

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA		Registr. značka: GZ4
Ev. č. záž.: 677/2011	Došlo dňa: 10. 05. 2011	ZH:
Č. spisu: 00022/2011/SOŠHP-3	Prilohy: 8	LU: 5
		Vyberuje: p. Kollárová

0ES-44090

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 2/2011

Zmluvné strany:

A. Stredná odborná škola

so sídlom v Hlohovci
Nerudova 13
920 01 Hlohovec
zastúpená: JUDr. Emilom Kurucom
riaditeľom školy

IČO: 17053811
DIČ: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko
číslo účtu: 1123394200/5600

(ďalej ako „nájomca“)

a

B. Zentiva a.s.

Nitrianska 100
92027 Hlohovec
zastúpená: Ing. Augustín Dubnička, PhD.
člen predstavenstva
zapísaná v Obchodnom registri okr. Súd Trnava
oddiel: Sa vložka č.4/T

IČO: 31411771
DIČ: SK 2020394970
Bankové spojenie: Tatrabanka

(ďalej len "podnájomca")

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok 1

Predmet a účel nájmu

- (01) Na základe nájomnej zmluvy s Mestom Hlohovec zo dňa 12.9.2005 má nájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v kat. území Hlohovec, zapísanú v L.V. č. 4800 ako budovu so súp. č. 3208 na parcele č. 5777. Nehnuteľnosť je umiestnená na ul. Nerudova č. 13, 920 01 Hlohovec. V zmysle súhlasu Mesta Hlohovec zo dňa 1.10.2005 je nájomca oprávnený prenechať do podnájmu majetok, ktorý má v nájme, tretej osobe.

- (02) V súlade s vyššie uvedeným nájomca prenecháva podnájomcovi do podnájmu nebytové priestory telocvične o celkovej rozlohe 288m², sociálne priestory a šatne o celkovej rozlohe 37 m² v jednopodlažnej budove v celkovej rozlohe 325 m².
- (03) Predmet podnájmu pozostáva z vstupnej chodby, šatne, sociálnych priestorov a telocvične. Predmet podnájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a rozvodom. Predmet podnájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom.
- (04) Vnútorne i vonkajšie zariadenie predmetu podnájmu si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Týmto nájomca dáva výslovný súhlas podnájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu podnájmu.
- (05) Nájomca prenecháva predmet podnájmu podnájomcovi za účelom vykonávania jeho športových aktivít podľa časového harmonogramu doby podnájmu priestorov. Výpis z obchodného registra podnájomcu je prílohou tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je podnájomca povinný bezodkladne o tom informovať nájomcu.
- (06) Podnájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet podnájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom podnájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie podnájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané nájomcom, nesmie ohroziť zamestnancov nájomcu, študentov a návštevy školy.

Článok 2 Doba podnájmu

- (01) Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **1.3.2011** do **10.5.2011**
- (02) Podnájomca je oprávnený požiadať nájomcu o predĺženie doby podnájmu, a to písomne najneskôr mesiac pred uplynutím doby podnájmu.

Článok 3 Cena podnájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 288 m² prenajatej plochy nebytových priestorov je **5 € /hod.** (slovom päť eur) a cena priestorov príslušenstva za 37 m² vo výške **2 € / hod.** (slovom dve eurá)
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu podnájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné, teplo, odpisy a poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, upratovanie sú vo výške **2 €/hod.** vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu podnájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím podnájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odstavcom (01+02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet podnájmu (288+37 m²) za prenajaté obdobie činí **540 €.**
- (04) Podnájomca bude prenajaté priestory používať nasledovne:

Marec 2011	30hod. x	5 €/hod. x	2 €/hod. x	2 €/hod. =	270,00€
Apríl 2011	24hod. x	5 €/hod. x	2 €/hod. x	2 €/hod. =	216,00€
Máj 2011	6hod. x	5 €/hod. x	2 €/hod. x	2 €/hod. =	54,00 €

Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná ročne Štatistickým úradom Slovenskej republiky, adresa uvedená na internete je: <http://www.statistics.sk/> - navigačná mapa – ukazovatele ekonomického vývoja – spotrebiteľské ceny – jadrová a čistá inflácia- čistá inflácia v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2%, primerane sa výšku inflácie upraví cena podnájmu.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi nájomné **mesačne v mesačných splátkach vopred i v prípade, ak nie sú priestory podľa časového harmonogramu podnájmu podnájomcom využívané.**
- (02) Úhrada ceny podnájmu na obdobie prvého mesiaca podnájmu t.j. na obdobie od 1.3.2011 do 31.3.2011 v čiastke 270,000 € (slovom dvestosedemdesiat eur) je splatná k poslednému dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie podnájmu vystaví nájomca podnájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) Úhrady cien podnájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca sú **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca** podnájmu.
- (04) Úhrady cien podnájmu bude uskutočňovať podnájomca nájomcovi bezhotovostným prevodom na účet nájomcu v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných nájomcovi. Nakoľko nájomca nie je platiteľom DPH, ceny podnájmu budú faktúrované bez DPH.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Nájomca odovzdá podnájomcovi predmet podnájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu účinnosti** tejto podnájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
- (02) Podnájomca je v súlade s čl. 5 ods. (05) tejto zmluvy povinný (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet podnájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel podnájmu dohodnutý v článku 1., ods.(05) tejto podnájomnej zmluvy. Podnájomca je povinný nájomcovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv a údržby, ktoré má nájomca vykonať a umožniť nájomcovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Nájomca je povinný udržiavať predmet podnájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútorne stavebné úpravy na predmete podnájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je podnájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas nájomcu, ako aj súhlas zriaďovateľa nájomcu (t.j. Trnavského samosprávneho kraja). Ak týmito úpravami dôjde **k technickému zhodnoteniu** objektu, ktorého sa týka predmet podnájmu, bude o technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia s cenou podnájmu a pod.) V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi nájomcom a podnájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa nájomcu, t.j. Trnavským samosprávnym krajom.

- (05) Drobné opravy a údržbu predmetu podnájmu je povinný zabezpečiť podnájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivu v čiastke do 995,8176 €.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku podnájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru atď.).
- (07) Od účinnosti tejto zmluvy preberá podnájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu. V prípade spôsobenej škody podnájomcom na predmete podnájmu nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, podnájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
- (08) Podnájomca je oprávnený predmet podnájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa nájomcu, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (09) Nájomca sa zaväzuje poskytnúť podnájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu podnájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízií správ plynovej kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom podnájmu.
- (10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu, hradí nájomca. Nájomca zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4, ods. (4) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6

Osobitné dojednania

- (01) Nájomca súhlasí (odplatne, pozri príloha o reklamných a informačných tabuliach) s umiestnením mena a loga firmy podnájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu nájomcu.

Článok 7

Skončenie podnájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**
A/ uplynutím dojednanej doby podnájmu
B/ vzájomnou dohodou
C/ zánikom nájomcu alebo podnájomcu
D/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. (02) tohto článku
E/ vypovedaním zmluvy zo strany podnájomcu podľa ods. (03) tohto článku.

- (02) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o podnájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
A/ podnájomca užíva predmet podnájmu v rozpore s touto zmluvou
B/ podnájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny podnájmu v zmysle článku 4, ods.(2) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, ods.(04)
C/ podnájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
D/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t.j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu podnájmu
E/ podnájomca prenechá predmet podnájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu nájomcu.
- (03) **Podnájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o podnájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
A/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet podnájmu prenajal
B/ predmet podnájmu sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
C/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (04) **Výpovedná lehota** je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (05) Ku dňu skončenia podnájmu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

- (01) 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.
- (02) Vzťahy zmluvných strán neupravené touto podnájomnou 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:
1/fotokópia Výpisu z obchodného registra podnájomcu
2/fotokópia živnostenského listu
3/kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet podnájmu
4/tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu podnájmu (ak je kratšia ako rok), pri dlhodobejších nájmoch za kalendárny rok
- (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 **účinnosť** dňom udelenia súhlasu predsedu Trnavského samosprávneho kraja. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť súhlas predsedu Trnavského samosprávneho kraja tak, aby podnájomca mohol začať užívať predmet podnájmu, v súlade

s touto zmluvou, v deň začatia plynutia doby nájmu podľa čl. 2 ods. 01 tejto zmluvy.

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

V Hlohovci

Stredná odborná škola
Nerudova 13
Hlohovec

-5-

.....

nájomca



.....

podnájomca

Časový harmonogram

telocvične SOŠUP pre pracovníkov
Zentiva, a.s.

od 1.3.2011 - do 10.5. 2011

Deň	Počet hodín	V čase od - do	Šport
Utorok	2	<i>od 17.¹⁵-19.¹⁵</i>	<i>nohejbal</i>
Štvrtok	2 2	<i>od 16.⁰⁰-18.⁰⁰ od 19.⁰⁰-21.⁰⁰</i>	<i>nohejbal badminton</i>

Kalkulácia nákladov na 1 hodinu telocvične, Nerudova 13 Hlohovec

Názov položky	Náklady na 1 hod. €
Energie- elektrická energia	0,2080 €
Plyn	0,6980 €
Vodné	0,1380 €
Služby – upratovanie	0,3880 €
Služby vrátnice	0,5680 €
Náklady spolu	2,0000 €
Základné nájomné za telocvičňu	5,0000 €
Nájomné za užívanie spoločných priestorov	2,0000 €
Cena za 1 hodinu celkom	9,0000 €