

Zmluva o nájme nebytových priestorov

KRHZ- BB-OEL- 455/2011

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. a podľa § 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov

Prenajímateľ: **ETD services, s.r.o.**

Sandrická 29

966 81 Žarnovica

IČO: 45940860

DIČ: 2023148677

IČ DPH: SK 2023148677

č.ú.: Všeobecná úverová banka a.s.

zapísaná: v obchodnom registri OS Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č.19288/S

zastúpená: **Ján Mádela** - konateľ spoločnosti

Osoba oprávnená konať vo veciach technických: **Miloš Rajnoha**

Nájomca: **Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Banskej Bystrici**

Komenského č.27

974 01 Banská Bystrica

IČO: 37830058

IČ DPH: SK2021644163

DIČ: 2021644163

č.ú.: 7000168809/8180 Štátna pokladnica

zastúpená: **plk. Ing. Dušan Špúka** - riaditeľ krajského riaditeľstva

Osoba zodpovedná konať vo veciach technických: **pplk. Ing. Ivan Pružina**

riaditeľ OR HaZZ Žiar nad Hronom

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti sociálnoprevádzkovej budovy číslo súpisné 70, postavenej na parc. č. 4837/5 a pozemku KN-C parc. č. 4837/18, nachádzajúcich sa v k.ú. Nová Baňa, všetko zapísané na LV č. 8335 na prenajímateľa v celosti

2. Predmetom nájmu sú nižšie uvedené nebytové priestory, nachádzajúce sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 1 tohto článku a spevnená plocha, ktorý predmet nájmu bude využívaný na výkon služby príslušníkov hasičského a záchranného zboru a na parkovanie vozidiel nájomcu.

Predmetom nájmu sú nasledovné priestory:

1. nadzemné podlažie:

miestnosť /kancelária/	10,50 m ²
miestnosť/oddychová/	11,40 m ²
miestnosť/oddychová/	10,00 m ²

WC+sprcha 6,73 m²

Spolu priestory 1.nadzemného podlažia 38,63 m²

2. prízemie:

miestnosť/dispečing/ 10,29 m²

miestnosť/odDychová/ 17,53 m²

WC+sprcha 3,37 m²

Kuchynka 13,97 m²

denná miestnosť 63,03 m²

WC denná miestnosť 12,15 m²

Spolu priestory prízemie 120,34 m²

Predmetom nájmu je aj ohradená spevnená plocha určená na parkovanie vozidiel nájomcu, nachádzajúca sa na KN-C parc.č. 4837/18, zapísanej v LV č. 8335.k.ú. Nová Baňa, a to:

3, Státie vozidiel spevnená a zastrešená plocha:

1. státie 270,00 m²

Státie spolu 270,00 m²

Nájomca je oprávnený spolu s prenajímateľom užívať aj spoločné priestory, a to:

chodba 1. nadzemného podlažia 10,16 m²

schodište prízemie 9,62 m²

chodba prízemie 16,20 m²

WC+sprcha 6,73 m²

Spoločné priestory spolu 42,71 m²

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je výkres pôdorysov s vyznačením nebytových a spoločných priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je aj kópia katastrálnej mapy s vyznačením spevnenej plochy- stánie, ktoré sú predmetom tejto zmluvy.

II. Výška nájomného

1. Nájomné za predmet zmluvy vrátane energií (vodné, stočné, elektrická energia, dodávka tepla) zmluvné strany dohodli v sume 1 000,0 € bez DPH mesačne (slovom: jedentisíc eur), t.j. 12 000,0 € ročne bez DPH.

2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeny nájomného pri zvýšenej inflácii a taktiež zvýšenie cien energií v prípade ich úprav od veľkodávateľov a to dodatkom k tejto zmluve.

3. Nájomca má právo na vstup do objektu a parkovanie ďalších obslužných vozidiel. Vozidla zamestnancov nájomcu parkujú výhradne na príľahlých vonkajších plochách, nachádzajúcich

sa bezprostredne pri prenajatých priestoroch. Toto právo je zohľadnené v dohodnutej výške nájomného podľa ods.1 tohto článku.

4. V cene nie sú zahrnuté poplatky za strážnu službu, zavedenie a údržbu telefonických liniek, internetová sieť, upratovanie, poistenie zodpovednosti za škodu.

