

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“)

(ďalej len „Zmluva“)

I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **TATRATOUR REALITY, a.s.**
IČO: 36 252 069
DIČ: 2021702177
IČ DPH: SK2021702177
Sídlo: Teplická 74, 921 01 Piešťany
Zapísaná v OR Okresného súdu Trnava, oddiel: Sa, vložka č. 10260/T
Osoba oprávnená konať v mene spoločnosti: JUDr. Daniela Vargová,
predseda predstavenstva
Bankové spojenie IBAN: SK66 0200 0000 0016 1107 5057

(ďalej len „Prenajímateľ“)

2. Nájomca: **HOREZZA, a.s.**
IČO: 36 280 127
DIČ: 2022129384
IČ DPH: SK2022129384
Sídlo: Teplická 81, 921 01 Piešťany
Zapísaná v OR Okres. súdu Trnava, oddiel: Sa, vložka č. 10414/T
Osoba oprávnená konať v mene spoločnosti: JUDr. Ing. Stanislav
Brečka, PhD., LL.M. - generálny riaditeľ a predseda predstavenstva

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia Zmluvy vlastní nebytové priestory „F“ a „H“ nachádzajúce sa na poschodí administratívnej budovy so súpisným č. 1691 na Rázusovej 9 v Piešťanoch, stojacej na parcele č. 6532, zapísanej v katastri nehnuteľností Katastrálny odbor Piešťany na LV č. 10151 pre okres: Piešťany, obec: Piešťany, katastrálne územie: Piešťany (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenecháva na základe tejto Zmluvy nájomcovi nebytové priestory „F“ a „H“ (vrátane dvoch parkovacích miest vo dvore) do užívania a to za účelom zriadenia kancelárie, za čo sa mu nájomca zaväzuje platiť dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia (služby) poskytované s užívaním predmetu nájmu.

III. Doba trvania nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú od **01.03.2015 do 29.02.2016**.
2. Po skončení doby nájmu dohodnutej v bode 1. tohto článku Zmluvy sa, v prípade, ak žiadna zo zmluvných strán písomne neoznámí druhej zmluvnej strane najneskôr 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v bode 1. tohto článku Zmluvy, že na ďalšom trvaní nájmu netrvá, nájom predlžuje za rovnakých podmienok pravidelne o ďalších 12 kalendárnych mesiacov.
3. Možnosti a podmienky predčasného skončenia nájmu sa riadia podľa § 9 Zákona, pričom výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu z dôvodu, že nájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, pričom výpovedná lehota je v tomto prípade 15 dní a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola nájomcovi doručená. Prenajímateľ je vo výpovedi povinný presne uviesť konkrétny dôvod výpovede a skutkovo ho vymedziť tak, aby bol určitý a aby nevznikli pochybnosti o oprávnenosti danej výpovede.

