

4 2019

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

1. Športová hala Mladost' s.r.o.

Slniečnicová 28, 931 01 Šamorín
Prevádzka: Trnavská cesta 39, 831 04 Bratislava
IČO: 35 723 025
IČ DPH: SK2021354423
Č.ú.: SK54 0900 0000 0001 7005 0895
Zapísaná v OR na okresnom súde TRNAVA, odd.: Sro, vlož. č. 13069/T
V mene ktorej koná: Mgr. Peter Chanas, konateľ

ďalej ako „prenajímateľ“

2. Národné športové centrum

Trnavská cesta 39, 831 04 Bratislava 3

IČO: 30 853 923
DIČ: 2021764888

V mene ktorej koná: Mgr. Boris Čavajda, riaditeľ

ďalej ako „nájomca“

Čl. I. Predmet zmluvy

1.1 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory, nachádzajúce sa v Športovej hale MLADOST', Trnavská cesta 39, 831 04 Bratislava, stojacej v katastrálnom území: Nové Mesto, obec: BA – m.č. Nové Mesto, okres: Bratislava III, zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Bratislava, Katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 2843 a to:

- Kancelárske priestory	o výmere	585,80 m2
- Ostatné priestory	o výmere	297,82 m2
- Garážové státie	v počte	4 ks

(ďalej ako „Nebytové priestory“ alebo „Predmet nájmu“)

1.2 Nájomca bude Predmet nájmu užívať na plnenie svojich úloh v rámci predmetu jeho činností a v súlade s ním a to v súlade so znením cit. Zákona o prenajímaní Nebytových priestorov na účely, na ktoré sú stavebne určené.

Čl. II.
Doba nájmu

- 2.1 Nájom je dojednaný **na dobu určitú** v trvaní od 01.01.2019 do 31.12.2019.

Čl. III.
Nájomné

- 3.1 Výška nájomného bola stanovená podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení, na základe dohody nasledovne:

- Kancelárske priestory	165,48 EUR/m2 ročne
- Ostatné priestory	82,74 EUR/m2 ročne
- Garážové státie	600,00 EUR/ks ročne bez DPH

- 3.2 Prenajímateľ nebude účtovať k uvedenému Nájomnému za kancelárie, skladové a ostatné priestory DPH. Prenajímateľ je oprávnený k ostatným uvedeným úhradám v tejto Zmluve účtovať príslušnú sumu DPH podľa príslušných aktuálne platných všeobecne záväzných právnych predpisov v Slovenskej republike..
- 3.3 V cene nájmu nie je zahrnutý poplatok za pripojenie na internet. Poplatok za pripojenie na internet sa stanovuje vo výške 500 EUR (slovom: päťsto eur) za mesiac bez DPH. Poplatok za internet bude fakturovaný spolu s nájomným za príslušný mesiac.
- 3.4 V nájomnom je zahrnutá odplata za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to dodávka tela, elektrickej energie, vodné, stočné, odvoz TKO, upratovacie služby a hygienické potreby.
- 3.5 Nájomné je splatné **mesačne**, vopred, na účet prenajímateľa, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 14 kalendárnych dní. Prenajímateľ doručí nájomcovi faktúru do 5. dna mesiaca, ktorého sa faktúra týka.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne a to formou písomného oznámenia nájomcovi zmeniť výšku dohodnutého nájomného po preukázaní objektívneho zvýšenia cien poskytovaných služieb
- 3.7 Dohodnuté nájomné bude uhradené zo strany nájomcu bezhotovostne a to na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. IV.
Telefónna ústredňa

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ umožní nájomcovi užívať telefónnu ústredňu inštalovanú v objekte športovej haly Mladosť a poskytne z nej nájomcovi štyri (4) klapkové pripojenia
- 4.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, v zmysle cit. Zákona o cenách, že nájomca zaplatí za užívanie jedného klapkového pripojenia mesačný poplatok 3,332 EUR (slovom: tri euro a tristotridsaťdva centov) s DPH a sumu za uskutočnené hovory podľa vyúčtovania

- 4.3 Prenajímateľ bude vykonávať vyúčtovanie využívania klapkových pripojení prostredníctvom software-u QConTel dodaného s ústrednou a s aktualizovanými cenami hovorov v súlade s cenníkom Slovak Telecom a.s.
- 4.4 Nájomca uhradí **mesačné** poplatky za klapky a sumu za uskutočnené hovory na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví faktúru mesačne a to do 15 dní od skončenia mesiaca, ktorého sa faktúra týka. Splatnosť faktúry je 14 dní.

Čl. V.

Technický stav nebytového priestoru

- 5.1 Zmluvné strany sa v zmysle §5 ods. 1 zákona č.116/1990 Zb., dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie. Pokiaľ nájomca bude požadovať aby boli na predmete nájmu vykonané práce navyše tie vykoná prenajímateľ za odplatu v rámci svojich technických a kapacitných možností a to podľa vzájomne odsúhlaseného rozpočtu.
- 5.2 Nájomca je v zmysle §5 ods. 3 zákona č.116/1990 Zb., povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou nepresahujúce sumu 166,- € znáša Nájomca.

Čl. VI.

Poistenie

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca, a tiež uhrádzať poistné za poistenie objektu v ktorom sa nachádza predmet nájmu proti živelným pohromám, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom
- 6.2 Poistenie vlastného majetku nájomcu si v prípade potreby zabezpečí nájomca na vlastné náklady

Čl. VII.

