

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI

uzavretá v súlade s ust. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

Prenajímateľ:

LYCOS-Trnavské sladovne, spol. s r.o.

Sladovnícka 15, 917 01 Trnava

zastúpený: Ing. Martin Mäsiar, konateľ

zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Trnava, odd. Sro, vl.č. 13512/T

IČO: 35 782 803

DPH: SK2020277545

Bankové spojenie: UniCredit Bank a.s. Trnava

číslo účtu: 6618688019/1111

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Krizové stredisko

Podjavorinskej 36, 917 01 Trnava

zastúpený: PhDr. Andrea Kurincová, riaditeľka KS

IČO: 42 155 258

bankové spojenie: VÚB a.s.

číslo účtu: 2978081159/0200

(ďalej „nájomca“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je podľa listu vlastníctva č.8119 výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava ako
 - stavba krízové centrum - súp. č. 6347 postavená na pozemku parc.č. 6234/17, 6234/20 a 6234/21
 - pozemky parc. č. 6234/17 o výmere 215 m² - zastavané plochy a nádvoría, parc. č. 6234/18 o výmere 1972 m² - zastavané plochy a nádvoría, parc. č. 6234/20 o výmere 51 m² - zastavané plochy a nádvoría, parc. č. 6234/21 o výmere 537 m² - zastavané plochy a nádvoría, parc. č. 6234/22 o výmere 803 m² zastavané plochy a nádvoría, spolu plocha pozemkov vrátane pozemkov zastavených stavbou krízového centra je 3578 m².
2. Nehnuteľnosti uvedené v bode 1 tohto článku tvoria spolu objekt krízového centra nachádzajúceho sa na ul. Podjavorinskej č. 36, 917 01 Trnava, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy.

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi za odplatu (ďalej len „nájomné“) predmet nájmu, a to nehnuteľnosti tvoriace objekt krízového centra podľa identifikácie v čl. I. tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

Čl. III

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania celý predmet nájmu, a to za účelom prevádzky krízového strediska.

Čl. IV Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 15 rokov od 1.9.2012 a končí dňom 31.8.2027.
2. Predmet nájmu bol odovzdaný nájomcovi na základe predchádzajúcej nájomnej zmluvy.

Čl. V Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu vo výške 3.999,- EUR bez DPH - plnenie oslobodené od DPH (slovom tritisícdeväťstodevädessiatdeväť EUR) za jeden kalendárny mesiac.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo mesačnú výšku úhrady dohodnutú v bode V.1 za predmet nájmu zvýšiť vždy od 1. septembra príslušného roka na nasledujúcich dvanásť kalendárnych mesiacov o oficiálnu ročnú mieru inflácie stanovenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Takto zvýšené nájomné tvorí základ pre jeho následné zvýšenie podľa miery inflácie vždy na ďalších dvanásť kalendárnych mesiacov. Prvé zvýšenie miery inflácie sa môže uskutočniť 1. septembra 2013 na nasledujúcich 12 kalendárnych mesiacov. Nájomca so zvýšením nájomného o mieru inflácie podľa predchádzajúcich ustanovení súhlasí a prenajímateľ má právo zvýšené nájomné fakturovať.
Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade, ak počas doby nájmu dôjde k zmene doterajších platných daňových, či iných právnych predpisov, na základe ktorých vznikne prenajímateľovi povinnosť uhrádzať v súvislosti s predmetom nájmu nové daňové, odvodové, či iné poplatkové povinnosti, prenajímateľ je oprávnený uvedené nové platby spojené s predmetom nájmu nájomcovi v plnom rozsahu vyúčtovať na úhradu, s čím nájomca vyjadruje svoj súhlas a zaväzuje sa ich zaplatiť.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vopred, vždy najneskôr do 05. dňa kalendárneho mesiaca, za ktoré sa nájomné platí na základe zálohovej faktúry vystavenej prenajímateľom. Akékoľvek iné faktúry prenajímateľa na platby vyplývajúce z tejto zmluvy budú splatné vždy do 14. dňa odo dňa ich vystavenia, pokiaľ z tejto zmluvy nevyplýva inak. K fakturáciám bude účtované DPH v zmysle platných právnych predpisov, pokiaľ nejde o plnenia oslobodené od DPH.
4. Poistenie predmetu nájmu zabezpečí prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje uhradiť poistné prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Ročné poistné za predmet nájmu v čase uzatvorenia zmluvy o nájme nehnuteľnosti je vo výške 353,76 EUR.
5. V cene nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby, ktoré pozostávajú z dodávky elektrickej energie, plynu, TUV, odvozu odpadkov, vodného a stočného, telefónnej linky, internetu a ostatné poplatky spojené s nájmom. Služby uvedené v predchádzajúcej vete ako aj ostatné poplatky spojené s nájmom si nájomca hradí na vlastné náklady priamo hlavnému dodávateľovi, alebo budú priebežne prefakturované prenajímateľom.
6. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo iných oprávnené vyúčtovaných platieb prenajímateľom o viac ako 3 dni je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že z dôvodu nezaplatenia nájomného alebo iných oprávnené vyúčtovaných platieb prenajímateľom do 30 dní odo dňa splatnosti, môže prenajímateľ okamžite odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením, a tým dňom doručenia odstúpenia od tejto zmluvy nájomcovi, v plnom rozsahu zaniká nájomný vzťah.

