

ZMLUVA O PODNÁJME

uzatvorená v súlade s ust. § 666 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Cirkevná základná škola – Narnia

Sídlo: Beňadická 38, 851 06 Bratislava
IČO: 30 809 193
DIČ: 2020911794
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK 43 1100 0000 0026 6825 0025
Zastúpená: Ing. Roman Baranovič, riaditeľ

(ďalej len „nájomca“)

a

DETI V ŠPORTE

So sídlom: Zochova 6-8, 811 03 Bratislava
IČO: 42 354 480
Občianske združenie zapísané v registri občianskych združení vedenom MV SR pod č. VVS/1-900/90-421 03
Bankové spojenie: 2920903957/1100, Tatra banka, a.s.
IBAN: SK23 1100 0000 0029 2090 3957
Zastúpené: Ing. Marián Heckl

(ďalej len „podnájomník“)

Preambula

1. Na základe Nájomnej zmluvy č. 08-27-2010 zo dňa 09.12.2010 uzatvorenej medzi Mestskou časťou Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, Bratislava, IČO: 603 201, zastúpená Milanom Ftáčnikom, starostom ako prenajímateľom a Cirkevnou základnou školou – Narnia, Beňadická 38, Bratislava, IČO: 30 809 193 ako nájomcom (Nájomná zmluva 08-27-2010 zo dňa 09.12.2010 tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 k tejto zmluve), má nájomca v prenájme nasledovné nehnuteľnosti:
 - a) stavbu – objekt bývalej ZŠ na Beňadickej ul. č. 38 v Bratislave – Petržalke, súpisné číslo 3040, stavba je umiestnená na pozemku registra „C“ s parc. č. 2193 o výmere 4045 m², druh pozemku zastavaná plocha, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava – m. č. Petržalka, okres Bratislava V, je zapísaná na liste vlastníctva č. 4550 a vlastníkom je Mestská časť Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava (prenajímateľ má uvedenú nehnuteľnosť v správe na základe protokolu č. 118817620200 zo dňa 16.12.2002);
 - b) pozemok registra „C“ s parc. č. 2193 o výmere 4045 m², druh pozemku zastavaná plocha, nachádzajúci sa v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava – m. č. Petržalka, okres Bratislava V, zapísaný na liste vlastníctva č. 4550;
 - c) pozemok registra „C“ s parc. č. 2194 o výmere 22.279 m², druh pozemku zastavaná plocha, nachádzajúci sa v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava – m. č. Petržalka, okres Bratislava V, zapísaný na liste vlastníctva č. 4550;

2. Na základe Geometrického plánu na oddelenie pozemku p. č. 2194/2 zo dňa 18.03.2014, ktorý vyhotovil Ing. Róbert Patvaroš GEOMETRICA, Nevädzova 6/F, Bratislava, IČO: 34 921 397 došlo k rozdeleniu pozemku s parcelným číslom 2194 o výmere 22.279 m², druh pozemku zastavaná plocha na dva pozemky, a to:
 - a) na pozemok s parcelným číslom 2194/1 o výmere 19.282 m², druh pozemku zastavaná plocha;
 - b) na pozemok s parcelným číslom 2194/2 o výmere 2.997 m², druh pozemku zastavaná plocha;

Geometrický plán tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 k tejto zmluve.

Čl. I. Predmet podnájmu

1. Nájomca na základe tejto zmluvy so súhlasom prenajímateľa, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 3 k tejto zmluve, prenecháva podnájomníkovi do podnájmu nasledovnú nehnuteľnosť:
 - pozemok s parcelným číslom 2194/2 o výmere 2.997 m², druh pozemku zastavaná plocha;(ďalej len „predmet podnájmu“)
2. Nájomca vyhlasuje, že predmet podnájmu je v zmysle stavebno-technickom, ako aj v zmysle príslušných zákonov spôsobilý na účel podnájmu.
3. Podnájomník predmet podnájmu prijíma.

