

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 2-34-400/2024

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v plat. znení

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Služby mesta Piešťany**
Valová 1919/44
921 01 Piešťany
zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Piešťany
číslo živnostenského registra: 204-10153
zastúpený: Ing. Hana Dupkaničová, riaditeľka organizácie
IČO : 37 834 240
IČ DPH : SK2020171450
Bankové spojenie : PRIMA BANKA Slovensko, a.s.
IBAN : SK50 5600 0000 0052 2248 2001
 (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Turan Group s. r. o.**
Hurbanova 2468/12
921 01 Piešťany
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
Oddiel: Sro, vložka číslo: 46333/T
zastúpený: Tomáš Turan, konateľ
IČO : 52 929 230
IČ DPH : SK2121208210
Bankové spojenie : Fio banka, a.s.
IBAN : SK81 8330 0000 0029 0273 8767
 (ďalej len „nájomca“)

Čl. 2

Úvodné ustanovenie

- 2.1 Služby mesta Piešťany sú na základe Protokolu o zverení majetku mesta Piešťany do správy Služieb mesta Piešťany č. 101/2023 správcami Zimného štadióna, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Piešťany a ktorý je zapísaný na LV č. 5700 ako stavba so súpisným číslom 3115, postavená na parcele č. 10141 o výmere 5462 m² zastavané plochy a nádvoria.

Čl. 3

Predmet nájmu

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva na základe výsledkov ponukového konania nájomcovi do užívania nebytový priestor - kanceláriu č. 312 o výmere 23,80 m² - ktorý sa nachádza na 3. nadzemnom podlaží Zimného štadióna.

Čl. 4

Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov na administratívnu činnosť nájomcu.

Čl. 5 Doba nájmu

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom doba nájmu začína od **1.10.2024**.
- 5.2. Zmluvné strany prehlasujú, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a nájomca ho preberá na dohodnutý účel nájmu.

Čl. 6 Cena nájmu, splatnosť a spôsob úhrady

- 6.1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné nájomné za predmet zmluvy určené výsledkom ponukového konania vo výške 97,58 Eur + 19,52 Eur /20% DPH/ = 117,10 Eur s DPH.
- 6.2. **Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vo výške 117,10 EUR s DPH**, a to vopred za príslušný kalendárny mesiac vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca (t.j. napr. za október do 15. októbra príslušného kalendárneho roka) bez vystavenia faktúry prenajímateľom. Nájomca je povinný nájomné platiť prenajímateľovi bankovým prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve pod variabilným symbolom **23440024**. Prvé nájomné uhradí nájomca prenajímateľovi v mesiaci október 2024.
- 6.3. Pri omeškaní nájomcu s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 6.4. Výška ročného nájomného za 1 m² nebytového priestoru bude upravená vždy v 1.štvrtroku bežného roka, a to na základe priemerného ročného inflačného indexu za predchádzajúci kalendárny rok, ktorý zverejní Štatistický úrad SR. Výška ročného nájomného, upravená o mieru inflácie, bude nájomcovi oznámená písomne. V prípade deflácie sa výška nájomného o jej hodnotu neupravuje.

