

Nájomná zmluva SVKPO-6/2012

**uzavretá podľa § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a § 663 a násl. Občianskeho zákonníka**

I. Zmluvné strany

Virba, s.r.o.

v zastúpení Rastislav Virba, nar. 6.6.1954
trvale bytom Na brehu 7/A, 080 05 Prešov – Solivar
IČO: 44 404 263
DIČ: SK 2022678006
Bankové spojenie: 0505553495/0900

na strane jednej (ďalej len prenajímateľ)

a

Štátna vedecká knižnica v Prešove

Hlavná 99, 081 99 Prešov
zast.: Mgr. Valéria Závadská, riaditeľka
IČO: 00164682
DIČ: 2021240595
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, č. ú. 7000070924/8180

na strane druhej (ďalej ako nájomca)

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Prešov, vedenej na LV č. 13653., a to parcely KN – C č. 6209/27 – zastavané plochy a nádvorja o výmere 888 m² a na nej stojacej stavby – sociálno-administratívny prístavok, súp. č. 12975.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že na predmete nájmu viazne záložné právo v prospech Ing. Kamila Benetina a záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu skladové priestory o celkovej výmere úžitkovej plochy 1776 m² nachádzajúce sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1).
4. Prenajímateľ umožní nájomcovi prístup z Jilemnického ulice ako hlavný prístupový vchod.

III. Účel nájmu

1. Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi na účely uloženia knižničného fondu a iných vecí, ktoré sú predmetom činnosti nájomcu.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že nebytové priestory sú stavebne určené na dohodnutý účel nájmu v súlade s § 85 ods. 1 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov.

IV. Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to **od 1. 6. 2012 do 31. 5. 2022**. Pokiaľ nájomcovi nebol odovzdaný predmet nájmu k dohodnutému termínu, nájom začína až dňom, kedy prenajímateľ umožnil nájomcovi užívať predmet nájmu. Ak však k odovzdaniu predmetu nájmu nedošlo z viny nájomcu, platí termín začatia nájmu uvedený v zmluve.
2. Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme s prenajímateľom po uplynutí dohodnutej doby nájmu uvedenej v ods. 1) a to opätovne na 10 rokov, pokiaľ sa nedohodne inak. Prednostné právo musí nájomca uplatniť u prenajímateľa písomne najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a novú nájomnú zmluvu musia zmluvné strany podpísať najneskôr 10 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, inak toto prednostné právo zaniká.

V. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili cenu za predmet nájmu vo výške 45 €/m² ročne bez DPH. K nájomnému bude pripočítaná zákonná sadzba DPH. V tejto cene sú zahrnuté náklady na temperovanie objektu, spotrebu elektrickej energie a vody. Uvedená suma je konečná a nemenná.
2. Úhrada za predmet nájmu a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa bude realizovať mesačne vo výške

6 660,- € bez DPH,

7 992,- € s DPH (slovom sedemtisícdeväťstodeväťdesiatdva eur) .

3. Nájomca je povinný uhradiť mesačnú platbu bankovým prevodom na účet prenajímateľa. Uvedené splátky sú splatné na základe faktúry s lehotou splatnosti 10 pracovných odo dňa doručenia, ktorá bude vystavená do 5. kalendárneho dňa toho ktorého mesiaca a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa.
4. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájmu podľa tohto článku V. je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, t.j. v prípade omeškania platby nájomného dlžná čiastka bude uhradená na účet prenajímateľa zvláštnou platbou za každý omeškaný deň v čiastke 39,96 € / deň (262,75068 €/ deň, t.j. 0,5 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania je 39,96 €)
5. Ostatné služby (ako je upratovanie prenajatých priestorov, rovnako aj údržba a čistota vchodu a okolia prenajatých priestorov).
6. Výška nájomného bude upravovaná raz ročne vždy k 1.januáru príslušného roka. a to podľa výšky inflácie za predchádzajúci rok zverejnenej NBS.

VI. Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, pričom sa zaväzuje vykonať dodatočné úpravy predmetu nájmu požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu. Ide o nasledovné úpravy:

- a) vybúranie priečok, ktoré nie sú nosné, z dôvodu maximálne možného otvorenia plochy,
- b) úprava priestorov tak, aby bola zaručená min. teplota 16 °C a max. vlhkosť 60 %,
- c) zatienenie okien (žalúzie, fólie na oknách, príp. iná vhodná forma zatienenia) v priestoroch s uloženými knihami tak, aby nedochádzalo k prístupu slnečného svetla do priestorov,

