

Nájomná zmluva č. 4/2012 nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 13 zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Článok I. Zmluvné strany

1.Prenajímateľ: Slovenská republika -**Krajský pozemkový úrad v Žiline**
Registrácia: Zriadený na základe zákona č. 518/2003 Z. z.
v znení neskorších predpisov
Sídlo: Ul. A. Kmeťa č. 17, 010 01 Žilina
Zastúpený: Mgr. Rastislav Ďuriník - prednosta a vedúci
služobného úradu
IČO: 37905562
DIČ: 2021768760
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Č. účtu: 7000**202464**/8180 – príjmový (**nájomné**)
7000**089748** / 8180 – výdavkový (**služby**
a energie)
Telefón: 041/5074240
Fax: 041/5007621
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Združenie zlievarní a kováční Slovenska**
Sídlo: P.Mudroňa 45, P.O.Box 66, 036 01 Martin
Zastúpená: Ing. Vladimír Bálint, prezident ZZKS
IČO: 37983881
DIČ: 20221224478
IČO DPH: Neplatca DPH
Bankové spojenie: VUB pobočka Martin
Číslo účtu: 2124763359 / 0200
Telefón: 0905 742 644
Zapísaný v registri : OÚ v Žiline, č.OVVS/ZZPO-1/06
/ďalej len „nájomca“/.

Článok II. Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v administratívnej budove v Martine, na ul. P. Mudroňa č. 45, evidovanej Správou katastra Martin, okres Martin, katastrálne územie Martin na LV č. 2245, súp. č. 601 stojacej na parcele č. C-KN 613 - zastavané plochy a nádvoria, v spoluvlastníkom podiele 93/100 ku ktorej prenájomateľ vykonáva správu majetku štátu.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory – vchod B, I. poschodie, kancelárie č. 202, 203 o celkovej výmere **30 m²** a spoločné priradené priestory o výmere 14 m².

Celková plocha prenechaná do nájmu je 44 m², čo z celkovej podlahovej plochy budovy o výmere 1686,31 m² tvorí 2,61 %.

Do celkovej podlahovej plochy nie je započítaný suterén (sklady, archív, kryt CO), kde sa nevykuruje.

3. Účelom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov – kancelárskych priestorov do nájmu nájomcovi na administratívne účely spojené s jeho činnosťou.

Článok III.

Doba nájmu a spôsob jeho skončenia

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu päť rokov.
2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť z týchto dôvodov:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) písomným oznámením prenajímateľa nájomcovi, že skončila dočasná prebytočnosť majetku, prípadne časti majetku, ktorý je predmetom nájmu;
 - c) prenajímateľ môže pred uplynutím doby nájmu vypovedať nájomnú zmluvu z výpovedných dôvodov tak, ako sú ustanovené v § 9 ods.2 v zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
 - d) nájomca môže pred uplynutím doby nájmu vypovedať nájomnú zmluvu z výpovedných dôvodov tak, ako sú ustanovené v § 9 ods.3 v zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
 - e) uplynutím doby, na ktorú bola táto zmluva uzatvorená,
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s účelom uvedeným v čl. II. bode 3.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť okamžite od tejto zmluvy podľa čl. V. bod 7., bod 8. tejto nájomnej zmluvy.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy stav prenajímaných nebytových priestorov ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
3. Nájomca:

- a) je povinný hradiť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikne počas trvania zmluvného vzťahu, ako aj náklady spôsobené neprimeraným užívaním nebytových priestorov,
 - b) je povinný oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má realizovať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie;
 - c) pri nesplnení povinností podľa písm. a/ a b/ tejto zmluvy nájomca zodpovedá za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla,
 - d) nesmie vykonať stavebné úpravy, rekonštrukcie, modernizácie, resp. iné technické zhodnotenie bez písomného súhlasu prenajímateľa; stavebné úpravy, rekonštrukcie, modernizácie, resp. iné technické zhodnotenie vyplývajúce z účelu prenajatých priestorov realizovať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, príslušného stavebného úradu a dotknutých inštitúcií. Technickú dokumentáciu a schvaľovacie konania potrebné pre realizáciu prípadných úprav si zabezpečuje nájomca na svoje náklady s tým, že prenajímateľ zaujme definitívne stanovisko k úpravám až po predložení schváleného projektu nájomcom. Financovanie úprav si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady bez kompenzácie na nájomnom. Po realizácii úprav predloží nájomca prenajímateľovi projekt skutočného vykonania úprav. Zrealizované stavebné úpravy sa po skončení nájmu stávajú majetkom prenajímateľa bez povinnosti prenajímateľa uhradiť nájomcovi finančné prostriedky, ktoré na ich realizáciu vynaložil
 - e) je oprávnený umiestniť do prenajatých nebytových priestoroch vlastné vybavenie; nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za hnutel'ný majetok nájomcu umiestnený v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, resp. zničenie. Nájomca si preto musí hnutel'ný majetok poistiť na vlastné náklady.
 - f) nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do nájmu, podnájmu, výpožičky pre tretie osoby, takáto zmluva je neplatná,
 - g) zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú v prenajatých nebytových priestoroch, alebo na inom majetku spoločne užívanom v súvislosti s jeho činnosťou,
 - h) vráti prenajímateľovi po ukončení zmluvného vzťahu predmet tejto zmluvy v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - i) nesmie na prenajatú nehnuteľnosť zriaďovať záložné práva alebo tento majetok inak zaťažovať,
 - j) sa zaväzuje užívať nebytové priestory iba na dohodnutý účel podľa čl. II. ods. 3,
 - k) môže vec užívať len v dohodnutom rozsahu.
4. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom alebo v sprievode nájomcom poverenej osoby. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa za svojej prítomnosti, príp. za prítomnosti ním poverenej osoby umožní prenajímateľovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi, vstup do priestorov predmetu nájmu, za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok V.

