

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľom:

Obch. meno: **NOVI-OIL, spol. s.r.o.**
 Sídlo: Hviezdoslavova 1020/8, 075 01 Trebišov
 IČO: 31 698 051
 Zápis: obchodný register Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka č. 5333/V
 DIČ: 2020505586
 Bank. spojenie: ČSOB, a.s.
 číslo účtu: 4007974295/7500
 zastúpený: Miloš Lukáč, konateľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Názov: **Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky**
 Sídlo : Tajovského 28B, 974 01 Banská Bystrica
 IČO : 17 058 520
 DIČ: 2021526188
 IČ DPH: SK2021526188
 Bankové spojenie : Štátna pokladnica
 Číslo účtu: 7000390899/8180
 Zastúpený: RNDr. Ján Zuskin, riaditeľ

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné vyhlásenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom

a. nebytového priestoru o výmere 84,52 m² nachádzajúceho sa na:

- prízemí, ktorý pozostáva z nebytového priestoru č.14 o výmere 8,95 m², z nebytového priestoru č.15 o výmere 11,07 m², z nebytového priestoru č.18 o výmere 5,38 m², z nebytového priestoru č.16 o výmere 10,29 m², z nebytového priestoru č. 19 o výmere 4,71m², z nebytového priestoru č. 17 o výmere 14,80 m², o celkovej výmere 55,20 m²

podlahovej plochy, tak ako je zakreslený v prílohe č. 1 k tejto zmluve označenej ako grafický náčrt „Prízemie“, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť,

- 1. poschodí, ktorý pozostáva z nebytového priestoru č.3 o výmere 13,80 m² podlahovej plochy, tak ako je zakreslený v prílohe č. 2 k tejto zmluve označenej ako grafický náčrt „1. poschodie“, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť,
- 2. poschodí, ktorý pozostáva z nebytového priestoru č.5 o výmere 15,52 m² podlahovej plochy, tak ako je zakreslený v prílohe č. 3 k tejto zmluve označenej ako grafický náčrt „2. poschodie“, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť,

b. spoločných priestorov, prístupových chodieb a sociálneho zariadenia o výmere 20 m² podlahovej plochy v administratívnej budove, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra Trebišov, na liste vlastníctva č. 3995, okres Trebišov, obec Trebišov, katastrálne územie Trebišov, ako parc. C KN č. 2363/1 o výmere 6.509 m², zastavané plochy a nádvoría, súpisné číslo 1760, na parc. č. 2363/1.

2. Celková výmera prenajatých nebytových priestorov v zmysle Článku I. ods. 1 tejto zmluvy je 104,52 m² podlahovej plochy.
3. V ďalšom texte je predmetný nebytový priestor uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy so všetkými jeho súčasťami, príslušenstvom a právami vyplývajúcimi z vlastníckeho práva k pozemku označený ako Nebytový priestor alebo predmet nájmu.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do dočasného užívania nebytový priestor špecifikovaný v článku I. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi nebytový priestor špecifikovaný v článku I. tejto zmluvy za účelom zriadenia a prevádzkovania kancelárskych priestorov.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že účel nájmu na ktorý sa nebytový priestor nájomcovi prenecháva je v súlade so stavebným určením nebytového priestoru v zmysle § 1 ods. 1) zák. č. 116/1990 Zb.

Článok III.

Nájomné, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za predmet nájmu určený v článku I. tejto zmluvy bolo zmluvnými stranami dohodnuté nasledovne:
 - za nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí nájomné vo výške 38,64 EUR bez DPH za 1m²/ročne, t.j. 9,66 EUR bez DPH za 1m²/štvrtročne, k čomu bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov,
 - za nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. poschodí nájomné vo výške 35,32 EUR bez DPH za 1m²/ročne, t.j. 8,83 EUR bez DPH za 1m²/štvrtročne, k čomu bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov,

- za nebytové priestory nachádzajúce sa na 2. poschodí nájomné vo výške 32,- EUR bez DPH za 1m²/ročne, t.j. 8 EUR bez DPH za 1m²/štvrtročne, k čomu bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov,
- za spoločné priestory nájomné vo výške 7,30 EUR bez DPH za 1m²/ročne, t.j. 1,83 EUR bez DPH za 1m²/štvrtročne, k čomu bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.

