

Zmluva o nájme nehnuteľnosti
č. prenajímateľa : GR- 521/2011
č. nájomcu :

(návrh)

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších predpisov

medzi:

Prenajímateľom: Technická obnova a ochrana železníc, a.s. (TOOŽ)

Sídlo: Sad SNP 667/10, 010 01 Žilina

v zastúpení : **Ing. Juraj Marko**

predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

IČO : 43 861 105

IČ DPH : SK 2022502812

DIČ: 2022502812

Bankové spojenie: ČSOB a.s., pobočka Žilina

Číslo účtu: 25662713/7500

akciová spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu
v Žiline, oddiel : Sa, vložka číslo : 10617/L

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomcom: FERRMONT, spol. s r.o.

Sídlo: Trenčianska 1320/89, Púchov 020 01

v zastúpení : Ing. Ľubomír Kováč
konateľ spoločnosti
Ing. Marián Kováč
konateľ spoločnosti
Ing. Radovan Lahoda
konateľ spoločnosti

IČO: 31 619 916

IČ DPH: SK 2020441907

DIČ: 20220441907

Bankové spojenie: VUB a.s. Púchov

Číslo účtu: 381140372/0200

(ďalej len „Nájomca“)

(Obidvaja účastníci zmluvy v ďalšom texte spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Článok I

Úvodné ustanovenie

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktorých bližšia špecifikácia je v čl. II tejto Zmluvy.

Článok II

Predmet a účel nájmu

- 1) Touto Zmluvou prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi do užívania nehnuteľnosti:
 - Sklad – hala, súp. č. 748 výmere 290 m² nachádzajúcu sa v kat. území Liptovská Ondrašová, postavenú na pozemku parc. č. 953/48, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, evidovanú v C registri KN na LV č. 2981 Správou katastra Liptovský Mikuláš (ďalej ako „predmet prenájmu“), spolu so zariadením, ktoré sa v nej nachádza,

ktorý je vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa a Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu, zaplatiť nájomné dohodnuté podľa tejto Zmluvy.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi do nájmu predmet nájmu špecifikovaný v bode 1) tohto Článku, a to výhradne na účel skladovania.
- 2) Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že predmet nájmu je špecifikovaný dostatočne určitým spôsobom.
- 4) Nájomca preberá do užívania predmet nájmu vymedzený v bode 1) tohto Článku a vyhlasuje, že je oboznámený s jeho technickým stavom, ktorý zodpovedá účelu nájmu a v takomto stave ho preberá.

Článok III

Doba nájmu

- 1) Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.08.2011 do 01.08.2012.

Článok IV

Nájomné a platobné podmienky

- 1) Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na tom, že výška a platenie nájomného sa uskutoční nasledovne tak, ako je uvedené v tomto článku.

Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v sume **1,10 € bez DPH/m²/mesiac**.

- 2) Nájomné je splatné štvrťročne vopred na základe vystavenej faktúry Prenajímateľa. Prvá splátka za mesiac august a september 2011 je splatná najneskôr do 15.08.2011, ostatné vždy najneskôr k 25. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
- 3) Nájomné je splatné bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa číslo 25662713/7500 vedený v ČSOB, a.s., pobočke Žilina.
- 4) Nájomné sa považuje za zaplatené okamihom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet Prenajímateľa.
- 5) Zmluvné strany sa dohodli na úrokoch z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania s riadnym a včasným platením nájomného.
- 6) Odber elektrickej energie bude fakturovaný zvlášť na základe štvrťročných odpisov s elektromerom odberného miesta Nájomcu.

Článok V **Práva a povinnosti Prenajímateľa**

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje formou písomného protokolu odovzdať Nájomcovi predmet nájmu, špecifikovaný v Článku II bod 1) Zmluvy, v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie najneskôr do 10 dní od uzavretia tejto Zmluvy.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje pri svojej činnosti dodržiavať príslušné platné právne predpisy.
- 3) V prípade, ak počas platnosti tejto Zmluvy dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa na predmet nájmu, z ktorých bude vyplývať potreba vykonať na predmete nájmu alebo jeho časti také úpravy, aby predmet nájmu bol ďalej spôsobilý na dohodnuté užívanie, zmluvné strany sa dohodnú na ďalšom trvaní Zmluvy a zmluvných podmienkach z toho vyplývajúcich.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu predmetu nájmu podľa svojej úvahy počas doby trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy.

Článok VI **Práva a povinnosti Nájomcu**

- 1) Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi zaplatiť nájomné vo výške a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve.
- 2) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v súlade s touto Zmluvou a dohodnutým účelom nájmu.

- 3) Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné zmeny, prestavby alebo úpravy ani v minimálnom rozsahu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa na vykonanie konkrétnej stavebnej zmeny, prestavby alebo úpravy predmetu nájmu.
- 4) Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením.
- 5) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 6) Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ s tým, že je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv ako aj udržiavanie vecí.
- 7) Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať primerane povahe, hospodárskemu určeniu nehnuteľnosti, výlučne na účely nájmu uvedené v tejto Zmluve a spôsobom, ktorým nedôjde k opotrebeniu nehnuteľnosti nad obvyklú mieru.
- 8) Nájomca je povinný na vlastné náklady zriadiť/vybudovať oplotenie na oddelenie priestoru v predmete prenájmu, ďalej na vlastné náklady zriadiť vlastné odberné miesto na odber elektrickej energie, meracie zariadenie bude zaplombované za účasti zmluvných strán.

