

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 79/2011

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením § 13 ods. 10 zákona č.278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

ČI. I. Zmluvné strany

Uzavretá medzi účastníkmi

- 1.1 Prenajíateľ: Slovenská republika, Katastrálny úrad v Žiline
Sídlo: Hollého 7, Žilina
Zastúpený: JUDr. Martin Sočuvka
IČO: 37 808 095
DIČ: 2021618137
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000004441/8180
/ďalej len „prenajíateľ“/
- 1.2 Nájomca: Ing. Marián Forbak - GEOMER
Gaštanová 6
010 07 Žilina
Bankové spojenie: VÚB Žilina
Číslo účtu: 2212549432
IČO: 34 354 930
RČ: 5405242557
/ďalej len „nájomca“/

ČI. II. Predmet nájmu

- 2.1 Prenajíateľ je správcom majetku štátu nebytového priestoru nachádzajúceho sa na 3.poschodí budovy č. s. 360, postaveného na pozemku, parcela CKN č.1339/1, evidovaného na LV č. 1268, k. ú. Žilina, na adrese Hollého 7, Žilina.
- 2.2 Prenajíateľ prehlasuje, že je oprávnený v zmysle ustanovenia § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov ponechať majetok do nájmu. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania dočasne prebytočné nebytové priestory:
- kancelárske priestory - miestnosť č. 315 na 3.poschodí budovy o výmere – 19,00 m²,
Nájomná plocha celkom 19,00 m².
- 2.3 Nájomca bude uvedené priestory užívať ako kancelárske priestory na geodetickú činnosť.
- 2.4 Dňom účinnosti nájmovej zmluvy je prenajíateľ a nájomca povinný spísať písomný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.

Čl. III. Účel nájmu

- 3.1 Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov uvedených v Čl. II. Predmet nájmu tejto zmluvy pre výkon prác v oblasti: geodetické a kartografické práce.
- 3.2 Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu tejto zmluvy. Predmet nájmu nesmie dať nájomca do nájmu, podnájmu, založiť, zriadiť na ňom vecné bremeno, dať do výpožičky.
- 3.3 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné zmeny na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. IV. Doba trvania nájmu

- 4.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu päť rokov, pričom táto doba začína plynúť dňom jej účinnosti.

Čl. V. Výška a splatnosť nájomného

- 5.1 Výška nájomného bola dohodnutá v súlade s § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a v súlade s oznámením Mesta Žilina zo dňa 11.05.2011 č. j. 13902/011-25651-OPM/Fo.
- 5.2 Cena za ročný nájom:
19 m² x 41,00 € = 779 m²

Celkový ročný nájom 779,00 €

Celková výška nájomného predstavuje finančnú čiastku 779,00 €, slovom sedemstosedemdesiatdeväť eur.

- 5.3 Nájomca sa zaväzuje platiť nájom vo výške 779,00 € jeden krát ročne na základe faktúry, ktorú predloží prenajímateľ vždy do 30. júna kalendárneho roka prevodom na účet prenajímateľa uvedený v Čl. I tejto nájomnej zmluvy.
- 5.4 V prípade, že nájomca nezaplatí v lehote dohodnutej v tejto zmluve úhradu za nájom s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania prevodom na účet prenajímateľa uvedený v Čl. I tejto nájomnej zmluvy.
- 5.5 Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné 1x ročne o percento ročnej inflácie meranej indikátorom spotrebiteľských cien (CPI), ktorá bola zverejnená na internetovej stránke Štatistického úradu k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ vopred písomne oznámi nájomcovi novú výšku nájomného zvýšenú o percento inflácie podľa prvej vety tohto článku, pričom takto zvýšené nájomné bude platiť od 1.5. príslušného roka počas nasledujúcich 12 kalendárnych mesiacov.

Čl. VI.

Úhrada nákladov za poskytnuté služby

- 6.1 Celkové ročné prevádzkové náklady špecifikované v prílohe č. 2 pre nájomcu predstavujú 1,34 % z prevádzkových nákladov pre budovu Katastrálneho úradu v Žiline.
- 6.2 Platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vždy do 15 dní odo dňa doručenia dokladov za predmetnú platbu.
- 6.3 V prípade, že nájomca nezaplatí v lehote dohodnutej v tejto zmluve úhradu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
- 6.4 Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať cestou dodávateľov služieb a energií pre nájomcu..

Služby

a) Vodné a stočné	20,00 €
b) Dodávka tepla	50,00 €
c) Elektrická energia	20,00 €
d) Ostatné prevádzkové náklady	15,00 €

Spolu: 105,00 €

- 6.5 Na základe dohody zmluvných strán je ročný preddavok za služby vo výške 105,00 €, slovom jednostopäť eur. Zálohová platba je splatná ročne na základe faktúry, ktorú prenajímateľ predloží nájomcovi do 30. júna kalendárneho roka.

