

Z M L U V A č. 01/03-2011/1
o nájme nehnuteľnosti nebytového priestoru
uzatvorená medzi

Prenajímateľom: **HI-TECH CENTER S.R.O.**
Ádorská 5400
929 01 Dunajská Streda
Zast.: Richard Czinege – riaditeľ spoločnosti
IČO: 36 289 884
DIČ: 2022174429
Bankové spojenie: TATRA BANKA a.s.
Číslo účtu: 262 710 4363/1100
Tel./fax: 031/551 7404, 0905 357 439 / 031/550 4202
Zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava,
oddiel Sro, vložka č. 18334/T

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **Krajský úrad životného prostredia Trnava**
Kollárova 8, 917 00 Trnava ,
Zast.: **Ing. Ján Bad'anský, prednosta**
odberné miesto - sídlo úradu:
Obvodný úrad životného prostredia Dunajská Streda
Zast.: **Ing. Gabriela Csériová, prednostka**
IČO: 37 847 660
DIČ: 2021773094
Číslo účtu: 7000391656/8180

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.
Definície

- 1/ Pod pojmom „stavebné úpravy“ sa v tejto zmluve označujú všetky úpravy, ktoré je potrebné v zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení ohlásiť stavebnému úradu alebo na ktoré je potrebné stavebné povolenie.
- 2/ Pod pojmom „bežná údržba“ sa v tejto zmluve označuje každý úkon smerujúci k udržaniu alebo zlepšeniu stavu hmotnej veci, tvoriacej súčasť alebo príslušenstvo nebytového priestoru, alebo ktorá sa nachádza v prenajatom priestore, a ktorý nebol vynútený mimoriadnymi udalosťami, alebo ktorý pri normálnom používaní predmetnej veci nie je bežné alebo potrebné vykonať, pričom za bežnú údržbu sa považuje každý úkon, malá oprava do výšky 331,- EUR za jednu opravu.

Článok II.

Predmet zmluvy

- 1/ Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v objekte na Ádorskej ulici č. 5400, 929 01 Dunajská Streda v zmysle zákona č. 116/90 Zb o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to nebytové priestory č. 329-339 + chodba + soc.priestory, na 3NP-2.poschodí, o výmere 334 m² (287 m² nebytové-kancelárske priestory, 47 m² nebytové priestory) (ďalej len „predmet nájmu“). Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb prenajíateľom súvisiacich s užívaním predmetu nájmu ako priestor.
- 2/ Predmet nájmu sa nachádza v katastrálnom území Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, zapísaný v katastri nehnuteľnosti na Katastrálnom úrade v Dunajskej Strede, Správa katastra Dunajská Streda na LV č. 6618 v budove súp. č. 5400, na parcele č. 365/5 – 334 m².
- 3/ Vybavenie tvorí : vid'. Príloha č.1 – ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 4/ Merače energií sa nachádzajú na chodbe 3.NP - 2 poschodia budovy.

Článok III.