Čl. 7 Úhrada služieb spojených s nájomom

- 7.1. Úhrady za služby spojené s nájomom (dodávka elektrickej energie, teplo, vodné a stočné, likvidácia a odvoz komunálneho odpadu, telefón a iné médiá spojené s užívaním predmetu zmluvy) nie sú zahrnuté v nájomnom a budú hradené nájomcom priamo dodávateľom jednotlivých médií, okrem dodávky tepla, elektrickej energie, vodného a stočného, ktoré budú hradené priamo prenajímateľovi.
- 7.2. Mesačné náklady na vykurovanie predmetu nájmu o výmere podlahovej plochy 23,80 m² predstavujú sumu 10,70 Eur bez DPH, náklady za dodávku elektrickej energie predstavujú 1,36 Eur bez DPH a náklady za vodné a stočné predstavujú sumu 1,44 Eur bez DPH. Úhradu za tieto služby spojené s nájomom bude nájomca uhrádzať spolu za všetky služby spojené s nájomom mesačne vo výške 13,50 Eur + 2,7 Eur /20%DPH/ = **16,20 Eur s DPH**, a to vopred za príslušný kalendárny mesiac vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca (t.j. napr. za október do 15. októbra príslušného kalendárneho roka) bez vystavenia faktúry prenajímateľom, a to bankovým prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve pod variabilným symbolom **23440024**. Náklady na uvedené služby spojené s nájomom je prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť pri zmene cien, za ktoré sú dodávané prenajímateľovi.
- 7.3. Prenajímateľ si uplatní DPH z ceny dodávky týchto médií.
- 7.4. Pri omeškaní nájomcu s úhradou za službu spojenú s nájomom, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. 8

Skončenie nájmu

- 8.1 Nájomný vzťah sa môže skončiť:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) jednostranným odstúpením.
- 8.2 Zmluvné strany si v súlade s ustanovením § 12 dohodli dve výpovedné lehoty:
- a) jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude viac ako 30 dní v omeškaní s platením úhrady za nájom,
 - b) trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane v prípade, ak zmluvu vypovie ktorákoľvek zmluvná strana aj bez uvedenia dôvodu. Výpoveď sa považuje za doručení na tretí deň po jej doporučenom odoslaní druhej zmluvnej strane.
- 8.3 Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s povinnosťami uvedenými v tejto zmluve.
- 8.4 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, sa nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
- 8.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy po zistení týchto skutočností:
- a) nájomca dal predmet zmluvy do podnájmu inej osobe a to bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca vykoná technické zhodnotenie predmetu zmluvy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
- Jednostranné odstúpenie sa považuje za doručené na tretí deň po jeho doporučenom odoslaní druhej zmluvnej strane.
- 8.6 Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet zmluvy nasledujúci deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. skončení nájmu. Počas tejto lehoty je povinný odstrániť z predmetu zmluvy všetky jeho hnutelné veci a predmet nájmu odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. O predmete zmluvy sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu obe zmluvné strany a každá z nich dostane po jednom vyhotovení.
- 8.7 V prípade nesplnenia tejto povinnosti, uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10% mesačného nájomného, a to za každý deň omeškania až do podpísania odovzdávacieho protokolu.

Čl. 9

Práva a povinnosti zmluvných strán

9.1. Prenajímateľ je povinný:

1. Prenechať nájomcovi za odplatu predmet nájmu, aby ho v dohodnutej dobe užíval a bral z neho úžitky.
2. Udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie; tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu v Čl. 9.2., v bode 3.
3. Zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu zmluvy.

9.2. Nájomca je povinný:

1. Povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu, primeraným spôsobom, povahe a určeniu predmetu nájmu.
2. Platiť nájomné včas a riadne.
3. Uhrádzať na vlastné náklady bežné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu, vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami alebo osobami, ktoré sa so súhlasom nájomcu zdržiavajú v predmete nájmu.

Pod pojmom bežné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktoré je nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady v zmysle §5 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy súvisiace s udržiavaním predmetu nájmu a to najmä: oprava, výmena kovaní a zámkov, vložiek do zámkov, zasklievania a tmelenie okien, upevnenie a výmena prahu dvier a podlahových líšt, oprava termostatu prietokového ohrievača a pod.

Pod pojmom bežná údržba predmetu nájmu sa rozumie upratovanie vnútorných priestorov, umývanie sklenených výkladov z oboch strán, maľovanie stien, natieranie dverí, výmena žiaroviek, poistiek a pod.