Čl. VII.

Práva a povinnosti strán

- 7.1 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu vymedzený v Čl. II. tejto zmluvy obvyklým spôsobom, zodpovedajúci účelu nájmu.
- 7.2 Upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
- 7.3 Zamestnanci nájomcu sú oprávnení zdržiavať sa v priestoroch podľa tejto zmluvy a v priestoroch verejne prístupných.
- 7.4 Účastníci zmluvy navzájom zodpovedajú za prípadné škody, ktoré spôsobili ich zamestnanci alebo ich návštevníci.
- 7.5 Nájomca sa zaväzuje, že bude na vlastné náklady zabezpečovať bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru /bežná údržba, maľovanie miestností, stavebné úpravy a pod./.
- 7.6 Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť priestory do stavu v akom ich prevzal s prihliadnutím na vopred dohodnuté úpravy a opotrebovania.
- 7.7 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa zákona o požiarnej ochrane v prenajatom nebytovom priestore :
- zabezpečiť dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane, plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny a vykonávať pravidelnú kontrolu ich plnenia,
 - zabezpečiť technikom požiarnej ochrany vykonávanie činností vyplývajúcich z ust. § 32 vyhl. č. 82/1996 Z. z.,
 - sledovať ďalšie zmeny a doplnky predpisov týkajúcich sa požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci.

V prípade vzniku škody, ktorá vznikla porušením protipožiarnych a bezpečnostných predpisov, nájomca uhradí škodu, ktorá z takéhoto konania vznikla a to v celom rozsahu.

- 7.8 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť prístup k nebytovému priestoru, vstup cez hlavné vchodové dvere v prospech nájomcu v čase od 6.00 hod do 18.00 hod. V prípade vstupu do budovy po stanovenom pracovnom čase a v dňoch pracovného pokoja, t.j. sobota resp. nedeľa nájomca bude postupovať podľa Smernice, ktorou sa upravujú pravidlá vstupu zamestnancov správcu budovy a zamestnancov subjektov sídliačich v budove na Ul. Hollého 7 v Žiline.
- 7.9 Prenajímateľ je povinný vykonať stredné a generálne opravy a odstrániť všetky chyby a nedostatky, ktoré by bránili užívaniu nebytového priestoru obvyklým spôsobom.
- 7.10 Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody, ktoré vzniknú nájomcovi z dôvodu násilného vniknutia inou osobou do prenajatých priestorov, alebo iné poškodenie majetku nájomcu.

Čl. VIII. Skončenie nájmu

- 8.1 Nájomný pomer sa končí uplynutím doby nájmu.
- 8.2 Nájomný pomer pred uplynutím dohodnutej doby môže prenajímateľ vypovedať písomnou výpoveďou ak:
 - nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore so zmluvou,
 - nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením dohodnutých úhrad,
 - nájomca hrubým spôsobom narušuje klud a poriadok,
 - nájomca prenecháva uvedený priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 8.3 Nájomca môže podať výpoveď z nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu písomnou výpoveďou ak:
 - zanikne právo nájomcu prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - prenajímateľ hrubo porušuje povinnosť udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 8.4 Výpovednú lehotu si prenajímateľ a nájomca dojednali 3-mesačnú, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 8.5 O skončení nájmu pred uplynutím dohodnutej doby sa môžu dohodnúť prenajímateľ a nájomca písomnou dohodou.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1 Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 9.2 Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len písomne, formou dodatku a po vzájomnej dohode.
- 9.3 Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú jej prílohy a to:
 - Príloha č.1 - List vlastníctva č.1268
 - Príloha č.2 - Prehľad rozpočtových nákladov

- 9.4 Táto zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií SR v súlade s ustanovením § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 9.5 Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v súlade s ustanovením § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 9.6 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ, jeden Ministerstvo financií SR a jeden nájomca.
- 9.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, že s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Žiline dňa

V Žiline dňa

JUDr. Martin Sočuvka
prednosta

Ing. Marián Forbak

Príloha č. 2
k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 79/2011

Prevádzkové náklady pre budovu Katastrálneho úradu v Žiline

Celkové ročné prevádzkové náklady pre nájomcu predstavujú 1,34% z prevádzkových nákladov pre budovu Katastrálneho úradu v Žiline, Hollého 7:

- náklady za elektrickú energiu,
- náklady za vykurovanie,
- vodné a stočné
- odvoz a likvidácia odpadu,
- odborné prehliadky – revízie (elektrických zariadení, hromozvodu, zabezpečovacej signalizácie, požiarnych hydrantov, hasiacich prístrojov),
- daň z nehnuteľnosti,
- ochrana objektu.

Výpočet plochy priestorov užívaných nájomcom

Celková plocha budovy Katastrálneho úradu v Žiline	1 413,00 m ²	100 %
Plocha užívaná nájomcom	19,00 m ²	1,34 %