

Na rokovanie Mestskej Rady mesta Piešťany dňa 05.12.2016

Názov materiálu: **Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010**

Obsah materiálu: Dôvodová správa
Žiadosť o rozšírenie nájmu zo dňa 11.11.2016
Dodatok č. 1 ku Zmluve o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010
Zmluva o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010
Pôdorys

Návrh na uznesenie:

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní **odporúča:**

Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010

- **schváliť**
- **schváliť s pripomienkami poslancov.**

Stanoviská komisií MsZ Mesta Piešťany:

Stanovisko komisie pre legislatívu a právo:

Uznesenie č. 67/2016 – Komisia návrh Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010 **odporúča schváliť**.

Stanovisko komisie pre financie a podnikanie:

Uznesenie č. 91/2016 – Komisia po prerokovaní **odporúča** Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010 **schváliť s pripomienkou členov komisie** – zvýšiť nájomné prehodnotením aj výmery, uvedenej v pôvodnej zmluve, nielen v tomto Dodatku č. 1 a na meranie médií a energie zabezpečiť meranie samostatnými meračmi. Výšku dohodnutých platieb za vodné, stočné a dažďovú vodu považujú za veľmi nízku, vzhľadom k predmetu podnikania nájomcu. V Dodatku č. 1 ďalej odporúčajú konkretizovať o aké ďalšie služby ide, ktoré si uhrádza nájomca samostatne, napr. služby za internet, za telekomunikačné služby, upratovacie služby, poisťovacie služby a pod.

Spracovateľ: JUDr. Erika Studená, právnik organizácie

Predkladateľ: Ing. Hana Dupkaničová, riaditeľka organizácie

Spracované dňa: 24.11.2016

Dôvodová správa

Spoločnosť Marius Pedersen, a.s. je dlhodobým nájomcom nebytových priestorov (kancelárii a sociálnych priestorov pre zamestnancov) nachádzajúcich sa v administratívnej budove Služieb Mesta Piešťany na Valovej 44 ako i nehnuteľností (odstavné plochy) v areáli Služieb Mesta Piešťany. Nájom týchto nehnuteľností a nebytových priestorov vznikol na základe Zmluvy o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010 zo dňa 11.10.2010, ktorá bola schválená uznesením MsZ č. 173/2010.

Dňa 11.11.2016 nám bola doručená žiadosť spoločnosti Marius Pedersen a.s. o rozšírenie predmetu nájmu o jednu šatňu o výmere 37,02 m² nachádzajúcu sa na I. poschodí v administratívnej budove Služieb Mesta Piešťany, ktorú má záujem využívať ako ďalšiu šatňu pre svojich zamestnancov.

Pri určení výšky nájomného za nový predmet nájmu - šatňu o výmere 37,02 m² sme vychádzali zo sumy uvedenej v Zmluve o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010 za totožný predmet nájmu (šatňu), v ktorej nájomné za šatňu je určené sumou 33,- EUR za 1 m².

Pri určovaní cien za vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie sme vychádzali z predpokladaného množstva ich spotreby na jednu šatňu a pri určovaní ceny za dodávku tepla sme vychádzali zo vzorca na jej výpočet na 1 m³.

Dodatok č. 1 ku Zmluve o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010 zo dňa 11.10.2010, ktorým sa rozšíri predmet nájmu nadobudne účinnosť 01.01.2017.

K pripomienkam členov Komisie pre financie a podnikanie uvádzam nasledovné:

Výmera prenajatých nehnuteľností a nebytových priestorov je presne špecifikovaná (po doplnení predmetu nájmu o novú šatňu) v bode I. dodatku, ktorým sa mení a dopĺňa bod 2.2. Zmluvy o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010. Výmera je daná súčtom podlahových plôch prenajatých nebytových priestorov a plôch prenajatých nehnuteľností a teda neviem aký spôsob zvyšovania nájomného „prehodnotením aj výmery“ mali členovia komisie na mysli.

Meranie energií samostatnými meračmi by v tomto prípade spojené s vysokými investičnými nákladmi prenajímateľa, ale najmä s technickou náročnosťou montáže.

