

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Matica slovenská

so sídlom: Pavla Mudroňa č. 1, 036 01 Martin

IČO: 00179027

DIČ: 2020603123

zastúpená: Ing. Marián Tkáč, PhD. – predseda Matice slovenskej

Bankové spojenie: ČSOB, a.s. Martin

Číslo účtu: 4007868337/7500

BIC: CEKOSKBX

IBAN:SK28 7500 0000 0040 0786 8337

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

ELEVOD, s.r.o.

so sídlom: M. R. Štefánika č. 25, 036 01 Martin

IČO: 45599262

DIČ: 2023063735

zastúpená: Jozef Šimo – konateľ

Bankové spojenie: SLSP, a.s. Martin

Číslo účtu: 0353469306/0900

IBAN:SK30 0900 0000 0003 5346 9306

(ďalej len „nájomca“)

Ďalej iba „Zmluvné strany“

uzatvárajú po vzájomnej dohode túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej iba „Zmluva“):

Čl. I.

Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Škultétyho ulici č. 1 vedenej na liste vlastníctva č. 261 v časti „C“ – prevádzková budova Neografia - blok C, súpisné číslo 10680, parcela parcelné číslo 1032/8 (zastavané plochy a nádvoría) s výmerou 1 232 m², v katastri nehnuteľností v katastrálnom území Martin, katastrálny odbor Okresný úrad Martin.

ELEVOD, s.r.o.

M.R. Štefánika 25, 036 01 Martin
IČO: 45 599 262, DIČ: 2023063735

2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory s celkovou výmerou 248,57 m², nachádzajúce sa na prízemí vyššie uvedenej nehnuteľnosti a to:
 - nebytové priestory, ktoré nájomca užíva ako sklady, s celkovou podlahovou plochou 193,57 m²
 - nebytové priestory, ktoré nájomca užíva ako kancelárie s celkovou podlahovou plochou 55 m².
3. Prenajímateľ prenecháva nebytové priestory nájomcovi na riadne užívanie pre účely zabezpečenia fungovania spoločnosti zaoberajúcej sa elektromontážnymi a vodoinštalatérskymi prácami.

Čl. II.

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára od 20.06.2014 na dobu určitú 10 rokov t.j. do 15.06.2024.
2. Prenajímateľ a nájomca majú právo vypovedať Zmluvu písomnou formou v dvojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane a to bez udania dôvodu.
3. V prípade omeškania úhrady nájomného, alebo služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru o viac ako jeden mesiac, má prenájomca právo vypovedať Zmluvu v jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
4. V prípade skončenia nájomného vzťahu sa nájomca zaväzuje vypratať prenajaté priestory najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu. Nájomca vráti priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie s výnimkou stavebných úprav a rekonštrukcie, ktoré písomne dohodli Zmluvné strany. V prípade, ak tak neurobí, súhlasí s tým, aby to za neho vykonal na jeho náklady a nebezpečenstvo prenájomca.

Čl. III.

Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenájomcovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej len služby).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom nasledovne:
 - za nebytové priestory, ktoré nájomca užíva ako sklady, vo výške 21,40 € za 1 m² podlahovej plochy za jeden rok, t.j. spolu 4 142,40 € za 193,57 m².
 - za nebytové priestory, ktoré nájomca užíva ako kancelárie, vo výške 28,- € za 1 m² podlahovej plochy za jeden rok, t.j. 1 540 € za 55 m².
3. Za služby platí nájomca mesačne 150,- € (slovom stopäťdesiat eur), t.j. štvrtročne predavky vo výške 450,- € (slovom štyristopäťdesiat eur), ktoré pozostávajú z nasledovného:



- dodávku tepla a teplej vody v sume 50,- € mesačne
 - vodné a stočné v sume 50,- € mesačne
 - elektrická energia v sume 30,- € mesačne
 - ostatné prevádzkové náklady v sume 10,- € mesačne
 - smeti v sume 10,- € mesačne
4. Nájomné na základe vystavenej faktúry spolu s preddavkami na služby sa platí štvrťročne vopred na účet prenajímateľa a je splatné vždy 15. deň v mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka vopred.
 5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku štvrťročných preddavkov na služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
 6. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku. V prípade, ak sa preukázali vyššie platby za služby, má prenajímateľ právo tento rozdiel dofakturovať v nasledujúcom štvrťroku a nájomca je povinný ho v plnej výške uhradiť.
 7. V prípade omeškania nájomcu s úhradou platieb za nájomné a služby, je povinný nájomca zaplatiť zmluvnú pokutu 0,5% z ceny, na základe vystavenej faktúry za každý mesiac omeškania.

Čl. IV.