Celkové ročné nájomné dohodnuté zmluvnými stranami za užívanie Nebytového priestoru je vo výške 3.262,99 EUR bez DPH k čomu bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.

2. Nájomné dohodnuté v článku III. ods. 1 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi platiť po dobu jedného roka, a to odo dňa podpisu tejto zmluvy do 30.04.2012.
3. Nájomné za predmet nájmu určený v článku I. tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi od 01.05.2012 nasledovne:
 - za nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí nájomné vo výške 31,54 EUR bez DPH za 1m²/ročne, t.j. 7,89 EUR bez DPH za 1m²/štvrtročne, k čomu bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov,
 - za nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. poschodí nájomné vo výške 28,22 EUR bez DPH za 1m²/ročne, t.j. 7,06 EUR bez DPH za 1m²/štvrtročne, k čomu bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov,
 - za nebytové priestory nachádzajúce sa na 2. poschodí nájomné vo výške 24,90 EUR bez DPH za 1m²/ročne, t.j. 6,23 EUR bez DPH za 1m²/štvrtročne, k čomu bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov,
 - za spoločné priestory nájomné vo výške 7,30 EUR bez DPH za 1m²/ročne, t.j. 1,83 EUR bez DPH za 1m²/štvrtročne, k čomu bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.

Celkové ročné nájomné dohodnuté zmluvnými stranami za užívanie Nebytového priestoru je od 01.05.2012 vo výške 2.662,90 EUR bez DPH, k čomu bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

4. Nájomné je splatné štvrtročne vopred, vždy k 5. dňu prvého mesiaca kalendárneho štvrtroka.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za Nebytový priestor bude nájomca platiť prevodom na účet prenajímateľa č. 4007974295/7500 vedený v ČSOB, a.s., expozitúra Trebišov alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa v sídle spoločnosti uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že prostredníctvom fyzickej osoby podnikateľa - Ing. Gejza Bocan AUTOŠKOLA, s miestom podnikania J. Záborského 1760, 07501 Trebišov, IČO: 1080285, (ďalej len „správca“), ktorý vykonáva správu predmetu nájmu bude na základe zmluvy uzavretej medzi nájomcom a správcou, počas celej doby nájmu poskytovať nájomcovi za odplatu tieto služby súvisiace s užívaním Nebytového priestoru, a to nasledovne:

- a) dodávka plynu na vykurovanie, vo výške 13,10% z celkových nákladov správcu za dodávku plynu pre celú administratívnu budovu,