Výška dohodnutých platieb za vodné, stočné a dažďovú vodu sa neodvíja od predmetu podnikania nájomcu, a nemožno ju zvyšovať úmerne odhadovanému zisku spoločnosti, ale je vypočítaná podľa predpokladaného množstva ich spotreby na jednu šatňu, pričom treba najmä brať v úvahu, že sa jedná o priestor, ktorý využívajú zamestnanci nájomcu ako šatňu, kde strávia maximálne pol hodiny denne prezliekaním pred a po pracovnej zmene. Nakoľko zamestnanci nájomcu využívajú sociálne zariadenia, ktoré sú spoločné, a teda ich využívajú i zamestnanci prenajímateľa, je nemožné vypočítať reálnu spotrebu vody. Spotreba tepla a elektrickej energie je vypočítaná energetikom organizácie podľa vzorcov.

Je vecou nájomcu aké ďalšie médiá (služby) využíva na výkon svojej podnikateľskej činnosti nájomca, tieto uhrádza priamo dodávateľom týchto médií (služieb), prenajímateľ s nimi nemá žiadne náklady a teda nevidím dôvod ich čo len konkretizovať.



V Piešťanoch 10. 11. 2016

Ing. Dupkaničová Hana
Služby Mesta Piešťany
Valová 1919/44, 921 01 Piešťany

Vec: Žiadosť o rozšírenie nájmu.

SLUŽBY MESTA PIEŠŤANY	
DOŠLO DŇA:	11. 11. 2016
BY Č.:	0992

Judr. Študea
R. Skaličana

Vážená pani riaditeľka,

na základe cenovej ponuky od p. Skaličana ohľadom nájmu nebytových priestorov zo dňa 20.9.2016 Vás žiadam o záväzné vyjadrenie k rozšíreniu prenajatých priestorov našou spoločnosťou o miestnosť č. 121 v administratívnej budove SMP na Valovej 1919/44 o rozlohe 37,02 m² za nasledovných podmienok:

- Účel používania: šatňa, archív
- Cena nájmu: 37,02 m² x 33€ = 1221,66€ / rok
- Vodné a stočné: 18 m³ x 1,81€ = 32,58€ / rok
- Dodávka elektrickej energie: 180,28€ / rok
- Dodávka tepla: 13,85€ / m² plochy x 37,02 m² = 512,73€ / rok

Všetky ceny sú uvedené bez DPH.

V prípade kladnej odpovede nám prosím pošlite Dodatok k zmluve o spoločnom užívaní hnutel'ného majetku.

S pozdravom,

Marius Pedersen, a.s.

Prevádzka: Piešťany
Valová 44 • 921 01 Piešťany
IČO: 34115901 • IČ DPH: SK2020386148
-1-

Kamila Džačovský
regionálny riaditeľ

D o d a t o k č. 1
k Zmluve o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010
uzavretý medzi:

Prenajímateľ: **Služby Mesta Piešťany**
Valová 1919/44
921 01 Piešťany
zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Piešťany
číslo živnostenského registra: 204-10153
Zastúpený: Ing. Hanou Dupkaničovou, riaditeľkou organizácie
IČO: 37834240
DIČ: 2020171450
IČ DPH: SK2020171450
IBAN: SK5056000000005222482001
 (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Marius Pedersen, a.s.**
Opatovská 1735
911 01 Trenčín
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín
Oddiel: Sa, vložka číslo: 54/R
Zastúpený: Ing. Oliverom Šujanom, členom predstavenstva
 Ing. Slavomírom Faškom, členom predstavenstva
IČO: 34115901
DIČ: 2020386148
IČ DPH: SK2020386148
IBAN: SK7075000000000025818343
 (ďalej len „nájomca“)

zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej zmene Zmluvy o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010 zo dňa 11.10.2010:

I.

Mení sa bod 2.2. v článku 2 „Predmet zmluvy“, ktorý po rozšírení predmetu nájmu o šatňu o výmere 37,02 m² znie:

2.2. „Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nehnuteľnosti a nebytové priestory nachádzajúce sa v k. ú. Piešťany, zapísané na LV č. 5700 – parcela č. 470 zast. pl., parcela č. 471 zast. pl., ktoré sa nachádzajú v objekte prenajímateľa na Valovej 1919/44 v Piešťanoch a to:

A) v administratívnej budove:

- 5 kancelárií na 1. poschodí (č. 101, 102, 102a, 103, 104)	spolu o výmere 79,95 m²
- 2 skladovacie priestory (č. 101a, 102b)	spolu o výmere 9,05 m²
- 1 šatňa, sprchy, WC, chodba (č. 105)	spolu o výmere 67,90 m²
- 1 šatňa (č. 111)	spolu o výmere 37,02 m²

