

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Číslo GR-84/2014

uzavretá medzi

I.

Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ: Technická obnova a ochrana železníc, a.s. (TOOŽ)
Sídlo: Dolný Hričov 490, 013 41 Dolný Hričov
IČO : 43 861 105
IČ DPH : SK 2022502812
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina,
oddiel : Sa, vložka číslo : 10617/L
v zastúpení : PaedDr. Peter Kunkela, predseda predstavenstva a generálny
riaditeľ
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

1.2 Nájomca: BRAAND GROUP, s.r.o.
Sídlo: Palúčanská 11/525, 031 01 Liptovský Mikuláš
IČO:45 262 357
IČ DPH: SK120221912485
Bankové spojenie: 2920826162/1100, Tatra banka, a.s.
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina
oddiel: Sro, vložka číslo: 52002/L
V zastúpení: Rastislav Buša, konateľ spoločnosti
Richard Misál, konateľ spoločnosti
(ďalej ako „nájomca“)

Po vzájomnej dohode uzatvárajú medzi sebou podľa § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) subsidiárne s príslušnými ustanoveniami zákona číslo zák. č. 116/1990 Zb. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení o doplnení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme“) túto zmluvu o nájme a to v nasledovnom rozsahu a znení:

I.

Predmet nájmu

- 1.1. Predmetom zmluvy je nehnuteľný majetok prenajímateľa budova – hala č. 953/46 o výmere 982 m² zapísaný na liste vlastníctva č 2981, v k.ú. Liptovská Ondrašová, Správa katastra Liptovský Mikuláš (ďalej len „predmet nájmu“).
- 1.2. Prenajímateľ odovzdáva do prenájmu predmet nájmu v stave spôsobilom na účel nájmu a nájomca berie do nájmu predmet nájmu za dohodnuté nájomné v čl. III. tejto zmluvy a za podmienok uvedených v tejto zmluve.

II. Účel nájmu

- 2.1. Predmet nájmu bude nájomcovi slúžiť na uskutočňovanie predmetu činností zapísaných v Obchodnom registri (.....)

III. Nájomné a spôsob úhrady

- 3.1. Nájomné za predmet nájmu bolo určené dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom vo výške xxx **EUR bez DPH** za 1 mesiac nájmu (slovom xxx EUR bez DPH za príslušný kalendárny mesiac). Nájomné je splatné mesiac vopred, najneskôr vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
- 3.2. V dohodnutom mesačnom nájme nie je započítaná spotreba odberu elektrickej energie, ktorá bude riešená samostatnou zmluvou medzi prenajímateľom a nájomcom. Nájomca nahlási maximálny odber používaných elektrických zariadení a strojov vedúcemu prevádzkarne. Nájomca si na vlastné náklady zriadi elektrickú prípojku na 230 V s pomerných meraním spotreby elektrickej energie.
- 3.3. K úhrade nájomného prenajímateľ vystaví faktúru s požadovanými náležitosťami podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení a doplnení neskorších predpisov s lehotou splatnosti 10 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
- 3.4. Dohodnuté platby sa budú uskutočňovať bankovým prevodom poukázaním mesačných platieb na účet prenajímateľa vedený v ČSOB, pobočka Žilina, číslo účtu: **25662713/7500**.
- 3.5. V prípade omeškania s úhradou dohodnutej platby je prenajímateľ oprávnený nájomcovi účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej čiastky nájmu a to za každý deň omeškania nasledujúci po dni dohodnutého termínu splatnosti uvedeného v tomto článku, ods. 1 zmluvy.
- 3.6. Pre prípad ukončenia nájmu pred uplynutím príslušného kalendárneho mesiaca v ktorom sa platba za nájom vopred realizovala vzniká na strane prenajímateľa povinnosť vrátiť nájomcovi zodpovedajúcu alikvótnu čiastku z takto vopred uhradeného nájmu.

IV. Doba nájmu, výpoveď z nájmu a zánik nájmu

- 4.1. Nájom je dohodnutý na **dobu určitú s výpovednou lehotou 3 mesiace** a začína plynúť dňom 1.4.2014.
- 4.2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

S odovzdaním predmetu nájmu budú nájomcovi odovzdané aj kľúče umožňujúce vstup do skladov.

Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

- 4.3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu okamžite, ak:
 - nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné,
 - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy.
- 4.4. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:
 - prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť na ktorú priestory prenajal,
 - ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
 - ak prenajímateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy.
- 4.5. Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné výpoveďou bez udania dôvodu, ktorá musí byť preukázateľne doručená druhej strane ako aj vzájomnou dohodou zmluvných strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
- 4.6. Pre túto zmluvu bola dohodnutá jednomesačná výpovedná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4.7. Nájom dohodnutý v tejto zmluve zaniká tiež v prípadoch uvedených v ustanovení § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy tak, aby nájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy. Prenajímateľ bude predmet nájmu v tomto stave udržiavať.
- 5.2. Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.
- 5.3. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.

- 6.2. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré nájomca spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady.
- 6.3. V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na premete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vo veci.
- 6.4. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a riziko.
- 6.5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať prenajaté priestory do podnájmu i do užívania tretím osobám.
- 6.6. Nájomca je povinný raz za dohodnuté obdobie nájmu umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov nájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby premetu nájmu.
- 6.7. Nájomca je povinný dodržiavať prenajímateľom stanovené režimové opatrenia v objekte v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
- 6.8. Nájomca zodpovedá za preškolenie svojich zamestnancov a dodržiavanie právnych predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP), protipožiarnej ochrany (PPO), ochrany životného prostredia a predpisov na úseku nakladania s odpadmi v priestoroch prenájmu. V prípade zistenia ich porušenia nesie za ne zodpovednosť vrátane sankcií udelených príslušnými kontrolnými orgánmi.

VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 7.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 7.3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 7.4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 7.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania štatutárnymi zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv

podľa § 47 a zák. č. 546/2010, ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

- 7.6. Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch s charakterom originálu, pričom prenajímateľ dostane 1 vyhotovenie a nájomca tiež 1 vyhotovenie tejto zmluvy.
- 7.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Žiline, dňa 29.3.2014

PaedDr. Peter Kunkela
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Technická obnova a ochrana železníc, a.s. (TOOŽ)

Rastislav Buša
konateľ spoločnosti
BRAAND GROUP, s.r.o.

Richard Misál
konateľ spoločnosti
BRAAND GROUP, s.r.o.