- d) zriadenie jednoduchého výťahu na horné podlažie,
- e) zabezpečiť funkčné sociálne zariadenia.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie s prihliadnutím na osobitosti nájmu zakotvené v čl. VI , v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti tejto zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.
2. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia nájomcom.
3. Nájomca bude užívať prenajaté priestory riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať prenajaté nebytové priestory len na účely, uvedené v čl. III. tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho práva a umožniť mu nepretržitý prístup (t.j. 24 hodín každý deň) do predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, prípadne vykonávania opráv a údržby iba za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
6. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie predmetu zmluvy proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Na požiadanie nájomcu je prenájomca povinný umožniť a zabezpečiť k nahliadnutiu poistnú zmluvu a doklady o zaplatení poistného. Hnuteľné veci v predmete zmluvy a na pozemku si poistí nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenájomca nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcu.
7. Nájomca zodpovedá za splnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a tieto zabezpečí na vlastné náklady
8. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi každú nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré by spôsobili škodu na majetku prenájomcu.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenájomca. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania veci pre jej závady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatého nebytového priestoru v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu. Prenajímateľ zabezpečí v prípade potreby opravy týkajúce sa stavby t.j. strecha, steny, okná, podlahy, kúrenie – údržba kotlov a topných telies, vodovodné potrubia, odpadové potrubia.
10. Nájomca svoj majetok a zariadenie zabezpečí proti krádeži a poistí proti krádeži na svoje náklady. Je zároveň povinný na vlastné náklady dať poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore
11. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete zmluvy neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb (okrem záložných práv vymedzených v čl. II bode 2. tejto zmluvy), a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu alebo objektom, alebo že by takéto konania hrozili. Súčasne prehlasuje, že nie je mu známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy

obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom.

12. Ak by tretie osoby uplatňovali voči nájomcovi akúkoľvek pohľadávku alebo iné právo spojené s vlastníctvom predmetu zmluvy, vzniknuté počas trvania zmluvy, zaväzuje sa prenajímateľ, že zaplatí takúto pohľadávku alebo uspokojí iné právo a nájomcovi nahradí škodu tým vzniknutú. V prípade, ak bude prenajímateľ považovať pohľadávku tretích osôb za neoprávnenú, je povinný uplatniť voči tejto pohľadávke všetky zákonné námietky, alebo iniciovať súdny spor, predmetom ktorého bude určenie neplatnosti resp. neexistencie pohľadávky tretích osôb.
13. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
14. Pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu zmluvy zo strany nájomcu vylúčené, nájomca nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác. Pokiaľ nemožnosť užívať predmet zmluvy bude trvať viac ako 15 dní, považuje sa uvedené za hrubé porušenie povinnosti prenajímateľa, ak v konkrétnom prípade nebude dohodnuté medzi zmluvnými stranami inak.
15. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenajímateľ udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť.
16. Interiérové úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov, je nájomca oprávnený vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách je nájomca povinný vopred informovať prenajímateľa. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich.
17. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do podnájmu alebo užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
18. Nájomca je povinný uhrádzať zo svojho účtu bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru.
19. Nájomca je oprávnený umiestniť na predmete nájmu svoje informačné a reklamné tabule.
20. Nájomca je povinný dodržiavať všetky platné bezpečnostné a protipožiarne predpisy a ostatné všeobecné záväzné právne predpisy.
21. Nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy prenajímateľovi v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a odovzdať mu všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi.
22. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa bezodkladne informovať o dôležitých zmenách údajov (názov, právna forma, sídlo, registrácia platiteľa DPH), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok zmluvnej strany, nariadení exekúcie na majetok zmluvnej strany.

VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu (ak nedôjde k uzavretiu novej nájomnej zmluvy),
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) zánikom právnickej osoby.
2. Dohoda zmluvných strán o skončení nájmu musí mať písomnú formu a musí byť potvrdená oboma zmluvnými stranami.

3. Ktorákoľvek zmluvná strana má právo vypovedať zmluvu len z dôvodov uvedených v tejto zmluve. Vypovedná lehota je trojmesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. V prípade ukončenia nájmu v lehote do troch rokov od uzatvorenia nájomnej zmluvy dohodou, ktorá bola iniciovaná zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený požadovať kompenzáciu vynaložených nákladov v sume rovnajúcej sa trojročnému nájmu (t.j. 7992,- € x 36, t.j. 287 712,- €). Uvedené platí aj v prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa pre hrubé porušenie povinností nájomcu.
5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
- 5) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnutú činnosť,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods.1) zák. č. 116/1990 Zb.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy neupravené v tejto zmluve sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obrží 2 exempláre a jeden exemplár obdrží realitná kancelária GARANT REAL.SK, s.r.o.
4. Táto zmluva je povinne zverejniteľnou zmluvou a zmluvné strany súhlasia s jej zverejnením v plnom rozsahu.
5. Platnosť zmluvy je ku dňu jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Účinnosť zmluvy je nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu aj podpisujú.

V Prešove, dňa 14.5.2012

.....
prenajímateľ

.....
nájomca