Práva a povinnosti Nájomcu

- 7.1 Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa
- 7.2 Nájomca zodpovedá pri používaní predmetu nájmu za dodržiavanie hygienických, požiarnych predpisov ako aj predpisov na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci
- 7.3 Nájomca je povinný platiť nájomné a ostatné platby, vyplývajúce z tejto zmluvy, v lehote splatnosti a v plnej výške
- 7.4 V prípade omeškania nájomcu s akoukoľvek úhradou prenajímateľovi v zmysle tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

- 7.5 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave. Nájomca zodpovedá za škodu na predmete nájmu, ktorá vznikla v dôsledku porušenia povinnosti nájomcu. Nájomca je povinný takto vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak v lehote primeranej na odstránenie vzniknutej škody nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu škodu odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov vynaložených na odstránenie vzniknutej škody. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady Prenajímateľovi uhradiť bez zbytočného odkladu po tom, ako Prenajímateľ zabezpečí odstránenie vzniknutej škody.
- 7.6 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla
- 7.7 Nájomca je povinný do 30 minút od vyznenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte Športovej haly MLADOSŤ, Trnavská cesta 39, 831 04 Bratislava umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektriny a pod.).
- 7.8 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a to len na dohodnutý účel nájmu a v súlade s touto Zmluvou, pričom je povinný užívať predmet nájmu spôsobom aby nebol narušovaný chod telovýchovného procesu v Športovej hale Mladosť.
- 7.9 Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby a majetok nachádzajúci sa v čase trvania nájmu v Predmete nájmu.
- 7.10 Nájomca nie je oprávnený robiť bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy predmetu nájmu. Nájomca nie je ďalej bez predchádzajúceho upovedomenia prenajímateľa – okrem prípadu, keď nájomcovi hrozí škoda alebo iná ujma a toto upovedomenie nájomca nemôže včas zabezpečiť – oprávnený vykonať výmenu zámkov do hlavného vstupu predmetu nájmu.
- 7.11 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe, len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.
- 7.12 Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať predmet nájmu len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného

Čl. VIII.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 8.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie
- 8.2 Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu, ako aj príslušenstvo a spoločné priestory v súlade so všeobecne záväznými právnymi normami a hygienickými, bezpečnostnými a požiarными právnymi predpismi s cieľom zamedziť vzniku škôd na predmete nájmu
- 8.3 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu
- 8.4 Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca v obvyklom rozsahu a forme označil svojim obchodným menom užívané nebytové priestory, a to i pri vstupe do budovy

- 8.5 Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by nájomcovi znemožnil alebo sťažil užívanie predmetu nájmu na účel, na ktorý bol nájom dojednaný
- 8.6 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov – Predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva Predmet nájmu v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a či nedochádza k znehodnocovaniu Predmetu nájmu, a to vo vopred dohodnutom termíne nenarušujúcom prevádzku a činnosť nájomcu v Predmete nájmu.

Čl. IX. Skončenie nájmu

- 9.1 Nájom nebytových priestorov zaniká:
- uplynutím dojednanej doby,
 - dohodou zmluvných strán
 - pisomnou výpoveďou zmluvy ktorejkoľvek zo zmluvných strán
 - zaplatením odstupného

Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať pred uplynutím doby nájmu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Nájomca môže túto zmluvu vypovedať pred uplynutím doby nájmu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Výpovedná lehota je tri (3) mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej strane doručená.

- 9.2 Ak si nájomca nebude plniť svoje povinnosti vyplývajúce z článku VII. tejto zmluvy a právnych predpisov, je druhá zmluvná strana oprávnená od zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy aj vtedy, ak nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že mu vzniká škoda alebo mu hrozí vznik škody. Odstúpenie od zmluvy je účinné odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 9.3 V prípade nedodržania dojednanej doby nájmu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi ako odstupné sumu zodpovedajúcu nájomnému podľa čl. III. tejto zmluvy za obdobie o ktoré bude dohodnutá doba nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy skrátená. Zmluva zanikne dňom, keď nájomca písomne oznámi prenajímateľovi, že toto svoje právo využíva a zaplatí prenajímateľovi odstupné v dohodnutej výške.
- 9.4 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. X. Záverečné ustanovenia

- 10.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť prvým dňom doby prenájmu uvedenej v bode 2.1 tejto zmluvy.
- 10.2 Všetky zmeny a doplnky (vo forme dodatku) k tejto Zmluve je možné uskutočniť výhradne písomnou formou a podpismi oboch zmluvných strán

- 10.3 Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu obchodného mena, právnej formy, sídla, adresy pre doručovanie, oprávnených osôb, atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie tejto zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 10.4 Pre účely doručovania medzi zmluvnými stranami platia adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že sa odosielateľovi nepodarí adresátovi doručiť korešpondenciu na známu adresu, považuje sa deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi za deň doručenia, a to i v prípade, keď sa adresát o tom nedozvedel.
- 10.5 Skutočnosti spôsobujúce zánik tejto Zmluvy sa vždy viažu na celý Predmet nájmu a na celú Zmluvu a nemožno ich posudzovať samostatne vo vzťahu k jednotlivým častiam Predmetu nájmu
- 10.6 Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) exemplároch, z ktorých jeden (1) obdrží Prenajímateľ a jeden (1) Nájomca
- 10.7 Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto Zmluvy, a vyhlasujú, že Zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na základe slobodnej a vážnej vôle ju na znak súhlasu podpísali

