

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v platnom znení a v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

PRENAJÍMATEĽOM:

obchodné meno:	IK invest, s. r. o.
sídlo:	Lazovná 53, 974 01 Banská Bystrica
IČO:	45 641 099
IČ DPH:	SK 2023068058
DIČ:	2023068058
bankové spojenie:	SK7411000000002926842446 / TATRABANKA a.s.
v mene ktorej koná:	Ing. Vladimír Molitoris – konateľ spoločnosti
registrácia:	spoločnosť zap. v Obch. reg. OS BB, Odd. Sro, vl.č . 18602/S

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCOM:

obchodné meno:	Slovenská republika – v správe Štátnej opery
sídlo:	Národná 11, 974 73 Banská Bystrica
IČO:	35989327, DIČ 2021472123
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica 7000069958/8180
Zástupená :	PhDr. Rudolfom Hromadom, riaditeľom
IBAN :	SK7581800000007000240508, SK4481800000007000069958

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu.

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nehnuteľností nachádzajúcich sa na Zvolenskej ceste č.37 (skladové a kancelárske priestory a pozemky), ktoré sú vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a zapísané na Liste vlastníctva č. 3557 v okrese: Banská Bystrica, obci: Banská Bystrica, katastrálnom území: Radvaň a to konkrétne:
 - a) Autodielňa so súpisným číslom 4240 postavená na parcele KNC č. 3393/38 o výmere 561 m², druh pozemku - zastav. plochy a nádvoria, evid. v registri C, ktorú tvorí Skladová hala č.1 o výmere 386 m²
Kancelárie s príslušenstvom pri hale č.1 o výmere 95 m²
 - b) Lakovňa so súpisným číslom 4337 postavená na parcele KNC č. 3393/79 o výmere 100 m², druh pozemku - zastav. plochy a nádvoria, evid. v registri C a parcele KNC č. 3393/80 o výmere 37 m², druh pozemku - zastav. plochy a nádvoria, evid. v registri C na LV č. 3571, ktorú tvorí
Skladová hala č.2 o výmere 122 m²

Priestor pri hale č.2 o výmere 11 m²

c) Spevnené plochy na parcele KNC č. 3393/39 o výmere 1388 m², druh pozemku
Zastavané plochy a nádvoria evid. v registri C,

(ďalej spolu len ako „areál“)

2. Pôdorysy so znázornením prenajatých priestorov tvoria Prílohu č. 1 a Prílohu č.2 , ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Predmetom nájmu sú aj spevnené plochy o výmere 1388 m² vyznačené v Prílohe č.3 ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb súvisiacich s nájmom ako dodávka vody, teplej úžitkovej vody, stočné, zrážková voda, tepla a elektrickej energie , ktoré budú nájomcovi fakturované mesačne na základe skutočnej spotreby od dodávateľov (SSE, SPP, Veolia, a iné.)
5. Nájomca sa zaväzuje, že likvidáciu vzniknutého odpadu zabezpečí na vlastné náklady a naloží s ním v zmysle VZN Mesta Banská Bystrica a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Nájomca sa tiež zaväzuje, že služby spojené s pripojením na pult centrálnej ochrany Polície si zabezpečí sám na vlastné náklady.

Článok II. Účel nájmu.

1. Účelom nájmu je zo strany nájomcu využívať predmet nájmu na prevádzku skladových a výrobných priestorov súvisiacu s hlavnou činnosťou nájomcu.

Článok III. Doba trvania nájmu.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú **od 4.7.2014 do 31.8.2016.**

Článok IV. Výška nájmu.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za nájom nebytového priestoru je dojednaná výška nájomného v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a v súlade so zásadami poctivého obchodného styku nasledovne:

Za nájom nebytového priestoru podľa článku I., dohodli zmluvné strany nájomné vo výške **35 €/m² bez DPH ročne, čo činí 21 490,00 € bez DPH ročne za celok a 1 790,83 € bez DPH mesačne.**

Nájom zastavanej plochy podľa článku I. Bod 3. vyznačenej v Prílohe č.3 sa poskytuje bezodplatne ako príslušenstvo k prenajatým nebytovým priestorom.

