

Zmluva
o nájme nebytových priestorov
číslo : GR - 633 /2012

Prenajímateľ : **Technická obnova a ochrana železníc, a.s. (TOOŽ)**
Sad SNP 667/10, 010 01 Žilina
IČO : 43 861 105
IČ DPH : SK 2022502812
akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
v Žiline, oddiel : Sa, vložka číslo : 10617/L
v zastúpení : **PaedDr. Peter Kunkela,**
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
(ďalej len „prenajímateľ „)

a

Nájomca : **Sebastian Artur Trzepizur**
031 04 Liptovský Mikuláš, Smrečianska 677,
trvalé bydlisko ZaWodzie 45, Kuznica Kiedrzynska 42-233, Poľsko
IČO : 45 414 025
živnostník, evidovaný Obvodným úradom v Liptovskom Mikuláši,
číslo živnostenského registra : 580-44907

(ďalej len „nájomca „)

po vzájomnej dohode uzatvárajú medzi sebou podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) subsidiárne s príslušnými ustanoveniami zákona číslo zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení a doplnení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme“) túto zmluvu o nájme a to v nasledovnom rozsahu a znení :

I.
Predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy je nehnuteľný majetok prenajímateľa evidovaný na liste vlastníctva č.2981 , v k. ú. Liptovská Ondrašová, Správa katastra Liptovský Mikuláš to kancelária nachádzajúca sa v stavbe/budove (kancelárie a sklady týlu) súpisné číslo 724, stojaca na pozemku parcelné číslo 977.

(ďalej len „predmet nájmu“).

2. Prenajímateľ odovzdáva do prenájmu predmet nájmu v stave spôsobilom na účel nájmu a nájomca berie do nájmu predmet nájmu za dohodnuté nájomné v čl. III. tejto zmluvy a za podmienok uvedených v tejto zmluve.

II. Účel nájmu

Predmet nájmu bude nájomcovi slúžiť na zriadenie kancelárie k uskutočňovaniu predmetu činností zapísaných v živnostenskom registri..

III. Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné za predmet nájmu bolo určené dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom a to vo výške 230 ,- EUR s DPH za jeden mesiac nájmu. Nájomné je splatné mesiac vopred vždy k 10.dňu príslušného kalendárneho mesiaca

2. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomné za mesiac september 2012 (aliquótna čiastka 161 ,- EUR s DPH) , október 2012 a november 2012 júl v úhrnnej výške 621,-EUR s DPH zaplatí nájomca prenajímateľovi najneskôr do 25.10.2012.

3. V dohodnutom mesačnom nájme nie je započítaná spotreba elektrickej energie, ktorá bude účtovaná raz štvrťročne vždy k 25.dňu príslušného kalendárneho mesiaca na základe odpisov podružného merania. Nájomca si elektrickú prípojku 230V zriadi na vlastné náklady najneskôr do 31.10.2012. Do doby zriadenia tejto prípojky sa dovtedy odobratá elektrická energia vyúčtuje paušálnym poplatkom vo výške ,-EUR s DPH.

4. K úhrade nájomného resp. za odber elektrickej energie prenajímateľ vystaví faktúru s požadovanými náležitosťami podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z priadnej hodnoty v znení a doplnení neskorších predpisov s lehotou splatnosti 7 dní s jej doručením nájomcovi najneskôr do 3-tieho dňa príslušného kalendárneho mesiaca v ktorom sa má príslušná mesačná platba nájomného resp. štvrťročná platba za úhradu odberu elektrickej energie realizovať.

5. Dohodnuté platby sa budú uskutočňovať bankovým prevodom poukázaním štvrťročných platieb na účet prenajímateľa vedený v ČSOB, pobočka Žilina, číslo účtu : 25662713/7500.

6. V prípade omeškania s úhradou dohodnutej platby je prenajímateľ oprávnený nájomcovi účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej čiastky nájmu a to za každý deň omeškania nasledujúci po dni dohodnutého termínu splatnosti uvedeného v tomto článku, ods. 1 zmluvy.

7. Pre prípad ukončenia nájmu pred uplynutím príslušného kalendárneho mesiaca v ktorom sa platba za nájom vopred realizovala vzniká na strane prenajímateľa povinnosť vrátiť nájomcovi zodpovedajúcu aliquótnu čiastku z takto vopred uhradeného nájmu.

IV. Doba nájmu, výpoveď z nájmu a zánik nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú v trvaní od 10.09.2012 do 10.08.2013.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov.
O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. S odovzdaním predmetu nájmu budú nájomcovi odovzdané aj kľúče umožňujúce vstup do skladov. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.
3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu, ak:
 - nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné,
 - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy.
4. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:
 - prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
 - ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
 - ak prenajímateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy
5. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
6. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
7. Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná oboma zmluvnými stranami.

8. Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá jednomesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
9. Nájom dohodnutý v tejto zmluve zaniká tiež v prípadoch uvedených v ustanovení § 14 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy tak, aby nájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy. Prenajímateľ bude predmet nájmu v tomto stave udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
2. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré nájomca spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady.
3. V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vo veci.

4. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a riziko.
5. Nájomca nie oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať prenajaté priestory do podnájomu i do užívania tretím osobám.
6. Nájomca je povinný raz za dohodnuté obdobie nájmu umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov nájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný dodržiavať prenajímateľom stanovené režimové opatrenia v objekte v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
8. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu po ukončení nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu za dobu jeho užívania.

VII.

Osobitné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 31.10.2012 zložiť na účet prenajímateľa kauciu vo výške 3-mesačného nájomného t.j. 690 ,- EUR s DPH, ktoré budú vedené na osobitnom podúčte prenajímateľa ako čiastka slúžiaca ku krytiu neuhradeného nájomného a vzniknutých škôd na predmete nájmu. Kaucia bude nájomcovi vrátená po ukončení nájmu do 7 dní poukázaním na jeho účet číslo, vedený v
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy výšky nájomného v prípadoch, že za predchádzajúci kalendárny rok na základe oznámenia Štatistického úradu SR miera inflácie presiahne čiastku 4%.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.

2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
5. 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.
6. Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ aj nájomca dostanú po jednom vyhotovení tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Žiline dňa 2012

V Liptovskom Mikuláši dňa 2012

PaedDr. Peter Kunkela
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Technická obnova a ochrana železníc, a.s. (TOOŽ)

Sebastian Artur Trzepizur
živnostník