Povinnosti nájomcu, účel nájmu

- 1/ Nájomca je oprávnený prenajaté priestory užívať výlučne len na účely spojené s činnosťou obvodného úradu životného prostredia Dunajská Streda. Zmena účelu nájmu je možná len dohodou oboch strán.
- 2/ Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajíateľa ďalej prenajať priestory alebo ich časť tretiemu subjektu.
- 3/ Náklady na prevádzku priestorov, vrátane bežnej údržby a opráv z dôvodu bežného opotrebenia, hradí výlučne nájomca. Úpravy interiéru, ktoré nie je možné alebo je iba s veľkými nákladmi možné vrátiť do pôvodného stavu a stavebné úpravy prenajatých priestorov je nájomca oprávnený robiť len po odsúhlasení prenajíateľom.
- 4/ Náklady na rekonštrukciu predmet nájmu, ktorá presahuje rámec bežnej údržby hradí prenajíateľ v prípade, ak s predmetnou rekonštrukciou výslovne písomne súhlasil. V prípade, že rekonštrukcia predmetu nájmu presahuje rámec bežnej údržby a je nevyhnutná z dôvodov zapríčinených nájomcom, znáša náklady na rekonštrukciu nájomca.
- 5/ Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v predmetných priestoroch plnenie všetkých povinností, vyplývajúcich z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a hygienických predpisov. V súlade s ustanovením § 6 ods.3 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, v znení neskorších predpisov, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v predmetných prenajatých priestoroch plnenie úloh požiarnej ochrany vyplývajúcich z ustanovení § 4 až 8 uvedeného zákona a z vykonávacích právnych predpisov, najmä z Vyhlášky č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii.
- 6/ Nájomca je povinný predmetné nebytové priestory v prípade požiadavky zodpovedného zástupcu prenajíateľa alebo osoby ním poverenej sprístupniť za účelom vykonania obhliadky, ako aj umožniť prenajíateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu vyplývajúcich z ustanovení tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov.
- 7/ Nájomca vo vlastnom záujme nahlási na správu areálu privátne telefónne číslo zodpovednej osoby, kam bude možné zavolať v prípade požiaru alebo havárie v jeho prenajatých priestoroch v mimopracovnom čase.
- 8/ Ku dňu ukončenia prenájmu je nájomca povinný vrátiť priestory prenajíateľovi v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

- 9/ Nájomca plne zodpovedá za úhrady škôd spôsobené jeho zamestnancami ako aj osobami, ktorým umožní vstup do predmetu nájmu, ktoré boli zapríčinené porušením požiarnych, bezpečnostných, hygienických predpisov a porušením pravidiel premávky v areáli, s ktorými prenajímateľ písomne nájomcu oboznámi.
- 10/ Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok v predmete nájmu počas trvania nájmu. Ak tak neurobí, je nájomca zodpovedný za škody vzniknuté na majetku nájomcu v predmete nájmu.
- 11/ V areáli objektu je zakázané nájomcovi vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by mohla byť zdrojom znečistenia životného prostredia.
- 12/ Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a v čas nájomné, náklady za služby spojené s prenájomom predmetných prenajatých priestorov.
- 13/ Nájomca je povinný odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré spôsobili jeho zamestnanci ako aj osoby, ktorým umožní vstup do predmetu nájmu.

Článok IV.

Povinnosti prenajímateľa

- 1/ Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi do užívania nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy vo vymaľovanom a užívateľsky pripravenom stave.
- 2/ Prenajímateľ sa zaväzuje povoliť nájomcovi vstup do areálu 24 hod. denne počas pracovných dní, v dňoch pracovného voľna a pracovného pokoja.
- 3/ Zaisťovať nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním nebytových priestorov.

Článok V.

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

- 1/ Nájomca vyhlasuje a svojím podpisom potvrdzuje, že sa dôkladne oboznámil so stavom prenajímaných priestorov, ktoré doposiaľ užíval na základe Zmluvy č. 01/02 o nájme nehnuteľnosti nebytového priestoru uzatvorenej medzi nájomcom a prenajímateľom dňa 06. 07. 2006.
- 2/ Prevzatie priestorov potvrdí nájomca a prenajímateľ na preberacom protokole, v ktorom bude vyznačený stav a prípadné vady preberaných priestorov a príslušenstvo, ktoré je prenajímané spolu s predmetom nájmu. V preberacom protokole bude ďalej uvedený stav na meračoch jednotlivých energií ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok VI.

Dohodnuté nájomné, jeho splatnosť a spôsob jeho platenia

- 1/ Zmluvnými stranami dohodnutá výška nájomného predstavuje sumu 1 200 EUR mesačne, slovom: tisícdvisto Eur vrátane príspevku do fondu údržby.
- 2/ Nájomné je splatné do 25. dňa kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za I. štvrťrok 2012 je splatné k 31. 12. 2011.
- 3/ Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady poplatky za TV a rozhlas za používanie JTS priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
- 4/ V nájomnom podľa odseku 1/ tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom predmetných priestorov, ako sú: vodné a stočné, kúrenie, spotreba elektrickej energie. Náklady spojené s poskytovaním uvedených služieb vyúčtuje nájomcovi dodávateľ služieb na základe osobitnej zmluvy o poskytnutí služieb prostredníctvom tretích osôb uzatvorenej medzi nájomcom a dodávateľom.

