

Zmluva
o nájme číslo : GR- 120/2013

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**
(ďalej len „prenajímateľ „)

a

Nájomca : **Milan Chovan Autochom**
032 44 Liptovská Kokava 243
IČO : 33 830 258
IČ DPH : SK 20200480153
podnikateľ zapísaný v Živnostenskom registri Obvodného úradu v Liptovskom Mikuláši, číslo živnostenského registra 505-3864
(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

Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti v k. ú. Liptovský Mikuláš nachádzajúce sa v areáli prenajímateľa, prevádzkareň Liptovský Mikuláš, Revolučná 8 a to :

- zastrešené voľné priestory – plocha o celkovej výmere 472 m²
- voľná plocha o celovej výmere 658m².“

II.
Účel nájmu

Nájomca bude využívať predmet nájmu v súlade s predmetom svojich činností zapísaných v Živnostenskom registri Obvodného úradu v Liptovskom Mikuláši, číslo živnostenského registra 505-3864.

III. Nájomné a podmienky jeho uhrádzania

1. Nájomné bolo stanovené dohodou a to za zastrešené voľné priestory v čiastke 6,97,- EUR/m2/rok bez DPH, t.j. za ročné nájomné vo výške 3.289,84,-EUR bez DPH (slovom tritisícdvostoosemdesiatdeväť EUR a osemdesiatštyri centov bez DPH) a za voľnú plochu v čiastke 6,14 ,- EUR/m2/rok bez DPH t.j. za ročné nájomné 4.040,12,- EUR bez DPH (slovom štyritisícštyridsať EUR a dvanásť centov bez DPH), teda spolu ročné nájomné za predmet nájmu popísaný v článku I zmluvy činí 7.329,96,- EUR bez DPH (slovom sedemtisíc trisťodvadsaťdeväť EUR a deväťdesiatšesť centov bez DPH).
2. Nájomné bude uhrádzané vopred v mesačných splátkach vo výške 610,- EUR bez DPH vždy najneskôr k 15-temu dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Nájomné za mesiac január 2013, február 2013 a marec 2013 v celkovej čiastke 1.832,49 EUR uhradí nájomca najneskôr do 25.2.2013, inak ostatné mesačné nájomné v termíne dohodnutom v ods. 2 tohto článku zmluvy.
4. Nájomné bude uhrádzané na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s termínom jej doručenia nájomcovi najneskôr do 5-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca v ktorom má byť uhradenie nájomného uskutočnené zo strany nájomcu podľa termínu uvedeného v ods. 2 tohto článku zmluvy, a to poukázaním na účet prenajímateľa vedený v ČSOB a.s., pobočka Žilina, číslo účtu : 25662713/7500.
5. V prípade omeškania s dohodnutou platbou zo strany nájomcu, oprávňuje uvedená skutočnosť prenajímateľa k účtovaniu úrokov z omeškania vo výške 0,05% za každý deň nasledujúci po termínoch splatnosti dohodnutých v ods. 2 tohto článku zmluvy.
7. Pre prípad ukončenia nájmu pred uplynutím príslušného mesiaca v ktorom sa platba za nájom vopred realizovala vzniká na strane prenajímateľa povinnosť vrátiť nájomcovi zodpovedajúcu alikvótnu čiastku z takto vopred uhradeného nájmu.
8. Spôsobom uvedeným v ods. 2 a 4 tohto článku zmluvy bude nájomcovi účtovaný aj odber elektrickej energie, vodného a stočného a prípadný odber plynu.