Článok V. Spôsob platenia nájomného.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za prvý mesiac trvania nájmu uhradí nájomca na základe prenajímateľom vystavenej faktúry so splatnosťou 10 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi a to na účet prenajímateľa vedený v Tatra banka a. s., pobočka Banská Bystrica, č. ú. : SK7411000000002926842446 .
2. Každé ďalšie nájomné je splatné mesačne vopred a nájomca sa ho zaväzuje uhradiť na základe predloženej faktúry s náležitostiami daňového dokladu so splatnosťou 15 dní odo dňa doručenie faktúry nájomcovi, ktorú sa prenajímateľ zaväzuje doručiť nájomcovi vždy najneskôr do konca kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, v ktorom má byť faktúra uhradená (t.j. do 31.7.2014 za nájomné za mesiac september 2014, 31.8.2014 za nájomné za mesiac október 2014).
3. Nájomca v uvedenej lehote splatnosti splní svoj záväzok uhradiť nájomné poukázaním finančnej čiastky na účet prenajímateľa, pričom záväzok je splnený pripísaním platenej sumy na účet prenajímateľa v jeho banke.
4. V prípade omeškania so zaplatením nájomného je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi úrok s omeškania podľa v zmysle ust. § 369 a 369a Obchodného zákonníka vo výške ustanovenej v Nariadení vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.
5. V prípade začatia plynutia alebo ukončenia tohto nájomného vzťahu v priebehu kalendárneho mesiaca, výška nájomného bude pomerne znížená podľa počtu dní skutočného nájmu.

Článok VI. Podmienky užívania predmetu nájmu.

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Drobné opravy a náklady na bežnú údržbu do výšky 50 € v každom jednotlivom prípade spojené s užívaním predmetu nájmu idú na ťarchu nájomcu.
3. Nájomca nie je bez súhlasu prenajímateľa oprávnený vykonať stavebné zmeny a úpravy.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi po predchádzajúcej výzve prístup do nebytového priestoru za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby za účelom kontroly stavu, spôsobu alebo účelu využívania nebytového priestoru.
5. V prípade živelnej pohromy má prenajímateľ právo vstupu do predmetu nájmu bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu.
6. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať podnájomné právo bez súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný, ak nebude dohodnuté medzi stranami inak, ku dňu ukončenia nájmu uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu s výnimkou ponechania uskutočnených a prenajímateľom odsúhlasených stavebných úprav, odstrániť reklamné nápisy a informačné tabule a protokolárne odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi alebo

ním poverenej osobe. V prípade nesplnenia si ktorejkoľvek tejto povinnosti, tak urobí prenajímateľ na náklady nájomcu.

8. Ak ku dňu ukončenia nájmu nájomca neodstráni všetky hnuiteľné veci, ktoré vniesol do nebytových priestorov, a to ani po dodatočnej výzve prenajímateľa v lehote 15 dní, je prenajímateľ oprávnený všetky tieto veci buď premiestniť do iných priestorov na náklady nájomcu alebo ich ponechať v nebytovom priestore. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody, ktoré na týchto veciach nájomcovi vzniknú.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívanie nebytového priestoru v súlade s touto zmluvou a účelom nájmu.
10. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu na hnuiteľných veciach vnesených nájomcom do nebytového priestoru, spôsobenú ich stratou, zničením alebo poškodením v dôsledku krádeže alebo lúpeže, iným zavinením nájomcu alebo tretej osoby. Pre tieto prípady prenajímateľ odporúča nájomcovi poistiť hnuiteľný majetok vnesený do nebytového priestoru.
11. Ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené týmto zákonom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť predmet nájmu Elektronickým zabezpečovacím systémom, vyhovujúcim pre pripojenie na pult centrálnej ochrany štátnej polície na náklady prenajímateľa a to do 14 dní od účinnosti zmluvy.

Článok VII.

Ostatné dojednania zmluvných strán.

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v deň účinnosti tejto zmluvy na základe obojstranne podpísaného Protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že sa zdržia akéhokoľvek konania, ktorým by sa navzájom rušili pri užívaní nebytového priestoru..

Článok VIII.

Platnosť a účinnosť zmluvy.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni jej zverejnenia v CRZ.

Článok IX.

Skončenie nájomného vzťahu.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah k predmetu nájmu zaniká uplynutím doby trvania nájmu. Okrem toho môže byť nájomný vzťah ukončený:
 - a/ dohodou,
 - b/ výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je dva mesiace; počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - c/ odstúpením od zmluvy,

