

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 05/2011

Zmluvné strany:

A. Stredná zdravotnícka škola – Egészségügyi Középiskola

So sídlom:	IČO: 607312
Športová ul. č. 349/34	DIČ: 2021136612
929 01 Dunajská Streda	Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.
	Číslo účtu: 1121650100/5600

Zastúpená: PhDr. Eva Siposová, riaditeľka školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. Columbus CE s.r.o.

So sídlom:	IČO: 36787540
92901 Malé Dvorníky 269/7	DIČ: 2022394671

Zastúpený: Mgr. Ladislavom Szabóom, konateľom
(ďalej len **nájomca**)

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov(ďalej len „zákon“) 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 prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, obec Dunajská Streda vedená Katastrálnym úradom Trnava, Správa katastra Dunajská Streda, zapísanú v Liste vlastníctva č. 2515, a to časť pozemku nachádzajúceho sa na parcele č. 1668 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 031 m², na ktorom sa nachádza tenisový kurt. Nehnuteľnosť je umiestnená na Športovej ul. č. 349/34, 929 01 Dunajská Streda. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenajímateľ (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (02) V súlade s článkom 1 ods. (01) prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **Tenisový kurt** nachádzajúci sa na Športovej ul. č. 349/34 v Dunajskej Strede o výmere 500 m², (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z časti pozemku, na ktorom sa nachádza tenisový kurt vo vonkajšom areáli školy.
- (04) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vybudovania a prevádzkovania multifunkčného ihriska pre deti a mládež. Nájomca bude v prenajatom priestore vykonávať aktivity spojené na podporu športu so zameraním hlavne na mládež a deti, výchovu a vedenie detí a mládeže k športu vrátane organizovania športových krúžkov, tréningového

procesu a pre súťažný šport /futbal, hádzaná, basketbal/ a ďalšie s tým súvisiace aktivity. V prípade zmeny predmetu činnosti je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.

(05) Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy za účelom vybudovania multifunkčného ihriska - pokryté špeciálnym polyetylénovým pokrovcom s 15 mm vlasom-

-v predmete nájmu, v rozlohe cca 500 m². Nájomca sa zároveň zaväzuje uskutočniť rekonštrukciu Tenisového kurtu podľa vypracovaného projektového zámeru odsúhlaseného prenajímateľom, akékoľvek nevyhnutné odchýlenie sa od projektového zámeru je nájomca povinný skonzultovať s prenajímateľom.

V prípade, ak je to potrebné, je nájomca povinný zabezpečiť povolenie príslušného stavebného úradu.

(06) Na úpravy podľa článku 1, ods. (05) tejto nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený použiť vlastné finančné prostriedky, európskeho štandardu. Nájomca sa na túto rekonštrukciu zaväzuje vynaložiť finančné prostriedky v celkovej výške 25000 EUR (slovom: dvadsaťpäťtisíc eur) najneskôr do 31. decembra 2011. Nájomca sa následne do 15 kalendárnych dní od preinvestovania dohodnutých finančných prostriedkov zaväzuje predložiť doklady preukazujúce skutočné vynaloženie dohodnutých finančných prostriedkov na rekonštrukciu Tenisového kurtu zástupcovi prenajímateľa.

(07) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Čas využívania predmetu nájmu je pre nájomcu stanovený v čase od 15,00 h do 21,00 h počas pracovných dní, resp. dní školského vyučovania, v inom čase len ak nebude v týchto priestoroch bežať výučba a počas víkendov resp. dní pracovného voľna a prázdnin bez obmedzenia (priestory majú samostatný vchod z dvora). V čase vyučovania od 08,00 h do 15,00 h bude predmet nájmu využívať prenajímateľ pre riadne vyučovanie a krúžkovú činnosť. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa a študentov.

(08) Za bezpečnosť a poučenie o bezpečnosti a ochrane zdravia v prenajatom priestore zodpovedá v čase využívania predmetu nájmu nájomcom uvedenom v článku 1, ods. (07) tejto nájomnej zmluvy nájomca

Článok 2

Doba nájmu

(01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **pätnásť rokov** od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

(02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3

Cena nájmu

(01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za prenájom nebytového priestoru je 1700,00 EUR za rok (slovom tisícsedemsto EUR za rok).

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

(01) Prenajímateľ vystaví faktúru po uplynutí príslušného roka do 15 kalendárnych dní. Nájomné je splatné za kalendárny rok vždy do 30 dní po skončení príslušného kalendárneho roka.