- 5/ V nájomnom podľa odseku 1/ tohto článku zmluvy sú zahrnuté náklady za služby, upratovania nebytových priestorov, odvoz odpadu, poistenie budovy.
- 6/ Výšku nájomného za mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
- 7/ Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
- 8/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné ako aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok VII. Doba trvania nájmu

- 1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 5 rokov.
- 2/ Táto zmluva nadobúda platnosť od 01. 09. 2011.
- 3/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi priestory s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie .
- 4/ Nájomca potvrdzuje, že sa so stavom prenajatých priestorov oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy, potvrdzuje, že jeho stav zodpovedá technickému popisu prenajatých priestorov, ktorý je neoddeliteľnou časťou tejto zmluvy a zaväzuje sa, že bude užívať prenajaté priestory na účely spojené s činnosťou obvodného úradu životného prostredia Dunajská Streda.

Článok VIII. Ukončenie nájmu

- 1/ Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný podľa článku VII. bod 1 tejto zmluvy.
- 2/ Nájomný vzťah je rovnako možné ukončiť dohodou zmluvných strán.
- 3/ Nájom je možné vypovedať na základe výpovede prenajímateľa z dôvodu uvedeného v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov alebo výpovede nájomcu z dôvodu uvedeného v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 4/ Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zo zmluvných strán.
Účinky doručenia výpovede sú splnené aj vtedy, ak príjemca výpovede si túto nevyzdvihol v stanovenej lehote uloženia alebo jej prevzatie odmietol.

Článok IX. Vypratanie prenajatých priestorov

- 1/ V prípade, že nájomné vzťahy z tejto zmluvy budú ukončené, je nájomca povinný ku dňu ich ukončenia vypratať prenajaté priestory a fyzicky ich odovzdať prenajímateľovi.
- 2/ V prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť podľa odstavca 1, súhlasia obe strany s tým, aby prenajaté priestory vypratával prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. Veci nachádzajúce sa v predmete nájmu, ktoré nepatria prenajímateľovi, budú v takom prípade prenajímateľom uložené na náklady nájomcu v priestore, ktorý uzná prenajímateľ za vhodný na uvedený účel.

Článok X. Doručovanie

- 1/ Korešpondencia pre nájomcu bude zasielaná na adresu, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy. V prípade zmeny adresy je nájomca povinný upovedomiť prenajímateľa o jeho novej adrese.

Článok XI. Všeobecné a záverečné ustanovenie

- 1/ Táto zmluva bola uzavretá medzi stranami slobodne a vážne a zodpovedá ich takto vyjadrenej vôli.
- 2/ Akékoľvek ďalšie zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať len so súhlasom zmluvných strán písomne formou dodatku k zmluve o nájme.
- 3/ Ostatné práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, pokiaľ nie sú v nej priamo upravené, sa riadia zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 4/ Zmluva je napísaná a stranami na znak ich súhlasu s jej obsahom podpísaná v štyroch origináloch, z ktorých každá zo strán obdrží dve vyhotovenia.

V Trnave, dňa

prenajímateľ:

V Trnave, dňa

nájomca:

Richard Czinege
riaditeľ spoločnosti
HI-TECH CENTER S.R.O.

Ing. Ján Baďanský
prednosta Krajského úradu
životného prostredia Trnava

Vlastník, na znak súhlasu
s podnájmom a s obsahom tejto zmluvy

Za vecné plnenie:

Richard Czinege
konateľ spoločnosti
HI-TECH ELEKTRO s.r.o.

Ing. Gabriela Csériová
prednostka Obvodného úradu
životného prostredia Dunajská Streda