Spôsob platenia nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov vymedzených v čl. II. bod 1. sa stanovuje 27€/1m²/rok a za prenajatú plochu 30 m² predstavuje 810 €/rok a za priradené priestory 5,00€/m²/rok a za prenajatú plochu 14 m² predstavuje 70,- €/ročne, čo spolu predstavuje 880,- €/rok. **Nájomné bude uhrádzať nájomca v pravidelných štvrt'ročných splátkach a to vždy k 15. dňu nasledujúceho mesiaca v sume 220,-. € na účet prenajímateľa - Štátna pokladnica . č. 7000202464/8180.**
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **štvrt'ročne zálohové platby** v sume **280,- €** na **prevádzku** nebytových priestorov (teplo, elektrická energia, vodné, stočné, zrážková voda, komunálny odpad, revízie, upratovanie spoločných priestorov a ostatné náklady na prevádzku budovy), ktorá je predmetom tejto zmluvy so splatnosťou vopred do **15. dňa v mesiaci začínajúceho štvrt'roka** v prospech účtu prenajímateľa – **Štátna pokladnica č. 700089748/8180**. Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov vykoná prenajímateľ po obdržaní faktúr od dodávateľov minimálne 2 x ročne.
3. Zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre výpočet prevádzkových nákladov je prenajímateľ povinný oznámiť písomne nájomcovi najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
4. Ak nájomca nevykoná úhrady platieb za nájom a ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy v stanovenej lehote, je povinný zaplatiť úroky z omeškania. Výšku úroku z omeškania ustanovuje § 3 ods. 1 a ods. 2 nariadenia vlády SR č.586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ je povinný úrok z omeškania uhradiť spolu s omeškanou platbou. Za riadne a včas uhradené nájomné a služby spojené s nájomom sa považuje úhrada nájomného a služieb pripísaná na účet prenajímateľa v termínoch uvedených v čl. V bod .1 a v čl. V. bod 2. tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov s prihliadnutím na budúci možný vývoj rozhodujúcich skutočností majúcich vplyv na tieto otázky.
6. Výška nájomného podľa bodu 1. tohto článku bude počnúc rokom 2012 upravovaná každoročne k 1. marcu kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu, prípadne poklesu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
7. Omeškanie zmluvne dohodnutého termínu (čl. V. bod 1 zmluvy) úhrady nájomného presahujúce obdobie jedného mesiaca je podstatným porušením zmluvnej povinnosti ktorá oprávňuje prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje dňom, kedy došlo k doručeniu písomného odstúpenia. Odstúpenie od zmluvy sa považuje za doručené aj posledným dňom jeho uloženia ako doporučenej a neprevzatej zásielke na pošte.
8. Omeškanie zmluvne dohodnutého termínu (čl. V. bod 2) úhrady služieb spojených s nájomom presahujúce obdobie 15 dní je podstatným porušením zmluvnej povinnosti ktorá oprávňuje prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje dňom, kedy došlo k doručeniu písomného odstúpenia. Odstúpenie od zmluvy sa

považuje za doručené aj posledným dňom jeho uloženia ako doporučenej a neprevzatej zásielke na pošte.

Článok VI. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR v zmysle § 13 ods. 10 zákon a č. 278/1993 o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
3. Zmena dohodnutých podmienok v tejto zmluve sa môže vykonať len formou písomného dodatku, a to na základe dohody oboch zmluvných strán, alebo pokiaľ to vyplynie zo zmien všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa posudzujú podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom všetky majú platnosť originálu. Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia, nájomca dve vyhotovenia, Ministerstvo financií SR jedno vyhotovenie a Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v zmysle platných právnych predpisov SR.
7. Zmluvné strany súhlasne konštatujú, že si túto zmluvu dobre prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne podpísali.

V Žiline dňa:

V Martine, dňa: 1.1.2012

.....
prenajímateľ
Mgr. Rastislav Ďuriník
Prednosta a vedúci služobného úradu

.....
nájomca
Ing. Vladimír Bálint
prezident ZZKS