

Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 2/2020

Zmluvné strany

A. Obchodná akadémia, Mládežnícka 158/5, Sered' so sídlom Mládežnícka 158/5 926 01 Sered'	<i>IČO:</i> 00400238 <i>DIC:</i> 2021002412 <i>DPH:</i> nie je platiteľom <i>Banka:</i> Štátna pokladňa <i>Číslo účtu:</i> 7000494890/8180
---	---

Zastúpená: Ing. Marta Melayová
riaditeľka školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. Špeciálna základná škola Šafárikova 38 924 01 Galanta	<i>IČO:</i> 35629983 <i>DIC:</i> 2020948039
---	--

Zastúpená: Mgr. Marieta Hatalová
riaditeľka školy
(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 nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Sered', zapísanú v Liste vlastníctva č. 3124 ako dom súp. č. 158 na parcele č. 3243/10 – športová hala. Nehnuteľnosť je umiestnená na Mládežníckej ulici č. 158/5, 926 01 Sered'. 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 - **športovú halu** s príslušenstvom v nadzemnom podlaží v jednopodlažnej budove, špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **1 177 m²** a o celkovej rozlohe priestorov príslušenstva **170 m²** (ďalej len predmet nájmu).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z hracej plochy, vstupnej chodby, štyroch šatní a dvoch sociálnych miestností. Iné miestnosti v objekte športovej haly môže nájomca užívať len na základe súhlasu prenájomcu. Predmet nájmu je vykurovaný s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady s výnimkou tohto príslušenstva: brány a siete. Týmto prenájomca dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (05) Platí **prísny zákaz používania akéhokoľvek prostriedku** (pasta, vosk, lepidlo), ktorý znečisťuje priestory v športovej hale. Porušením tohto zákazu môže prísť k okamžitému zrušeniu nájmovej zmluvy zo strany prenájomcu.
- (06) Prenájomca prenecháva predmet nájmu nájomcovi **za účelom športových súťaží vo florbale** (ďalej len účel nájmu).
- (07) 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 prenájomcom, nesmie ohroziť zamestnancov prenájomcu a študentov. Zaväzuje sa udržiavať v priestoroch a okolí športovej haly poriadok.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú: **nasledovne:**
3. marca 2020 od 8.30 do 14.00 hod – Majstrovstvá okresu vo florbale SŠ-študentky
6. marca 2020 od 8.30 do 14.00 hod – Majstrovstvá okresu vo florbale SŠ-študenti

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 hod prenajatej plochy nebytových priestorov – **HALY** je vo výške **6,00 €/hod** (slovom šesť eur) – **znižená o 50% z dôvodu podujatia organizovaného na športový účel** a cena priestorov príslušenstva je vo výške **2 €/hod** (slovom dve eurá).
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, náklady na údržbu, daň z nehnuteľnosti a komunálny odpad a ostatné sú vo výške **11,00 €/hod** (slovom jedenásť eur), vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odstavcom (01+02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu – HALU (1 347 m²) za 1 hodinu činí **19,00 €** (slovom devätnásť eur).

Článok 4 Splatnosť nájmomného a spôsob platenia

- (01) Cena nájmu je splatná po vystavení faktúry **na základe skutočne odohratých hodín v mesiaci**.
- (02) Faktúru za obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti späťne za mesiac, po uplynutí mesiaca, ktorého sa nájom týka, na základe prezenčnej listiny odohratých hodín.
- (03) Úhradu nájmu uskutoční nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej 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. (06) 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) Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t. j. Trnavského samosprávneho kraja). 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 zabezpečiť nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivo v čiastke do 100 €.
- (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 revízných 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 určenú Platobným výmerom a skutočne zaplatenú v čl. 3, ods. (02) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.
- (11) Nájomcovi sa doporučuje dodržiavať zvislé dopravné značenie pri športovej hale a neobsadzovať súkromné parkovacie miesta, na parkovanie motorových vozidiel využívať priestor vedľa športovej haly – cca 20 m od vstupu do budovy.
- (12) V zmysle Zákona č.555/2005 (novelizovaný Zákonom č.300/2012) o energetickej hospodárnosti budov §8 odsek 2 je vlastník budovy povinný pri prenájme budovy odovzdať kópiu energetického certifikátu nájomcovi. Energetický certifikát objektu športovej haly je prílohou tejto nájomnej zmluvy.

Článok 6 Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.

Článok 7 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 3, ods.(01) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 3, ods. (02).
 - c/ nájomca 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 súhlasu 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 1 týždeň, pričom začína plynúť od prvého dňa týždňa 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 8

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/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
 - 2/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu 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 zverejnení v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- (06) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa - Trnavský samosprávny kraj.

V Sereďi, dňa 7. 2. 2020

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Marta Melayová
riaditeľka školy

Mgr. Marieta Hatalová
riaditeľka školy

**Výpočtový list celkovej ceny nájomného za HALU
k zmluve č. 2/2020**

Nájom:

- cena za prenájom športovej haly	6,00 €/hod (50 % zníženie)
- soc. priestory a šatne	2,00 €/hod
SPOLU	8,00 €/hod

Náklady spojené s prevádzkou:

Elektrina

1 kWh á 0,21/kWh	0,59 €/hod v prípade použitia základnej úrovne S1 – 200 luxov
	Doplatok 1,00 €/hod v prípade použitia úrovne S1+ S2 – 350 luxov
	Doplatok 1,00 €/hod v prípade použitia úrovne S1+ S2 + S3 – 500 luxov

Vodné, stočné

1 m ³ á 2,3664 €	1,54 €/hod
-----------------------------	------------

Plyn

Spotreba 59 000 €/rok	3,82 €/hod
-----------------------	------------

daň, náklady na údržbu, odpad a ostatné	5,05 €/hod
--	------------

SPOLU náklady na prevádzku	11,00 €/hod
-----------------------------------	--------------------

SPOLU CELKOVÁ CENA NÁJOMNÉHO	19,00 €/hod	za predpokladu úrovne osvetlenia S1
-------------------------------------	--------------------	--

Tabuľka nákladov a výnosov za predmet nájmu - HALU

Nájomca	Kalkulačný vzorec	
	náklady	výnosy
Špeciálna ZŠ Galanta	11,00 €/hod	8,00 €/hod