Nájomca je povinný po takomto zániku nájomného vzťahu vypratať predmet nájmu do 15 dní odo dňa jeho zániku a zaplatiť nájomné pomerne za kalendárne dni až do odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi, ako i zaplatiť prenajímateľovi iné oprávnené vyúčtované platby (najmä za služby spojené s nájomom), čím nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, vrátane ušlého zisku. Odstúpením od zmluvy prenajímateľovi nevzniká žiadna povinnosť zabezpečiť náhradné priestory pre činnosť Krízového strediska ani žiadna povinnosť zabezpečiť náhradné ubytovanie pre osoby, ktoré budú v tomto čase ubytované v Krízovom stredisku.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby predchádzal možnostiam vzniku škody. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a podľa tejto zmluvy, a to po celú dobu trvania tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca prehlasuje, že sa predmet nájmu mu je v plnom rozsahu známy, zodpovedá jeho požiadavkám a preto predmet nájmu prijíma do svojho užívania. Nájomca zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu nemá žiadne také závady, ktoré by bránili dohodnutému užívaniu predmetu nájmu alebo ktorými by výkon nájomcovho práva bol a/alebo mohol byť ohrozený či obmedzený.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý umožňuje jeho užívanie nájomcom.
4. Bežnú údržbu a opravy v predmete nájmu, ktoré sa vyskytnú v rámci bežného užívania predmetu nájmu (napr. výmena žiaroviek, oprava žalúzií a pod.) a ktorých výška nepresiahne 1000,- EUR za opravu, si vykonáva a zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Iné opravy a údržbu zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady.
5. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v predmete nájmu a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená na jeho náklady, pričom je povinný predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca znáša v plnom rozsahu nebezpečenstvo škody na/v predmete nájmu, či na veciach vnesených na/do predmetu nájmu, alebo spôsobené osobám nachádzajúcim sa v priestoroch predmetu nájmu, a to odo dňa odovzdania predmetu nájmu až do dňa vypratania a odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Po porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre závady, ktoré neboli včas oznámené prenajímateľovi.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.

8. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu v plnom rozsahu na vlastné náklady predmet nájmu vypratať, vrátane vyčistenia a upratania a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na primerané opotrebenie a vyhotoví o tom s ním spoločne písomný protokol. Nájomca sa zaväzuje vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v nasledovných lehotách: pri výpovedi nájmu najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty, pri odstúpení od zmluvy do 15 dní odo dňa účinnosti odstúpenia od zmluvy, pri ukončení nájmu uplynutím doby posledným dňom doby nájmu a pri ukončení nájmu dohodou v posledný deň dohodnutej lehoty.
9. Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku si zabezpečí nájomca sám. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za veci nájomcu, či tretích osôb, vnesených na/do predmetu užívania.
10. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do predmetu nájmu v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
12. Technické zhodnotenie, či akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu môže nájomca zrealizovať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, vždy však na vlastné náklady.
13. Pri akomkoľvek spôsobe ukončenia nájmu nájomca nemá nárok voči prenajímateľovi na náhradu prípadného technického zhodnotenia predmetu nájmu, či iných investícií do predmetu nájmu, a to ani vtedy, ak na takéto technické zhodnotenie, či investície prenajímateľ udelil súhlas. Nájomcovi z tohto titulu nevznikajú voči prenajímateľovi žiadne nároky, a to ani na náhradu škody, či nároky na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré by mohlo v súvislosti s uvedeným na strane prenajímateľa vzniknúť.
14. Nájomca je oprávnený dať tretej osobe predmet nájmu do podnájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade akéhokoľvek prenechania predmetu nájmu do podnájmu, či iného užívania nesie nájomca v plnom rozsahu zodpovednosť za dodržanie ustanovení tejto zmluvy, ako i za spôsobené škody tak, akoby nájomca predmet nájmu užíval sám.
15. Upratovanie predmetu nájmu si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.
16. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
17. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím užívania predmetu nájmu, ako aj počas jeho užívania vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
18. Ak dôjde k ukončeniu zmluvy o nájme z akéhokoľvek dôvodu a nájomca nevyprace a neodovzdá predmet nájmu v lehotách dohodnutých v bode 8 čl. VI tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže v plnom rozsahu vypratať prenajímateľ. Prenajímateľ vyprace veci nájomcu a uskladní ich na svoje náklady a je v plnom rozsahu oprávnený i na bezodkladný predaj vecí nachádzajúcich sa na/v predmete nájmu akýmkoľvek tretím osobám podľa prenajímateľom určených podmienok, či naložiť s týmito vecami akýmkoľvek iným spôsobom, pričom nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi v plnej výške všetky náklady, ktoré týmto prenajímateľovi vzniknú vrátane ušlého zisku. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 10 dní pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