Čl. II. Účel podnájmu

1. Nájomca prenecháva podnájomníkovi predmet podnájmu za účelom výstavby novej športovej haly podľa vopred odsúhlasenej projektovej dokumentácie, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 4 k tejto zmluve (ďalej len „športová hala“), ktorú v plnom rozsahu zabezpečí podnájomník na vlastné náklady, a ktorej výlučným vlastníkom bude podnájomník

Čl. III. Doba podnájmu

1. Podnájom sa dojednáva na dobu určitú, a to v trvaní od podpisu tejto zmluvy do 31.12.2040.

Čl. IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet podnájmu je upravené nasledovne:
 - a) od podpísania zmluvy až do vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na novopostavenú športovej haly bude nájomné za predmet zmluvy vo výške 0,75 Eur/m² na rok. Nájomné je splatné vždy do 15. januára príslušného kalendárneho roka.Pomerná časť nájomného za rok 2014 je splatná do 30 dňa nasledujúceho po uzatvorení tejto zmluvy.

b) po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia bude nájomné na základe dohody zmluvných strán vo výške 5 000,00 Eur za rok a je splatní vždy do 15. januára príslušného kalendárneho roka.

2. Nájomné podľa ods. 1 písm. b), tohto článku zmluvy je splatné do 15 dňa nasledujúceho mesiaca, kedy nastala skutočnosť uvedená v tomto bode, pričom podnájomník je povinný dohodnuté nájomné uhradiť bezhotovostným prevodom priamo na účet vlastníka predmetu podnájmu, t.j. na účet Mestskej časti Bratislava – Petržalka, č. účtu 1800599001/5600, Prima banka Slovensko a.s. VS: 272010.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti podnájomníka:

- a) Podnájomník je povinný užívať predmet podnájmu v súlade a za podmienok upravených v tejto zmluve.
- b) Podnájomník sa zaväzuje, že na predmete podnájmu uskutoční na vlastné náklady a na vlastné nebezpečie stavebné práce vrátane dodávok tovaru a vybuduje na ňom viacúčelovú športovú halu (ďalej len „stavebné práce“), ktorá bude v jeho výlučnom vlastníctve.
- c) Podnájomník uhradí škody spôsobené na majetku prenajímateľa, ktorý má nájomca v nájme, keď tieto vzniknú v dôsledku stavebnej činnosti na predmetne podnájmu.
- d) Podnájomník je povinný riadne a včas zaplatiť nájomné za predmet podnájmu podľa tejto zmluvy.
- e) Podnájomník uvedie do pôvodného stavu na nehnuteľnostiach, ktoré má nájomca v prenájme od MČ Petržalka a týkajú sa budovy školy a školského areálu v prípade, že spôsobí ich poškodenie, ktoré vzniklo počas výstavby športovej haly, najmä na povrchoch vonkajších komunikácií a prístupových ciest, ale ako aj iné poškodenia vzniknuté v súvislosti s výstavbou.

2. Práva a povinnosti nájomcu:

- a) Nájomca je povinný odovzdať podnájomníkovi predmet podnájmu v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu a v stave, ktorý zodpovedá účelu podnájmu. Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu sa uskutoční protokolárnym zápisom.
- b) Nájomca je oprávnený k vstupu na predmet podnájmu pre výkon kontroly dohodnutého účelu podnájmu v sprievode zástupcu podnájomníka.
- c) Nájomca je povinný zabezpečiť podnájomníkovi nerušené užívanie predmetu podnájmu a nerušenú výstavbu športovej haly, na ktorej výstavbu sa podnájomník zaviazal. Za týmto účelom je nájomca povinný zabezpečiť, aby mal podnájomník, ním poverené osoby, stavebná technika a pod. neobmedzený prístup k predmetu podnájmu.
- d) Nájomca sa zaväzuje, že počas doby podnájmu bude platiť daň z nehnuteľnosti.

Čl. VI.

Podmienky výstavby športovej haly

1. Podnájomník sa zaväzuje, že na predmete podnájmu uskutoční na vlastné náklady a na vlastné nebezpečie stavebné práce vrátane dodávok tovaru a vybuduje na ňom viacúčelovú športovú

halu (ďalej len „stavebné práce“), ktorá bude v jeho výlučnom vlastníctve a podnájomník bude mať zároveň výhradné právo športovú halu prevádzkovať.

