

Zmluva o nájme pozemkov
08-115-2013
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Základná škola**
Nobelovo nám.6, 851 01 Bratislava
zastúpený: **PaedDr. Valéria Fogašová, riaditeľka**
IČO: 31754953
DIČ: 2020916084
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 9401066001/5600
(ďalej len „prenajímateľ“)

Zriadovateľ ZŠ: **Mestská časť Bratislava-Petržalka**
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
zastúpený: **Vladimír Bajan, starosta**
IČO: 00603 201
DIČ: 2020936643
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 1800599001/5600
(ďalej len „zriadovateľ“)

a

Nájomca: **TŠP – tenisová škola Petržalka**
Nobelovo nám.6, 851 01 Bratislava
zastúpený: **Peter Kratochvíla, predseda**
IČO: 42131405
DIČ: 2022548275
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
číslo účtu: 4006074594/7500
registrácia: MV SR, sekcia verejnej správy, dňa 21.02.2008
(ďalej len „nájomca“)

Preambula

Zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 429/2013 zo dňa 10.12.2013, ktorým sa schvaľuje prenájom časti školského areálu na parc. č. 4877/12 o výmere 4.009 m² a na parc. č. 4883 o výmere 94 m² v areáli Základnej školy Nobelovo nám.6, Bratislava, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle §9a ods.9 písm.c) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ a nájomca sa ako zmluvné strany, v súlade s §2 ods.3 a §663 a nasl. OZ v znení neskorších predpisov, dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Čl. I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu časť školského areálu na parc. č. 4877/12 o výmere 4.009 m² v objekte Základnej školy Nobelovo nám.6, 851 01 Bratislava, v k.ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 1748 v prospech vlastníka: Hlavného mesta SR Bratislavy a časť školského areálu na parc. č. 4883 o výmere 94 m² v objekte Základnej školy Nobelovo nám.6, 851 01 Bratislava, v k.ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 4550 v prospech vlastníka: Mestská časť Bratislava-Petržalka.
2. Predmet nájmu bol zriaďovateľom zverený do správy prenajímateľovi Protokolom č.06/08/2012 zo dňa 23.11.2012 a Protokolom č.02/08/2013 zo dňa 10.06.2013.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v Čl.I. ods.1. tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to za účelom výkonu športovej činnosti zameranej na výučbu tenisu detí, mládeže a širokej športovej verejnosti Petržalky.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **od 01.01.2014 do 31.12.2018** v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 429/2013 zo dňa 10.12.2013.

Čl. IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to **0,17 €/m²/rok**, čo pri celkovej výmere 4.103 m² prenajímanej plochy predstavuje čiastku **697,51 €/rok**
2. Nájomné sa bude uhrádzať podľa rozpisu úhrad (Príloha č.1) na účet **prenajímateľa: Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 9401066001/5600, variabilný symbol: číslo zmluvy**. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
3. V prípade omeškania úhrady nájomného má prenajímateľ právo uplatniť si úrok z omeškania v zmysle §517 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v znení Nariadenia vlády SR č.586/2008 Z.z.
4. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 01.04.2015. Valorizačný rozdiel oproti

predchádzajúcemu roku bude nájomca povinný zaplatiť na základe písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. V.

Úhrada energií spojených s predmetom nájmu

1. Úhradu nákladov za služby spojené s užívaním časti školského areálu – odber tepla, teplej vody, elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, zrážkovej vody, odvoz odpadu a iné, si zabezpečuje nájomca sám na vlastné náklady.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl.I. ods.1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel;
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom;
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve;
 - d) zabezpečiť starostlivosť o stromy, ktoré nájomca vysadí v areáli ZŠ v rámci revitalizácie;
 - e) zabezpečiť starostlivosť o časti areálu ZŠ, ktorých revitalizáciu zabezpečil a ešte zabezpečí nájomca (okrem predmetu nájmu, o ktorý sa stará nájomca sám);
 - f) zabezpečiť povolenie stavebného úradu na vybudovanie bránky nájomcom v existujúcom oplotení ZŠ;
 - g) zabezpečiť kontrolu dohodnutých podmienok zmluvy v spolupráci so zriaďovateľom a občanmi.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatého areálu, avšak vždy za prítomnosti nájomcu;
 - b) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy po predchádzajúcom súhlase nájomcu, udelenie ktorého nesmie nájomca bez vážneho dôvodu odmietnuť. Stavebné úpravy však nesmú žiadnym spôsobom obmedziť nájomcu vo výkone činností a užívaní predmetu nájmu na základe tejto zmluvy;
 - c) bezodplatne využívať tenisové kurty nájomcu postavené na prenajímaných pozemkoch v rozsahu 2 hodiny týždenne po vyučovaní v pevne stanovenom čase podľa dohody medzi nájomcom a prenajímateľom za podmienky, že tieto nebude prenajímateľ využívať na komerčnú činnosť. V prípade zistenia skutočnosti, že prenajímateľ tieto tenisové kurty využíva na komerčné účely, je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR za každý zistený prípad a nájomca je oprávnený zakázať zamestnancom prenajímateľa vstup na svoje tenisové kurty.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do areálu ZŠ.
4. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou;

