

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 1/2011

Zmluvné strany:

Hotelová akadémia Ľudovíta Wintera
Stromová 34
921 01 Piešťany

IČO: 00162019

DIČ: 2020530710 nie je platiteľom DPH

zastúpená:

Mgr. Elena Grúňová
riaditeľkou školy
/ďalej len **prenajímateľ**/

Bankové spojenie:

Dexia banka Slovensko, a.s. Piešťany
Číslo účtu: 1121845100/5600

a

NZZ pre deti a dorast
Veterná č. 27
921 01 Piešťany

IČO: 36080675

DIČ: 566017/0945 nie je platiteľom DPH

zastúpená:

MUDr. Alena Schuchmannová
Zapísaná Krajský úrad Trnava
Rozhodnutie registrované
pod č. 99/02091/LEK
SLK č. LIA/0591/06
/ďalej len **nájomca**/

Bankové spojenie:

SLSP, a.s. Piešťany
Číslo účtu: 0280131338/0900

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

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 1/2011

Zmluvné strany:

Hotelová akadémia Ľudovíta Wintera
Stromová 34
921 01 Piešťany

IČO: 00162019

DIČ: 2020530710 nie je platiteľom DPH

zastúpená:

Mgr. Elena Grúňová
riaditeľkou školy
/ďalej len **prenajímateľ**/

Bankové spojenie:

Dexia banka Slovensko, a.s. Piešťany
Číslo účtu: 1121845100/5600

a

NZZ pre deti a dorast

Veterná č. 27
921 01 Piešťany

IČO: 36080675

DIČ: 566017/0945 nie je platiteľom DPH

zastúpená:

MUDr. Alena Schuchmannová
Zapísaná Krajský úrad Trnava
Rozhodnutie registrované
pod č. 99/02091/LEK
SLK č. LIA/0591/06
/ďalej len **nájomca**/

Bankové spojenie:

SLSP, a.s. Piešťany
Číslo účtu: 0280131338/0900

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

Článok I

Predmet a účel nájmu

- (1) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom /ďalej len „zriaďovateľ“/ dňa 01.07.2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Piešťany, zapísanú v Liste vlastníctva č. 2682 ako dom, súp. č. 34 na parcele č. 5788-5803. Nehnuteľnosť je umiestnená na Stromovej ul. č. 34, 921 01 Piešťany. 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 nebytové priestory – miestnosť – **ambulancia č. 20 nachádzajúca sa na prízemí + čakáreň /chodba/ nachádzajúca sa na prízemí** v päťpodlažnej budove, špecifikovanej v odstavci (1) tohto článku, **o celkovej rozlohe ambulancie 18,90 m² a o celkovej rozlohe čakárne 30,90 m²** /ďalej len predmet nájmu/.
- (3) Predmet nájmu pozostáva z jednej ambulancie č. 20, čakárne a vstupnej chodby do ambulancie. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou a telefónnou prípojkou, je vybavený príslušným telefónnym a elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (4) Vnútorné zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (5) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho pracovnej činnosti – zdravotná starostlivosť o deti a dorast /ďalej len účel nájmu/. Výpis z rozhodnutia registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v tomto dokumente je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (6) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa, študentov, návštevy.

Článok 2

Doba nájmu

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.08.2011 do 31.12.2015**.
- (2) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3

Cena nájmu

- (1) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že **cena za 1 m²** prenajatej plochy nebytových priestorov **ambulancie č. 20 za rok je 53,110 €** /slovom: päťdesiatri EUR jedenásť centov/ a cena príslušenstva **čakáreň a vstupná chodba je vo výške 19,92 € za 1 m² za rok** /slovom devätnásť EUR deväťdesiatdva centov/.
- (2) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo, odvoz komunálneho odpadu, telefóny – budú účtované na základe skutočnej spotreby, ak sú nainštalované podružné merače a ceny fakturovanej jednotlivými dodávateľmi. Ceny energií sú pohyblivé v závislosti od využitia výkonu. Ak nie je podružné meranie – bude vykonaný prepočet z celkovej fakturovanej čiastky na prenajaté m². Odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, upratovanie, služby informátora, správna réžia a pod. budú účtované sadzbou, vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov.
Ak v priebehu nájmu dôjde k zvýšeniu cien za služby, zodpovedajúce sa k dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (3) V súlade s odstavcom (1) tohto článku **celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden kalendárny rok činí 1 619,307 €**.
Výpočet:

Ambulancia:	18,90 m ² x 53,11 € =	1 003,779 €
Čakáreň, vstupná chodba:	30,90 m ² x 19,92 € =	615,528 €
Spolu:		1 619,307 €

Slovom: Jedentisícšesťstodevätnásť EUR tristosedem centov
- (4) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. **cena nájmu za mesiac je 134,94 €**, slovom: Jednostotridsaťštyri EUR deväťdesiatštyri centov.
- (5) Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu /podkladom je miera čistej inflácie/ prekročí medziročne hodnotu 2%, primerane sa o výšku inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne v mesačných splátkach vopred na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
- (2) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od **01.08.2011 do 31.08.2011 v čiastke 134,94 €**/ slovom: Jednotridsaťštyri EUR deväťdesiatštyri centov/ je **splatná do 28.08.2011**. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (3) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke 134,94 € /slovom: Jednotridsaťštyri EUR deväťdesiatštyri centov/ sú **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca nájmu**, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (4) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.
- (5) Úhrada nákladov spojených s prevádzkou predmetu nájmu podľa článku 3, odstavec (2) sa bude uskutočňovať nájomcovi štvrťročne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom. Splatnosť faktúry do 14 dní od jej vystavenia, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy.

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.
- (2) Nájomca je povinný /v súlade s vyššie uvedeným/ udržiavať predmet nájmu na svoje náklady zodpovedajúcim prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1. ods. (5) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.

- (3) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (4) Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa /vlastníka objektu, t.j. Trnavského samosprávneho kraja/. Ak týmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu /napr. zápočet zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia s cenou nájmu a pod./. V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. Trnavským samosprávnym krajom.
- (5) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivo v čiastke do 995,81 €.
- (6) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia /proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu a pod./ si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou /požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie atď./.
- (7) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarinej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomca na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
- (8) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (9) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynovej kotolne a elektroinštalácie a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa článku 3 odst. (2) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6

Osobitné dojednania

- (1) Prenajíateľ súhlasí /odplatne/ s umiestnením informačnej tabule 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 prenajíateľa. Umiestnenie informačnej tabule je možné až po súhlasnom stanovisku príslušného stavebného úradu (stavebný zákon č. 50/76 Zb. §71 písmeno c.) nájomcovi.
- (2) Po predložení kladného stanoviska k umiestneniu informačnej tabule, bude cena nájmu za poskytnutie plochy na informačnú tabuľu účtovaná vo výške základnej sadzby 50,000 €/m²/rok.
- (3) Cena nájmu informačnej tabule bude položkovite začlenená do fakturácie ceny nájmu v článku odstavec (1) až (4).

Článok 7

Skončenie nájmu

- (1) Nájomný vzťah zaniká:
 - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b/ vzájomnou dohodou
 - c/ zánikom nájomcu alebo prenajíateľa
 - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajíateľa podľa ods. (2) tohto článku
 - e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. (3) tohto článku.
- (2) Prenajíateľ 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/ nájomca prenecháva predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajíateľa.
- (3) 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/ prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (4) Výpovedná lehota je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (5) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajíateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok 8

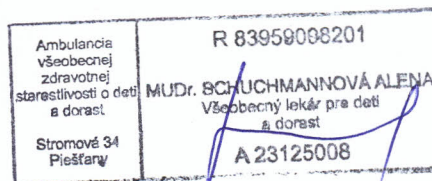
Záverečné ustanovenia

- (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. 11/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (3) Prílohami tejto zmluvy sú:
 - a/ fotokópia Výpisu z Obchodného registra nájomcu
 - b/ Kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
 - c/ Tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu nájmu
- (4) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (5) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
- (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.

V Piešťanoch, dňa 27.06.2011

HOTELOVÁ AKADÉMIA
L. WINTERA
Stromová 34
921 01 Piešťany

Mgr. Elena Grúňová, riaditeľka
Hotelová akadémia L. Wintera,
Stromová 34,
921 01 Piešťany



MUDr. Alena Schuchmannová
Veterná 27

921 01 Piešťany