Nájomca podpisom tejto zmluvy dáva prenajímateľovi v plnom rozsahu svoj výslovný súhlas s vyššie uvedeným nakladaním s jeho vecami, pokiaľ nastanú skutočnosti uvedené v tomto bode a zaväzuje sa zároveň, že v prípade akéhokoľvek skončenia nájmu nebude brániť prenajímateľovi a ním povereným osobám vstup do predmetu nájmu za účelom jeho vypratania.

V období medzi skončením nájmu a vypratáním predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje uhrádzať nájomné pomerne za kalendárne dni až do odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi, čím nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, vrátane ušlého zisku, a to i v prípade, ak táto škoda prevyšuje tieto nároky a v plnom rozsahu znášať i náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Nájomca zároveň nesie v plnom rozsahu nebezpečenstvo škody na predmete nájmu tak ako počas trvania zmluvy.

19. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie písomností vyplývajúcich z tejto zmluvy bude vykonávané osobne alebo poštou ako doporučená zásielka. Pri doručovaní výziev, upozornení, či iných informácií budú zmluvné strany akceptovať i mailovú korešpondenciu, či inú komunikáciu.
Doručovanie poštou bude vykonávané na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ niektorá zo zmluvných strán neoznámí zmenu svojej adresy. Doručovanie u nájomcu je možné vykonať i na adrese predmetu nájmu.
20. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nie je možné doručiť adresátovi písomnosť na adresy zmluvných strán dohodnuté v tejto zmluve a/alebo ak pošta písomnosť vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú zásielku a/alebo ak ju adresát písomnosti odmietol prevziať, považuje sa za deň doručenia písomnosti tretí deň potom, čo bola písomnosť odoslaná adresátovi písomnosti doporučené na uvedenú adresu. Účinky doručenia nastávajú aj vtedy, ak sa o písomnosti adresát písomnosti nedozvedel.
21. V prípade, ak sa nájomca nevypracuje a/alebo neodovzdá predmet nájmu v zmluve dohodnutých lehotách, nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30,-Eur denne až do splnenia uvedenej povinnosti.
22. Nájomca prehlasuje, že dohodnuté zmluvné pokuty sú v plnom rozsahu v súlade s dobrými mravmi a sú dohodnuté s ohľadom na význam a hodnotu zabezpečovanej povinnosti. Nároky na úroky z omeškania, na náhradu škody, či na zmluvnú pokutu sa vzájomne nevylučujú, a to ani počas trvania tejto zmluvy a ani po jej ukončení, a zmluvné strany sú oprávnené uplatňovať všetky tieto nároky v plnom rozsahu popri sebe. Nárok na náhradu škody vzniká v plnom rozsahu, t.j. i v prípade, ak prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom okrem uplynutia doby, na ktorú bol nájom dohodnutý (čl. IV bod 1 tejto zmluvy) končí:
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - odstúpením od zmluvy podľa čl. V bod 7 tejto zmluvy,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu v zmysle čl. VII bod 2 a 3 tejto zmluvy,
 - zánikom predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať, ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - nájomca prenechá predmet nájmu do užívania tretích osôb bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti podľa tejto zmluvy napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa.

3. Nájomca môže písomne zmluvy vypovedať, ak:
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie,
 - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti.
4. Vypovedná lehota je pre obe zmluvné strany mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Po skončení nájmu nemá nájomca a ani osoby, ktoré budú v tomto čase ubytované v Krízovom stredisku právo na náhradný nájom, či nárok na poskytnutie akejkoľvek bytovej náhrady, či náhradného ubytovania.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnený k uzavretiu tejto zmluvy a súčasne, že uzavretiu tejto zmluvy nebránia žiadne zákonné ustanovenia.
2. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú. Osoby podpisujúce uvedenú zmluvu zároveň svojím podpisom potvrdzujú, že sú oprávnené túto zmluvu v tomto znení uzavrieť.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých 1 vyhotovenie obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom začatia nájmu dňa 1.9.2012.

V Trnave dňa 19.7.2012

9.8.2012

Prenajímateľ:

V. r.

LYCOS-Trnavské sladovne, spol. s r.o.
Ing. Martin Mäsiar, konateľ

LYCOS - Trnavské sladovne
spol. s r.o.
Sladovnícka 15
917 01 Trnava
IČO: 35 782 803

Nájomca:

V. r.

Krízové stredisko
PhDr. Andrea Kurincová, riaditeľka KS

KRÍZOVÉ STREDISKO
Podjavorinské, 36, 917 01 TRNAVA
IČO 42155258 -1-