- c) písomne bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov zapisovaných do registra, avšak najneskôr do 5 dní od vzniku zmeny;
 - d) pokračovať ďalej s revitalizáciou školského areálu z vlastných finančných zdrojov, a to:
 - dobudovaním oddychovej zóny: opravením oplotení a vyrobením a osadením veľkej bránky, ktorou budú môcť vchádzať do oddychovej zóny kosiace mechanizmy, a to najneskôr do októbra 2014;
 - výsadbou 10-tich kusov nových stromov, ktoré si vyberie osoba poverená prenajímateľom od dodávateľa nájomcu, a to do jedného roka odo dňa kolaudácie stavby postavenej na prenajímaných pozemkoch. Nájomca je povinný vynaložiť za nákup 10-tich kusov stromov vlastné finančné prostriedky v hodnote max. 500,- EUR;
 - každú jar daruje prenajímateľovi 1.000 kg antuky na bežeckú dráhu a doskočisko, a zabezpečí pomoc pri jej rozmiestnení;
 - vybudovaním oplotení mini-ihriská s brámkami zo strany pieskoviska;
 - osadením bránky v existujúcom oplotení ZŠ z areálu ZŠ na priľahlé basketbalové ihrisko pri športovej hale Gercenova pričom ZŠ, ako správca prenajímaných pozemkov, zabezpečí povolenie stavebného úradu na vybudovanie bránky nájomcom v existujúcom oplotení ZŠ, a to najneskôr do konca roka 2015;
 - vybudovaním skladu pre letné uskladnenie haly;
 - obnovením zatekajúcej strechy klubovne;
 - omietnutím a vymaľovaním strojovne;
 - zabezpečením veterných zábran, aby zamedzil striekaniu vody pri polievaní kurtov na chodník pri parkovisku (na plote kurtu č. 2);
 - e) poskytnúť bezodplatne svoje tenisové kurty postavené na prenajímaných pozemkoch žiakom ZŠ v rozsahu 10 hodín (8 hodín v čase vyučovania telesnej výchovy a 2 hodiny po vyučovaní na krúžkovú činnosť) a zamestnancom ZŠ v rozsahu 2 hodiny týždenne po vyučovaní všetko v pevne stanovenom čase podľa dohody medzi nájomcom a prenajímateľom za podmienky, že tieto nebude prenajímateľ využívať na komerčnú činnosť;
 - f) upozorniť rodičov a návštevníkov TŠP, aby dodržiavali dopravné značenia a dopravnú vyhlášku (tzn. neparkovali pred budovou školy ani v areáli školy, a neblokovali prístupové cesty ku škole ani do areálu ZŠ);
 - g) upozorniť všetkých hráčov ako aj zamestnancov TŠP, aby nepoužívali v areáli ZŠ vulgarizmy;
 - h) dodržiavať prevádzkovú dobu od 07:00 do 22:00 (v tomto čase už musí byť v areáli tma), a to s postupným utlmovaním prevádzky od 21:00;
 - i) zabezpečiť, aby ľudia žijúci v okolitých bytových domoch neboli obťažovaní dymom, hlukom, prachom, plynmi, parami, pachmi a svetlom z prevádzky zariadenia.
 - j) realizovať revitalizáciu areálu v súčinnosti s prenajímateľom, po písomnej výzve prenajímateľa je nájomca povinný ho písomne informovať o svojom postupe pri revitalizácii;
 - k) rešpektovať podzemné káblové zariadenia verejného osvetlenia a iné inžinierske siete;
 - l) zabezpečiť zneškodňovanie svojho komunálneho odpadu oprávnenou osobou, v zmysle VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č.12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hl.mesta.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa (stavby vyžadujúce stavebné povolenie alebo oznámenie stavebnému úradu), inak je prenajímateľ oprávnený dať stavby odstrániť na náklady nájomcu a uplatniť si náhradu škody. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi vždy najneskôr do 3 pracovných dní od vyhotovenia návrhy predkladané v správnom a stavebnom konaní. Rovnako je povinný predložiť

prenajímateľovi vždy najneskôr do 3 pracovných dní od doručenia rozhodnutia týchto orgánov.

