Dátum zverejnenia: 23.04.2012

Obsah zmluvy: Zmluva o nájme nehnuteľného majetku

Číslo zmluvy: 153/2012

Číslo zmluvy u prenajímateľa: 153/2012
Číslo zmluvy u nájomcu:

Z M L U V A
o nájme nehnuteľného majetku

uzavretá podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ : **MESTO BANSKÁ ŠTIAVNICA**
sídlo : Radničné námestie č. 1, 969 01 Banská Štiavnica
zastúpené : Mgr. Nadeždou Babiakovou, primátorkou mesta
IČO : 00 320 501 DIČ: 2021107308
číslo účtu: 14525422/0200

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca : **Súkromná hotelová Akadémia, n. o.**
sídlo : Drieňová 12, 969 01 Banská Štiavnica
zastúpená : Ing. Jaroslavou Maruškovou, CSc., riaditeľkou
IČO : 45733228 DIČ: 2023051613
č. účtu: 2755307253/0200
organizácia je zapísaná v registri neziskových organizácií poskytujúcich verejnoprospešné služby po d č. OVVS/NO-18/2010

(ďalej len nájomca)

II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľného majetku na Ul. Drieňová 12 v Banskej Štiavnici pozostávajúceho z:
   - pozemkov
     1. p. č. C-KN 7687/3, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 974 m^2
     2. p. č. C-KN 7687/4, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 100 m^2
     3. p. č. C-KN 7687/5, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 392 m^2
     4. p. č. C-KN 7687/6, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 338 m^2
     5. p. č. C-KN 7687/7, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 918 m^2
     6. p. č. C-KN 7687/8, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 187 m^2
     7. p. č. C-KN 7687/9, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 732 m^2
     8. p. č. C-KN 7687/10, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 588 m^2
   - stavieb
     1. administratívna budova so súpisným číslom 1591, postavená na p. č. C-KN 7687/3
     2. kotolňa bez súpisného čísla, postavená na p. č. C-KN 7687/4
     3. sauna bez súpisného čísla, postavená na parcele č. 7687/5

2. Prenajímateľ prenecháva do dočasného nájmu nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 1 tejto nájomnej zmluvy za účelom zabezpečenia vzdelávania a výchovy v oblasti cestovného ruchu a zabezpečovaní prevádzky športovísk vo verejnom záujme pre rozvoj telesnej kultúry a športu, pre deti a mládež a ostatných obyvateľov mesta.
3. Prenájom majetku bol schválený uznesením MsZ č. 59/2012, dňa 29. marca 2012.

III. .
Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to od 1.4.2012 do 31.03.2022
2. Pred uplynutím dohodnutej doby je možné tento nájomný pomer skončiť obojstranne dohodou alebo výpoveďou s jednoročnou výpovednou lehotou, ak by prenajímateľ chcel objekt využiť na iné účely. Vzhľadom na účel nájmu výpovedná lehota začína plynúť od septembra neukončeného školského roku v ktorom bola výpoveď doručená.
3. Nájomný vzťah je možné zo strany prenajímateľa ukončiť aj **okamžitým odstúpením** z dôvodov hrubého porušovania nasledovných zmluvných povinností :

- u nájomcu
  - nezaplatenie dohodnutých platieb za nájom, a služby spojené s nájmom v dvoch po sebe nasledujúcich termínoch
  - ak bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa bude nájomca užívať prenajaté priestory na iný účel
- u prenajímateľa
  - ak aj napriek písomnej výzve nájomcu prenajímateľ neodstráni závadu, brániacu riadnemu užívaniu predmetu nájmu a nedá ani nájomcovi súhlas na vykonanie opravy (zásahu) na majetku prenajímateľa a na jeho náklady prostredníctvom tretej osoby, ktorá má na to príslušné oprávnenie.

IV.
Úhrada za nájom, služby a ostatné finančné dojednania

1. Výška úhrady za nájom (nájomné), odpisy a poplatky za poskytované služby, spojené s nájmom bola dohodnutá medzi stranami takto :
   Mesačné nájomné sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo výške 1 145 € .
   Nájomné bude nájomca platiť na účet mesta mesačne na základe faktúr vystavených prenajímateľom.
2. Nájomca si odber elektrickej energie, plynu a vody dohodne osobitne s dodávateľmi týchto médií.
3. Nájomca zároveň prehlasuje, že pristupuje k zmluve o refakturácii a o povolení zriadenia vodovodnej prípojky a kanalizácie č. 336/2007 a 67/2008 uzatvorenej medzi predchádzajúcim vlastníkom nehnuteľností, Národným lesníckym centrom Zvolen a fyzickými osobami a to menovite Ľubošom Melicherčíkom s manželkou Adrianou Melicherčíkovou a MVDr. Stanislavom Ďurkanom, pripojeným na jestvujúce areálové rozvody vody a kanalizácie.
4. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu, na ktorý je nájomca povinný platbu poukázať. To isté platí aj o nájomcovi.

