

Nájomná zmluva č.3/2011

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. Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Nitra, Správa katastra Nitra, na LV č. 1497 .

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi

- reštauračné priestory o rozlohe 294,64 m²
- skladové ,výrobné priestory a kancelárie o rozlohe 161,3 m²

podľa prílohy č.2 (označenie miestností a rozmery v m²) k tejto zmluve, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

b/ **zariadenia a inventár** uvedený v prílohe č.1 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 od 8.4.2011 na dobu neurčitú, so šesťmesačnou výpovednou lehotou.

Čl. III. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

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

a/ nájomné za užívaný priestor (m²)

reštaurácia a kuchyňa	294,64 m ² x 31,90,- €	=	9 399	€ ročne
skladové priestory	126,9 m ² x 19,- €	=	2 411,1	€ ročne
kancelárie	34,4 m ² x 30,- €	=	1 032	€ ročne

spolu **455,94 m²** **=** **12 842,1** **€ ročne**

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.

2. Nájomné je splatné na základe vystavenej faktúry **2 mesiace vopred** v rovnomerných splátkach **2 402,2 €** na účet Štátna pokladnica č.ú. 7000310609 / 8180 a to vždy do 15. dňa v mesiaci pred nasledujúcimi dvoma mesiacmi.

prenájom priestoru	1 070,2 € za 1 mesiac
prenájom hnutel'ného majetku	1 110 € + 20% DPH= 1 332,- € za 1 mesiac
	spolu: 2 402,2 € za 1 mesiac

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 hradiť 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 m².
- 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. v znení neskorších predpisov.

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.

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

8. 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 na základe písomnej dohody zmluvných strán alebo na základe písomnej výpovede niektorej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu.
2. Prenajímateľ je oprávnený skončiť nájom výpoveďou aj v prípade, ak prenajaté priestory potrebuje naliehavo pre plnenie vlastných úloh.
3. Výpovedná doba je šesťmesačná 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 8.4. 2011

V Nitre dňa

Prenajímateľ:

Ján Greššo
riaditeľ DAB

Nájomca:

Ing. František Vilček,
konateľ Slovrestav, spol. s r.o.