

# Nájomná zmluva č.1/2011

uzatvorená v súlade s § 663 Občianskeho zákonníka a nasl. v znení neskorších predpisov

medzi

**prenajímateľom:**

**Nitriansky samosprávny kraj**  
**v zastúpení Divadlo Andreja Bagara v Nitre**  
Sídlo: 950 53 NITRA, Svätoplukovo nám.4  
Zastúpený: Ján Greššo, riaditeľ  
IČO: 164 895  
DIČ: 202 124 6623  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo príjmového účtu: 7000310906 / 8180

a

**nájomcom:**

**SLOVRESTAV, spol. s r.o.**  
Sídlo: 950 53 Nitra, Svätoplukovo nám.4  
Zastúpený: Ing. František Vilček, konateľ  
IČO: 34 106 464  
DIČ: 2020406872  
Bankové spojenie: Poštová banka Nitra  
Číslo účtu: 20092483/6500  
zapísaný v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom  
v Nitre, oddiel: Sro, vložka č.: 533/N, dňa 23.8.1994

**za nasledovných podmienok:**

## Čl. I.

### Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ ako správca majetku Nitrianskeho samosprávneho kraja prenajíma nájomcovi

a/ **časť nebytových priestorov** nachádzajúcich sa v budove súpisné číslo 130 na parcele číslo 1582/1 katastrálne územie Nitra na Svätoplukovom námestí č.4. Nehnutelnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Nitra, Správa katastra Nitra, na LV č. 1497 .

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi

- reštauračné priestory o rozlohe 294,64 m<sup>2</sup>
- skladové ,výrobné priestory a kancelárie o rozlohe 161,3 m<sup>2</sup>

podľa prílohy č.1 (označenie miestností a rozmery v m<sup>2</sup>) k tejto zmluve, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

b/ **zariadenia a inventár** uvedený v prílohe č.2 k tejto zmluve, ktorá tvorí jej nedeliteľnú súčasť.

2. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu na poskytovanie reštauračných, stravovacích a ostatných služieb.

## Čl. II.

### Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 1.2.2011 do 31.1.2012.

## Čl. III.

### Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Úhrada za užívanie priestorov opísaných v Čl. I. tejto zmluvy bola stanovená dohodou zmluvných strán, ktorá predstavuje čisté nájomné bez ďalších nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu:

#### a/ nájomné za užívaný priestor (m<sup>2</sup>)

reštaurácia a kuchyňa	294,64 m <sup>2</sup> x 31,90,- €	=	9 399	€ ročne
skladové priestory	126,9 m <sup>2</sup> x 19,- €	=	2 411,1	€ ročne
kancelária	34,4 m <sup>2</sup> x 30,- €	=	1 032	€ ročne
<b>spolu</b>	<b>455,94 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>12 842,1</b>	<b>€ ročne</b>

#### b/ nájomné za užívanie hnutel'ných vecí

zariadenie a inventár reštaurácie a kuchyne	10 436,89 €
zariadenie a inventár skladovacích priestorov	3 245,63 €
zariadenie a inventár kaviarne návštevníkov	5 230,31 €
zariadenie a inventár kancelárií	837,79 €

**spolu** **19 750,62,- €**

Nájomné za užívanie hnutel'ných vecí je **13 320,- € ročne**

**Spolu nájomné za a/ + b/ 26 162,1 € ročne.**

c/ nájomné za príležitostný prenájom kaviarne a salónika je **10,- € /hod.**

2. Prvá splátka na mesiac **február 2011** a **marec 2011** je splatná ihneď po podpísaní zmluvy na základe vystavenej faktúry a to takto:

prenájom priestoru	1 070,2 € x 2 mesiace = 2 140,4 €
prenájom hnutel'ného majetku	1 110 € x 2 mesiace = 2 220 € + 20% DPH = 2664 €
<b>spolu:</b>	<b>4 804,4 €</b>

Ďalšie nájomné je splatné **2 mesiace vopred** v rovnomerných splátkach **4 804,4 € (nájomné za 2 mesiace)** na základe faktúr vystavených prenajímateľom na účet Štátna pokladnica č.ú. 7000310609 / 8180 a to vždy do 15. dňa v mesiaci pred nasledujúcimi dvoma mesiacmi ( 15.3. 2011, 15.5. 2011, 15.7. 2011, 15.9. 2011, 15.11. 2011 ).

3. Zmluvné strany sa dohodli na výške valorizácie ročného nájomného podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim.

#### **Čl. IV.**

##### **Úhrada služieb spojených s nájmom**

Prevádzkové náklady spojené s nájmom bude hradit' nájomca na základe skutočného čerpania po predložení faktúry na základe zmlúv, uzatvorených s dodávateľmi jednotlivých služieb, nasledovne:

- 1. Náklady za odber elektrickej energie** budú nájomcovi fakturované štvrťročne na základe skutočnej spotreby podľa údajov na nainštalovaných podružných meračoch.
- 2. Náklady na vykurovanie** budú nájomcovi fakturované štvrťročne na základe skutočných nákladov vynaložených na vykurovanie objektu, v prepočte na nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 455,94 m<sup>2</sup>.
- 3. Náklady na vodné a stočné** budú vyúčtované štvrťročne podľa odčítania z podružného vodomeru.
- 4. Náklady za spotrebu plynu** podľa plynomeru umiestneného na nákladnej rampe si hradí nájomca sám. Zároveň je povinný zabezpečiť si odber plynu u dodávateľa.
- 5. Náklady za odvoz a uloženie odpadu** si hradí nájomca sám.
- 6. Telefónne poplatky** si nájomca hradí sám.
- 7.** Nájomca sa zaväzuje, že po celý dohodnutý čas nájmu znáša náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu tejto zmluvy, t.j. upratovanie vnútorných priestorov a vonkajších prístupových ciest, údržbu a opravy, vyplývajúce z bežného opotrebovania.