B) vo vonkajšom objekte:

- 1 sklad	o výmere 56,00 m²
- odstavná plocha na parkovanie vozidiel	o výmere 448,00 m² ,
- priestor za garážou č.12 (pri plote)	o výmere 105,60 m²

- priestor pozdĺž plota	o výmere 86,68 m²
- plocha v rohu dvora za pos. štrkom	o výmere 72,00 m²
- plocha z Benkalorom panely	o výmere 63,00 m²
- plocha pre 2ks veľkokap. kontajnerov	o výmere 63,00 m²
- plechový sklad za Bencalorom	o výmere 30,00 m²

Celková výmera prenajatých priestorov:

1.118,18 m².

II.

Mení sa článok 3 „Účel nájmu“, ktorý po zmene znie:

Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu predmet nájmu za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti v rozsahu zápisu v OR OS Trenčín, oddiel: SA, vložka číslo: 51/R. Predmet nájmu bude nájomca využívať najmä ako:

- kancelárske priestory,
- sociálne priestory pre zamestnancov,
- manipulačnú plochu pre vozidlá,
- uloženie nových a vymenených nádob a kontajnerov na odpad,
- skladovanie materiálu.

III.

Mení sa bod 5.1 a bod 5.2 článku 5 „Cena nájmu, splatnosť a spôsob úhrady“, ktoré po zmene znejú:

5.1 Výška úhrady za predmet zmluvy je určená dohodou zmluvných strán takto:

a) nebytový priestor v administratívnej budove:

- **kancelárie – 34,00 EUR/m²** výmera 79,95 m² x 34,00 EUR = **2.718,30 EUR**,
(Výška nájomného po jej upravení na základe priemerného ročného inflačného indexu za roky 2011-2016 je 2.955,08 EUR)
- **skladovacie priestory – 32,00 EUR/m²** výmera 9,05 m² x 32,00 EUR = **289,60 EUR**,
(Výška nájomného po jej upravení na základe priemerného ročného inflačného indexu za roky 2011-2016 je 314,81 EUR)
- **šatňa, sprchy, WC, chodba – 33,00 EUR/m²** výmera 67,90 m² x 33,00 EUR = **2.240,70 EUR**,
(Výška nájomného po jej upravení na základe priemerného ročného inflačného indexu za roky 2011-2016 je 2.435,88 EUR)
- **šatňa – 33,00 EUR/m²** výmera 37,02 m² x 33,00 EUR = **1.221,66 EUR**.

b) vo vonkajšom objekte:

- **sklady – 32,00 EUR/m²** výmera 86,00 m² x 32,00 EUR = **2.752,00 EUR**,
(Výška nájomného po jej upravení na základe priemerného ročného inflačného indexu za roky 2011-2016 je 2.991,75 EUR)
- **parkovacia plocha 16,00 EUR/m²** výmera 838,28 m² x 16,00 EUR = **13.412,48 EUR**.

Celkové nájomné je vo výške 22.269,48 EUR + 4.526,94 EUR (20% DPH) = **27.161,68 EUR s DPH**.

5.2. Ročné nájomné je splatné mesačne vo výške 1.886,23 EUR + 377,24 EUR (20% DPH) = **2.263,47 EUR** vždy do 15. dňa aktuálneho mesiaca na účet prenajímateľa s uvedením variabilného symbolu **220350010**. Dátum dodania je posledný deň kalendárneho mesiaca.

IV.

Mení sa bod 6.1 a bod 6.2 článku 6 „Úhrada služieb spojených s nájmom“, ktoré po zmene znejú:

6.1 Spotreba elektrickej energie, dodávky tepla, vodné a stočné, dažďová voda nie sú zahrnuté v nájomnom a budú hradené priamo prenajímateľovi na základe Dohody o zálohových platbách - Preddavkový kalendár pre aktuálny rok.

6.2 Nájomca mesačne uhradí prenajímateľovi zálohu na služby spojené s nájmom vo výške **405,73 EUR**, ktorá je tvorená z ceny:

- vodného a stočného 42,14 EUR
- dažďová voda 10,23 EUR

- dodávky elektrickej energie 78,74 EUR
- dodávky tepla 223,78 EUR
- upratovanie spoloč. priestorov - 50,84 EUR
K uvedeným čiastkam bude prenajímateľ účtovať DPH.