IV. Nájomné a úhrada za plnenia (služby) spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Výška nájomného za prenechanie predmetu nájmu do užívania nájomcovi (ďalej len "nájomné") je stanovená vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške 720,- EUR mesačne (slovom: sedemstodvadsať euro mesačne) bez DPH. K uvedenej sume bude pripočítaná príslušná sadzba DPH.
2. Nájomné za kalendárny mesiac je splatné priebežne vždy k 10. dňu príslušného kalendárneho mesiaca (t. j. nájomné za marec 2015 je splatné 10. marca 2015, nájomné za apríl 2015 je splatné 10. apríla 2015, atď.) na bankový účet prenajímateľa uvedený v Článku I. Nájomné bude hradené na základe Dohôd o platbách platných vždy na dohodnuté obdobie, ktoré budú tvoriť samostatnú prílohu Zmluvy. Za deň zaplatenia nájmu sa považuje deň, v ktorom bola suma pripísaná v prospech bankového účtu prenajímateľa.
3. Prenajímateľ má právo počas doby nájmu upravovať dohodnuté nájomné uvedené v Článku IV. bod 1. Zmluvy podľa nárastu Indexu rastu spotrebiteľských cien, oznámeného Štatistickým úradom Slovenskej republiky, len po vzájomnej dohode zmluvných strán. Prenajímateľ vypočíta zvýšenie nájomného a predloží Nájomcovi kalkuláciu ako i zdroj, z ktorého vychádzal tak, aby prípadné zvýšenie nájomného bolo hodnoverne preukázateľné. V prípade nárastu upovedomí Nájomcu o výške nárastu do 31. marca každého roku po dobu nájmu s tým, že oprávnene upravené nájomné bude v prípade dohody zmluvných strán povinný Nájomca uhrádzať s účinnosťou od 01. apríla príslušného roku. Akékoľvek úpravy nájomného v zmysle tohto ustanovenia zostanú účinné až pokiaľ nedôjde k ďalšej úprave nájomného podľa predchádzajúcich ustanovení. Pokiaľ v niektorom kalendárnom roku nedôjde k nárastu Indexu spotrebiteľských cien, alebo dôjde k čistému zníženiu Indexu rastu spotrebiteľských cien, nájomné sa v nasledujúcom roku nezmení.
4. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za energie a médiá spotrebované pri užívaní predmetu nájmu ani za ďalšie poplatky spojené s užívaním predmetu nájmu do výšky 180,- EUR mesačne (slovom: jednoosemdesiat euro mesačne) bez príslušnej sadzby DPH. Sú to náklady na odber elektrickej energie, dodávku tepla, studená a teplá voda, vývoz odpadu (ďalej len „úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu“

- alebo „mesačná zálohová platba“). Mesačné zálohové platby sú splatné rovnako ako nájomné.
5. Prenajímateľ je povinný predložiť nájomcovi jedenkrát ročne, resp. do 15 dní od skončenia nájmu, vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu. Vypočítaný preplatok/nedoplatok je splatný do 15 dní od predloženia vyúčtovania nájomníkovi.
 6. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za koncesionárske poplatky za TV a rádio, poplatok za pevnú telefónnu linku a internet privedený do predmetu nájmu, ktoré je povinný si hradiť nájomca sám vo vlastnom mene a na vlastný účet v prípade, ak si ich nájomca zriadi samostatne.
 7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohovú platbu riadne a včas, prenajímateľ má právo žiadať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,025 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
 8. Ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti ustanovené Zákom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.
 9. V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné do pätnástich dní po jeho splatnosti, považuje sa to za hrubé porušenie Zmluvy.
 10. Nájomca je povinný zložiť za účelom zabezpečenia prípadných nedoplatkov na nájomnom, resp. škody na majetku prenajímateľa (v predmete nájmu a jeho zariadení) a prípadné pokuty, do 3 dní od uzatvorenia Zmluvy oboma zmluvnými stranami na bankový účet prenajímateľa, finančnú zábezpeku vo výške 1.080,- EUR (slovom: jedentisícosemdesiat euro) vrátane DPH, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. V prípade, že nájomca poruší túto povinnosť, má prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy.
 11. Do 7 dní od skončenia nájmu (odovzdania predmetu nájmu späť prenajímateľovi) je prenajímateľ povinný túto finančnú zábezpeku nájomcovi vrátiť, má však právo si z finančnej zábezpeky započítať:
 - a) preukázateľné nedoplatky na nájomnom a úhradách za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu,
 - b) zmluvnú pokutu podľa článku IV. bod 8. Zmluvy, ak mu naň vznikol nárok,
 - c) zmluvnú pokutu podľa článku VI. bod 8. Zmluvy, ak mu naň vznikol nárok a
 - d) preukázateľné škody v predmete nájmu a na jeho zariadení spôsobené nájomcom alebo jeho hosťami; vyčíslenie prípadnej škody je prenajímateľ povinný nájomcovi riadne preukázať.

