

ZMLUVA O NÁJME

č. 1/2009/01368-001

nehnutel'ného majetku štátu uzatvorená v súlade so zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: SR – KRAJSKÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA V PREŠOVE
zastúpený: Ing. Václavom Mihokom, prednostom
Námestie mieru č.2, 080 01 Prešov
IČO: 37937944
DIČ: 2021774194
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, číslo účtu: 7000127003/8180

Nájomca:

Názov: STRADER s.r.o.
Sídlo: Nový riadok 374/60, 091 01 Stropkov
V zastúpení: Ing. Ján Gnap – konateľ
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov
v odd. Sro, vo vložke č. 13705/P
IČO: 36 481 599
Bankové spojenie: VÚB a.s., expozitúra Stropkov
Číslo účtu: 1660867157/0200

Čl. 1

Predmet, účel a doba nájmu

1.1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu (nebytové priestory) v administratívnej budove Obvodného úradu životného prostredia v Stropkove v katastrálnom území Stropkov, zapísanej na liste vlastníctva Správy katastra Stropkov č. 237, súp. č. 148, parcela č. KN 2857/2, Ul. Šarišská, Stropkov.

1.2. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v tejto budove označené podľa projektovej dokumentácie:

1. poschodie: 215a (50,75 m²), 215b (50,75 m²), 214 (15,4 m²). Celkom o výmere 116,90 m².

1.3. Nebytové priestory /miestnosti č. 215a, 215b/ bude nájomca využívať na činnosť spoločnosti STRADER s.r.o. ako priestory, v ktorých sa poskytujú nasledovné služby: oprava a údržba kancelárskych elektrických strojov a prístrojov a elektrických strojov a prístrojov pre domácnosť, služby súvisiace s databázami.

Miestnosť č. 214 bude využívaná ako kancelária – administratívne priestory súvisiace s podnikateľskou činnosťou spoločnosti.

1.4. Nájom priestorov sa uzatvára v súlade s ust. § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov na **dobu určitú, t.j. na päť rokov odo dňa platnosti tejto zmluvy.**

Čl. 2 Náklady spojené s nájmom priestorov

2.1. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať priebežne prevádzkové zálohové platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov a to za elektrickú energiu, vykurovanie, vodné a stočné, upratovanie.

2.2. Pracovníci OÚŽP v Stropkove vykonávajú mesačný odpočet odobratých médií (el. energia, plyn, vodné a stočné). Tieto údaje budú slúžiť ku konečnému zúčtovaniu nákladov za služby spojené s prevádzkou.

2.3. Výška platby za odobraté médiá sa stanovuje z celkových nákladov na budovu v príslušnom mesiaci. Podiel platby za elektrickú energiu, vykurovanie, vodné a stočné (12,4 %), upratovanie (3%) bol stanovený na základe plochy nebytových priestorov, ktoré má nájomca v užívaní po dopočítaní podielu na spoločných priestoroch o výmere 65,24 m² (podiel na schodiskách, vestibule, sociálnych zariadeniach) ku celkovým plochám nebytových priestorov v administratívnej budove. Prípadné zmeny plôch a podiel na nákladoch sa upraví dodatkom k zmluve.

Za prenájom nebytových priestorov sa zmluvné strany dohodli na **ročnom nájomnom vo výške 1 756,94 eur/rok** (50,75 m² x 13,28 eur/m² + 50,75 m² x 13,28 eur/m² + 15,4 m² x 26,56 eur/m² = 1 756,94 eur/rok), mesačné nájomné je **146,40 eur/mesiac**.

Minimálnu ročnú sadzbu nájomného za 1m² podlahovej plochy upravuje Čl. 2 ods. 1 Cenníka nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve Mesta Stropkov zo dňa 15.12.2008 nasledovne:

- administratívne priestory (kancelárie a pod.)	26,56 eur,
- priestory, v ktorých sa poskytujú služby (krajčírstvo, kaderníctvo, opravovane a pod.)	13,28 eur

Mesačné zálohové platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov sa určujú nasledovne:

- elektrická energia	84,59 eur
- vykurovanie	160,65 eur
- vodné a stočné	20,26 eur
- upratovanie	4,35 eur

Spolu: **269,85 eur**
(slovom dvestošesťdesiatdeväť eur, osemdesiatpäť eurocentov)

Nájomca si upratovanie prenajatých priestorov, okrem spoločných priestorov, a odvoz odpadu rieši na vlastné náklady.

