

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 prenajímateľ 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 prenajímateľom 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 prenajímateľa 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 prenajímateľ a nie zriaďovateľ prenajímateľa.
3. Upratovacie služby predmetu nájmu podľa potreby zabezpečí v pracovné dni od 6.00 do 14.00 hod. prenajímateľ 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 prenajímateľovi 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

- prenajímateľa /vlastník objektu t.j. Trnavský samosprávny kraj/. V prípade vrátenia predmetu nájmu predá nájomca tieto stavebné úpravy prenajímateľovi za 1 € .
10. Poistenie predmetu nájmu sa zaväzuje zabezpečiť prenajímateľ. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia nájomcu – proti krádeži, živelným pohromám...., si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
 11. 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 nájmu.
 12. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa resp. zriaďovateľa prenajímateľa.
 13. Daň z nehnuteľností za objekt v ktorom sa nachádza predmet nájmu hradí prenajímateľ.

Článok 6 Osobitné dojednania

1. Prenajímateľ súhlasí /bezodplatne/ 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

1. Nájomný vzťah zaniká:
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b) vzájomnou dohodou
 - c) zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
 - d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods.2 tohto článku
 - e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.3 tohto článku
2. Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme uzavretú na určitý čas kedykoľvek 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) nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením za služby spojené s prevádzkou predmetu nájmu
 - d) ak 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
3. Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme uzavretú na určitý čas kedykoľvek pred uplynutím dojednaného času.
4. Výpovedná lehota je 12 mesiacov, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
5. Ku dňu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal so zohľadnením technického zhodnotenia uvedeným v čl. 5 ods.2 ale s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
6. V prípade, že prenajímateľ vypovie zmluvu pred uplynutím času tejto zmluvy, zaväzuje sa uhradiť nezapočítaný zostatok pohľadávky nájomcu za technické zhodnotenie najneskôr do 3 mesiacov po vypovedaní zmluvy.
7. V prípade, že nájomca z akýchkoľvek dôvodov vypovie zmluvu, technické zhodnotenie zostáva bez odplaty vo vlastníctve prenajímateľa.


Článok 8
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
2. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
3. Prílohami tejto zmluvy sú:
 - 1) fotokópia Zriaďovacej listiny prenajímateľa
 - 2) znalecký posudok č. 9/2012
 - 3) harmonogram využívania priestorov predmetu nájmu zo strany prenajímateľa
 - 4) splátkový kalendár technického zhodnotenia a nájmu
 - 5) výkres z pôvodnej projektovej dokumentácie
 - 6) inventárny súpis hnutelného majetku prenajímateľa č.1/2012
 - 7) súhlas Mesta Hlohovec s uzatvorením zmluvy o nájme nehnuteľnosti
4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda platnosť po podpise obidvomi zmluvnými stranami a súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom 1.9.2012 za podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia v zmysle zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa, Trnavský samosprávny kraj.
7. Zmluva je v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja.

Prílohy:

- 1) fotokópia Zriaďovacej listiny prenajímateľa
- 2) znalecký posudok č. 9/2012
- 3) harmonogram využívania priestorov predmetu nájmu zo strany prenajímateľa
- 4) splátkový kalendár technického zhodnotenia a nájmu
- 5) výkres z pôvodnej projektovej dokumentácie
- 6) inventárny súpis hnutelného majetku prenajímateľa č.1/2012
- 7) súhlas Mesta Hlohovec s uzatvorením zmluvy o nájme nehnuteľnosti

V Hlohovci, dňa 1.9.2012



.....
nájomca
Ing Marek Lietava
Gymex s.r.o
konateľ



.....
nájomca
Ing. Róbert Pagáč
Gymex s.r.o
konateľ



.....
prenajímateľ
Ing. Gabriela Fajtlová
Gymnázium Ivana Kupca
riaditeľka

**GYMNÁZIUM
IVANA KUPCA
Komenského č.13
920 01 HLOHOVEC**

Príloha č. 3 Harmonogram využívania priestorov predmetu nájmu zo strany prenajímateľa

Harmonogram využívania priestorov telocvične sa aktualizuje vždy k začiatku príslušného školského roka. Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú na aktualizovanom znení harmonogramu, budú sa riadiť podľa posledne dohodnutého harmonogramu a to až do chvíle, kým sa nedohodnú na novom.

Palubovka:

Vyučovacie hodiny - v čase od 7,00 do 15,35 hod.

Kružková činnosť - v čase od 15,00 do 17,00 hod. (4 krát týždenne).

Fitness-centrum:

- poskytovaním fitness-štúdia pre vyučovanie TV pre žiakov – 12 hodín týždenne
- jednorázovým poskytnutím fitness-štúdia pri športových podujatiach (podľa potreby dohodou)
- bezplatne pre zamestnancov školy – 1os./3 krát týždenne.

Príloha č.4: Splátkový kalendár technického zhodnotenia (TZ) a ceny nájmu

(podklad pre uzatvorenie zmluvy o vzájomnom finančnom zápočte pohľadávok a záväzkov)

cena nájmu za mesiac	668 €	počet rokov nájmu	15
zápočet ceny TZ za mesiac	668 €	počet mesiacov nájmu	180

hodnoty sú
v €

Rok	Typ investície	Realizácia technického zhodnotenia		Splátkový kalendár		
		mesiac	cena	zápočet TZ za rok	zápočet TZ kumul.	nájomné za rok
2012	výmena kotolne a rekonštrukcia vykurovacích telies	september	23,000			
	rekonštrukcia šatní a hygienických zariadení (miestnosti č.116, 117)	september	15,848			
	rekonštrukcia fitnesscentra (miestnosti č.118, 119, 120, 121, 122, 123, 124)	október	19,916			
	rekonštrukcia a modern. strechy	október	2,000			
	spolu rok 2012		60,764	2,672	2,672	2,672
2013				8,016	10,688	8,016
2014				8,016	18,704	8,016
2015				8,016	26,720	8,016
2016	rekonštrukcia palubovky telocvične	júl	59,476	8,016	34,736	8,016
2017				8,016	42,752	8,016
2018				8,016	50,768	8,016
2019				8,016	58,784	8,016
2020				8,016	66,800	8,016
2021				8,016	74,816	8,016
2022				8,016	82,832	8,016
2023				8,016	90,848	8,016
2024				8,016	98,864	8,016
2025				8,016	106,880	8,016
2026				8,016	114,896	8,016
2027				5,344	120,240	5,344
Spolu za roky 2012 až 2027			120,240	120,240		120,240

Rekapitulácia ceny nájmu resp. zápočtu TZ:

a/	rok 2012 (4 mesiace)	2,672
b/	roky 2013 až 2026 (14 rokov)	112,224
c/	rok 2027 (8 mesiacov)	5,344
	spolu	120,240

Príloha č.5 Legenda k pôvodnej projektovej dokumentácii

Č.M.	Účel miestnosti	Výmera v m2
116	Šatňa	24.3
117	Šatňa	24.3
118	Posilňovňa	173
119	Sauna	13.1
120	Oddychová miestnosť	16.4
121	Umyváreň	23.4
122	Sklad	4.8
123	Predsieň	3.7
124	Šatňa	16.3
Spolu		299.3