- d/ zánikom predmetu nájmu,
2. V prípade podstatného porušenia zmluvných povinností nájomcu, pod ktorým sa rozumie, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu na iný než dohodnutý účel, alebo užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo mu hrozí škoda, môže prenajímateľ od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia oznámenia o odstúpení nájomcovi. Ku dňu účinnosti odstúpenia od tejto zmluvy dochádza k zániku tejto zmluvy, čím nie je dotknutá povinnosť nájomcu uhradiť prenajímateľovi všetky záväzky vzniknuté na základe tejto zmluvy do dňa právoplatnosti odstúpenia.
 3. Doručenie výpovede alebo oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy je účinné a účinky doručenia odstúpenia od zmluvy sa považujú za splnené vtedy, ak bude doručené osobne alebo doporučenou poštou do vlastných rúk a 3 dni po vrátení zásielky v prípade, že druhá zmluvná strana prevzatie výpovede alebo oznámenia o odstúpení od zmluvy doručeného poštou alebo osobne odmietne prevziať.
 4. Ak sa hovorí v tejto zmluve o doručovaní písomností, rozumie sa tým doručovanie na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, popr. inú známu adresu druhej zmluvnej strany.

Článok X. Záverečné ustanovenia.

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán vo forme písomných dodatkov, inak sú neplatné.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Nájomca dostane dve vyhotovenia zmluvy a prenajímateľ jedno vyhotovenie.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy a v tejto zmluve bližšie neupravené sa riadia platnými právnymi predpismi najmä Obchodným zákonníkom v jeho platnom znení a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími príslušnými právnymi predpismi.
4. Prípadné spory z tejto zmluvy budú strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
5. Práva a povinnosti obidvoch zmluvných strán zakotvené v tejto zmluve týkajúce sa nájomného a platobných podmienok, náhrady škody, dôvernosti informácií, záverečných ustanovení budú pretrvávať a platiť aj po ukončení platnosti zmluvy z akéhokoľvek dôvodu.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 - Pôdorys Hala č.1 so znázornením prenajatých nebytových priestorov
Príloha č. 2 - Pôdorys Hala č.2 so znázornením prenajatých nebytových priestorov
Príloha č. 3 – Mapa celého areálu
7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, vyhlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Banskej Bystrici, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ:

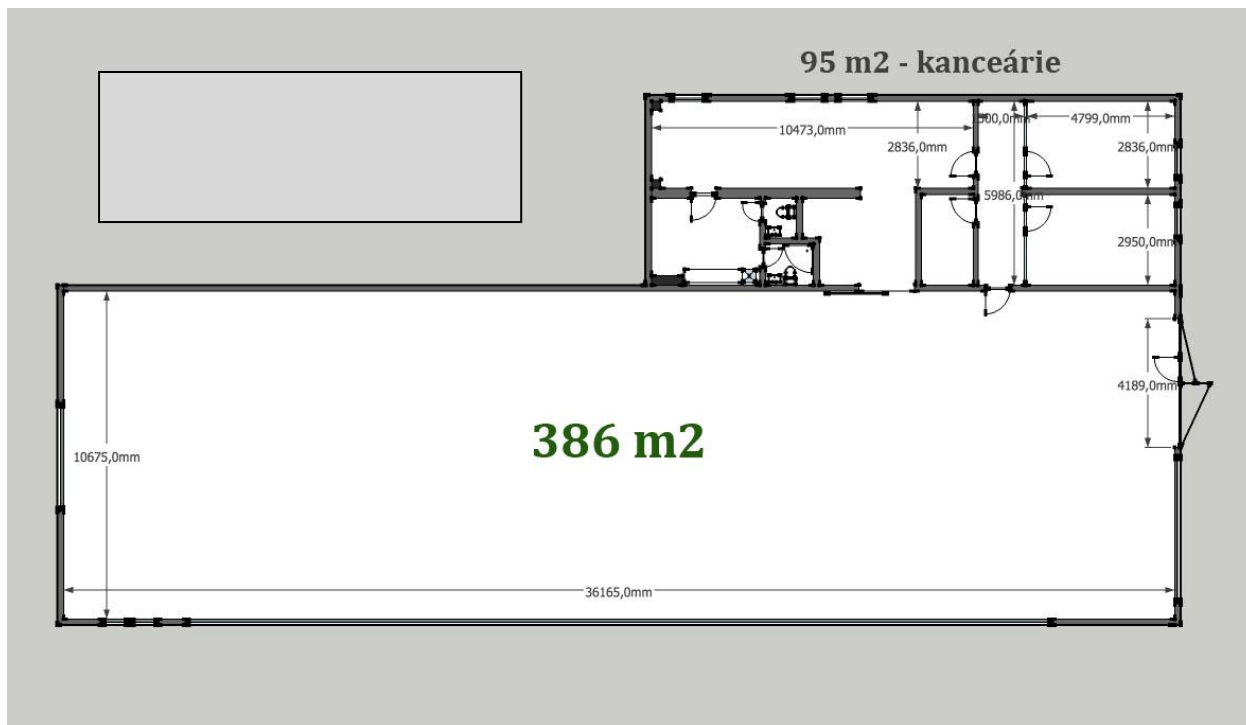
Nájomca:

.....
Ing. Vladimír Molitoris - IK invest, s. r. o.

