

Zmluva o nájme nebytových priestorov č.3/2012

Zmluvné strany:

A. Gymnázium Ivana Kupca,
Sídlo: Komenského 13, 920 01 Hlohovec
IČO:160164
DIČ: 2021279282
IČ DPH: Nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie : SLSP Hlohovec
č.účtu 5025268700/0900
tel.: 033-7320947
zástupca: Ing. Gabriela Fajtlová
/ďalej len **prenajímateľ**/

B. Gymex, s.r.o.,
Sídlo: M. Benku 452, 920 01 Hlohovec
IČO: 46059229
DIČ: 2023250724
IČ DPH: SK2023250724
Bankové spojenie : VOLKSBANK Slovensko, a. s.
č.účtu: 4370021018/3100
tel.: +421 908 536 862
zástupca: Ing. Róbert Pagáč
Ing. Marek Lietava
/ďalej len **nájomca**/

uzatvorili v súlade § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nehnuteľnosti:

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Na základe zriaďovacej listiny vystavenej zriaďovateľom-Trnavským samosprávnym krajom /ďalej len zriaďovateľ/ dňa 1.7.2002 ako väčšinovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti v podiele 78/100-ín má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť, budovu telocvične Gymnázia Ivana Kupca, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Hlohovec, zapísanú v LV č.7519 ako stavba so súp. č.3542 postavená na pozemku – parcele registra "C" – parc. č.526/6. 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.
2. V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu budovu telocvične ako celku podľa odst.1 tohto článku /ďalej len „predmet nájmu“/.
3. Predmet nájmu pozostáva z viacerých miestností. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Technický stav a hodnota predmetu nájmu k dňu prenájmu je popísaná v Znaleckom posudku č. 9/2012, vypracovaný znalcom Ing. Stanislavom Cákom, Koválov 234, 906 03 Koválov, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania kultúrno-spoločenských a športovo-relaxačných činností, so službami s nimi spojenými a za účelom poskytovania služieb predaja nápojov na priamu konzumáciu.
5. Okrem vyššie uvedených nehnuteľností prenájomca dáva do prenájmu aj hnutelné veci uvedené v inventárnom súpis č. 1/2012, ktorý je prílohou č. 6 tejto zmluvy.
6. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy a jej príloh preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť výchovno-vzdelávací proces a činnosti vykonávané prenájomcom podľa dohodnutého harmonogramu, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

Článok 2 Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na dobu 15 rokov od 1.9.2012 do 31.08.2027.
2. Nájomca je po dobu trvania tejto zmluvy oprávnený užívať predmet nájmu mimo dohodnutého času uvedeného v harmonograme v prílohe č. 3 tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený požiadať prenájomca o predĺženie doby nájmu a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3 Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné 668 € za mesiac, čo predstavuje 120 240 € za celú dobu nájmu. Cena nájmu má rovnakú hodnotu ako cena technického zhodnotenia, ktoré má byť vykonané nájomcom na predmete nájmu počas doby nájmu podľa čl. 4 ods. 1 a čl. 5 ods. 2.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za energie a služby sa bude hradiť v pomere 40:60 (prenajímateľ/nájomca).
Nájomca sa zaväzuje uhrádzať uvedeným pomerom platby za energie a služby, ktoré k 1.9.2012 platil prenájomca a nie zriaďovateľ prenájomca.
3. Upratovacie služby predmetu nájmu podľa potreby zabezpečí v pracovné dni od 6.00 do 14.00 hod. prenájomca a od 14.00 hod. do konca prevádzkových hodín nájomca. V čase cez víkendy a sviatky počas prevádzkových hodín upratovacie služby predmetu nájmu podľa potreby zabezpečí nájomca. Údržbárske práce v čase prevádzkových hodín na predmete nájmu zabezpečí nájomca.

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje technicky zhodnotiť predmet nájmu podľa čl. 5 ods. 2. v celkovej cene 120 240 €. (údaj je vrátane DPH).
2. Cena technického zhodnotenia bude vzájomne započítaná s nájomným na predmete nájmu na mesačnej báze nasledovne:
Technické zhodnotenie na predmete nájmu bude predané prenájomcovi v čase ukončenia danej etapy TZ pričom splatnosť faktúry bude určená splátkovým kalendárom (príloha č.4 tejto zmluvy).
Prenajímateľ a nájomca uzatvoria zmluvu o vzájomnom finančnom započítaní pohľadávok a záväzkov. Ak cena technického zhodnotenia bude nižšia ako 120.240 €, je

- nájomca povinný doplatiť rozdiel v nájomnom mimo zápočtu. Prenajímateľ akceptuje cenu technického zhodnotenia maximálne do výšky 120.240 €.
3. Úhrady technického zhodnotenia a nájomného budú nájomca i prenájomateľ uskutočňovať na základe faktúr vystavovaných prenájomateľom a nájomcom.
 4. Úhrada nákladov za energie a služby bude vykonaná na mesačnej báze, pričom prenájomateľ vystaví nájomcovi každý mesiac faktúru na 60% sumy týchto nákladov.
 5. Cena za technické zhodnotenie predmetu nájmu je stanovená ako konečná, vrátane DPH. V prípade ak medziročná inflácia prekročí 3% (meraná Štatistickým úradom SR), zmluvné strany prerokujú prípadný dopad tejto inflácie na nájomné a cenu technického zhodnotenia.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu 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.
2. Nájomca sa zaväzuje technicky zhodnotiť predmet nájmu (podľa prílohy č.4) nasledovnými investíciami:
 - a) výmena kotoľne a rekonštrukcia vykurovacích telies,
 - b) rekonštrukcia miestností č. 116,117,118,119,120,121,122,123,124 podľa pôvodnej projektovej dokumentácie o ploche cca 300 m² zahŕňajúca nové omietky, stropy, podlahy, sanitu, vzduchotechniku, osvetlenie a búracie práce.
 - c) modernizácia strechy,
 - d) rekonštrukcia palubovky telocvične o ploche 700 m² zahŕňajúca vybúranie pôvodnej palubovky, nový poter, nový drevený rošt s novým povrchom a čiarovaním.V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s realizáciou technického zhodnotenia, ktoré má vykonávať spôsobom a v termínoch v zmysle tohto ustanovenia tejto zmluvy a prílohy č. 4 tejto zmluvy, o viac ako jeden mesiac, je prenájomateľ oprávnený požadovať od nájomcu za každý mesiac, v ktorom bol nájomca v omeškaní s plnením svojich povinností, zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR, a to až do chvíle, kedy si nájomca splní svoju povinnosť.
3. Prenajímateľ vzhľadom na skutočnosť že bude odkupovať investíciu od nájomcu formou vzájomného započítania nákladov požaduje od nájomcu technické zhodnotenie predmetu nájmu obstaráť v zmysle Zákona č. 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov. Výsledok verejného obstarávania vrátane rozpočtu budúcej investície je nájomca povinný predložiť prenájomateľovi. Po odsúhlasení stavebnej investície prenájomateľom môže nájomca začať technické zhodnotenie realizovať.
4. Nájomca sa zaväzuje /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. 4 tejto nájomnej zmluvy.
5. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu sa zaväzuje zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy za jednotlivé položky v čiastke do 1 000,- € vrátane (hodnota je vrátane DPH).
6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi potrebu opráv a údržby na predmete nájmu nad vyššie uvedenú hodnotu 1 000,- €, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenájomateľovi využívať predmet nájmu na svoje aktivity podľa dohodnutého harmonogramu, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy.
9. Stavebné úpravy (nad rámec technického zhodnotenia uvedeného v čl. 5 ods. 2) na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenájomateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa

