

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 21/2021

**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: SK36 8180 0000 0070 0049 5738

## **B. NÁJOMCA :**

**Gabriela Brúnovská**

Tel. č. : 0911178210  
Adresa: Bašovce 29, 922 01 Bašovce  
IČO: 45661707  
DIČ: 1043902706

Uzاتvorili 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 Trnavský samosprávny kraj /TTSK/ dňa 1. 7. 2002 ako vlastník majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť – budovu TV haly, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Piešťany, zapísané v liste vlastníctva č. 9666/ 28. 2. 2006 na parcele č. 6462/2 a 6351/2 dom súpisné č. 6635. Nehnuteľnosť patrí do areálu Gymnázia Pierra de Coubertina Piešťany, Námestie SNP č. 9, 921 26 Piešťany.  
V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom TTSK“ je prenajímateľ /ako správca majetku zriaďovateľa/ so súhlasom zriaďovateľa oprávnený ponechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
2. Účelom nájmu je prevádzkovanie kaderníctva v čase vyučovania a mimo vyučovacom čase pre verejnosť.
- 2.a Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí v predmetnej nehnuteľnosti z miestností: č. 117 – výmera 24 m<sup>2</sup> a č. 118 výmera 8 m<sup>2</sup> a využívanie spoločných priestorov – 18 m<sup>2</sup>, prístupných

z vstupnej haly s bufetom č. 101 a chodbou č. 106 a č. 116. vid' Príloha č. 1 – Dispozičné riešenie, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

- 2.b Nájomca má právo spolu s prenajímateľom užívať sociálne miestnosti (WC) nachádzajúce sa na prízemí predmetnej nehnuteľnosti, miestnosti č. 104 a 105. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou teplej a studenej pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom.
- 2.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.
- 2.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.
- 2.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 1. 1. 2022 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 niektorej 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 <sup>2</sup> /mesiac	8,75 €
32m <sup>2</sup> /mesiac	280,00 €
2. Náklady spojené s predmetom nájmu (Príloha č. 2) 10,00 €/mesiac.
3. V súlade s odstavcom 1 a 2 tohto článku celková výška nájmu (32 m<sup>2</sup>) za jeden kalendárny mesiac predstavuje: 290 €, (slovom: Dvestodeväťdesiat eur).

Celková výška nájomného za **celý predmet nájmu za 1 kalendárny rok** predstavuje 290 € x 12 = **3480,00 €** (slovom Tritisícštyristoosemdesiat eur).



4. Cenu nájmu bude tento rok dodatok meniť len v tom prípade, ak podľa zverejnených údajov štatistického úradu SR sa zvýši % inflácie o viac ako 10% od dátumu uzatvorenia tejto zmluvy do dňa podpisu dodatku. V tomto prípade dodávateľovi sa upraví cena nájmu podľa % inflácie zverejneného štatistickým úradom SR. Ostatné ustanovenia tejto zmluvy sa nebudú meniť.

#### **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. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu a spoločných priestorov - cena za služby konkrétne úhrady za ochranu a poistenie objektu, spotrebu elektrickej energie - osvetlenie, spotreba plynu, teplo - vykurovanie, vodné stočné za používanie WC, teplo, upratovanie spoločných priestorov sú zahrnuté v kalkulácii nutných náhrad prenájmu a platia sa v mesačných splátkach, ktoré sú zahrnuté v nájomnom.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi skutočne spotrebovanú elektrickú energiu, studenú a teplú vodu v priestoroch prenájmu na základe údajov z podružných meračov. Úhrada sa uskutočňuje na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
4. V prípade zvýšenia cien energií a vody sa úmerne toto premietne do výpočtu spotrebnej energie v prevádzke kaderníctva.

#### **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 prevádzky schopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý, 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. Prípadné škody na majetku prenajímateľa spôsobené nájomcom, alebo návštevníkmi kaderníctva 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 po predchádzajúcej konzultácii a so súhlasom prenajímateľa. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivu v čiastke do 1000 €. Poistenie vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
6. Vychádzajúc z meraní odberu elektrickej energie, teplej a studenej vody, z jemu určených miest, pričom poplatok mu bude mesačne fakturovaný prenajímateľom podľa skutočného odberu na konci mesiaca.
7. Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, BOZP vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú k predmetu nájmu.
8. 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.
9. Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Daň je zahrnutá vo výpočte nutných náhrad.
10. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia /proti krádeži, živelným pohromám, zatopenie atď./si zabezpečí nájomca na vlastné náklady/ prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu.
11. Nájomca si zabezpečí nádobu na smeti a uhradí jej pravidelný odvoz.
12. 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).
13. 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.



14. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich nájomcovi z ods. 12 až 13 tohto článku je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy, pričom účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.
15. 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 Trnavského samosprávneho kraja.