Článok VII

Odovzdanie a vrátenie predmetu nájmu

- 1) Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu Nájomcovi spíšu „Protokol o odovzdaní predmetu nájmu“, v ktorom okrem identifikačných údajov týkajúcich sa predmetu nájmu podľa Listu vlastníctva a tejto Zmluvy uvedú predovšetkým :
 - a) popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi,
 - b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - c) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy zmluvných strán, resp. k tomu poverených/ splnomocnených zástupcov zmluvných strán.
- 2) „Protokol o odovzdaní predmetu nájmu“ sa vyhotoví v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopisy dostane Prenajímateľ a 2 rovnopisy dostane Nájomca.
- 3) „Protokol o odovzdaní predmetu nájmu“ Prenajímateľ a Nájomca s rovnakými náležitosťami a v rovnakom počte vyhotovení ako je uvedené v bode 1) a 2) tohto Článku, spíšu aj pri skončení nájmu, a to najneskôr prvý pracovný deň po skončení nájmu.
- 4) Nájomca je povinný vrátiť Prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania predmetu nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VIII

Zánik zmluvy

- 1) Nájom sa skončí dňom dohodnutým v Článku III tejto Zmluvy.
- 2) Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že pred uplynutím doby nájmu dojednanej v Článku III Zmluvy táto zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných, pričom Zmluva zaniká dohodnutým dňom,
 - b) odstúpením Prenajímateľa alebo Nájomcu od tejto Zmluvy z dôvodov uvedených v tejto Zmluve, pričom Zmluva zaniká dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane,
 - c) zničením resp. zánikom predmetu nájmu, pričom Zmluva zaniká dňom doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa Nájomcovi o zistení tejto skutočnosti,
 - d) písomnou výpoveďou Prenajímateľa a Nájomcu, i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota **je 3** mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pričom Zmluva zaniká uplynutím výpovednej lehoty.
- 3) Plnenia, ktoré si zmluvné strany poskytli do dňa zániku Zmluvy si zmluvné strany nevracajú, sú však povinné si vyrovať vzájomné pohľadávky a záväzky z toho vyplývajúce, a to najneskôr do 30 dní odo dňa zániku Zmluvy.
- 4) V prípade záujmu Nájomcu o predĺženie doby nájmu, Nájomca písomne požiada Prenajímateľa o predĺženie najneskôr 30 dní pred skončením dohodnutej doby nájmu vymedzenej v Článku III. tejto Zmluvy.

Článok IX

Odstúpenie od zmluvy

- 1) Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy ak:
 - a) Prenajímateľ odovzdal predmet nájmu vymedzený v Článku II bod 1) Zmluvy v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - b) Prenajímateľ bráni Nájomcovi v nerušenom užívaní predmetu nájmu.
- 2) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípade podstatného porušenia Zmluvy zo strany Nájomcu t.j., ak:
 - a) Nájomca mešká s plnením si svojho peňažného záväzku dlhšie ako 30 dní odo dňa jeho splatnosti,
 - b) Nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - c) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom Zmluvy,
 - d) Nájomca prenechal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe,
- 3) Odstúpením od tejto Zmluvy sa Zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Článok X

Doručovanie písomností

- 1) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane do podateľne, ak medzi zmluvnými stranami nebola písomne neskôr oznámená iná adresa na doručovanie.
- 2) Pokiaľ si adresát, ktorému je písomnosť určená z akéhokoľvek dôvodu písomnosť neprevezme, považuje sa táto za doručенú dňom jej uloženia na pošte, i keď sa adresát o doručení nedozvedel.

Článok XI

Záverečné ustanovenia

- 1) Nájomná Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 2) K zmene dohodnutých ustanovení tejto Zmluvy môže dôjsť len po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, podpísaných štatutárnym orgánom oboch zmluvných strán alebo osobou oprávnenou k tomuto úkonu.
- 3) Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 4) Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa ich identifikačných údajov (obchodné meno alebo názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Takéto zmeny sa nebudú považovať za zmeny vyžadujúce si uzavretie dodatku k tejto Zmluve.
- 5) Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto Zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
- 6) Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 7) Prenajímateľ si vyhradzuje právo nezverejňovať podpis/ signatúru štatutárneho orgánu nakoľko ju považuje za skutočnosť dôverného charakteru.
- 8) Nájomca sa zaväzuje rešpektovať a dodržiavať ustanovenia predchádzajúceho bodu.

- 9) Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 dostane Prenajímateľ, 2 Nájomca.
- 10) Prípadné spory sa budú snažiť obe zmluvné strany riešiť vzájomnou dohodou. V prípade, že medzi zmluvnými stranami nedôjde k dohode, rozhodne o spore vecne a miestne príslušný súd podľa príslušných ustanovení zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.
- 11) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania štatutárnymi zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a 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.
- 12) Prenajímateľ a Nájomca vyhlasujú, že Zmluvu si prečítali, súhlasia a jej obsahom, porozumeli mu a na znak súhlasu ju podpisujú.

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

V Žiline dňa

V Púchove dňa

.....
Ing. Juraj Marko
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

.....
Ing. Marián Kováč
Konateľ spoločnosti