

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 26/2020

Zmluvné strany :

A. PRENAJÍMATEĽ :

GYMNÁZIUM Pierra de Coubertina , Námestie SNP 9, PIEŠŤANY

Zastúpené : Mgr. Radim Urban – riaditeľ školy
Adresa: Námestie SNP 9, 921 26 Piešťany
IČO: 00160 318
DIČ: 2020530688 neplatca DPH
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
IBAN: SK62 8180 0000 0070 0049 5658

B. NÁJOMCA :

Zlatica Legenzová

Adresa: Vážska 3564/9, 921 01 Piešťany
IČO: 35239123
DIČ: 1033080235

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

1. Na základe zriaďovacej listiny vystavenej zriaďovateľom Trnavským samosprávnym krajom dňa 01.07.2002 – ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť – telocvičňu, nachádzajúcu sa v katastrálnom území PIEŠŤANY, zapísanú v Liste vlastníctva č. 5700 na parcele č. 6462/2. Nehnuteľnosť patrí do areálu Gymnázia, Námestie SNP č.9, PIEŠŤANY.

V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom TSK“ je prenajímateľ (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený odovzdať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.

2. Účelom nájmu je prevádzkovanie masáží v čase vyučovania a v mimo vyučovacom čase pre verejnosť.

a) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí v predmetnej nehnuteľnosti miestnosť č.116 A o výmere 22m². Používanie spoločných priestorov prístupné cez spoločný vchod - cez vstupnú halu s bufetom č.101 cez chodbu č.106 a 116B, ktorej šírka, dĺžka, ako aj tvar a plocha

sú vyznačené v situačnom pláne, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy – Príloha č. 2

b) Nájomca má právo spolu s prenajímateľom užívať sociálne miestnosti (WC) nachádzajúce sa prízemí predmetnej nehnuteľnosti, miestnosti č. 104 a 105. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom.

c) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie kódu bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.

d) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi, za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností (ďalej len účel nájmu). Kópia živnostenského listu nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov zapísaných v živnostenskom liste je nájomca povinný o tom bezodkladne informovať prenajímateľa.

e) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

ČLÁNOK 2

Doba nájmu.

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2021 do 31.12.2022**
2. Nájomnú zmluvu možno ukončiť písomnou formou, doručenou druhej strane najmenej 2 mesiace pred navrhovanou zmenou.
3. V prípade neplnenia si niektoré povinnosti, môže každá zo zmluvných strán kedykoľvek ukončiť platnosť zmluvy. Musí tomu však predchádzať písomné upozornenie na nedostatky.

ČLÁNOK 3

Cena nájmu

- | | | |
|---|--------------------------|----------------|
| 1. Cena nájmu za | 1m ² /mesiac | 5,25 € |
| | 22m ² /mesiac | 115,50 € |
| 2. Náklady spojené s predmetom nájmu (príloha č. 1) | | 39,83 €/mesiac |
| z toho : používanie spoločných priestorov a WC | | 4,50 €/mesiac |

3. V súlade s odstavcom 1 a 2 tohto článku celková výška nájmu (22 m²) za jeden kalendárny mesiac predstavuje: 155,33 € (slovom Jednostopäťdesiatpäť eur tridsaťtri centov).

Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za 1 kalendárny rok 1863,96 €, pričom nájomca uhradí sumu v 12. splátkach po 155,33 €.

ČLÁNOK 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne v mesačných splátkach vopred i v prípade, ak nie sú priestory nájomcu využívané.
2. V prípade zvýšenia cien energií a vody sa úmerne toto premietne do výpočtu spotrebovanej energie v prevádzke masáže.

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 je povinný používať predmet nájmu na svoje náklady (v súlade s vyššie uvedeným).
Udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý, okrem oprav a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv a udržiavacích prác. Prípadné škody na majetku prenajímateľa spôsobene nájomcom, alebo návštevníkmi prevádzky masáže urýchlene odstráni nájomca na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
4. Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu sú neprípustné.
5. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito v čiastke do 1 000 €. Poistenie vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
6. V prenajatých priestoroch sú umiestnené podružné merače elektrickej energie, studenej a teplej vody. Stav meračov odpisuje prenajímateľ a na základe nameraných

hodnôt bude skutočný odber elektrickej energie, studenej a teplej vody prenajímateľ mesačne fakturovať nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať faktúry za odber energií v lehote splatnosti jednotlivých faktúr.

7. Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú k predmetu nájmu.
8. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. po súhlase TSK.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízií správ plynovej kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb.
10. Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Pomerná časť dani z nehnuteľností za objekt nájmu je zahrnutý v kalkulácii nutných náhrad.
11. V súvislosti s nepriaznivou epidemiologickou situáciou na území Slovenskej republiky v súvislosti so šírením ochorenia COVID-19 sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný zabezpečiť splnenie všetkých vydaných aktuálnych protiepidemiologických hygienických opatrení a usmernení v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, a to od účinnosti týchto opatrení až do ich odvolania (resp. počas trvania nájomného vzťahu a užívania predmetu nájmu, ak nedôjde k ich odvolaniu za trvania tohto nájomného vzťahu).
12. V prípade, že nájomca v rozpore s touto zmluvou nesplní uložené povinnosti a/alebo nebude rešpektovať vydané opatrenia a usmernenia, bude zodpovedať za prípadnú škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikne. Prenajímateľ je oprávnený žiadať od nájomcu zaplatenie uloženej pokuty, príp. inej sankcie, ktorá mu bola alebo má byť uložená, pre neplnenie povinností v zmysle tohto článku zmluvy.
13. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich nájomcovi z ods. 8 až 9 tohto článku je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy, pričom účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.

ČLÁNOK 6

Osobitné dojednania

1. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte po dohode s prenajímateľom, 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.

2. Prevádzková doba je maximálne do 22.00 hod.

ČLÁNOK 7

Skončenie nájmu.

1. Vzájomný vzťah zaniká :

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
- b) vzájomnou dohodou,
- c) zánikom nájomcu alebo prenajímateľa,
- d) so zákonným alebo v zmluve uvedeným vypovedaním zo strany prenajímateľa,
- e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu.

2. Prenajímateľ môže vypovedať písomne tuto 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 o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4,
- c) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje pokoj alebo poriadok v budove a blízkom okolí,
- d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.

3. Nájomca môže vypovedať písomne tuto 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) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 4 a 5.

4. Výpovedná lehota dva mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa v mesiaci nasledujúcom po doručení výpovede druhej strane.

5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

ČLÁNOK 8

Záverečné ustanovenia.

1. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
2. Vzťahy zmluvných strán, neupravené touto vzájomnou zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
3. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami až po súhlasnom stanovisku TSK.
5. Prílohami tejto zmluvy sú:
 - a) fotokópia živnostenského listu nájomcu,
 - b) dispozičné riešenie 1. NP M:200 – príloha č. 2
 - c) výpočet nutných náhrad – príloha č. 1
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a jeden rovnopis obdrží prenajímateľ.

V Piešťanoch

25.1. 2021

P
9

98

Nájomca

VÝPOČET NUTNÝCH NÁHRAD PRE PREVÁDZKU MASÁŽE

Teplo

77,40 €

Energetický systém v novej telocvični Gymnázia Pierra de Coubertina Piešťany ročne spáli v čase od 16,00 – 20,00 / teda za 4 hod. / v čase, keď spotrebováva energiu iba telocvičňa, 3000 m^3 plynu. Za 8 hod. denne je to $2 \times 3000 \text{ m}^3 = 6000 \text{ m}^3$, čo predstavuje $6000 \times 0,43 \text{ €} = 2580 \text{ €}$. Plocha vykurovacieho priestoru nájomcu predstavuje 3 % plochy zariadenia, teda pre platbu zostáva $2580 \text{ €} \times 0,03 = 77,40 \text{ €}$.

Elektrická energia: Nájomca si platí samostatne meraný zásuvkový elektrický obvod. Prenajímateľ uhradí svetelný okruh.

Svietidlá: $1092 \text{ hod.} \times 0,36 \text{ KWh} = 393,12 \times 0,20 \text{ €}$

78,62 €

Strážna a signalizačná služba:

33,19 €

Daň z nehnuteľnosti

34,20 €

Upratovanie spoločných priestorov – chodba

200,59 €

Používanie spoločných priestorov a WC

54,00 €

(chodba $18 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2/\text{rok}$)

SPOLU:

478,00 €/rok