4. Včas oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť mu ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytovom priestore.
5. Pri nesplnení povinnosti uvedených v bodoch 3. a 4. tohto článku, nájomca zodpovedá za škodu, ktorá týmto vznikne.
6. Poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť v súvislosti s výkonom opráv, na vykonanie ktorých je prenajímateľ povinný, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
7. Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy a pod.
8. Dodržiavať na vlastné náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo zákonov o požiarnej ochrane, o ochrane majetku, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pre osoby, ktoré sa zdržiavajú v priestoroch predmetu nájmu.
9. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť opakované kontroly vyhradených technických zariadení – t.j. prenosných elektrických spotrebičov (varná kanvica, kávovar, varič, chladnička, predlžovačky), klimatizácie – a to podľa časových intervalov určených výrobcom a príslušnými právnymi predpismi (Vyhláška MPSVaR SR č. 508/2009 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia). Kópiu správy o opakovanej kontrole (revíziu správu) vyhradených technických zariadení je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr do 1 mesiaca po podpísaní nájomnej zmluvy a následne ďalšie roky vždy do 1 mesiaca po jej vykonaní.
10. Zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu nebytového priestoru v zmysle hygienických predpisov.
11. Sprístupniť nebytové priestory v prípade požiadavky prenajímateľa na ich kontrolu a to po predchádzajúcom písomnom alebo telefonickom požiadaní.
12. Po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
13. V prípade poškodenia predmetu nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia, odstrániť toto poškodenie na vlastné náklady alebo nahradiť spôsobenú škodu vyčíslenú prenajímateľom.

9.3. Nájomca nie je oprávnený:

1. Vykonávať akékoľvek technické zhodnotenie predmetu zmluvy bez predchádzajúceho súhlasu Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany. Technickým zhodnotením sú najmä výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy podľa ustanovení Stavebného zákona, rekonštrukcie, modernizácie a inštalácie nových technologických a iných zariadení prevyšujúce pri jednotlivom hmotnom majetku 1700,- Eur v úhrne za kalendárny rok.
2. Dať predmet zmluvy alebo jeho časť do nájmu iným osobám bez súhlasu prenajímateľa.

9.4. Nájomca berie na vedomie, že:

1. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú tretím osobám v predmete nájmu.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vznikli na predmete nájmu ako dôsledok vandalizmu tretích osôb.

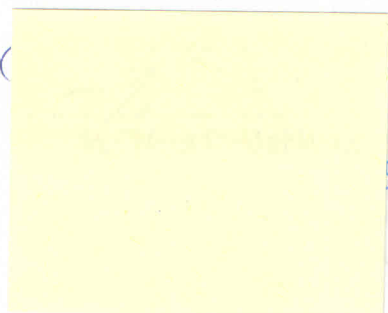
Čl. 9 **Zmluvná pokuta**

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia niektorej zo zmluvných povinností nájomcom, uvedených v čl. 9 tejto zmluvy, prenajímateľovi vznikne právo na uplatnenie si zmluvnej pokuty voči nájomcovi vo výške 331,94 €. Uložením pokuty nie je obmedzená možnosť výpovede.
- 9.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný ďalej plniť všetky zmluvné povinnosti aj po zaplatení zmluvnej pokuty.

Čl. 10 **Záverečné ustanovenia**

- 10.1 Túto zmluvu je možné meniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán, pričom sa vyžaduje písomná forma zmien a dodatkov.
- 10.2 Zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.
- 10.3 Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná od 1.10.2024 (neskoršia účinnosť zmluvy).
- 10.4 Nájomca dáva súhlas na zverejnenie zmluvy podľa ustanovenia § 47a Obč. zák. v platnom znení.
- 10.5 Nájom nebytového priestoru bol schválený primátorom mesta Piešťany v zmysle článku IV. Právomoci pri hospodárení s majetkom mesta, bodu 2A., písm. a) bodu 4. Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany.
- 10.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe svojej slobodnej a vážnej vôle, že táto zmluva nebola dojednaná pod nátlakom, v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, ďalej vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, a preto na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.
- 10.7. Zmluva je napísaná v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

V Piešťanoch dňa 27. 09. 2024



ta Piešťany
921 01 Piešťany
DPH: SK2020171450
01-