- b) dodávka elektrickej energie, vo výške 13,10 % z celkových nákladov správcu za dodávku plynu pre celú administratívnu budovu,
 - c) dodávka vody (vodné, stočné, odvedenie dažďovej vody z budovy a spevnenej plochy), vo výške 13,10 % z celkových nákladov správcu z celkových nákladov správcu pre celú administratívnu budovu,
 - d) odvoz smetí, vo výške 13,10 % z celkových nákladov správcu na odvoz smetí pre celú administratívnu budovu,
 - e) upratovanie spoločných priestorov, vo výške 13,10% z celkových nákladov správcu pre celú administratívnu budovu.
7. Náklady za služby súvisiace s užívaním Nebytového priestoru je nájomca povinný platiť preddavkovo mesačne do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý je úhrada určená, na účet správcu vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., pobočka Trebišov, č.ú.: 105839152/0900, a to na základe nájomcovi riadne doručenej faktúry.
8. Vyúčtovanie jednotlivých služieb vykoná správca najneskôr do jedného mesiaca po doručení vyúčtovania zúčtovacieho obdobia od jednotlivých dodávateľov. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok uhradiť na vyššie uvedený účet správcu do 10 dní od doručenia vyúčtovania nákladov za jednotlivé služby a správca je povinný prípadný preplatok poukázať na účet nájomcu do 10 dní po odoslaní vyúčtovania.
9. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do 10 dní od dátumu podpisu tejto zmluvy uzavrie so správcom zmluvu o dodávke služieb špecifikovaných v ods. 6 tohto článku tejto zmluvy súvisiacich s užívaním Nebytového priestoru. V prípade, ak nedôjde k podpisu zmluvy medzi nájomcom a správcom, prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, a to po uplynutí primeranej dodatočnej lehoty poskytnutej nájomcovi v písomnej výzve prenajímateľa na uzavretie zmluvy so správcom.
10. Každá faktúra prenajímateľa za užívanie predmetu nájmu musí obsahovať tieto náležitosti:
- označenie zmluvných strán, obchodné meno, adresu, sídlo, IČO, DIČ,
 - číslo faktúry,
 - deň vystavenia a deň splatnosti faktúry,
 - u faktúr s uplatnením DPH hodnotu DPH v % a v EUR,
 - fakturovanú sumu v EUR,
 - označenie osoby, ktorá faktúru vystavila,
 - pečiatku a podpis zodpovedného zástupcu prenajímateľa,
 - označenie peňažného ústavu a číslo účtu na ktorý sa má platiť, konštantný a variabilný symbol,
 - označenie predmetu nájmu, za ktorý je faktúra vystavená.
11. V prípade, že príslušná faktúra nebude obsahovať náležitosti uvedené v tejto zmluve, je nájomca oprávnený vrátiť ju prenajímateľovi na doplnenie, v takomto prípade sa zastaví plynutie lehoty splatnosti a nová lehota splatnosti začne plynúť dorúčením opravenej faktúry nájomcovi.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný na svoje náklady predmet nájmu udržiavať.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomca v čase podpisu tejto zmluvy bol oboznámený obhliadkou na mieste samom s predmetom nájmu a prehlasuje, že tento je v dobrom technickom stave, ktorý v celom rozsahu zodpovedá účelu, ktorý účastníci uzavretím tejto zmluvy sledujú.
3. Predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný do užívania spísaním protokolu o odovzdaní predmetu nájmu, a to 10 dní odo dňa nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len spôsobom určeným v tejto zmluve.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv na predmete nájmu, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
6. Nájomca zodpovedá za bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu, jeho častí a všetkého vybavenia, systémov a zariadení tam sa nachádzajúcich, pokiaľ také sú.
7. Akékoľvek úpravy predmetu nájmu budú predmetom predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal pri podpise tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na úpravy, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa.
9. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prenechať tretej osobe do užívania prenajatý Nebytový priestor. Porušením tohto záväzku vzniká prenajímateľovi právo ukončiť nájomný vzťah okamžite.
10. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa predmet nájmu technicky (resp. stavebne) zhodnotil a aby celé technické (resp. stavebné) zhodnotenie predmetu nájmu viedol a odpisoval vo svojom účtovníctve v zmysle zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.
11. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu vybavenosť prenajatého priestoru a za dodržiavanie protipožiarnych, bezpečnostných, hygienických, prevádzkových a iných interných predpisov prenajímateľa a vlastníka objektu i za všeobecne záväzné nariadenia, predpisy a normy v zmysle platných právnych a technických ustanovení. Nájomca sa hlavne zaväzuje dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, mimo vykonávania revízií, ktoré vykonáva prenajímateľ.
12. Nájomca je povinný dodržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch, v spoločných priestoroch a okolí budovy, chrániť priestory a pozemky nájomcu pred akýmkoľvek znečistením.

V prípade znečistenia alebo poškodenia prenajatých priestorov spôsobených nájomcom je nájomca povinný bezodkladne vyčistiť alebo opraviť tieto priestory, na vlastné náklady.

13. Nájomca je oprávnený v prenajatom Nebytovom priestore ako aj na vonkajšej časti administratívnej budovy, v ktorej sa nachádza prenajatý Nebytový priestor umiestňovať svoje označenie podľa účelu dohodnutého v zmluve.
14. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou.
15. Nájomca umožní prenajímateľovi alebo správcovi za prítomnosti oprávneného zástupcu nájomcu vstup do prenajatých priestorov k overeniu ich technického stavu a spôsobu užívania, a to po predchádzajúcom písomnom nahlásení termínu kontroly.