.....
PhDr. Rudolf Hromada
riaditeľ Štátnej opery

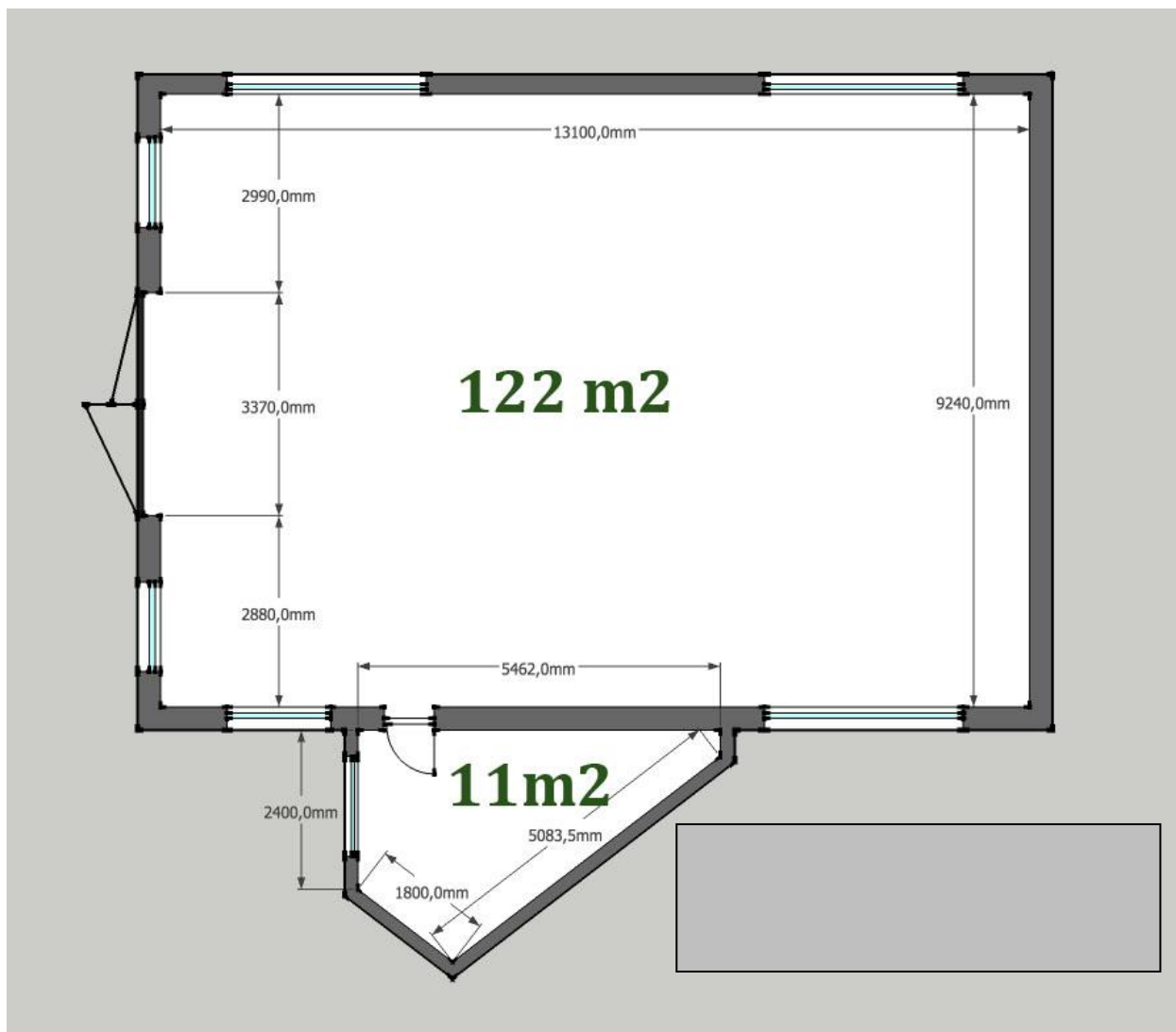
Príloha č. 1

Pôdorys Hala č.1 so znázornením prenajatých nebytových priestorov



Príloha č. 2

Pôdorys Hala č.2 so znázornením prenajatých nebytových priestorov



Príloha č. 3

Mapa celého areálu ktorého sú Hala č.1 a Hala č.2 súčasťou