V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo inú zročnú pohľadávku voči prenajímateľovi v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Zb.z.

#### **Čl. V.**

##### **Technický stav predmetu nájmu**

Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na účel užívania. Opravy a úpravy účelovej povahy znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Po ukončení zmluvne dohodnutej doby nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu dezinfekčne a dezinsekčne čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

#### **Čl. VI.**

##### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

##### **1. Nájomca je povinný:**

- uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním
- platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojených s nájmom



- užívať predmet nájmu v súlade s účelom určeným v čl. I. tejto zmluvy
- bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti
- odovzdať priestory po skončení užívania v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- v prípade havárie alebo potreby opráv v prenajatom objekte umožniť prenajímateľovi prístup do potrebnej časti objektu
- nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a ochranu bezpečnosti zdravia pri práci svojich zamestnancov
- nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho prenájmu alebo výpožičky
- nájomca je zodpovedný za hnutelné a nehnuteľné veci

## 2. Prenajímateľ je povinný:

Odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené .

## Čl. VII.

### Ďalšie dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje obnovovať dlhodobý hmotný majetok, ktorý je predmetom nájmu. Obnova majetku môže byť ročne do výšky 20 % z nájomného za užívanie hnutelných vecí. Nákup alebo oprava majetku sa môže uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa. O nákupe majetku alebo vykonaných prácach je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklady. Takto nadobudnutý majetok sa stáva majetkom prenajímateľa. O nadobúdaciu cenu sa zníži nájomné za užívanie hnutelných vecí.

2. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych predpisov a predpisov vydaných prenajímateľom v prenajatých priestoroch. Na vlastné náklady zabezpečí predpísané pravidelné revízie plynových, elektrických a iných spotrebičov. Kópie revízných správ predloží prenajímateľovi.

3. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov a príslušných technických noriem o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. Revízie týkajúce sa požiarnej ochrany zabezpečí prenajímateľ v rámci celej organizácie a nájomca uhradí alikvótnu čiastku pripadajúcu na prenajatý priestor.

4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať práva, ktoré pre neho vyplývajú z tejto nájomnej zmluvy tak, aby neutrpelo dobré meno prenajímateľa.

5. Akékoľvek stavebné, dispozičné a iné úpravy predmetu tejto zmluvy nesmie nájomca vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá bude na predmete zmluvy spôsobená v čase trvania nájmu jeho pracovníkmi alebo jeho zákazníkmi.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenechá nájomcovi salón hostí na základe osobitnej objednávky. Maximálna doba jednorazového nájmu je 5 hodín, nájomné činí **10,- Eur/hodina**, ktoré prenajímateľ vyfakturuje vždy ku koncu príslušného kalendárneho mesiaca. O objednávkach bude viesť prenajímateľ osobitnú evidenciu.

8. Prenajímateľ oboznámi nájomcu o umiestnení hlavného uzáveru plynu, vody a elektrických ističov umiestnených mimo prenajatých priestorov a vzťahujúce sa na prenajaté priestory .

9. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade výpadku elektrického prúdu, ktorý nezavinil nájomca, odstráni poruchu maximálne do šiestich hodín od nahlásenia výpadku strážnej služby DAB nájomcom. Výnimku tvorí prerušenie dodávky elektrického prúdu z verejnej siete.

### **Čl. VIII. Skončenie nájmu**

1. Nájomná zmluva sa končí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Pred jej uplynutím môžu účastníci písomne ukončiť zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, alebo na základe písomnej dohody zmluvných strán.

2. Prenajímateľ je oprávnený skončiť nájom výpoveďou aj v prípade, ak prenajaté priestory potrebuje naliehavo pre plnenie vlastných úloh.

3. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

### **Čl. IX. Záverečné ustanovenia**

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy očíslovaným dodatkom k tejto zmluve.

2. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov a VZN NSK zosúladiť obsah tejto zmluvy s týmito predpismi v lehote do 30 dní odo dňa ich účinnosti.

3. Zmluva nadobudne platnosť podpisom zmluvných strán po rozhodnutí zriaďovateľa, ktorým je Nitriansky samosprávny kraj a účinnosť dňom nasledujúcim po uverejnení zmluvy na internetovej strane prenajímateľa v zmysle Zákona č. 546/2010 Z.z.

4. Účastníci zmluvy prehlasujú, že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

5. Táto zmluva je vyhotovená v 5-tich vyhotoveniach, z ktorých 2 sú určené pre prenajímateľa, 2 pre nájomcu a 1 vyhotovenie je určené pre zriaďovateľa prenajímateľa, ktorým je Nitriansky samosprávny kraj.

V Nitre dňa 31.1.2011 .....

V Nitre dňa .....

Prenajímateľ:

[Redacted signature and stamp of the landlord]

[Redacted signature]

[Redacted signature and stamp of the tenant]