

Zmluva o nájme nebytových priestorov

08 - 24 - 2015

uzatvorená podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v platnom znení

Zmluvné strany:

- Prenajíateľ:** **Základná škola**
Pankúchova 4, 851 04 Bratislava
- zastúpený: Mgr. Štefan Rác, riaditeľ
IČO: 37181853
DIČ: 2020987958
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 9400964002/5600
Variabilný symbol: 08242015
ďalej len „prenajíateľ“)
- Zriaďovateľ ZŠ:** **Mestská časť Bratislava-Petržalka**
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
- zastúpený: Vladimír Bajan, starosta
IČO: 603 201
DIČ: 2020936643
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 1800599001/5600
(ďalej len „zriaďovateľ“)
- a
- Nájomca:** **FC Petržalka akadémia, o.z.**
Pekárska 11, 917 01 Trnava
- zastúpený: Ing. Marek Mojto, predseda
IČO: 00688959
DIČ: 2020802641
Bankové spojenie: Tatra banka a.s..
číslo účtu: 2924901510/1100
spoločnosť zapísaná: Register občianskych združení
(ďalej len „nájomca“)

Preambula

Zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č.47, zo dňa 31.03.2015.

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu 3 šatne v trakte B3 o výmere 75,73 m² v objekte Základnej školy Pankúchova 4, 851 04 Bratislava, na pozemku parc.č.349, súp. č. 2597 v k.ú. Petržalka, zapísaná na LV č. 4550 v prospech vlastníka: Mestská časť Bratislava-Petržalka.

2. Predmet nájmu bol zriadený zverený do správy prenajímateľovi protokolom č. 09/08/2012 zo dňa 23.11.2012.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to za účelom tréningových procesov mladých futbalových mládežníckych družstiev.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **od 01.04.2015 do 31.03.2020**.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: 12,-€/šaha/rok, čo celkovo **predstavuje čiastku 36,- €/rok**.
2. Nájomné uhradí nájomca jednorázovo na účet **prenajímateľa: Prima banka Slovensko, a. s., číslo účtu: 9400964002/5600, variabilný symbol: 08242015** a to do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy za celé obdobie nájmu vo výške **180,- €**.
3. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa: **Prima banka Slovensko, a. s., číslo účtu: 9400964002/5600 variabilný symbol: 08242015**.
4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z bežnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. 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 01.04.2016. 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 služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Úhradu nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uhrádza nájomca zálohovými platbami podľa rozpisu úhrad, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

2. **Záloha za poskytované služby** (dodávka elektrickej energie, tepla a teplej úžitkovej vody, studenej vody, odvod odpadových vôd, OLO) bude po dohode zmluvných strán nájomcom uhrádzaná priamo na **č. účtu prenajímateľa 9400964002/5600 v Prima banke Slovensko, a. s., s uvedením príslušného variabilného symbolu 08242015 a bude splatná v troch splátkach v termínoch do 15. 03., 15. 07., 15. 11. príslušného kalendárneho roka, každá vo výške 328,90 €.**
3. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájomom spojených.
4. V prípade omeškania úhrady nákladov za služby má prenajímateľ právo uplatniť si úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi v prípade zmeny právnych predpisov, alebo ak dôjde k zvýšeniu cien od dodávateľov tepla, teplej vody, vodného a stočného, elektrickej energie a plynu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom,
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
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 prenajatých nebytových priestorov, 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.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov.

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 tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - c) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
 - d) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa plaveckého klubu,
 - e) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu

bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
7. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku, požiarnych predpisov a z hygienických predpisov.
8. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa nájmu (zmena sídla, obchodného mena, vstup do likvidácie alebo konkurzu a pod.)
9. Nájomca sa zaväzuje, že :
 - a) prevádzkou nebytových priestorov nebude rušiť nočný pokoj,
 - b) písomne oznámi riaditeľovi školy, kto zo zamestnancov disponuje kľúčmi a v prípade, že kľúče v dôsledku konania zamestnancov resp. krádeže získajú iné osoby, okamžite na vlastné náklady zabezpečí výmenu vložiek a potrebný počet kľúčov pre všetkých oprávnených držiteľov kľúčov,
 - c) neodkladne oznámi potrebu opráv prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
 - d) drobné opravy do výšky 250,- € hradí sám, ako aj opravy súvisiace s bežným opotrebovaním pri prevádzke (maľovanie a pod.),
 - e) umožní prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku prenajatých priestorov,
 - f) zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenajatom predmete nájmu po dobu nájmu,
 - g) v prípade nemožnosti využívať priestory následkom prenajímateľom nezavineného poškodenia, nemá prenajímateľ povinnosť poskytnúť náhradné priestory,
 - h) vznik škody bezodkladne oznámi prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
 - i) zabezpečí poučenie o zákaze vjazdu súkromných áut klientov a zamestnancov do areálu školy,
 - j) zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia svojich zamestnancov, klientov a návštevníkov v budove a v areáli školy.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájom sa končí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času z týchto dôvodov:
 - a) ak nájomca užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou a na iný účel, než bol dojednaný v čl. I . tejto zmluvy,

- b) ak nájomca po dobu dlhšiu ako 60 dní nevyužíva nebytový priestor bez závažného dôvodu na účel dojednaný touto zmluvou,
 - c) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - d) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy v lehotách dojednaných touto zmluvou alebo vyplývajúcich z právnych predpisov,
 - f) ak nájomca, alebo osoby ktoré s ním užívajú predmet nájmu, alebo ktorým umožnil vstup do prenajatých priestorov napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú prevádzkový poriadok prenajímateľa.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené podľa článku VI tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo zálohy za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článkov IV a V tejto zmluvy viac ako 30 dní alebo nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká hmotná škoda, alebo mu hrozí značná hmotná škoda.
5. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu podľa bodu 1. tohto článku. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenajímateľa a to minimálne vo výške ceny priemerného nájomného, platného v danej lokalite. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vypratať nebytové priestory na náklady a riziko nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 35,- € za každý aj začatý deň omeškania za nesplnenie tejto povinnosti.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
- Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinné vtedy, ak :
- a) sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená,
 - b) bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, dňom doručenia sa považuje deň odopretia zmluvnou stranou,
 - c) bol adresát nezastihnutý, dňom doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva je vyhotovená v ôsmich (8) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých zriaďovateľ dostane štyri (4) vyhotovenia, prenajímateľ a nájomca dostanú po dve (2) vyhotovenia.

5. Prenajíateľ a zriaďovateľ ako povinná osoba zo zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní túto zmluvu na svojej webovom sídle.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Mgr. Štefan Rác
prenajíateľ

Ing. Marek Mojto
nájomca

V Bratislave, dňa.....

Vladimír Bajan
zriaďovateľ

Príloha: 1.predpis úhrad
2. situačná snímka

Príloha č. 1

Platby za nájom:

1 šatňa x 12,- €/rok = 12,- €

3 šatne x 12,- €/rok = 36,- €/rok

3 šatne/5 rokov = 36,- € x 5 rokov = 180,- €

Spolu od 01.04.2015 do 31.03.2020: = 180,- €

Platby za služby:

Vychádzajú z nákladov za rok 2014, z rozlohy úžitkovej plochy ZŠ Pankúchova 4 a z celkovej prenajatej plochy:

Teplá a teplá úžitková voda: $80\,937,00 \text{ €} : 8\,906 \text{ m}^2 \times 75,73 \text{ m}^2 = 688,22 \text{ €}$

Studená voda a odvod odpadových vôd: $13\,011,75 \text{ €} : 8\,906 \text{ m}^2 \times 75,73 \text{ m}^2 = 110,64 \text{ €}$

Elektrická energia: $19\,079,49 \text{ €} : 8\,906 \text{ m}^2 \times 75,73 \text{ m}^2 = 162,24 \text{ €}$

OLO: $3\,019,38 \text{ €} : 8\,906 \text{ m}^2 \times 75,73 \text{ m}^2 = 25,67 \text{ €}$

Spolu služby 986,70 €/rok.

Tri splátky za kalendárny rok:

Jedna splátka: $986,70 \text{ €} : 3 = 328,90 \text{ €}$

Vyznačene sn' požadované
sálne