## **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. Nájomný vzťah zaniká:**

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

#### **2. Prenajímateľ 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 o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4, ods. 2, alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4 ods.4,
- c. nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo 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 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. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 4 a 5.
4. **Výpovedná lehota** je 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, v 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, 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. 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.
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 obidvomi zmluvnými stranami až po súhlasnom stanovisku Trnavského samosprávneho kraja.
5. Prílohami tejto zmluvy sú:
  1. výpočet nutných náhrad,
  2. fotokópia živnostenského listu nájomcu,
  3. dispozičné riešenie 1. NP M:200.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a jeden rovnopis obdrží prenajímateľ

V Piešťanoch

13.12.2021

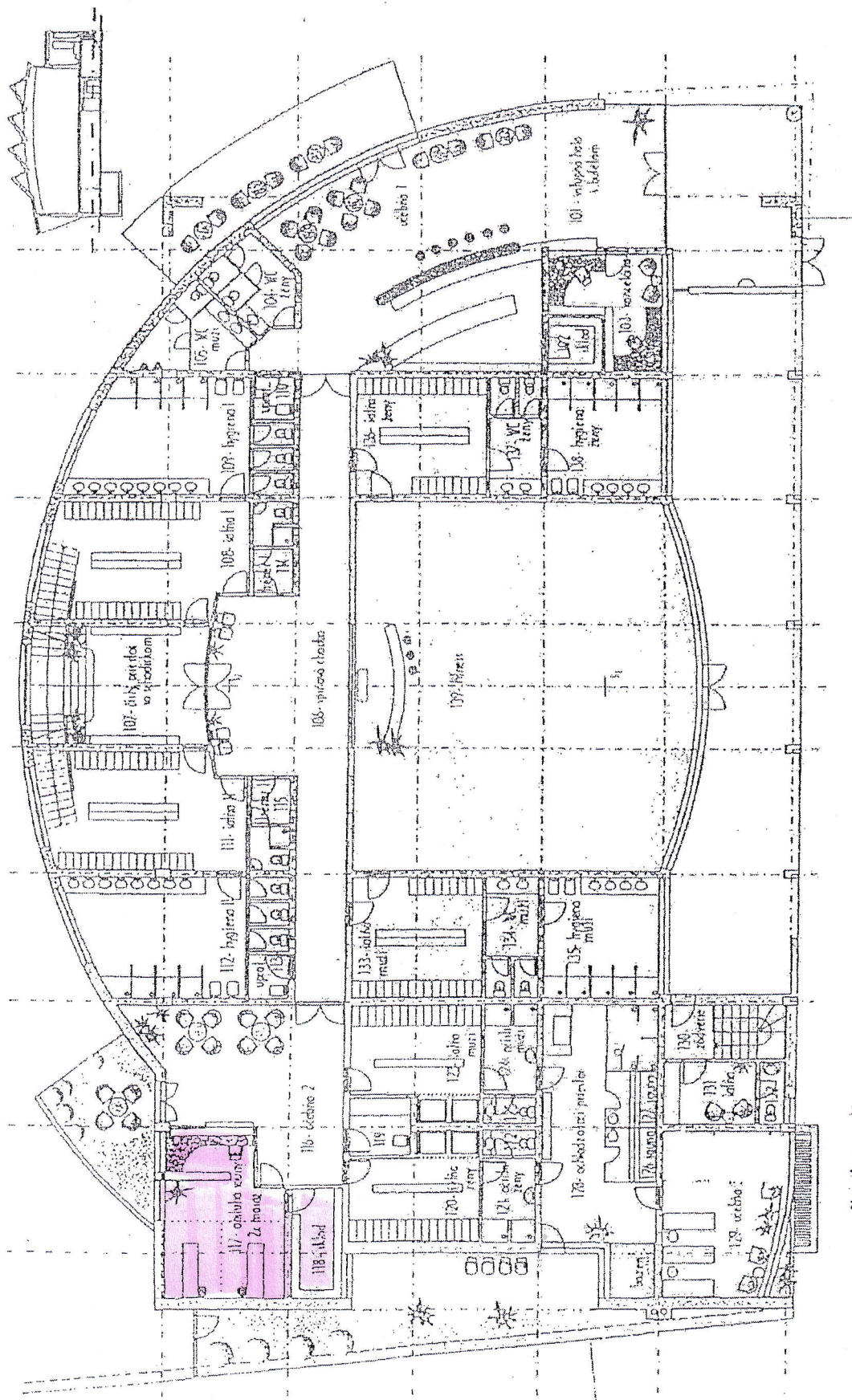
V Piešťanoch

15.12.2021

Výpočet nutných náhrad pre prevádzku kaderníctva  
za kalendárny rok

Poplatok za vykurovanie:	1,6% plochy 2511,25 € x 0,016	40,18 €
Strážna a signalizačná služba:		17,82 €
Daň z nehnuteľností		30,00 €
Používanie spoločných WC a spoločných priestorov		24,00 €
Správna réžia		8,00
		<hr/>
<b>SPOLU za rok :</b>		<b>120,00 €</b>
Nutné náhrady spolu za mesiac		10 €





DISPOZIČNÉ RIEŠENIE 1. NP M 1:200