

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“) medzi nasledovnými zmluvnými stranami (ďalej len „**Zmluva**“):

PRENAJÍMATEĽ

Obchodné meno: **Stavebniny STAMIX, a.s.**
 Sídlo: Obchodná 4954/10, 921 01 Piešťany, Slovenská republika
 IČO: 36 246 662
 IČ DPH: SK2020171802
 DIČ: 2020171802
 Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky
 Č. účtu: 8005288003/1111
 IBAN: SK37 1111 0000 0080 0528 8003
 BIC (SWIFT): UNCRSKBX
 Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave, oddiel Sa, vložka č. 10227/T

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

NÁJOMCA

Obchodné meno: **Trnavská vodárenská spoločnosť, a.s.**
 Sídlo: Priemyselná 10, 921 79 Piešťany, Slovenská republika
 IČO: 36 252 484
 IČ DPH: SK2020172264
 DIČ: 2020172264
 Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
 Č. účtu vo forme IBAN: SK0711000000002924123384
 BIC (SWIFT): TATRSK BX
 Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel Sa, vložka č. 10263/T

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej len „**Zmluvné strany**“ a jednotlivito len „**Zmluvná strana**“)

I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje a ubezpečuje Nájomcu, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti; nebytového priestoru č. 1-3, o výmere 77,66 m², ktorého pôdorys tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy, nachádzajúceho sa na prízemí stavby - Polyfunkčný dom, druh stavby – Iná budova, súpisné číslo 1086 (ďalej len „**Polyfunkčný dom**“), postavenej na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 6596/2, o výmere 559 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorcia, pričom stavba aj predmetný pozemok sa nachádzajú v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany a sú zapísané na liste vlastníctva č. 10102 vedenom Okresným úradom Piešťany, Katastrálnym odborom (ďalej len „**Predmet nájmu**“) a tento je oprávnený, bez akýchkoľvek obmedzení, prenechať do užívania tretej osobe.
2. Nájomca vyhlasuje a ubezpečuje Prenajímateľa, že má záujem prenajať si od neho Predmet nájmu.

II. Predmet a účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať na administratívne účely, ako miesto vykonávania podnikateľskej činnosti (zákazníckeho centra) a ostatné priestory na účel, na ktorý zjavne slúžia.
2. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi do užívania v stave uvedenom v písomnom preberacom protokole, ktorý Zmluvné strany vyhotovia pri odovzdaní Predmetu nájmu, z ktorého jedno (1) vyhotovenie obdrží Prenajímateľ a jedno (1) Nájomca.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu do užívania najneskôr do dvoch (2) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
Písomný preberací protokol bude obsahovať:
 - opis zariadenia Predmetu nájmu a jeho stav,
 - opis stavu Predmetu nájmu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čas jeho odovzdania Nájomcovi,
 - stavy jednotlivých meračov médií (voda, elektrina, plyn),
 - potvrdenie o odovzdaní kľúčov od Predmetu nájmu a ich počte, v akom boli odovzdané Nájomcovi,
 - iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo Zmluvných strán,
 - dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy Zmluvných strán.

III. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom za užívanie Predmetu nájmu, vo výške **500,- EUR bez DPH** (slovom: päťsto eur) (ďalej len „**Nájomné**“).
2. V Nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, t. j. ceny elektrickej energie, plynu, vodné, stočné, odplaty za odvoz odpadu, náklady na revízie elektroinštalácie a plynu. Nájomca bude spolu s Nájomným mesačne uhrádzať **85 EUR bez DPH** (slovom: osemdesiatpäť eur), ako preddavok na poskytovanie služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu (ďalej len „**Preddavok**“).
3. Prenajímateľ vyhlasuje a ubezpečuje Nájomcu, že v Preddavkoch je zahrnutý miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
4. Telefónne linky a úhradu ich prevádzky si zabezpečuje na svoje náklady Nájomca.
5. Nájomné a Preddavky sú splatné do tridsiateho (30.) dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné a Preddavky platia. Nájomca je povinný uhrádzať Nájomné a Preddavky na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa vedený v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, číslo účtu: 8005288003/1111, IBAN: SK37 1111 0000 0080 0528 8003, variabilný symbol: číslo faktúry.
6. Záväzok Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi Nájomné a Preddavky v zmysle tejto Zmluvy sa považuje za splnený dňom pripísania Nájomného a Preddavkov v prospech bankového účtu Prenajímateľa špecifikovaného v tomto článku Zmluvy.
7. Prenajímateľ je povinný jedenkrát (1x) ročne predložiť Nájomcovi vyúčtovanie (spravidla v mesiaci december). Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie tak, že zúčtuje Nájomcovi ním zaplatené Preddavky oproti skutočne zaplateným nákladom zo strany Prenajímateľa dodávateľom médií, ktoré budú vypočítané:
 - a) v prípade elektriny a plynu, kde sú samostatné merače určené pre Predmet nájmu, podľa skutočnej spotreby určenej podľa stavov odčítaných z príslušných meračov médií; alebo

- b) v prípade vody, kde je spoločný merač pre Predmet nájmu a susediaci obchodný priestor, podľa skutočnej spotreby určenej podľa stavu odčítaného z príslušného spoločného merača, ktorá sa pomerne rozpočíta podľa podlahovej plochy tak, že na Nájomcu bude pripadať časť nákladov zodpovedajúca pomeru podlahovej plochy Predmetu nájmu k celkovej podlahovej ploche Predmetu nájmu a susediaceho obchodného priestoru.

Prenajímateľ je povinný najneskôr s vyúčtovaním predložiť Nájomcovi všetky dodávateľské faktúry za energie a služby.

8. Ak sa pri vyúčtovaní podľa bodu 7. Článku III. (*Nájomné*) tejto Zmluvy zistí, že skutočná spotreba je nižšia ako zaplatené Preddavky, je Prenajímateľ povinný rozdiel medzi sumou zaplatených Preddavkov a sumou skutočných nákladov vrátiť bez zbytočného odkladu Nájomcovi, a to bezhotovostným prevodom na účet Nájomcu vedený v Tatra banka, a.s., číslo účtu vo forme IBAN: SK071100000002924123384.
9. Ak sa nájom skončí skôr ako obdobie, za ktoré boli už zaplatené platby v zmysle tejto Zmluvy, je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi pomernú časť týchto platieb najneskôr do pätnástich (15) dní odo dňa skončenia nájmu, a to bezhotovostným prevodom na účet Nájomcu uvedený v bode 8 tohto Článku III. (*Nájomné*) Zmluvy.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:

- a) je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do dvoch (2) dní po podpise tejto Zmluvy, odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu čistý, uprataný, vymaľovaný a v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s dohodnutým účelom; v opačnom prípade má Nájomca nárok na zľavu Nájomného, a to minimálne vo výške nákladov účelne vynaložených na uvedenie Predmetu nájmu do stavu v akom ho mal Prenajímateľ odovzdať,
- b) je povinný spolu s Predmetom nájmu odovzdať Nájomcovi päť (5) kusov kľúčov od Predmetu nájmu,
- c) garantuje Nájomcovi nepretržitý prístup do Predmetu nájmu, dvadsaťštyri (24) hodín denne, každý deň v roku,
- d) sa zaväzuje umožniť Nájomcovi zapojenie telefónnych liniek (vrátane internetového pripojenia) na náklady Nájomcu,
- e) je povinný zabezpečiť riadne plnenie prevádzkových služieb (dodávka el. energie, vody, plynu, vykurovanie, odvoz odpadu), ktorých poskytovanie je s Predmetom nájmu spojené; v prípade, ak Nájomca z dôvodu na strane Prenajímateľa môže Predmet nájmu užívať len v obmedzenom rozsahu, má Nájomca nárok na pomernú zľavu z Nájomného vo výške 20% z denného Nájomného, t. j. za každý deň trvania obmedzenia užívania Predmetu nájmu zo strany Prenajímateľa,
- f) umožní na Polyfunkčnom dome, ako aj na výklade umiestnenie informačných a firemných materiálov (ako napr. logo a pod.) na náklady Nájomcu,
- g) sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu,
- h) sa zaväzuje nezasahovať do zariadení vo vlastníctve Nájomcu,
- i) sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonávať opravy Predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonať Nájomca, a ktoré sú potrebné na udržanie Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie; v prípade, ak Nájomca z dôvodu na strane Prenajímateľa môže Predmet nájmu užívať len v obmedzenom rozsahu, má Nájomca nárok na pomernú zľavu z Nájomného vo výške 20% z denného Nájomného, t. j. za každý deň trvania obmedzenia užívania Predmetu nájmu zo strany Prenajímateľa,

