

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov č.: 2010/11/1

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
/ďalej len zmluva/

medzi

Prenajímateľ: ŠKOLKONZULT s.r.o.
Sídlo: Hlavná 42, 927 01 Šaľa
Štatutárny zástupca: Ing. Michal Lužica, konateľ
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným, zapísaná
v OR SR, vložka č. 16390/T
Bankové spojenie: VOLKSBANK, a.s.
Č. ú.: 4230131418/3100
DIČ: 2021767550
IČ pre DPH: Sk 2021767550
IČO: 36556181

a

Nájomca: Krajský úrad životného prostredia Nitra
Sídlo: Janka Kráľa 124, 949 01 Nitra
Štatutárny zástupca: RNDr. Ivan Michna
Právna forma: štátna rozpočtová organizácia
Bankové spojenie: 7000391197/8180
DIČ:
IČ pre DPH: 2021768551
IČO: 37961276

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1./ Účelom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri užívaní predmetu nájmu uvedeného v článku č. II tejto Zmluvy.
- 2./ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa na Hlavnej ul. č.42 v Šali, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľnosti Správy katastra Šaľa, pre katastrálne územie Šaľa, okres Šaľa, obec Šaľa. Uvedená nehnuteľnosť sa nachádza na parcele č. 2036, zapísanej na LV č. 6328, Správy katastra v Šali, zastavané plochy o výmere 724 m², objekt súpisné číslo 42/12.
- 3./ Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi do nájmu

v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

Článok II.

Predmet nájmu

- 1./ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi a nájomca berie do nájmu na odplatné užívanie nebytové priestory na na Hlavnej ul. č.42 v Šali, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľnosti Správy katastra Šaľa, pre katastrálne územie Šaľa, okres Šaľa, obec Šaľa. Uvedená nehnuteľnosť sa nachádza na parcele č. 2036, zapísanej na LV č. 6328, Správy katastra v Šali, zastavané plochy o výmere 724 m², objekt a súpisné číslo 42/12 druhom nadzemnom podlaží o celkovej výmere 254,92 m².
- 2./ Prenajatý priestor a spoločné priestory sú znázornené na situácii druhého nadzemného podlažia. Situácia a LV č. 6328 tvoria prílohy k zmluve a sú neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

Článok III.

Účel nájmu

- 1./ Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu predmet nájmu, ako je špecifikovaný v článku II. tejto Zmluvy, za účelom prevádzkovania kancelárskych priestorov pre výkon štátnej správy starostlivosti o životné prostredie v súlade so zákonom č. 525/ 2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Článok IV.

Doba nájmu

- 1./ Nájom nebytového priestoru podľa tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.4.2011. Doba nájmu začína plynúť dňom odovzdania a prevzatia predmetu nájmu zmluvnými stranami na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru.
- 2./ Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom skutočného odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, o ktorom spíšu obidve strany Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, ktorý tvorí prílohu tejto Zmluvy.
- 3./ Nájomca podpísaním tejto Zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívania schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu uvedený v článku č. III. tejto Zmluvy. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať.

Článok V.

Skončenie nájmu

- 1./ Nájom končí:
 - a/ písomnou dohodou zmluvnými stranami
 - b/ písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán, doručenej druhej zmluvnej strane.
 - c/ výpoveďou z titulu vyššej moci
- 2./ Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať v prípade
 - a/ ak nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore so zmluvou
 - b/ ak nájomca neuhradí k dohodnutému termínu výšku nájomného
 - c/ ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - d/ ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia ďalšiemu užívaniu prenajatých priestorov.
- 3./ Nájomca môže zmluvu vypovedať v prípade, že:

- a/ predmet nájmu sa stane nespôsobilý na dohovorený účel nájmu bez zavinenia nájomcu po dobu dlhšiu ako 30 dní, pričom bude táto doba nájomcovi z nájmu odpočítaná
- b/ prenajímateľ hrubým spôsobom porušuje svoje povinnosti dojednané v zmluve.
- 4./ Výpovedná lehota pre zmluvné strany je 6- mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. V prípade naplnenia skutku bodu 3 a/ tejto zmluvy je výpovedná lehota dňom kedy nastal skutkový stav nespôsobilosti nebytových priestorov.

