

Zmluva
číslo : GR - 174 /2008
o nájme nebytových priestorov

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **K.R.B., spol. s r.o.**
Moyzesova 58, 010 01 Žilina
IČO : 31 594 115
IČ DPH : SK 2020445889
spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu v Žiline, oddiel : Sro, vložka č. 1466/1
v zastúpení : Ing. Miroslav Kravárik, konateľ spoločnosti
(ďalej len „prenajímateľ“ ,)

a

Nájomca **: 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 : 1061/L
v zastúpení : Ing. Stanislav Bořuta, predseda predstavenstva
(ďalej len „nájomca“ ,)

po vzájomnej dohode, týmto medzi sebou uzatvárajú podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení a doplnení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme...“) túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) , a to v nasledovnom rozsahu a znení :

II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov na prízemí v zadnom trakte domu, súpisné číslo 667/10, Sad SNP 667/10 v Žiline ako aj parkovacích miest na príľahlom pozemku .
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nebytových priestorov na prízemí v zadnom trakte domu 10 parkovacích miest na príľahlom pozemku podľa situačného nákresu prenajatých priestorov a parkovacích miest, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve. Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 337 m².
3. Nájomca berie popísané nebytové priestory a parkovacie miesta do nájmu za dohodnutú cenu uvedenú v čl. IV. tejto zmluvy a za podmienok upravených v nasledujúcich ustanoveniach tejto zmluvy.

4. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom domu s nebytovými priestormi v Žiline, Sad SNP, súpisné číslo 667/10 vrátane zastavaných a príľahlých pozemkov zapísaných na LV č. 7433, katastrálne územie Žilina.

5. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

III.

Účel nájmu a čas nájmu

1. Nájomca bude prenajaté priestory vrátane parkovacích miest užívať pre činnosť Generálneho riaditeľstva Technickej obnovy a ochrany železníc, a.s. (TOOŽ).

2. Čas nájmu bol dohodnutý na dobu určitú v trvaní od 1.1.2008 do 31.12.2013.

IV.

Výška a splatnosť nájomného, spôsob platenia a platobné podmienky

1. Vzájomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu bola výška ročného nájomného za prenajaté nebytové priestory a parkovacie miesta dohodnutá na 900 000 .- Sk (slovom deväťstotisíc korún slovenských + DPH).

2. V dohodnutom ročnom nájme je započítaná aj spotreba elektrickej energie, vodného, stočného, TUV, kúrenia, odpadovej vody ako aj ďalšie služby (napr. sprístupnenie predmetu nájmu a parkovacích miest) poskytované nájomcovi zo strany prenajímateľa s odkazom na ustanovenie § 5 ods. 1 zákona, okrem poplatkov za vývoz smetí a telekomunikačných poplatkov, ktoré si hradí nájomca.

3. Dohodnuté ročné nájomné bude nájomca splácať štvrťročne vopred v čiastkach 225 000 .- Sk + DPH (slovom dvestodvadsaťpäťtisíc slovenských korún + DPH) v nasledovných termínoch :

- nájomné za I. štvrťrok do 15. januára kalendárneho roku
- nájomné za II. štvrťrok do 15. apríla kalendárneho roku
- nájomné za III. štvrťrok do 15. júla kalendárneho roku
- nájomné za IV. štvrťrok do 15. októbra kalendárneho roku.

4. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomné za prvý štvrťrok 2008 zaplatí nájomca prenajímateľovi najneskôr do 20. februára 2008.

5. K úhrade nájomného prenajímateľ vystaví faktúru s požadovanými náležitosťami podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z príadnej hodnoty v znení a doplnení neskorších predpisov s lehotou splatnosti 21 dní s jej doručením nájomcovi najneskôr do 3-tieho dňa príslušného kalendárneho mesiaca v ktorom sa má príslušná štvrťročná platba nájomného realizovať.

6. Dohodnuté platby sa budú uskutočňovať bankovým prevodom poukázaním štvrťročných platieb na účet prenajímateľa vedený v ČSOB, pobočka Žilina, číslo účtu : 184271963/7500.