Ostatné médiá uhradí nájomca priamo dodávateľom jednotlivých médií.

V.

1. V ostatnom sa Zmluva o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010 zo dňa 11.10.2010 nemení.
2. Dodatok č. 1 ku Zmluve o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010 bol schválený uznesením MsZ č. zo dňa
3. Dodatok č. 1 ku Zmluve o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010 nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.01.2017 (neskoršia účinnosť zmluvy v zmysle § 47a ods. 2 Obč. z.).
4. Zmluvné strany si Dodatok č. 1 ku Zmluve o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010 prečítali, jeho obsahu porozumeli na znak čoho ho aj podpisujú
5. Dodatok č.1 Zmluve o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov č. 2-20-350/2010 je napísaný v 2. rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.

V Piešťanoch dňa

.....
Ing. Hana Dupkaničová, riaditeľka
prenajímateľ

.....
Ing. Oliver Šujan, člen predstavenstva
nájomca

.....
Ing. Slavomír Faško, členom predstavenstva
nájomca

Zmluva o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov

č. 2-20-350/2010

uzatvorená podľa §663 a nasl. Obč. zák.
a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov
v platnom znení

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

SLUŽBY MESTA PIEŠŤANY, p. o.

Valová ul. č. 1919/44, 921 39 Piešťany

Zastúpený:

Ing. Ernestom Jančinom, riaditeľom organizácie

IČO:

37 83 42 40

DIČ:

2020171450

IČ DPH:

SK 2020171450

Bankové spojenie:

Dexia banka, a. s. Piešťany

5222483004/5600

Zapísaný v ŽR ObÚ Piešťany č. reg.: 204 - 10153

(ďalej „prenajímateľ“)

a

Predbežná kontrola v zmysle
§ 9 zákona č. 502/2001 Zz

Meno: Podpis/dátum: 11.10.2010

Dr. Krištor
Medella

Nájomca:

Marius Pedersen, a.s.

Súvoz 1, 912 50 Trenčín

Zastúpený:

Ing. Martinom Zigom – prokuristom

Ing. Oliverom Šujanom - prokuristom

splnomocnený zástupca:

Ing. Ján Baracka, vedúci strediska

IČO:

34 115 901

DIČ:

2020386148

IČ DPH:

SK2020386148

bankové spojenie:

Dexia banka Slovensko a.s.

číslo účtu:

0658324001/5600

zapísaná v OR OS Trenčín, vl. č. 54/R, odd: Sa

(ďalej len „nájomca“)

Čl. 2

Predmet zmluvy

- 2.1 Mesto Piešťany je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Piešťany, zapísaných na LV č. 5700, č. 4074, č. 120, č. 4. a v k. ú. Kocúrice zapísaných na LV č. 600. Protokolom o zverení majetku mesta Piešťany do správy Služieb mesta Piešťany, p. o. zo dňa 15.7.2010, dáva mesto do správy uvedené nehnuteľnosti, nebytové priestory a hnutelné veci.
- 2.2 Prenajímateľ na základe tohto protokolu, dáva do nájmu nehnuteľnosti a nebytové priestory nachádzajúce sa v k. ú. Piešťany, zapísané na LV č. 5700 – parc. č. 470 zast. pl., parc. č.471 zast. pl., ktoré sa nachádzajú v objekte prenajímateľa na Valovej ul. č. 1919/44 v Piešťanoch a to:
- a) v hlavnej budove:
- 5 kancelárií na 1. poschodí (č. 101, 102, 102a, 103, 104) - spolu vo výmere 79,95m²,
 - 2 skladovacie priestory (č. 101a, 102b) – spolu vo výmere 9,05m²,
 - 1 šatňa, sprchy, WC, chodba - spolu vo výmere 67,90m²

b) vo vonkajšom objekte:	
- 1 sklad vo výmere	56,00m ² ,
- odstavná plocha na parkovanie vozidiel	448,00 m ² ,
- priestor za garážou č.12 (pri plote)	105,60 m ² ,
- priestor pozdĺž plotu	86,68 m ² ,
- plocha v rohu dvora za pos. štrkom	72,00 m ² ,
- plocha z Benkalorom panely	63,00 m ² ,
- plocha pre 2ks veľkokap. kontajnerov	63,00 m ² ,
- plechový sklad za Bencalorom	30,00 m ² ,
Celková výmera prenajatých priestorov:	1 081,18m ² .