V. Popis predmetu nájmu

1. Nebytový priestor „F“ o úžitkovej ploche 63,90 m² rozdelený priečkou na 2 samostatné kancelárie a nebytový priestor „H“ o úžitkovej ploche 41,20 m² (celková úžitková plocha 105,10 m²) sa nachádzajú na 1. poschodí budovy. Predmet nájmu nie je zariadený.
2. Nájomca sa pred uzatvorením Zmluvy so stavom predmetu nájmu osobne oboznámil. Nájomca preberie predmet nájmu do užívania dňom podpísania Protokolu. Nájomca má popri práve užívať predmet nájmu aj právo užívať spoločné priestory budovy (vstupný priestor, chodby, schodisko, kuchynka, WC a 2 parkovacie miesta vo dvore) a zariadenia administratívnej budovy, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

VI. Práva a povinnosti

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave takom, ako sa nachádza ku dňu podpisu Zmluvy, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy.
3. Drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu vykonáva nájomca na vlastné náklady. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný im oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
4. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len za účelom dohodnutým v Článku II. bod 2. Zmluvy. Nájomca si na vlastné náklady bez účasti prenajímateľa zabezpečí prispôsobenie predmetu nájmu na účel dohodnutý v Článku II. bod 2. Zmluvy, vrátane vyjadrení a povolení príslušných orgánov a inštitúcií.
5. Nájomca nesmie dať predmet nájmu do podnájmu inej právnickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nesmie poškodzovať vybavenie a zariadenie predmetu nájmu, spoločné priestory a spoločné zariadenia administratívnej budovy. Nájomca musí zakaždým, keď opustí budovu, budovu riadne uzamknúť a zapnúť bezpečnostný alarm, ktorý je nainštalovaný v budove. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy. Ak nájomník neaktivuje pri odchode alarm, bude zodpovedný za prípadné škody.
7. Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba majú právo po predchádzajúcom ohlásení a za prítomnosti nájomcu vykonať obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržiavania zmluvne dohodnutého užívania. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje výkonom tohto práva nezaťažovať nájomcu nad mieru obvyklú pomerom ani mu nesťažovať alebo inak obmedzovať jeho práva z nájmu vyplývajúce.
8. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Prenajímateľ je povinný poskytnúť potrebnú súčinnosť pri preberaní predmetu nájmu. V prípade, ak nájomca poruší túto svoju povinnosť a neodovzdá nebytový priestor prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 25,- Eur (slovom: dvadsaťpäť euro) za každý deň omeškania nájomcu.
9. Prenajímateľ je zodpovedný za ochranu pred požiarmi v nehnuteľnosti špecifikovanej v článku II. tejto Zmluvy. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu je poistený. Zariadenie a vybavenie predmetu nájmu si nájomca poisťuje samostatne.
10. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany si vzájomne zodpovedajú za prípadné škody, ktoré by im vznikli porušením právnych povinností vyplývajúcich zo Zmluvy.

2. Vzťahy vyplývajúce zo Zmluvy vo veciach, ktoré Zmluva neupravuje, sa posudzujú podľa Zákona v platnom znení, ako aj iných príslušných právnych predpisov.
3. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že súhlasí so zverejnením celého obsahu Zmluvy vrátane príloh v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch, pre každú zmluvnú stranu je určený jeden.
5. Prílohou zmluvy je pôdorys prízemí a poschodia budovy, protokol o odovzdaní/prevzatí predmetu nájmu a splátkový kalendár.
6. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe písomných dodatkov Zmluvy.
7. Účastníci si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Piešťanoch, dňa

.....
Prenajímateľ
TATRATOUR REALITY, a.s.
JUDr. Daniela Vargová
predseda predstavenstva

.....
Nájomca
HOREZZA, a.s.
JUDr. Ing. Stanislav Brečka, PhD., LL.M.
generálny riaditeľ a predseda predstavenstva

Protokol o odovzdaní nebytových priestorov do užívania nájomcu

Prenajímateľ: TATRATOUR REALITY, a.s., IČO: 36 252 069
sídlo: Teplická 74, 921 01 Piešťany
(ďalej len "prenajímateľ")

Nájomca: HOREZZA, a.s., IČO: 36 280 127 DIČ: 2022129384 IČ DPH: SK2022129384
sídlo: Teplická 81, 921 01 Piešťany
(ďalej len "nájomca")

ako účastníci Zmluvy o nájme nebytového priestoru, zo dňa 11. februára 2015, predmetom ktorej je prenájom nebytového priestoru „F“ a „H“ na poschodí administratívnej budovy súpisné číslo 1691 na Rázusovej 9 v Piešťanoch (ďalej len "predmet nájmu") spísali na základe osobnej prehliadky pri odovzdávaní predmetu nájmu do užívania nájomcu tento protokol.