Článok V.

Doba a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.05.2011.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno skončiť :
 - a) písomnou dohodou účastníkov,
 - b) výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu,
 - c) odstúpením z dôvodov, ktoré ustanovuje táto zmluva.
3. Účastníci môžu ukončiť nájom založený touto zmluvou uzavretím písomnej dohody, v ktorej dohodnú deň skončenia nájmu. V dohode o skončení nájmu účastníci vysporiadajú alebo dohodnú spôsob vysporiadania všetkých vzájomných nárokov pochádzajúcich z tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.
4. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok VI.

Sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného riadne a včas, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z ceny nájomného, s úhradou ktorého je nájomca v omeškaní, a to za každý aj začatý deň omeškania.
2. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane, ibaže preukáže, že porušenie povinností bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť.

Článok VII. Doručovanie

1. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú:
 - a) poštou,
 - b) treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky,
 - c) osobne.
2. Písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú doporučené na adresu účastníka uvedenú v tejto zmluve. Každý účastník je povinný oznámiť druhému účastníkovi každú zmenu svojho sídla podľa zásad uvedených v tomto článku do troch dní odo dňa zmeny sídla.
3. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručенú a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručенú.
4. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, je odosielateľ povinný opakovane doručiť písomnosť na adresu účastníka zapísanú v obchodnom registri. Pri takomto doručení platí v celom rozsahu bod 3. tohto článku.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje písomne. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k nej je možné robiť len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva a zmluvné vzťahy sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov, bez použitia kolíznych noriem. Zmluvné strany výslovne prejavujú vôľu, aby prípadná neplatnosť niektorej časti tejto zmluvy nemala vplyv na jej ostatné časti.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje, zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne účastníkovi tejto zmluvy, na základe tohto vyhlásenia.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju na základe slobodne a vážne prejavenej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni či za inak nevýhodných podmienok, a na znak svojho súhlasu, byť touto zmluvou viazaní, ju podpisujú.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v "Celkovom zozname zmlúv jednotlivých ministerstiev a verejných inštitúcií" (<http://zmluvy.gov.sk/>).

V Trebišove dňa 21.4.2011.....

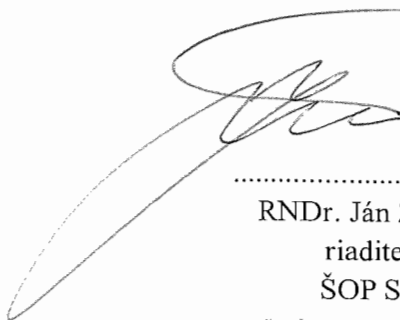
V Banskej Bystrici dňa 21.4.2011.....

Za prenajímateľa:



.....
Miloš Lukáč
konateľ
NOVI-OIL, spol. s r.o.

Za nájomcu:



.....
RNDr. Ján Zuskin
riaditeľ
ŠOP SR

NOVI - OIL spol. s r.o.
Hviezdoslavova 1020/8
075 01 Trebišov
IČO: 31 698 051

ŠTÁTNA OCHRANA PRÍRODY
Slovenskej republiky ①
Tajovského 28B
974 01 BANSKÁ BYSTRICA
IČO: 17058520 IČ DPH: SK2021526183

