ:

Správca:

Nájomca:

Univerzita Komenského
v Bratislave

Jesseniova LF UK
v Martine

Evanjelická spojená škola
Martin

prof. RNDr. Karol Mičieta, PhD.
rektor

prof. MUDr. Ján Danko, CSc.
dekan

Mgr. Jozef Sopoliga
riaditeľ