2.4. Úhrady za nájom a služby s ním spojené podľa zmluvy sa budú realizovať v mesačných splátkach vo výške **416,25 eur/mesiac**, slovom: štyristošestnásť eur, dvadsaťpäť centov,

- (nájomné = 146,40 eur/mesiac zasielať na číslo účtu: 7000126967/8180),

- (služby = 269,85 eur/mesiac zasielať na číslo účtu: 7000127003/8180).

Platby spojené s nájmom platí nájomca **mesačne vopred** najneskôr do dvoch týždňov po obdržaní faktúry prevodným príkazom na účet KÚŽP v Prešove vedený štátnou pokladnicou, č. účtu: 7000127003/8180.

2.5. Ročné zúčtovanie zálohových platieb prevedie prenajímateľ na základe faktúr od dodávateľov a následne zrealizuje písomné vyúčtovanie za poskytnuté služby nájomcovi.

2.6. Prenajíateľ do 30 dní od ukončenia doby nájmu na základe skutočného odberu doručí nájomcovi konečné zúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté služby. Po jeho obdržaní sa prípadné pohľadávky vysporiadajú do 30 dní.

2.7. Prenajíateľ je oprávnený účtovať nájomcovi refundáciu alikvotnej časti dane z nehnuteľnosti pripadajúcu na užívané priestory podľa určenia správcu dane.

Čl. 3

Práva a povinnosti

3.1. Prenajíateľ prenajíma nebytové priestory v stave spôsobilom na ich riadne užívanie podľa účelu zmluvy. Nájomca uvedené kancelárie v danom stave do nájmu preberá a zaväzuje sa, že ich bude na svoje náklady v takom stave udržiavať počas celej doby trvania nájmu a chrániť ich pred poškodením alebo zničením.

3.2. Nájomca sa zaväzuje užívať majetok, ktorý je predmetom nájmu len na účely výkonu svojej pôsobnosti, spôsobom uvedeným v tejto zmluve a v súlade s jeho účelovým určením.

3.3. Nájomca je povinný umožniť prenajíateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly užívania predmetu nájmu. V prípade poškodenia alebo zničenia predmetu nájmu alebo jeho časti je nájomca povinný vykonať príslušné opatrenia a túto skutočnosť písomne oznámiť prenajíateľovi.

3.4. Prenajíateľ z bezpečnostných dôvodov výslovne zakazuje používanie tepelných elektrospotrebičov v nebytových priestoroch (okrem rýchlvarnej kanvice). V prípade zistenia používania, je to dôvod na okamžité zrušenie tejto zmluvy.

3.5. Prenajíateľ zabezpečí riadne plnenie dodávky služieb (kúrenie, odber elektrickej energie, vody a odvodu splaškov), ktoré sa bežne s nájmom nebytových priestorov poskytujú.

3.6. Prenajíateľ si vyhradzuje právo na úpravu cien služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov z dôvodu zmien právnych predpisov a vzhľadom na inflačný vývoj služieb. Zmenu cien v tejto súvislosti je možné vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

3.7. Ak nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné užívanie a časové opotrebenie.

3.8. Nájomca nemôže dať prenajatý priestor do ďalšej výpožičky, nájmu alebo podnájmu.

3.9. Nájomca nebude v priestoroch vykonávať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajíateľa. Bežné opravy si po dohode s prenajíateľom vykonáva nájomca sám na vlastné náklady.

3.10. Nájomca zodpovedá za škodu alebo nadmerné opotrebenie prenajatých priestorov spôsobených prenajíateľovi, a to aj za škodu spôsobenú osobami, ktorým umožnil do priestorov prístup.

3.11. Prenajíateľ je povinný vykonávať údržbu objektu a zariadení, ktoré sú súčasťou objektu. Nie je povinný vykonávať údržbu v prenajatých priestoroch, pokiaľ táto údržba nesúvisí s technológiou celého objektu, prípadne nie je na nej závislá.