IV. Doba nájmu, platnosť a účinnosť zmluvy

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.1.2013 do 31.12.2013 s tým, že v prípade záujmu o ďalšiu dobu nájmu, je nájomca oprávnený najneskôr mesiac pred ukončením dohodnutej doby nájmu písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, ktoré podľa Stanov akciovej spoločnosti článok XI. ods. 5, podods.2 podlieha súhlasu Dozornej rady TOOŽ, a.s. Žilina.
2. Prevzatie predmetu nájmu sa uskutoční fyzickou ohliadkou a následným vypracovaním preberacieho protokolu s príslušnou fotodokumentáciou.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca môže predmet nájmu dať do podnájmu len s výslovným písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný užívať prenajatý priestor v súlade s dohodnutým účelom nájmu a nájomné platiť riadne a včas.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady hradiť drobné opravy na predmete nájmu ako aj náklady na odstránenie škody vzniknutej neprimeraným užívaním prenajatých priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu ich vykonanie poskytnutím potrebnej súčinnosti, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu a strpieť vykonanie opráv. Obdobne je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na prenajatých priestoroch a v prípade bezprostredne hroziacej škody tejto podľa svojich možností a schopností zabrániť.
5. Prispôsobenie a úpravu priestorov k účelu činnosti nájomcu, môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady.
6. Nájomca najneskôr do 3 mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy uzatvorí poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou v prenajatých priestoroch.
7. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté priestory na základe požiadavky prenajímateľa za účelom kontroly stavu prenajatých priestorov v súvislosti s dohodnutým účelom nájmu, so vznikom škodovej udalosti a vo väzbe na dodržiavanie protipožiarnych opatrení v prenajatých priestoroch.
8. Nájomca je povinný označiť predmet prenájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule s jej umiestnením na priečelí fasády domu v mieste určenom prenajímateľom.
9. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vybaviť – zabezpečiť prenajaté priestory prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu nepovolaných osôb do priestorov prenájmu.
10. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu svoje náklady pri jeho oprave, na ktorú je inak povinný prenajímateľ, má nájomca nárok na náhradu týchto výdavkov a to v prípadoch ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ako prenajímateľ bez zbytočného odkladu nahlásenú opravu zo strany nájomcu, nevykonala, alebo nezabezpečil. V prípade ak nájomca nevie posúdiť či požadovaná oprava alebo údržba sú bežné, alebo také, ktoré má

znášať prenajímateľ, tak pred uskutočnením opráv túto skutočnosť prekonzultuje s prenajímateľom a vyžiada si jeho písomné stanovisko.

10. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady vykonávať opravy, údržbu a odstraňovanie havárií na prenajatých priestoroch, ktoré nespôsobil nájomca.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vzniknutých sporov týkajúcich sa odlišného výkladu záväzkových vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy dajú prednosť rokovaniu pred súdnym konaním.

VI.

Skončenie nájmu výpoveďou a zánik nájmu

1. Dojednaný nájom skončí uplynutím času na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu určitú len v súlade s ustanoveniami § 9 ods. 2 písm. a) až i) zákona o nájme a podnájme.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu určitú len v súlade s ustanoveniami § 9 ods. 3 písm. a) až c) zákona o nájme a podnájme.
4. Medzi prenajímateľom a nájomcom bola dohodnutá trojmesačná výpovedná lehota so začiatkom plynutia od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájom zaniká v súlade s ustanoveniami § 14 písm. a) až c) zákona o nájme a podnájme.
6. Nájomca je povinný po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VII.

Osobitné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 28.02.2013 zložiť na účet prenajímateľa kauciu/peňažnú záruku vo výške 3-mesačného nájomného t.j. 752,01 EUR bez 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 3%.
3. Nájomca zodpovedá za preškolenie svojich zamestnancov a dodržiavanie právnych predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP), protipožiarnej ochrany (PPO), ochrany životného prostredia a predpisov na úseku nakladania s odpadmi v priestoroch prenájmu. V prípade zistenia ich porušenia nesie za ne zodpovednosť vrátane sankcií udelených príslušnými kontrolnými orgánmi.“

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Dohodnuté zmluvné záväzky obsiahnuté v tejto zmluve je možné meniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to písomným číslovaným dodatkom k zmluve.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s charakterom originálu, z ktorých po dva výtlačky dostane každá zo zmluvných strán.
3. 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.
4. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, porozumeli mu, pričom svojimi podpismi potvrdzujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej slobodnej vôle.

V Žiline, dňa 12. januára 2013

V Liptovskom Mikuláši, dňa 2013

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

.....
Milan Chovan Autochom