Čl. 3

Účel nájmu

Prenajímateľ dáva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti v rozsahu zápisu v OR OS Bratislava I. vo vl. č. 13144/B, odd.: Sro. Predmet nájmu bude nájomca využívať najmä ako:

- kancelárske priestory,
- sociálne priestory pre zamestnancov,
- manipulačnú plochu pre vozidlá,
- uloženie nových a vymenených nádob a kontajnerov na odpad,
- skladovanie materiálu.

Čl. 4

Doba nájmu

- 4.1 Doba nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá na dobu neurčitú a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy **1.1.2011**, s výpovednou lehotou dohodnutou v čl.8 bod 8.2.
- 4.2 Zmluvné strany prehlasujú, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a nájomca ho preberá na dohodnutý účel nájmu.

Čl. 5

Cena nájmu, splatnosť a spôsob úhrady

- 5.1 Výška úhrady za predmet zmluvy je určená dohodou zmluvných strán takto:

a) nebytový priestor v hlavnej budove:

- kancelárie – 34,00€/m², t.j. výmera 79,95m² x 34,00€ = 2 718,30€ ,
- skladovacie priestory – 32,00€/m², t.j. výmera 9,05m² x 32,00€ = 289,60€ ,
- šatňa, sprchy, WC, chodba - 33,00€/m², t.j. výmera 67,90m² x 33,00€ = 2 240,70€ ,

b) vo vonkajšom objekte:

- sklady – 32,00€/m², t.j. výmera 86 m² x 32,00€ = 2 752,00€ ,
 - parkovacia plocha - 16,00€/m², t.j. výmera 838,28m² x 16,00€ = 13 412,48€
- Celkové dohodnuté nájomné je vo výške 21 413,08€ + 4 282,62€(20% DPH)=
25 695,70 € s DPH.

- 5.2 Ročné nájomné je splatné mesačne 1x vo výške 1 784,50€ + 356,90€(20% DPH)= 2 141,40€ a 11x 1 784,42€ + 356,88€(20%DPH) = 2 141,30€ vždy do 15. dňa aktuálneho mesiaca na účet prenajímateľa s uvedením variabilného symbolu **220350010**. Dátum

dodania je posledný deň kalendárneho mesiaca. Platby nájomného sa budú vykonávať v Eurách.

- 5.3 Nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať nájomné za podmienok dohodnutých v tomto dodatku bez vystavenia faktúr prenajímateľom.
- 5.4 Pri omeškaní nájomcu s úhradou nájomného, prenajímateľ je oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 5.5 Výška ročného nájomného za 1 m² v nebytových priestoroch 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.

Čl.6

Úhrada služieb spojených s nájomom

- 6.1 Spotreba elektrickej energie, plynu, dodávky tepla, vodné a stočné, odvoz smetí, telefón a iné média a služby spojené s užívaním nebytového priestoru nie sú zahrnuté v nájomnom a budú hradené priamo prenajímateľovi na základe Dohody o zálohových platbách-Preddavkový kalendár pre aktuálny rok.
- 6.2 Nájomca mesačne uhradí prenajímateľovi zálohu na služby spojené s nájomom vo výške **345,28€**, ktorý je tvorený z ceny:

- vodného a stočného -	39,42€
- dažďová voda -	10,23€
- dodávky elektrickej energie -	63,74€
- dodávky tepla -	181,05€
- upratovanie spoloč. priestorov -	50,84€

K uvedeným čiastkam bude prenajímateľ účtovať DPH.
Ostatné média uhradí nájomca priamo dodávateľom jednotlivých médií.
- 6.3 Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu zmluvy bude realizovaná v lehotách určených v Dohode o zálohových platbách – Preddavkový kalendár pre aktuálny rok , a to bez vystavenia faktúry nájomcom
- 6.4 Úhrady za služby spojené s užívaním predmetu zmluvy sa vždy celoročne usporiadajú podľa skutočnej spotreby, ktorú dodávatelia jednotlivých médií vyúčtujú prenajímateľovi.
- 6.5 Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi celoročné vyúčtovanie za služby spojené s nájomom.
- 6.6 Prenajímateľ vždy k 31.12. bežného roka predloží nájomcovi preddavkový kalendár za služby spojené s nájomom pre nasledujúci kalendárny rok.
- 6.7 Pri omeškaní nájomcu s úhradou za služby spojené s nájomom, prenajímateľ je oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 6.8 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku zálohovej platby za služby spojené s nájomom, pokiaľ dôjde k pohybu cien u dodávateľov jednotlivých médií (smerom hore alebo dole).