- j) sa zaväzuje, že v prípade havárie resp. poruchy na Predmete nájmu, vykoná bez zbytočného odkladu, najneskôr však do dvadsiaticich štyroch hodín (24 hod) od vzniku takejto havárie resp. poruchy, všetky potrebné úkony k tomu, aby v čo najkratšom možnom čase došlo k odstráneniu vzniknutej havárie resp. poruchy na Predmete nájmu; v opačnom prípade má Nájomca nárok na pomernú zľavu z Nájomného vo výške 30% z denného Nájomného, t. j. za každý deň trvania havárie resp. poruchy,
 - k) sa zaväzuje vykonávať na vlastné náklady údržbu Predmetu nájmu, pričom vyhlasuje a ubezpečuje Nájomcu, že údržbu spoločných priestorov prilahlých k Polyfunkčnému domu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza ako je čistenie a údržbu chodníka a exteriérového schodiska na ulici pred Polyfunkčným domom, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza, vykoná na vlastné náklady „Spoločenstvo vlastníkov Poštová 4“, a to v každom ročnom období. V prípade, ak „Spoločenstvo vlastníkov Poštová 4“ predmetnú údržbu nevykoná, vykoná ju Prenajímateľ na vlastné náklady, resp. zabezpečí na vlastné náklady jej vykonanie, a to v každom ročnom období,
 - l) sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi maximálnu súčinnosť pre plnenie povinností Nájomcu vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy.
2. Nájomca:
- a) je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s účelom nájmu,
 - b) je povinný platiť Nájomné a Preddavky,
 - c) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv a údržby, ktorých odstránenie je nevyhnutné pre zabránenie vzniku škôd a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
 - d) je povinný dodržiavať predpisy ohľadom požiarnej ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP),
 - e) sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pre plnenie povinností Prenajímateľa vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy.

V.

Úpravy Predmetu nájmu

1. Nájomca je oprávnený za účelom zriadenia a prevádzky zákaznickeho centra vykonať potrebné úpravy Predmetu nájmu (napr. stavebné úpravy, montáž zariadenie, vybavenie Predmetu nájmu a pod., s čím Prenajímateľ výslovne súhlasí a za týmto účelom sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť.

VI.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy začína dňom 15. mája 2015.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania na dobu neurčitú.
3. Nájom možno skončiť výpoveďou alebo dohodou Prenajímateľa a Nájomcu, ak v tejto Zmluve nie je dohodnuté inak.
4. Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou len, ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou, hoci bol už na takéto užívanie predtým Prenajímateľom písomne upozornený a bola mu poskytnutá tridsať (30) dňová lehota na nápravu. Výpovedná lehota je v tomto prípade šesť (6) mesiacov.

5. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu písomnou výpoveďou vo výpovednej lehote šesť (6) mesiacov.
6. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého kalendárneho dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
7. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto Zmluvy, ak Nájomca, nezaplatil splatné Nájomné ani do splatnosti ďalšieho Nájomného, pokiaľ ho Prenajímateľ na to písomne v primeranej lehote, nie však kratšej ako desať (10) pracovných dní vopred upozornil.
8. Nájomca môže kedykoľvek odstúpiť od tejto Zmluvy, ak:
 - a) sa Predmet nájmu stane nepoužiteľným na dohodnuté užívanie po dobu dlhšiu ako desať (10) dní,
 - b) dôjde k prerušeniu dodávok služieb spojených s nájmom po dobu dlhšiu ako päť (5) dní, ak takéto prerušenie môže napraviť Prenajímateľ, alebo jeho nápravu zabezpečiť,
 - c) dôjde k prerušeniu dodávok služieb spojených s nájmom z akéhokoľvek dôvodu po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní,
 - d) bude Nájomcovi zamedzený prístup do Predmetu nájmu a takýto prístup mu nebude umožnený ani v dodatočnej lehote dvadsaťštyri (24) hodín po upozornení Nájomcom,
 - e) bude voči Prenajímateľovi začaté konanie o konkurze alebo o reštrukturalizácii.
9. Nájom zaniká zánikom Predmetu nájmu, zánikom Prenajímateľa alebo zánikom Nájomcu.
10. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu:
 - a) v deň skončenia nájmu, ak dôjde k skončeniu nájmu uplynutím výpovednej lehoty, alebo
 - b) v lehote 30 (tridsať) dní odo dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek iného dôvodu v zmysle tejto Zmluvy,a to v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie počas doby užívania Predmetu nájmu, s výnimkou Prenajímateľom odsúhlasených úprav Predmetu nájmu vykonaných Nájomcom počas trvania nájmu.

VII.

Právo vstupu a kontroly

1. Prenajímateľ je oprávnený skontrolovať stav Predmetu nájmu na základe jeho osobnej obhliadky, avšak vždy iba v prítomnosti Nájomcu. Prenajímateľ oznámi Nájomcovi dôvod kontroly a dátum a čas kontroly písomnou formou minimálne štyri (4) pracovné dni vopred. V prípade, ak navrhovaný dátum a čas Nájomcovi nevyhovuje, v spolupráci s Prenajímateľom určí náhradný dátum a čas. Prenajímateľ je oprávnený vykonať kontrolu maximálne dvakrát (2x) v kalendárnom mesiaci.
2. Prenajímateľ má právo vstupu podľa bodu 1. tohto článku tejto Zmluvy:
 - a) aj v prípade potreby vykonania prác v Predmete nájmu v zmysle tejto Zmluvy (napr. oprava, údržba a pod.);
 - b) za účelom ukázania Predmetu nájmu potenciálnym nájomcom v dobe kratšej ako jeden (1) mesiac pred ukončením doby nájmu alebo pred uplynutím výpovednej lehoty;
 - c) v iných prípadoch keď je to potrebné pre výkon práv a povinností Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy (napr. odčítanie stavov meračov jednotlivých médií a pod.) alebo pri predchádzaní vzniku škôd.

Prenajímateľ je povinný konať tak aby jeho konaním bezdôvodne nevznikali škody a náklady na strane Nájomcu. V prípade, že takéto škody alebo náklady Nájomcovi konaním Prenajímateľa vzniknú, Prenajímateľ je povinný ich bez zbytočného odkladu od ich písomného uplatnenia Nájomcom uhradiť Nájomcovi.

3. Prenajíateľ vyvinie maximálne úsilie, aby počas svojho vstupu do Predmetu nájmu neobmedzoval výkon činnosti Nájomcu a aby takýto vstup trval čo najkratšie.