Nájomca svojím podpisom na Protokole potvrdzuje, že predmet nájmu mu bol odovzdaný v stave spôsobilom na riadne užívanie a nezariadený.

Stav meračov energií k dnešnému dňu:

Stav vodomeru: m³
Stav elektromeru: kWh
Stav plynomeru: m³

Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nasledovný počet kľúčov:

Od administratívnej budovy (vchod z ulice): 5 ks	Od nebytového priestoru „F“: 3 ks ľavé, 3 ks pravé
Od nebytového priestoru „H“: 3 ks	
Od administratívnej budovy (vchod z dvora): 3 ks	Diaľkové ovládanie od brány: 3 ks

V Piešťanoch,

prenajímateľ - TATRATOUR REALITY, a.s.

nájomca – HOREZZA, a.s.

DOHODA O PLATBÁCH NÁJOMNÉHO
je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy o nájme nebytového priestoru
zo dňa 11. februára 2015

Prenajímateľ: **TATRATOUR REALITY, a.s.**, Teplická 74, 921 01 Piešťany
IČO: 36252069 DIČ: 2021702177 IČ DPH: SK 2021702177
zapísaná v OR Okres. súdu Trnava, oddiel: Sa, vložka č. 10260/T
Bankové spojenie IBAN: SK66 0200 0000 0016 1107 5057

Nájomca: **HOREZZA, a.s.**, Teplická 81, 921 01 Piešťany
IČO: 36 280 127 DIČ: 2022129384 IČ DPH: SK2022129384
Zapísaná v OR Okres. súdu Trnava, oddiel: Sa, vložka č. 10414/T

Predmet nájmu: nebytové priestory „F“ a „H“, Rázusova 9, 921 01 Piešťany

VARIABILNÝ SYMBOL: mesiac+06

Dátum splatnosti	Dátum daň. povinnosti	Základ dane nájom bytu	Základ dane záloh. platba	Základ dane celkom	DPH 20%	Splátka celkom	Nájom za obdobie 2015/16
10.03.2015	31.03.2015	720,00 EUR	180,00 EUR	900,00 EUR	180,00 EUR	1 080,00 EUR	marec
10.04.2015	30.04.2015	720,00 EUR	180,00 EUR	900,00 EUR	180,00 EUR	1 080,00 EUR	apríl
10.05.2015	31.05.2015	720,00 EUR	180,00 EUR	900,00 EUR	180,00 EUR	1 080,00 EUR	máj
10.06.2015	30.06.2015	720,00 EUR	180,00 EUR	900,00 EUR	180,00 EUR	1 080,00 EUR	jún
10.07.2015	31.07.2015	720,00 EUR	180,00 EUR	900,00 EUR	180,00 EUR	1 080,00 EUR	júl
10.08.2015	31.08.2015	720,00 EUR	180,00 EUR	900,00 EUR	180,00 EUR	1 080,00 EUR	august
10.09.2015	30.09.2015	720,00 EUR	180,00 EUR	900,00 EUR	180,00 EUR	1 080,00 EUR	september
10.10.2015	31.10.2015	720,00 EUR	180,00 EUR	900,00 EUR	180,00 EUR	1 080,00 EUR	október
10.11.2015	30.11.2015	720,00 EUR	180,00 EUR	900,00 EUR	180,00 EUR	1 080,00 EUR	november
10.12.2015	31.12.2015	720,00 EUR	180,00 EUR	900,00 EUR	180,00 EUR	1 080,00 EUR	december
10.01.2016	31.01.2016	720,00 EUR	180,00 EUR	900,00 EUR	180,00 EUR	1 080,00 EUR	január
10.02.2016	29.02.2016	720,00 EUR	180,00 EUR	900,00 EUR	180,00 EUR	1 080,00 EUR	február

V Piešťanoch,

TATRATOUR REALITY, a.s.

HOREZZA, a.s.