Čl.7

Práva a povinnosti zmluvných strán

Nájomca je povinný:

- 1. Užívať nebytové priestory len na dohodnutý účel nájmu.
- 2. Platiť nájomné a platiť za používané média riadne a včas.

3. Uhrádzať na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov osobami, ktoré sa so súhlasom podnájomcu zdržiavajú v nebytových priestoroch.
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 povinností 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. Zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu nebytového priestoru v zmysle hygienických predpisov.
8. Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy a pod.
9. Sprístupniť nebytový priestor v prípade požiadavky prenajímateľa na jeho kontrolu.
10. Dodržiavať na vlastné náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo zákonov o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o ochrane majetku. Ďalej preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení - ak také prevádzkuje. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pre zamestnancov a osoby, ktoré sa zdržiavajú v priestoroch predmetu nájmu.
11. Zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa nájmu, o ktorých sa dozvedel v súvislosti s plnením zmluvy a ďalších skutočnostiach, ktoré tvoria obchodné tajomstvo prenajímateľa.
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.
14. Plniť povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov ako aj aktuálnych rozhodnutí verejnej správy.

Nájomca nie je oprávnený:

1. Vykonávať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Dať nebytový priestor alebo jeho časť do nájmu iným osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Nájomca je oprávnený:

1. Vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.).
2. Označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na predmete nájmu, v mieste na tom určenom prenajímateľom.
3. Na vlastný náklad a bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonať výmenu zámkov v priestore nájmu.

Nájomca berie na vedomie, že:

1. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú tretím osobám v priestoroch predmetu nájmu.

2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vznikli na predmete nájmu ako dôsledok vandalizmu tretích osôb.
3. Poistenie majetku, ktorý má nájomca umiestnený v priestore predmetu nájmu je jeho výlučnou záležitosťou a výlučným rozhodnutím so všetkými právnymi následkami.

Prenajímateľ je povinný:

1. Udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu v čl. 7 bod 3.
2. Zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.

Čl.8 Skončenie nájmu

- 8.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy
- 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 alebo úhrady za služby spojené s nájomom,
 - b) **trojmesačnú**, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu vypovie, ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov, resp. bez uvedenia dôvodu.
- 8.3 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 15 dní od písomného upozornenia nájomcu po zistení týchto skutočností:
 - a) nebytový priestor dal nájomca do podnájmu inej osobe a to bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a predmet zmluvy použije ako nepeňažný vklad.
- 8.4 Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory spolu s kľúčom nasledujúci deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu obe zmluvné strany a každá z nich dostane po jednom vyhotovení.

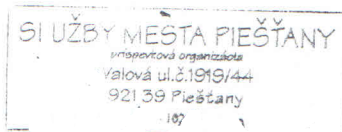
V prípade nesplnenia tejto povinnosti, uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10% mesačného nájomného, a to za každý deň omeškania až do podpísania odovzdávacieho protokolu.
- 8.5 V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nájomca ich do 15. dní po výzve prenajímateľa neuhradí, prenajímateľ je oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák.- záložné právo k hnutelným veciam nájomcu do výšky jeho nedoplatku.

Čl.9 Záverečné ustanovenia

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli len na písomných zmenách tejto zmluvy a to formou dodatku.