7. V prípade omeškania s úhradou dohodnutej platby je prenajímateľ oprávnený nájomcovi účtovať úrok z omeškania vo výške 0,01% z neuhradenej čiastky nájmu a to za každý deň omeškania nasledujúci po dni dohodnutého termínu splatnosti uvedeného v tomto článku, ods. 3 zmluvy.

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

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý priestor v súlade s dohodnutým účelom nájmu a nájomné platiť riadne a včas.

2. Nájomca je povinný na vlastné náklady hradiť drobné opravy na predmete nájmu ako aj náklady na odstránenie škody vzniknutej neprimeraným užívaním prenajatých priestorov.

3. 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.

4. Prispôbenie a úpravu priestorov k účelu činnosti nájomcu, môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady.

5. Nájomca najneskôr do 3 mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy uzatvorí poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou v prenajatých priestoroch. Nájomca berie na vedomie prehlásenie prenajímateľa, že prenajímateľ má uzatvorené poistenie na dom z nebytovými priestormi na možný vznik škodovej udalosti z titulu živelných pohrôm, vandalizmu a pod.

6. 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.

7. Nájomca je povinný označiť predmet prenájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule s jej umiestnením na priečelí fasády domu v mieste určenom prenajímateľom.

8. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vybaviť – zabezpečiť prenajaté priestory prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu nepovolaných osôb do priestorov prenájmu.

9. Nájomca potvrdzuje, že pri odovzdaní a prevzatí prenajatých priestorov prevzal od prenajímateľa po 6 kusov kľúčov od 9-tich kancelárií, 5 kusov univerzálnych kľúčov, 1 kus kľúča od vstupnej brány a 10 ks diaľkového ovládania od vstupnej brány do objektu a že bol oboznámený s kľúčovým režimom objektu. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii ponecháva jeden rezervný univerzálny kľúč od prenajatých priestorov vložený do obálky spoločne zalepenej zmluvnými stranami s pripojením pečiatky a podpisu nájomcu. Bez súhlasu nájomcu smie prenajímateľ predmetný kľúč použiť na vstup do prenajatých priestorov len v prípade vzniku škodovej udalosti, resp. v prípadoch bezprostredne hroziacej škody na predmete nájmu najmä v prípadoch požiaru, povodne, ničivej víchrice alebo inej živeľnej udalosti. Použitie rezervného univerzálného kľúča je povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi.

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

11. Prenajímateľ je povinný zdržať a akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatých priestorov.

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

13. Prenajímateľ zodpovedá za škody spôsobené nájomcovi, resp. jeho zamestnancom, ktoré vzniknú preukázaným neplnením jeho povinností vyplývajúcich s ustanovenia § 5 ods. 1 zákona o nájme... .

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... .

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... .

4. Okrem týchto prípadov môže nájomca vypovedať zmluvu aj v prípade nadobudnutia vlastníckeho vzťahu k nehnuteľnosti s jej následným využitím pre potreby svojej činnosti.

5. Medzi prenajímateľom a nájomcom bola dohodnutá trojmesačná výpovedná lehota so začiatkom plynutia od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

6. Nájom zaniká v súlade s ustanoveniami § 14 písm. a) až c) zákona o nájme... .

7. Nájomca je povinný po skončení nájmu vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VII. Ostatné dojednania

1. 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.

2. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy (príloha č. 3) je výpis z obchodného registra nájomcu a osvedčenie o registrácii IČ DPH na strane nájomcu.

VIII. Záverčné 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 dvoch rovnopisoch z ktorých po jednom výtlačku dostane každá zo zmluvných strán.

3. 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.

4. Zmluva je účinná od 1.1.2008 s platnosťou dňom podpisu zúčastnených zmluvných strán.

V Žiline dňa 12. februára 2008



Ing. Miroslav Kravárik
konateľ



Ing. Stanislav Bořuta
predseda predstavenstva