Stavebné úpravy priestorov

1. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca vykonal stavebné úpravy prenajatých priestorov v súlade s rozpisom prác a rozpočtom, ktoré tvoria prílohu č. 1 tejto Zmluvy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo priebežne kontrolovať, či vykonávanie stavebných úprav je v súlade s dohodnutým rozpisom prác a rozpočtom. Rozpis prác a rozpočet musí byť odsúhlasený odborným posudkom. Nájomca vykoná stavebné úpravy prenajatých priestorov maximálne do sumy 20 000,- € vrátane DPH podľa prílohy č. 1 tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomcom preukázané a prenajímateľom uznané náklady na stavebné úpravy prenajatých priestorov podľa prílohy č. 1 sa odpočítajú od ceny nájmu tak, že prenajímateľ začne nájomcovi fakturovať dohodnutú cenu nájmu až odo dňa, keď sa zrealizuje úplný zápočet nákladov nájomcu vynaložených v súlade s rozpisom prác a rozpočtom, ktorý je prílohou č. 1 tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca zabezpečil stavebné úpravy a prepojenie elektrickej energie v súlade s rozpisom prác a rozpočtom, ktoré tvoria prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo priebežne kontrolovať, či vykonávanie uvedených prác je v súlade s dohodnutým rozpisom a rozpočtom. Nájomca vykoná stavebné úpravy a prepojenie elektrickej energie prenajatých priestorov maximálne do sumy 33 717,05 € vrátane DPH podľa prílohy č. 2 tejto Zmluvy najneskôr v termíne do 30.06.2014.



4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomcom preukázané a prenájímateľom uznané náklady na stavebné úpravy a prepojenie elektrickej energie podľa prílohy č. 2 tejto Zmluvy sa odpočítajú od ceny nájmu tak, že prenájímateľ začne nájomcovi fakturovať dohodnutú cenu nájmu až odo dňa, keď sa zrealizuje úplný zápočet nákladov nájomcu vynaložených v súlade s rozpisom prác a rozpočtom, ktorý je prílohou tejto č. 2 tejto Zmluvy.
5. V prípade skončenia nájmu výpoveďou zo strany nájomcu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, nájomca nemá nárok na zaplatenie nezapočítanej sumy nákladov stavebných úprav a prepojenia elektrickej energie vykonaných podľa prílohy č. 1 a č. 2 tejto Zmluvy.

Čl. V

Práva a povinnosti prenájímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatých priestorov nájomca uskutoční na vlastné náklady. Stavebné úpravy (investície), alebo technické zhodnotenie predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonať iba výlučne s písomným súhlasom prenájímateľa.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájímateľovi potrebu opráv a umožniť mu ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá prenájímateľovi za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikne. V prípade opráv väčšieho rozsahu vykonávaných prenájímateľom, prenájímateľ oznámi nájomcovi rozsah prác a dĺžku ich trvania.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenájímateľovi na požiadanie vstup do priestorov v prítomnosti nájomcu, resp. ním povereného zástupcu za účelom výkonu kontroly objektu.
5. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na prenajatých priestoroch nevznikla škoda. V prípade vzniku škody zavinením nájomcu – jeho zamestnancov, príp. zákazníkov, zodpovedá za škodu v plnom rozsahu.
6. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich požiarnu ochranu, podľa ktorých bude zabezpečovať požiarnu ochranu v týchto prenajatých priestoroch. Prenajímateľ si vyhradzuje právo preventívnej požiarnej kontroly.
7. Nájomca nesmie nebytový priestor a to ani jeho časť dať do podnájmu tretím osobám.
8. Nájomca zabezpečí na svoje náklady poistenie vlastného hnutel'ného majetku.

Príloha č. 1 (rozpočet a rozpis prác stavebných úprav)

Príloha č. 2 (rozpočet a rozpis prác stavebných úprav a prepojenia elektrickej energie)

Čl. VI.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť od 20.6.2014.
2. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dve vyhotovenia pre každú Zmluvnú stranu.
3. Prípadné zmeny a doplnky tejto Zmluvy môžu byť vykonané len formou písomných dodatkov.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu si pred podpisom pozorne prečítali a jej obsahu porozumeli. Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, bez nátlaku a na znak súhlasu Zmluvu vlastnoručne podpísali.
5. Vzťahy výslovne touto Zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

V Martine, dňa 20.06.2014

V Martine, dňa 20.06.2014

.....
Ing. Marián Tkáč, PhD.
predseda MS



ELEVOD, s.r.o.
M.R. Štefánika 25, 036 01 Martin
IČO: 45 599 262, DIČ: 2023063735
-1-

.....
Jozef Šimo
konateľ spoločnosti

Príloha č. 1 (rozpočet a rozpis prác stavebných úprav)

Príloha č. 2 (rozpočet a rozpis prác stavebných úprav a prepojenia elektrickej energie)