- (02) Úhrady nájomného bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH, ceny nájomu budú fakturované bez DPH.
- (03) Ak nájomca vynaloží investície formou technického zhodnotenia a rekonštrukcií predmetu nájomu v zmysle čl. 1 ods. (05) s cieľom jeho zveľadenia, skvalitnenia a prispôsobenia dohodnutému účelu nájomu nad rámec nákladov za drobné opravy uvedené v odst. 05 čl. 5, tieto investície predá nájomca ako predávajúci prenajímateľovi ako kupujúcemu. Tieto investície musí nájomca preukázať prenajímateľovi fotokópiami plnohodnotných dokladov, ktoré budú tvoriť prílohu tejto zmluvy. V takomto prípade si prenajímateľ a nájomca vysporiadajú svoje vzájomné finančné nároky nasledovne:
- a) náklady, ktoré vznikli nájomcovi a spĺňajú podmienky technického zhodnotenia v zmysle zákona o dani z príjmu a zákona o účtovníctve (nad rámec úhrady drobných opráv v zmysle čl. 5 ods. (05)) bude nájomca fakturovať prenajímateľovi počas doby nájomu vždy do 15 dní po ukončení kalendárneho roka, maximálne však do výšky 1700,- € za kalendárny rok,
 - b) následne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi na úhradu nájomného v zmysle čl. 3 a 4 a faktúry vystavenej nájomcom prenajímateľovi na úhradu nákladov technického zhodnotenia predmetu nájomu v zmysle čl. 4 ods. 3 písm. a) sa pohľadávky z týchto faktúr započítajú vo výške, v ktorej sa kryjú.
- (04) Zmluvné strany sa dohodli na úroku z omeškania vo výške 0,1 % z fakturovanej sumy za každý deň z omeškania nájomcu s platením faktúry.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájomu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu účinnosti** tejto nájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí podpísaný obidvoma zmluvnými stranami.
- (02) Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) používať predmet nájomu na svoje náklady udržiavať predmet nájomu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájomu dohodnutý v článku 1., ods. (04) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájomu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájomu. Nájomca je oprávnený vykonať na predmete nájomu stavebné úpravy v súlade s čl. 5 ods. (05) bez osobitného písomného súhlasu prenajímateľa.
- (05) Drobné opravy a údržbu predmetu nájomu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivo v čiastke do 1 000,00 EUR.
- (06) Poistenie vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopenie atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady (prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu).
- (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 nájomu.

- (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 a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ.
- (11) Pri užívaní Tenisového kurtu nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom obmedzovať činnosti organizované prenajímateľom, pričom obe zmluvné strany sa zaväzujú využívať Tenisový kurt v súlade s odsúhlaseným režimom prevádzky Tenisového kurtu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
- (12) Nájomca sa zaväzuje pri užívaní Tenisového kurtu neohrozovať zamestnancov a študentov prenajímateľa, chrániť Tenisový kurt pred jeho poškodením, alebo zničením a v prípade bezprostrednej hrozby poškodenia, alebo zničenia Tenisového kurtu vynaložiť maximálne úsilie na jej odvrátenie, alebo odstránenie.
- (13) Ktorákoľvek zo zmluvných strán, ktorá svojím konaním spôsobila akékoľvek poškodenie, alebo znehodnotenie Tenisového kurtu, alebo jeho vybavenia, či už z nedbanlivosti, alebo úmyselne, je povinná nahradiť všetky náklady spojené s poškodením Tenisového kurtu, alebo jeho vybavenia.
- (14) Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany dohodli, že nájomca si zabezpečuje a hradí všetky režijné náklady spojené s užívaním predmetom nájmu v plnom rozsahu sám. Nájomca okrem poskytnutia Tenisového kurtu do užívania nájomcovi za podmienok stanovených v Zmluve nie je povinný zabezpečovať a poskytovať prenajímateľovi akékoľvek ďalšie služby (najmä vodu, elektrickú energiu, alebo sociálne zariadenia, atď...) V tejto súvislosti nájomca vyhlasuje, že voči prenajímateľovi nemá z dôvodu technického stavu Tenisového kurtu v čase jeho prevzatia žiadne nároky a že tento v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, vyhovuje účelu sledovanému zmluvnými stranami pri uzavretí tejto 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
- d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa odst. (02) tohto článku
- e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa odst. (03) tohto článku

Zánik prenajímateľa alebo zmena v osobe správcu predmetu nájmu v zmysle čl. 1 odst. (1) a (2) nemá za následok zánik právneho vzťahu z tejto zmluvy, pričom do práv a povinností zaniknutého prenajímateľa, resp. doterajšieho správcu vyplývajúcich z tejto zmluvy vstupuje jeho právny nástupca alebo osoba, na ktorú prešla správa predmetu nájmu - nový správca.

- (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 napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - c/ 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
 - d/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu zriaďovateľa 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 4.
- V prípade výpovede zmluvy niektorou zmluvnou stranou z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone však má nájomca nárok na náhradu už preinvestovaných nákladov. Prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi už preinvestované náklady do skončenia výpovednej lehoty podľa čl. 7 ods. (4).
- (04) **Výpovedná lehota je** tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (05) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu spolu so všetkými časťami, ktoré boli predmetom rekonštrukcie t.j. technického zhodnotenia v zmysle dohody zmluvných strán obsiahnutej v tejto zmluve, v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie ako i zrealizované technické zhodnotenie.

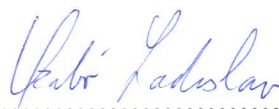
Článok 8

Záverečné ustanovenia

- (01) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové 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:
- a) Prevádzkový režim Tenisového kurtu.
 - b) Kalkulácia nákladov
- (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 po udelení súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom TTSK. **Účinnosť** nadobúda zmluva deň nasledujúci po zverejnení zmluvy.

(06) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

Dunajská Streda 19.10.2011


.....
prenajímateľ
.....
nájomca

Columbus CE s.r.o.
929 01 Malé Dvorníky 269/7
IČO: 36 787 540

KALKULÁCIA NÁKLADOV

1. Nájom:

Tenisový kurt-multifunkčné ihrisko

$$3,40 \text{ [€/m}^2\text{/rok]} \cdot 500 \text{ [m}^2\text{]} = 1\,700,00 \text{ [€/rok]}$$