Článok VI.

Výška nájomného a splatnosť nájomného

- 1./ Nájomné bolo určená vzájomnou dohodou zmluvných strán v súlade s ust. § 7 zákona č. 116/1990 Zb. a zákona č. 18/1996 Zb. o cenách, t.j. 60,- Eur / 1 m²/1 rok, spolu 15.295,2 EUR/1 rok, slovom pätnásťtisícdeväťdesiatpäťEur a 20 centov.
- 2./ Nájomné je splatné za príslušný kvartál do 10. dňa príslušného kvartálu roka, bankovým prevodom, na základe faktúry prenajímateľa, so splatnosťou 14 dní.

Článok VII.

Služby spojené s nájmom

- 1./ V cene nájmu nie sú zahrnuté prevádzkové náklady /služby spojené s riadnym užívaním predmetu nájmu, ktoré zahŕňajú:
- a/ dodávku elektrickej energie
 - b/ dodávku plynu /tepla/ na vykurovanie a ohrev TÚV
 - c/ vodné a stočné
 - d/ odvoz komunálneho odpadu
 - e/ zriadenie telefónnej účastníckej stanice , internet
 - f/ upratovanie predmetu nájmu
 - g/ upratovanie a zimná údržba priľahlej časti chodníka k objektu
 - h/ náklady na spoločné priestory /chodba, výťah/.
- 2./ Služby uvedené v odseku 1, písm. c, d, g, h bude zabezpečovať prenajímateľ. Náklady za služby uvedené v odseku 1, písm. c, d, g, h bude nájomca prenajímateľovi uhrádzať pomernú časť z celkových skutočných nákladov, ktoré budú tvoriť prílohu faktúry od dodávateľa.
- 3./ Službu pod písmenom a, b, e, f bude zabezpečovať a uhrádzať nájomca.
- 4./ Úhrady za všetky služby uvedené v odseku 1. písm. c, d, g, h spojené s užívaním predmetu nájmu poskytované dodávateľmi bude dodávateľom uhrádzať prenajímateľ.

Článok VIII.

Poistenie majetku

- 1./ Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť nehnuteľnosť uvedenú v čl. I. zmluvy proti požiaru, živelným pohromám, poškodeniu vodou z vodovodných potrubí, najneskôr však ku dňu platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
- 2./ Poistenie majetku vneseného nájomcom do prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Článok IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1./ Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru , ktorého obsahom bude :
 - popis predmetu nájmu
 - podlahová plocha nájmu
 - technický stav predmetu nájmu
 - zoznam hnutelných vecí, ktoré sa v čase odovzdávania a preberania predmetu nájmu nachádzajú v priestoroch nájmu
 - stav vodomeru, elektromeru, plynomeru a merača tepla
 - dátum odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, miesto spísania zápisnice s podpismi obidvoch zmluvných strán
- 2./ Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou, zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- 3./ Prenajímateľ je povinný zabezpečiť udržiavanie budovy a okolia budovy.
- 4./ Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve
- 5./ Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať prenajaté priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
- 6./ Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím.
- 7./ Nájomca v prenajatých priestoroch zabezpečí plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení zmien a doplnkov.
- 8./ Nájomca v prenajatých priestoroch zabezpečí plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi.
- 9./ Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a nemôže bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám.
- 10/ Nájomca je povinný pri užívaní nebytových priestorov dbať, aby prenajímateľovi nevznikla na nich škoda. V prípade zavineného spôsobenia škody na nebytových priestoroch alebo ich súčiastiach nad rámec bežného opotrebenia je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škodu v plnom rozsahu.
- 11/ Prenajímateľ zabezpečí vykonanie bežnej údržby a drobných opráv v predmete nájmu. Nájomca je povinný uhradiť na vlastné náklady drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, obvyklé udržiavacie práce, ako i náklady vzniknuté neprímeraným užívaním nebytového priestoru nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytovom priestore. Na účely tejto Zmluvy sa drobnými opravami rozumejú opravy, ktorých náklady nepresiahnu výšku 150,- Eur na jednu opravu. V prípade , ak náklady presiahnu výšku 150,- Eur za jednu opravu, nájomca je povinný písomne oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, ktorý je povinný do 3 dní odo dňa oznámenia tejto skutočnosti zabezpečiť predmetné opravy na svoje náklady. Nájomca je povinný umožniť vykonanie týchto opráv alebo nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. V prípade, že prenajímateľ nevykoná nevyhnutné opravy, nájomca je oprávnený si zabezpečiť vykonanie týchto opráv na náklady prenajímateľa, o ktorých je povinný písomne informovať prenajímateľa.
- 12/ Nájomca je oprávnený vyhotoviť vnútornú dekoráciu predmetu nájmu a zariadenia predmetu nájmu nábytkom podľa vlastných potrieb a bez ďalšieho súhlasu prenajímateľa.