- 9.2 Zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.
- 9.3 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom **1.1.2011**. Týmto dňom súčasne stráca platnosť zmluva č. 272015 s jej dodatkami, zmluva č. 2-39-330/2005 a zmluva č. 2-34-350/2006.
- 9.4 Súhlas orgánov mesta je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Účinnosť zmluvy nastáva až po udelení ich súhlasu.
- 9.5 Nájomca je povinný pred uzatvorením tejto zmluvy odovzdať prenajímateľovi notársku zápisnicu, ktorá bude obsahovať akceptáciu oprávnenia prenajímateľa pre prípad, ak skončenie nájmu sa uskutoční zo strany prenajímateľa výpoveďou z dôvodu omeškania nájomcu s úhradami nájomného alebo za služby spojené s nájmom, ako aj pre prípad odstúpenia od zmluvy prenajímateľom, na vypratanie nebytového priestoru najneskôr nasledujúci deň po skončení nájmu a súhlas nájomcu s vykonateľnosťou tejto zápisnice.
- 9.6 Zmluvné strany sa zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
- 9.7 Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov. V prípade zániku prenajímateľa bez právneho nástupcu, prechádzajú práva a povinnosti z tejto zmluvy na mesto Piešťany.
- 9.8 Zmluva je napísaná v 6. vyhotoveniach, z ktorých nájomca dostane 4 vyhotovenia a podnájomca dostane dva vyhotovenia.
- 9.9 Súčasťou zmluvy je Dohoda o platbách nájomného a Dohoda o zálohových platbách – Preddavkový kalendár pre aktuálny rok .

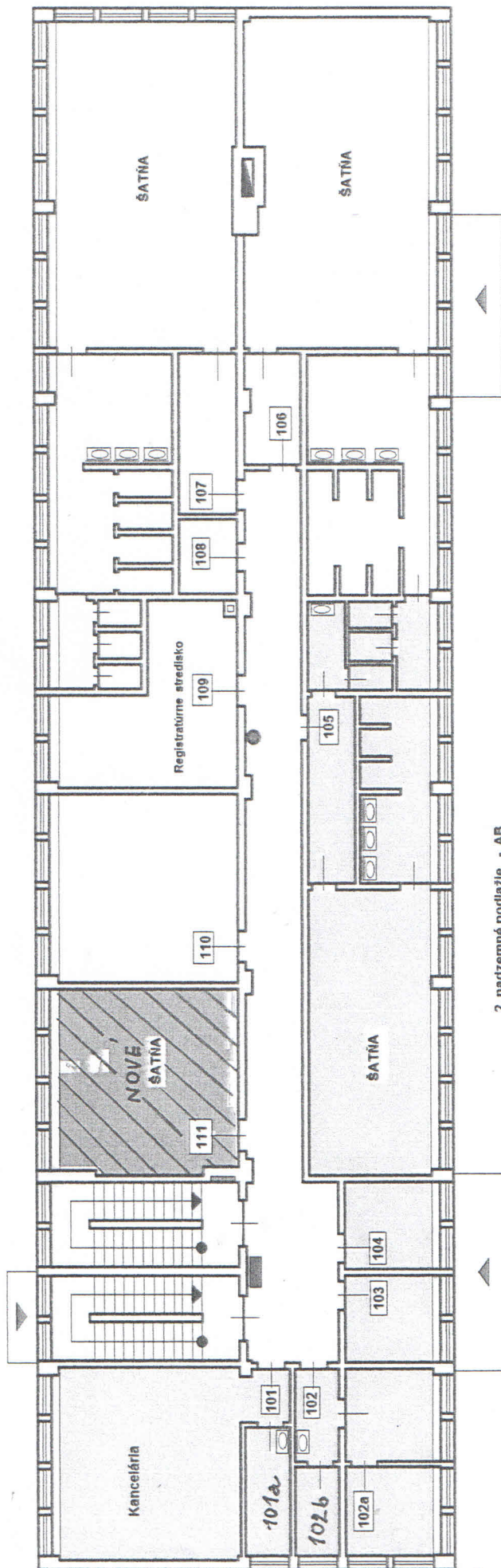
V Piešťanoch, 11.10.2010



Ing. Ernest Jančina
riaditeľ organizácie
(prenajímateľ)

Ing. Martin Zigo – prokurista
Ing. Oliver Šujan - prokurista
(nájomca)

76D0RYS



2. nadzemné podlažie - AB

kreslí: Slavomír Frčka (2016)

LEGENDA:

miestnosť 101	Máriu Pedersen	(jestvujúce)	kancelária
miestnosť 102	Máriu Pedersen	(jestvujúce)	kancelária
miestnosť 102a	Máriu Pedersen	(jestvujúce)	kancelária
miestnosť 103	Máriu Pedersen	(jestvujúce)	kancelária
miestnosť 104	Máriu Pedersen	(jestvujúce)	kancelária
miestnosť 105	Máriu Pedersen	(jestvujúce)	šatňa
miestnosť 111	Máriu Pedersen	(nové)	šatňa