2. Podnájomník uskutoční tieto stavebné práce podľa vopred odsúhlasenej projektovej dokumentácie, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 4 k tejto zmluve, a ktorej vypracovanie zabezpečí podnájomník, a to v primeranej lehote vyplývajúcej z technických, odborných a iných príslušných parametrov stavebných prác, Špecifikácia stavebných prác je súčasťou projektovej dokumentácie.
3. Podnájomník je povinný si zaobstarat' všetky potrebné podklady k výstavbe, povolenia, súhlasy, vyjadrenia, rozhodnutia orgánov verejnej moci, fyzických a právnických osôb, ktoré sú potrebné v zmysle platných právnych predpisov na uskutočnenie stavebných prác podľa tohto článku zmluvy, pričom nájomca je povinný poskytnúť v tomto smere podnájomníkovi plnú súčinnosť.
4. Vzhľadom na to, že stavebné práce sa vykonávajú na majetku patriacom prenajímateľovi, ktorý má nájomca v dlhodobom nájme, v dôsledku vykonania takýchto stavebných prác zo strany podnájomníka sa nemení vlastnícky vzťah prenajímateľa k predmetnému pozemku vrátane jeho súčastí a príslušenstva, aj keď bol ovplyvnený stavebnými prácami, t.j. predmetný pozemok zostáva naďalej vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a v nájme nájomcu a novopostavená športová hala bude vo výlučnom vlastníctve podnájomníka.
5. Podnájomník je povinný obstarat' všetky potrebné doklady a vyjadrenia štátnych orgánov a orgánov verejnej správy potrebných k vydaniu kolaudačného rozhodnutia a nájomca sa zaväzuje za týmto účelom poskytnúť podnájomníkovi súčinnosť a vystaviť mu na všetky úkony súvisiace s kolaudáciou stavby splnomocnenie.
6. Podnájomník je povinný predložiť nájomcovi nasledovné dokumenty v dohodnutej lehote:
 - a) právoplatné územné rozhodnutie do 12 mesiacov od podpisu tejto zmluvy;
 - b) právoplatné stavebné povolenie do 12 mesiacov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť územné rozhodnutie;
 - c) potvrdenie o disponibilite finančnými prostriedkami na výstavbu športovej haly v podobe či už výpisov z účtu, kópií úverových zmlúv alebo jej podobných
7. Podnájomník vyhlasuje, že lehoty v bode 6., čl. VI. zmluvy považuje za orientačné, a že vyvinie úsilie na ich maximálne možné skrátenie.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zjavných, objektívnych, podnájomníkom nespôsobených komplikácií, môžu lehoty v bode 6, čl. VI. zmluvy predĺžiť.

Čl. VII.

Podmienky prevádzkovania športovej haly

1. Podnájomník vyhlasuje, že športovú halu vybudovanú na predmete podnájmu bude prevádzkovať v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to vo svojom mene, na svoj účet, na svoje náklady a na vlastné nebezpečenstvo.
2. Podnájomník bude novovybudovanú športovú halu prevádzkovať pod menom občianskeho združenia DETI V ŠPORTE a bude jedinou oprávnenou osobou na užívanie predmetnej haly a na poberanie úžitkov z jej prevádzkovania.