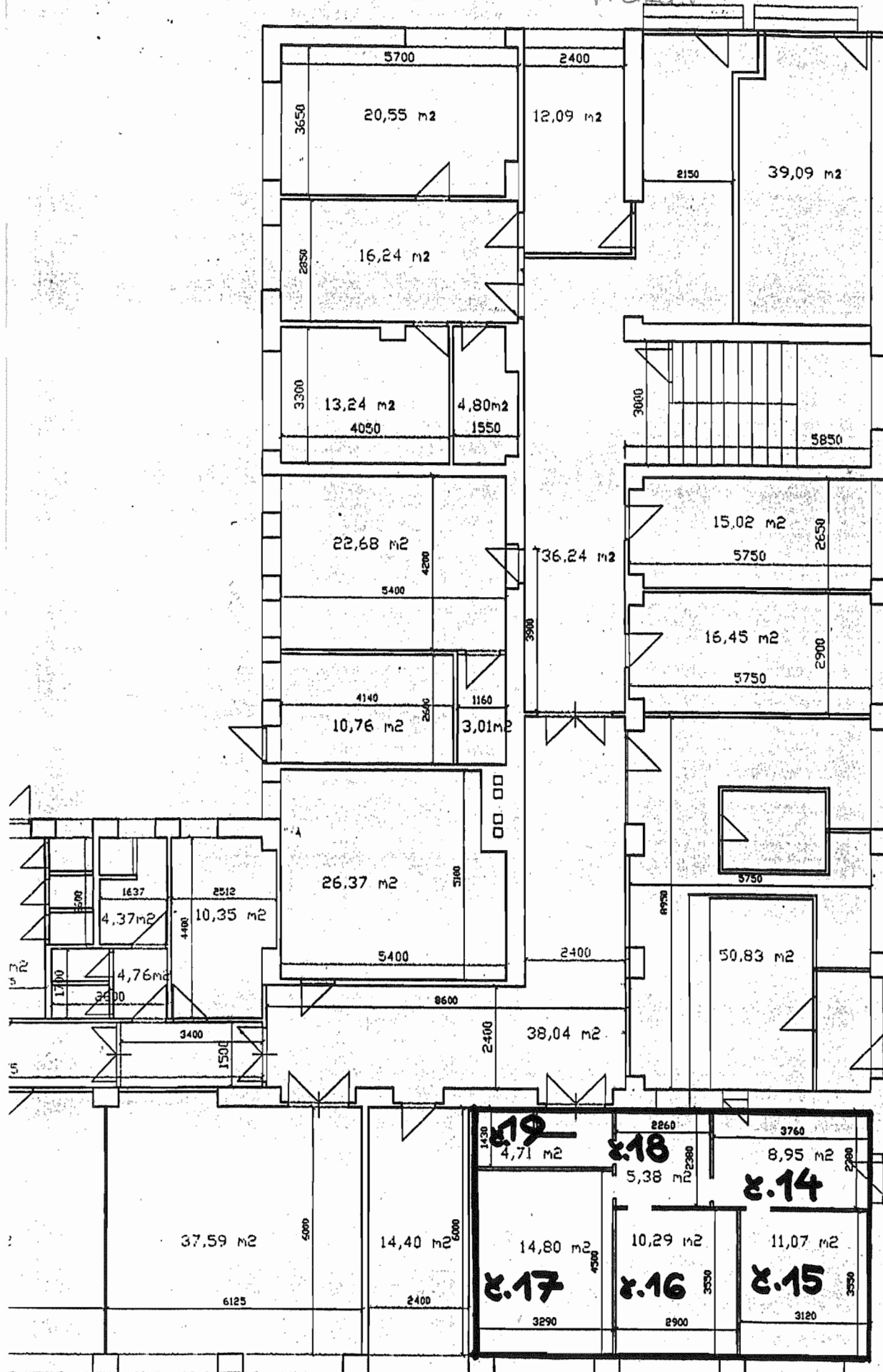
Prílohy:

- príloha č. 1: Grafický náčrt „Prízemie“,
- príloha č. 2: Grafický náčrt „1. poschodie“,
- príloha č. 3: Grafický náčrt „2. poschodie“.