- 13/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zámer stavebných úprav predmetu nájmu, ktoré môže nájomca realizovať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
- 14/ Prenajímateľ je oprávnený na vstup do prenajatých priestorov výhradne za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

- 1./ K vzniku zmluvy je potrebná dohoda zmluvných strán v plnom rozsahu tejto Zmluvy. Zmeny a doplnenia zmluvy je možné vykonať len písomnými číslovanými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- 2./ Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 3./ Prenajímateľ je oprávnený dodatkom ku zmluve v rozsahu Štatistickým úradom SR oficiálne stanovenej miery inflácie slovenskej meny za predchádzajúci kalendárny rok upravovať výšku dohodnutého nájomného. Dohodnuté nájomné sa zvýši o mieru inflácie za predchádzajúci rok.
- 4./ Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane dva rovnocenné exempláre s platnosťou originálu.
- 5./ Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnom prerokovaní, podľa svojej slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali osoby oprávnené konať v mene účastníkov zmluvy.
- 6./ Zmluva je platná dňom podpisu oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinná dňom odovzdania a prevzatia predmetu nájmu tejto Zmluvy.

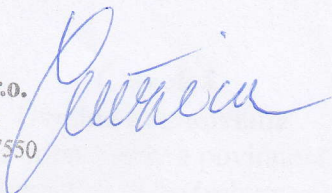
V Šali dňa 23.12.2010

V Pitve dňa 23.12.2010

Prenajímateľ: Ing. Michal Lužica

Nájomca: RNDr. Ivan Michna

ŠKOLKONZULT s.r.o.
Hlavná 42, 927 01 Šaľa
IČO: 36 356 181 DIČ: 2021767550
IČ DPH: SK2021767550



Prílohy: List vlastníctva č. 6328

Situačný náčrt predmetu nájmu

Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Šaľa

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: ŠAĽA

Dátum vyhotovenia 13.12.2010

Katastrálne územie: Šaľa

Čas vyhotovenia: 08:55:10

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6328

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2036	312	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2039/ 1	1058	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2040	73	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
2042	412	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
42	2036	20	polyfunkčná budova 'CENTRO'		1
43	2040	14			1

Legenda:

Druh stavby:

14 - Budova obchodu a služieb

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Školkonzult s.r.o., Hlavná 42, Šaľa, PSČ 927 01, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva podľa č. V 96/06 zo dňa 13.2.2006

Titul nadobudnutia

Mesto Šaľa - Stavebné povolenie Sp.č. 1830/2004 zo dňa 15.6.2004, Znalecký posudok č. 54/2006 - Ing. Miškovič

Titul nadobudnutia

Mesto Šaľa - Rozhodnutie o určení súpisného čísla Sp.č. 4679/2006 zo dňa 13.12.2006 - Z 2372/06

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 ĽUDOVÁ BANKA, a.s. , Vysoká 9, 810 00 Bratislava (IČO 17 321 123) - Zmluva o záložnom práve k nehnuteľnostiam č.230065 podľa č. V 1089/06 zo dňa 26.7.2006

Iné údaje:

1 Hlásenie zmien zo dňa 29.05.2006 - R 203/06.
Prevedené z LV č. 3244