3. Podnájomník je oprávnený užívať aj zastavaný a prilahlý pozemok k stavbe a prilahlé spevnené plochy športovej haly, a to výlučne na účely prístupu k stavbe športovej haly a pre parkovanie motorových vozidiel v čase od 16.00 h. do 24.00 h.
4. Podnájomník sa zaväzuje nevyužívať športovú halu na účely, ktoré by boli v nesúlade so školským poriadkom a ktoré by boli spôsobilé narušiť výchovno-vzdelávací proces a mohli by ohroziť mravnú výchovu detí. Podnájomník sa zaväzuje športovú halu využívať a prevádzkovať výlučne na športové akcie a prípadne aj na kultúrno-spoločenské akcie. Podnájomník sa zaväzuje každú zamýšľanú kultúrno-spoločenskú akciu oznámiť dopredu v lehote 10 dní nájomcovi a nájomca má právo zamietnuť realizáciu akcie, ak by táto bola v nesúlade so školským poriadkom.
5. Nájomca bude mať po vybudovaní športovej haly právo túto užívať počas vyučovacích dní (pondelok až piatok) od 08.00 – 14 .00 hod. Nájomca bude oprávnený športovú halu v uvedených dňoch a čase neobmedzene využívať, pričom ju ale bude oprávnený využívať len na školské športové a kultúrno-spoločenské účely. Po dohode s podnájomníkom ju bude môcť nájomca využívať aj mimo uvedeného času, pričom nájomca bude povinný svoj záujem oznámiť podnájomníkovi minimálne jeden mesiac vopred, t.j. najneskôr do konca prvého dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, v ktorom má nájomca záujem športovú halu využiť mimo stanovený čas. Nájomca bude za využívanie športovej haly platiť podnájomníkovi sumu predstavujúcu reálne náklady na prevádzku športovej haly za čas, počas ktorého ju bude nájomca využívať. Podnájomník bude nájomcovi reálne náklady za využívanie športovej haly fakturovať vždy mesačne. Zmluvné strany sa dohodli, že konkrétne podmienky užívania haly nájomcom budú upravené osobitnou zmluvou medzi zmluvnými stranami a prevádzkovým poriadkom športovej haly.
6. Podnájomník je oprávnený a zároveň povinný prevádzkovať športovú halu počas celej doby trvania tejto zmluvy. V prípade, ak by chcel podnájomník počas doby trvania tejto zmluvy prenechať športovú halu do užívania alebo prevádzkovania inej osobe, je najskôr povinný ponúknuť jej prevádzkovanie nájomcovi a až v prípade, ak by nájomca nemal záujem o jej prevádzkovanie vo vlastnej réžii, čo musí podnájomníkovi oznámiť najneskôr do 60 dní od obdržania výzvy podnájomníka, je podnájomník oprávnený prenechať prevádzkovanie športovej haly tretej osobe za súčasného zachovania zmluvných podmienok.
7. Po uplynutí základnej doby trvania podnájmu má podnájomník prednostné právo na predĺženie doby trvania podnájmu a ďalšie využívanie predmetného pozemku.
8. Podnájomník je povinný svoj záujem na predĺžení základnej doby podnájmu oznámiť nájomcovi najneskôr 3 mesiace pred uplynutím základnej doby podnájmu.
9. Podnájomník na vlastné náklady zabezpečí poistenie športovej haly a jej materiálneho vybavenia.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že v súvislosti s prevádzkovaním športovej haly bude podnájomník a osoby ním poverené (najmä jeho zamestnanci) oprávnené vstupovať do areálu školy, kde sa nachádza aj predmet podnájmu, na ktorom bude postavená športová hala. Nájomca berie na vedomie, že podnájomník je oprávnený pri prevádzke športovej haly poskytovať služby aj verejnosti, a preto osoby využívajúce tieto služby budú tiež oprávnené vstupovať do areálu školy (nejedná sa o autá, tie sú upravené v bode 3 tohto článku). Za účelom vstupu všetkých týchto osôb je nájomca povinný umožniť v nevyhnutnom rozsahu prechod cez ostatné priestory, ktoré má v nájme – areál školy a rovnako je povinný umožniť

ich prechod cez ostatné pozemky, ktoré má v nájme, a ktoré vedú k športovej hale v nevyhnutnej miere.