3.12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajíateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

3.13. Nájomca bude na vlastné náklady vykonávať v prenajatých priestoroch údržbu, ktorá nevyplýva z povinností prenajíateľa; napr. zámkov, elektrických a sieťových vývodov, osvetlenia, žalúzií a pod. Na požiadanie túto údržbu môže vykonať prenajíateľ na náklady nájomcu.

3.14. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zneužitím a je povinný vykonávať opatrenia na zabránenie vzniku škôd na majetku prenajíateľa.

3.15. Nájomca súhlasí s uložením náhradných kľúčov od prenajatých priestorov na sekretariáte Obvodného úradu životného prostredia v Stropkove pre prípad živelnej udalosti, havárie na technických zariadeniach, pre prípad bežnej údržby a pre potreby pracovníka správy budovy. OÚŽP v Stropkove zabráni zneužitiu náhradných kľúčov. Pri každej svojpomocnej výmene zámku odovzdá nájomca jeden nový kľúč prenajíateľovi.

3.16. V prípadoch, ktoré nerieši táto zmluva, sa nájomca bude riadiť pokynmi pracovníka prenajímateľa zodpovedného za správu budovy.

3.17. O vrátení predmetu nájmu ako aj vzťahov, ktoré nie sú osobitne upravené touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Čl. 4

4.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR. Súhlas MF SR sa vyžaduje v zmysle ust. § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

4.2. Nájom skončí: a) uplynutím doby nájmu,
b) písomnou dohodou zmluvných strán,
c) v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť priestor prenajímateľovi a to v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

4.3. Ustanovenia zmluvy možno meniť písomnými dodatkami, ktoré budú číslované a podpísané obidvoma stranami. Dodatky budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

4.4. Pre vzťahy, ktoré nerieši táto zmluva, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.

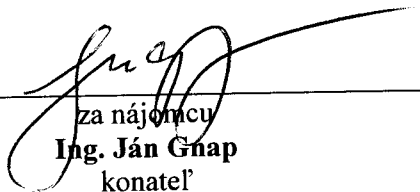
4.5. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli, neuzavreli ju v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.

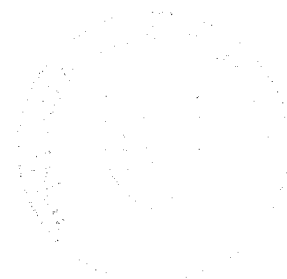
4.6. Zmluva je vyhotovená v 6-tich rovnopisoch, dve pre prenajímateľa, dve pre nájomcu, jeden pre potreby Ministerstva životného prostredia SR, jedno vyhotovenie je určené pre OÚŽP v Stropkove.

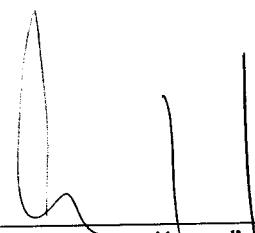
4.7. Touto zmluvou sa ruší Dohoda o užívaní a o úhrade prevádzkových nákladov č. 1/2009/00857-004 zo dňa 21.07.2009 uzavretá medzi SR – Krajským úradom životného prostredia v Prešove a spol. STRADER s.r.o., Nový riadok 374/60, Stropkov.

Dátum: 15.12.2009

STRADER
STRADER s.r.o. Nový riadok 60
091 01 Stropkov Slovak Republic


za nájomcu
Ing. Ján Gnap
konateľ




za prenajímateľa
Ing. Václav Mihok
prednosta
Krajského úradu životného prostredia
v Prešove

iel: Sro
ka číslo: 13

BCHODN

STRADER s.r.

SÍDLO

zov ulice ()
vý riadok
zov obce:
Č: 091 01

I. IČO: 36

7. DEŇ Z

. PRÁVN

I. PRED

. kúpa to
ivností

. kúpa to

. sprostr

k. opravy

lomáčno

5. projek

6. výsku

7. služby

8. porad

9. porac

10. pos

11. rek

12. tec

13. slu

14. spr

15. čin

VII.

Mer

Byd

Náz

Cho