VIII. Doručovanie

1. Akýkoľvek oznam, žiadosť alebo iná korešpondencia (ďalej len „**Oznam**“), ktorý sa má zaslať Zmluvnej strane podľa tejto Zmluvy, bude mať písomnú formu a bude podpísaný Zmluvnou stranou, ktorá je odosielateľom. Takýto Oznam sa bude pokladať za riadne doručený, pokiaľ bude doručený osobne, doporučenou poštou, alebo e-mailom (v prípade e-mailu s potvrdením o doručení) tej Zmluvnej strane, ktorej sa má zaslať na adresu danej Zmluvnej strany uvedenú nižšie alebo na ktorúkoľvek inú adresu, ktorú táto Zmluvná strana určí v ozname zaslanom tej Zmluvnej strane, ktorá takýto Oznam zasiela.
2. Všetky Oznamy, ktoré majú byť určené Prenajíateľovi, budú doručované na nasledovnú poštovú adresu alebo e-mailovú adresu:

Adresa: Obchodná 4954/10, 92101 Piešťany, Slovenská republika
Tel: 033/7722273
E-mail: stavebninystamix@gmail.com

a v prípade Nájomcu na nasledovnú poštovú adresu alebo e-mailovú adresu:

Adresa: Priemyselná 10, 921 79 Piešťany, Slovenská republika
Tel: 0902 956 896
E-mail: dejova@tavos.sk

3. V prípade ak nedôjde k doručeniu Oznamu, bude takýto Oznam považovaný za doručený:
 - a) ak je doručovaný doporučeným listom, na piaty (5.) pracovný deň odo dňa odoslania doporučenej zásielky, alebo
 - b) ak ide o doručovanie iným spôsobom na piaty (5.) pracovný deň od odovzdania Oznamu na doručenie, a to aj vtedy, ak sa o Ozname adresát nedozvie; v takom prípade, musí odosielateľ preukázať, kedy došlo k odoslaniu alebo odovzdaniu Oznamu na doručenie.
4. V prípade, ak dôjde k odmietnutiu prevzatia Oznamu, považuje sa Oznam doručený dňom odmietnutia prevzatia Oznamu.
5. E-mailom nemôžu byť doručované akékoľvek podstatné Oznamy, s ktorými sú spojené následky zániku nájmu alebo zmeny tejto Zmluvy.


IX. Záverčné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu v poradí poslednou zo Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle príslušných právnych predpisov.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto Zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto Zmluve len písomne a po vzájomnej dohode.
3. Vzťahy vyplývajúce z tejto Zmluvy a vzťahy v nej neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona a inými aplikovateľnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak počas doby nájmu podľa tejto Zmluvy dôjde k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu na tretiu osobu, nezávisle od uplatnenia ostatných ustanovení tejto Zmluvy, prechádzajú bez ďalšieho všetky práva a záväzky z tejto Zmluvy na nového vlastníka.

5. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby Zmluva, v prípade potreby, slúžila ako doklad, ktorým Prenajímateľ dáva Nájomcovi súhlas k tomu, aby si Nájomca v Predmete nájmu zriadil všetky potrebné pripojenia, za podmienky, že Nájomca uzatvorí predmetné zmluvy s ich poskytovateľmi vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ustanovenia tejto Zmluvy, z ktorých povahy, obsahu, účelu a znenia vyplýva, že majú pretrvať aj po skončení účinnosti tejto Zmluvy, platia a sú účinné aj po jej skončení, a to na dobu neurčitú, ak tieto ustanovenia neustanovujú inak.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpísujú a zaväzujú sa jej ustanovenia dobrovoľne dodržiavať.
8. Zmluva bola vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých jeden (1) obdrží Prenajímateľ a štyri (4) obdrží Nájomca.


V Piešťanoch, dňa _____ 2015.

Prenajímateľ
V mene **Stavebniny STAMIX, a.s.:**



Ing. Dávid Beňo
predseda predstavenstva

V Piešťanoch, dňa 18 MÁJ 2015 2015.

Nájomca
V mene **Trnavská vodárenská spoločnosť, a.s.:**


Ing. Marián Lesanský
predseda predstavenstva

TRNAVSKÁ SPOLOČNOSŤ
10, 921 79 Piešťany
tel.: 033/ 596 61 01
-2-


Ing. Radoslav Jakab
člen predstavenstva