6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť, do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu.
8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku, požiarnych predpisov, z hygienických predpisov, dodržiavania čistoty a poriadku, udržiavania mestskej zelene, zimnej údržby, apod.
9. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny skutočností, ktoré sa ho týkajú, napr. vstup do likvidácie alebo konkurzu.
10. Nájomca sa zaväzuje, že:
 - a) prevádzkou na časti školského areálu nebude rušiť nočný klud;
 - b) nevybuduje žiadne ďalšie osvetlenie tenisových kurtov v areáli ZŠ;
 - c) uhradí z vlastných prostriedkov v plnej výške všetky opravy a údržbu súvisiacu s bežným opotrebovaním pri prevádzke a služby vyplývajúce z platných právnych predpisov;
 - d) umožní prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku predmetu nájmu;
 - e) zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v predmete nájmu po celú dobu nájmu;
 - f) na svoje náklady zabezpečí vykonávanie revízií vyhradených technických zariadení podľa platnej právnej úpravy a zistené nedostatky odstráni na vlastné náklady. Vykonávanie tohto ustanovenia je na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán;
 - g) nebude poškodzovať chodníky alebo trávnaté plochy motorovými vozidlami, ktoré do priestoru dovážajú veci alebo ho zásobujú tovarom. V prípade ich poškodenia zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobili dodávatelia alebo dovozcovia vecí a tovaru;
 - h) zabezpečí poučenie o zákaze vjazdu súkromných vozidiel klientov a zamestnancov do areálu ZŠ;
 - i) zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia svojich zamestnancov, klientov a návštevníkov v celej budove a v areáli školy;
 - j) na vlastné náklady zabezpečí upratovanie predmetu nájmu.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájom sa končí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý;
 - b) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby z týchto dôvodov:
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo na iný účel, ako bol dohodnutý v Čl.I. tejto zmluvy;

- b) ak nájomca po dobu dlhšiu ako 60 dní nevyužíva priestor bez závažného dôvodu na účel dohodnutý touto zmluvou;
 - c) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa;
 - d) ak nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v Čl.VI. ods.4 a 10 tejto zmluvy.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor prenajal;
 - b) prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené, v zmysle Čl.VI. ods.1. písm.a) až c) tejto zmluvy.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy s okamžitou platnosťou, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, v zmysle článku IV. tejto zmluvy, o viac ako 30 kalendárnych dní alebo nájomca napriek písomnej výzve užíva prenajatú vec alebo trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí vznik značnej škody.
6. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uplynutím doby nájmu, v zmysle Čl.III. ods.1. tejto zmluvy, sa prenajímateľ a nájomca zaväzujú rokovať o uzavretí novej nájomnej zmluvy, resp. o uzavretí dodatku k tejto zmluve, na základe čoho by bol nájomca opätovne oprávnený užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Prenajímateľ sa súčasne zaväzuje po uplynutí doby nájmu uvedenom v Čl.III. ods.1. tejto zmluvy neuzavrieť nájomnú zmluvu na predmet nájmu s treťou osobou ako nájomcom, pokiaľ nájomca bude spĺňať podmienky na uzavretie novej nájomnej zmluvy.
8. V prípade, že nebude nájomcovi bez porušenia zmluvy predĺžená platnosť nájomnej zmluvy po jej skončení, v zmysle Čl.III. ods.1. zmluvy, resp. s nájomcom uzavretá nová nájomná zmluva za podmienok podľa tejto zmluvy, je nový nájomca povinný vyplatiť nájomcovi sumu investovanú do revitalizácie areálu ZŠ, v súlade so znaleckým posudkom, ktorý bude vyhotovený na účel stanovenia ceny za zhodnotenie areálu od roku 2008 nájomcom, ktorá prevyšuje sumu 33.194,- EUR. Prenajímateľ prehlasuje, že novému nájomcovi neumožní užívanie predmetu nájmu, a to až do dňa úplného vyplatenia sumy prevyšujúcej 33.194,- EUR, v zmysle predchádzajúcej vety tohto odseku zmluvy.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

- 1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len na základe dohody zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov.
- 2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
- 3. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinné vtedy, keď:

- a) sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola touto zmluvnou stranou oznámená ako posledná známa adresa sídla;
 - b) bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, za deň doručenia sa považuje deň jej odopretia zmluvnou stranou;
 - c) bol adresát nezastihnutý, za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
 5. Zmluva je vyhotovená v ôsmich (8) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých zriaďovateľ obdrží štyri (4) vyhotovenia, prenajímateľ a nájomca obdržia po dve (2) vyhotovenia.
 6. Prenajímateľ a zriaďovateľ, ako osoby povinné zo zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, zverejnia túto zmluvu na svojej webovej stránke.
 7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia s tým, že právne vzťahy zmluvných strán sa, v zmysle uznesenia miestneho zastupiteľstva č.429/2013 zo dňa 10.12.2013, riadia pravidlami dohodnutými v tejto zmluve od 01.01.2014.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

PaedDr. Valéria Fogašová
prenajímateľ

Peter Kratochvíla
nájomca

V Bratislave, dňa.....

Vladimír Bajan
zriaďovateľ

Príloha:

- 1) Rozpis platieb

Príloha č.1
Rozpis platieb

Rok	Platba za nájom 0,17 €/m2/rok	Dátum úhrady	Suma úhrady
2014	697,51	31.3.2014	697,51
2015	697,51	31.3.2015	697,51
2016	697,51	31.3.2016	697,51
2017	697,51	31.3.2017	697,51
2018	697,51	31.3.2018	697,51