Prizemie

NOVI - OIL spol. s r.o.
Hviezdoslavova 1020/8
075 01 Trebišov
IČO: 31 698 051

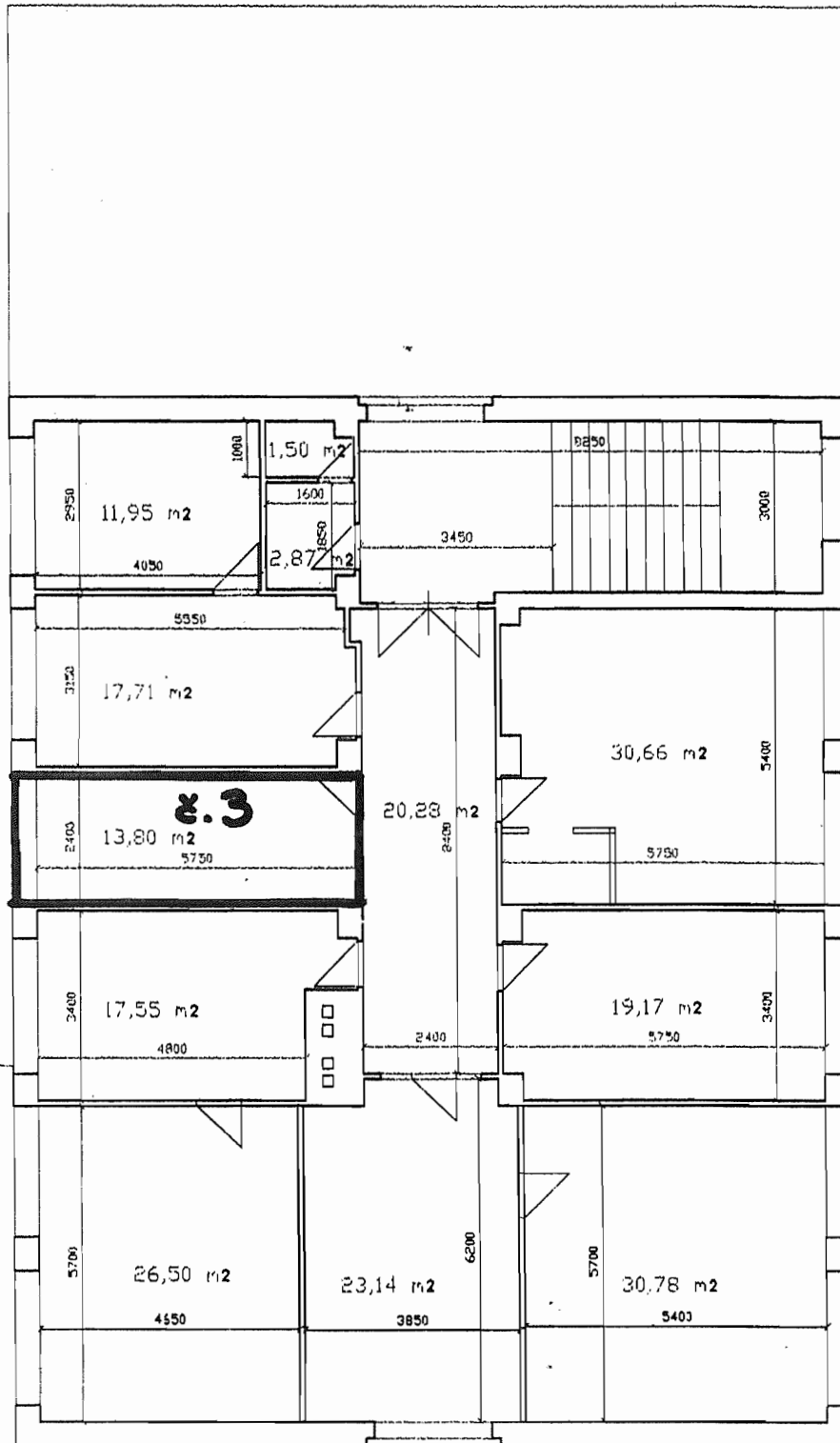
mbat



NOVI - OIL spol. s r.o.
Hviezdoslavova 1020/8
075 01 Trebišov
IČO: 31 698 051

1. poschodie

mbat



RMU

2. poschodie

NOVI - OIL spol. s r.o.
Hviezdoslavova 1020/8
075 01 Trebišov
IČO: 31 698 051

tribat