11. Podnájomník je povinný počas celej doby trvania podnájmu udržiavať športovú halu v prevádzkyschopnom stave. Za tým účelom je povinný vykonávať všetku údržbu a opravy na vlastné náklady.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomník je oprávnený umiestniť na exteriérové steny športovej haly, ako aj v interiéroch športovej haly – na stenách, mantineloch a ostatných vhodných plochách, reklamné bannery, a to s predchádzajúcim súhlasom nájomcu, pričom ale prípadný nesúhlas môže nájomca vydať iba v prípade, že by obsah reklám akéhokoľvek druhu nezodpovedal podmienkam dohodnutým v čl. VII. ods. 4 tejto zmluvy.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomník bude prevádzkovať športovú halu každý deň počas doby trvania tejto zmluvy. Prevádzku športovej haly je však oprávnený prerušiť v nevyhnutnom rozsahu a na nevyhnutnú dobu v nasledovných prípadoch:
 - a) ohrozenie života a/alebo zdravia osôb, alebo majetku, a pri likvidácii týchto stavov;
 - b) pri prácach na športovej hale v súvislosti s jeho upratovaním, údržbou, úpravou alebo opravami, pričom podnájomník sa zaväzuje, že bežnú údržbu, bežné upratovanie a bežné opravy bude vykonávať vždy mimo vyučovacích hodín, resp. mimo hodín, kedy je športovú halu oprávnený využívať na vyučovacie a iné účely nájomca;
 - c) pri odstávke prevádzky športovej haly v letných mesiacoch na základe predchádzajúcej dohody s nájomcom;
 - d) požadovaných všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo príslušnými orgánmi verejnej správy v rámci ich právomocí vyplývajúcej zo všeobecne záväzných právnych predpisov.
14. Ak ide o prerušenie plánované (napríklad v súvislosti s nie bežnou údržbou), oznámi podnájomník túto skutočnosť, ako aj predpokladané trvanie prerušenia nájomcovi aspoň desať (10) dní vopred. Ak je to možné, podnájomník zároveň oznámi nájomcovi predpokladaný čas opätovného zahájenia prevádzky športovej haly, vždy však najneskôr tri (3) pracovné dni vopred.
15. Pod pojmom bežné upratovanie, bežná údržba a bežné opravy sa rozumie najmä, nie však výlučne - upratovanie interiéru haly, t.j. umývanie palubovky (ihriska), umývanie dlážok v šatniach, nárad'ovni, vyprázdenie odpadkových košov, výmena žiaroviek.

Čl. VIII.

Zánik a skončenie podnájmu

1. Podnájomný vzťah zanikne:
 - a) uplynutím doby trvania, ak sa zmluvné strany nedohodnú na jej predĺžení;
 - b) dohodou zmluvných strán;
 - c) odstúpením od zmluvy niektorou zo zmluvných strán z dôvodov upravených v tejto zmluve;
2. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:

- a) podnájomník napriek písomnej výstrahe užíva príľahlé pozemky slúžiace na vstup do športovej haly alebo ak trpí ich užívanie takým spôsobom, že nájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - b) podnájomník neponúkne nájomcovi športovú halu na prevádzkovanie a prenechá jej prevádzkovanie priamo tretej osobe;
 - c) podnájomník nepredloží právoplatné stavebné povolenie na výstavbu športovej haly do dvoch rokov (730 kalendárnych dní) odo dňa podpisu tejto zmluvy.
3. Podnájomník je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak:
- a) nájomca v rozpore s touto zmluvou bráni alebo neumožňuje užívanie predmetu podnájmu, a tak bráni vybudovaniu športovej haly;
 - b) ak si tretia osoba uplatňuje k predmetu podnájmu práva, ktoré sú nezlúčiteľné s právami podnájomníka a nájomca v primeranej lehote neurobí potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné;
4. Odstúpením od zmluvy táto zmluva zaniká dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. V prípade zániku tejto zmluvy odstúpením od zmluvy podnájomníkom z dôvodov uvedených v odseku 3 tohto článku zmluvy, je nájomca povinný uhradiť podnájomníkovi náklady na stavebné práce prípadne ďalšie náklady uskutočnené v súvislosti s výstavbou športovej haly.

Čl. IX.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu môžu zmluvné strany meniť len vzájomnou písomnou dohodou. Prípadné zmeny, doplnky tejto zmluvy tvoria jej nedeliteľnú súčasť.
2. Zmluva sa stáva platnou dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, pričom účinnosť nadobúda deň nasledujúci po dni jej zverejnenia..
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti doručované v súvislosti s touto zmluvou si budú doručovať poštou ako doporučenú zásielku na poslednú známu adresu, pričom takto doručované písomnosti sa budú považovať za doručené aj v prípade ich neprevzatia druhou stranou, a to v deň ich vrátenia odosielajúcej strane.
4. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých po dvoch vyhotoveniach obdrží každá zo zmluvných strán a jedno vyhotovenie obdrží Mestská časť Bratislava-Petržalka.
5. Práva a povinnosti touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia všeobecne platnými právnymi predpismi.
6. Spory z tejto zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú prednostne riešiť dohodou.
7. Neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého ustanovenia tejto zmluvy nebude mať za následok neplatnosť zmluvy ako celku. Zmluvné strany sa dohodli, že neplatné alebo nevykonateľné ustanovenia sa nahradia novými ustanoveniami.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....
Nájomca

.....
Podnájomník