5. Nájomca a prenajímateľ v prípade obojstranného súhlasu každoročne osobitnou zmluvou, ktorá musí mať písomnú formu a musí byť podpísaná obidvomi zmluvnými stranami, odsúhlasia menšie investície a opravy a dohodnú spôsob ich financovania.
6. Výška nájomného bola dohodnutá podľa zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

V.
Záväzky zmluvných strán a ďalšie dojednania

Prenajímateľ :

1. nezodpovedá za prípadné škody na osobách a zariadení nájomcu v prenajatých priestoroch, pretože vo výške nájomného nie sú zahrnuté náklady na poistenie, pokiaľ ku škode nedôjde v dôsledku zlého technického stavu predmetu nájmu.

Nájomca :

1. pokračuje v prenájme priestorov, ktoré mal pôvodne prenajaté od bývalého vlastníka nehnuteľnosti; priestory boli fyzicky odovzdané dňa 9.6.2011 za účasti zástupcu predchádzajúceho vlastníka, súčasného vlastníka a nájomcu;
2. sa zaväzuje zabezpečiť užívanie prenajatých nebytových priestorov len na účel, na ktorý mu boli prenajaté;
3. prenajaté priestory bude užívať obvyklým spôsobom a nesmie na prenajatý majetok zriadiť záložné právo, ani inak ho zaťažiť a nemá prednostné právo na kúpu tohto majetku;
4. nevyužívanú časť prenajatých priestorov môže po súhlase prenajímateľa prenajať za podmienky, že nedôjde k znehodnoteniu prenajatého majetku a nájomca nebude svojou činnosťou negatívne ovplyvňovať účel na ktorý bol objekt prenajatý;
5. bude pravidelne overovať riadny a prevádzkyschopný stav plynu a elektroinštalácie a zabezpečovať opakované revízne správy za plyn a elektriku, ktoré bude v kópii predkladať nájomcovi;
6. je povinný riadne a včas platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom v dohodnutých lehotách a výškach inak má prenajímateľ právo uplatniť si poplatok z omeškania vo výške 0,05% za každý omeškaný deň;
7. prípadné stavebné úpravy a rekonštrukcie nesmie nájomca v prenajatých priestoroch vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak prenajímateľ dá svoj súhlas na takéto činnosti, zároveň stanoví základné podmienky ich realizácie;
8. je povinný užívať prenajaté priestory tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku prenajímateľa;
9. zodpovedá za škody spôsobené pri užívaní prenajatých priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi a zabezpečí ich odstránenie na svoje náklady;
10. bežné opravy a údržbu prenajatých priestorov si vykoná nájomca sám na svoje náklady v ostatnej časti znáša náklady prenajímateľ;
11. ak sa vyskytne potreba opráv predmetných priestorov v dôsledku mimoriadnych udalostí, nezavinených nájomcom, vykoná tieto opravy na svoj náklad prenajímateľ. Za takéto nezavinené mimoriadne udalosti na strane nájomcu sa považujú aj škody spôsobené v dôsledku neakceptovania predložených návrhov investičných plánov (zatečenie budovy cez strechu, prasknutie vodovodného potrubia, vykurovacieho systému nefunkčnosti kotolne a pod.);
12. je povinný potrebu opráv oznamovať prenajímateľovi bezodkladne po ich zistení;
13. je povinný umožniť prenajímateľovi v prípade potreby, vstup do prenajatých priestorov a to v sprievode nájomcom poverenej osoby za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok;

14. v prípade mimoriadnych udalostí a za účelom predchádzania následných škôd je nájomca povinný zabezpečiť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v sprievode zamestnanca nájomcu . Tento bude k dispozícii nepretržite na čísle tel.: 0904969092;
15. zabezpečí si upratovanie a likvidáciu odpadu na vlastné náklady;
16. po skončení nájmu zostávajú prenajaté priestory v majetku prenajímateľa a budú po predchádzajúcej fyzickej obhliadke prenajímateľom i nájomcom odovzdané a protokolárne vrátené prenajímateľovi. Prípadné škody, v ktorých bude preukázané zavinenie nájomcu nad rámec obvyklého opotrebovania budú prerokované zvlášť.

VI.
Ostatné dojednania

Medzi zmluvnými stranami bolo dojednané, že :

1. nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia a príslušné ustanovenia zákona o ochrane pred požiarmi;
2. nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmenách údajov identifikujúcich nájomcu a osobách oprávnených ku konania uvedených v Registri neziskových organizácií.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy touto zmluvou neupravené platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a ďalšie príslušné právne predpisy uvedené v preambule zmluvy.
2. Ak by pri plnení tejto zmluvy došlo k rozporom, prejednajú sa na úrovni štatutárnych zástupcov zmluvných strán v závere zmluvy podpísaných.
3. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len písomnými dodatkami obojstranne podpísanými.
4. Účastníci zmluvy sa s jej obsahom oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.
5. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda v súlade s ustanoveniami § 47a a násl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6 exemplároch, z ktorých 3 obdrží nájomca a 3 prenajímateľ.

V Banskej Štiavnici dňa 30.3.2012

MESTO BANSKÁ ŠTIAVNICA

---

za prenajímateľa
Mgr. Nadežda Babiaková
primátorka mesta

V Banskej Štiavnici dňa 3.4.2012

Súkromná hotelová akadémia, n.o.
Drieňová 12
969 01 Banská Štiavnica
IČO: 45733228 DIČ: 2023051613

---

za nájomcu
Ing . Jaroslava Marušková, CSc.
riaditeľka