5. V cene je zahrnutá daň z nehnuteľností, údržba budovy, revízia a údržba elektroinštalácie, revízia bleskozvodov, údržba vodoinštalácie a rozvodov kúrenia.

III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory využívať výlučne len na výkon činností súvisiacich s prevádzkou hasičskej stanice a činností vykonávaných Hasičským a záchranným zborom.

IV. Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva od 1.5.2011 na dobu neurčitú.
2. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu písomne bez udania dôvodu podľa čl.VII. tejto zmluvy.

V. Splatnosť nájomného spôsob platenia

Prenajímateľ najneskôr do desiateho pracovného dňa v mesiaci vystaví nájomcovi faktúru za príslušný mesiac v čiastke 1 000,0 € bez DPH, DPH sa vypočíta v zmysle platných predpisov. Faktúra je splatná do 14 dní od dátumu vystavenia. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa. Nájomca je v omeškaní, ak nájomné nezaplatí v lehote splatnosti. V prípade omeškania s úhradou faktúry je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania, ako ani rozsah užívania prenajatých nebytových priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy v prenajatých nebytových priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a stavebného úradu. Všetky stavebné úpravy budú realizované na náklady nájomcu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Po ukončení nájomného vzťahu sa stavebné úpravy stávajú majetkom prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s bežným udržiavaním nebytových priestorov. Nájomca z hygienického hľadiska bude pravidelne zabezpečovať upratovanie priestorov, ktoré užíva, na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu takých opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikli prenajímateľovi. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody spôsobené ním, resp. jeho zamestnancami, ktoré vzniknú v prenajatých priestoroch.

5. Nájomca je povinný po vyrozumení o vzniku havárie v objekte, umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom vody, plynu, kanalizácie, elektrickej energie, ÚK a pod.). Z dôvodov vzniku možných mimoriadnych udalostí /požiar, živelná pohroma a pod./ je nájomca povinný ponechať v zapečatenom resp. inak vhodne uzatvorenom obale náhradné kľúče, ktoré bude možné v prípadoch mimoriadnych udalostí okamžite použiť. Prenajímateľ umožní nájomcovi kedykoľvek vykonať kontrolu zapečatených obalov, či nie sú poškodené.
6. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
7. Nájomca je povinný riadiť sa všeobecne platnými predpismi bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci /zákon NR SR č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov / a je plne zodpovedný za dodržiavanie týchto povinností vyplývajúcich z platnej legislatívy pri výkone svojich činností. Ďalej je v plnom rozsahu zodpovedný za protipožiarnu ochranu v prenajatých priestoroch a v zmysle platnej legislatívy sa zaväzuje v plnom rozsahu dodržiavať protipožiarne a bezpečnostné predpisy / Zákon NR SR č.314 / 2001 Z.z. /. Nájomca zabezpečí a je zodpovedný za dodržiavanie všetkých týchto predpisov aj osobami, ktoré sa s jeho vedomím zdržiavajú v prenajatých priestoroch zdržiavajú. (návšteva rodinného príslušníka resp. inej osoby).
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prístup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly technického stavu budovy a technologických zariadení.
9. Prenajímateľ umožní vstup obchodných partnerov ako aj osôb zabezpečujúcich upratovanie prenajatých priestorov nájomcu do prenajatých priestorov. Zamestnancom nájomcu a návštevníkom sa zakazuje vstup do iných priestorov objektu.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek prípadné škody, ktoré vzniknú odcudzením alebo poškodením majetku nájomcu.
11. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prípadný úraz, smrť, alebo za akékoľvek poškodenie zdravia zamestnanca nájomcu alebo jeho obchodných partnerov - návštevníkov v objekte prenajímateľa.
12. Prenajímateľ zakazuje donášku a požívanie alkoholických nápojov, omamných látok a prekurzorov do objektu a taktiež zakazuje vstup osobám do objektu, ktoré sú pod vplyvom týchto omamných látok. Nájomca zabezpečí a je plne zodpovedný za dodržiavanie týchto predpisov u svojich zamestnancov a aj u všetkých osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržiavajú v prenajatých priestoroch.
13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť jeho zamestnancami uzatváranie vodovodných batérií, ochranu stien, zhasnutie svetiel, vypínanie ostatných elektrospotrebičov, zatváranie okien.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje podľa svojich technických možností a kapacitného obsadenia pracovníkmi vykonávať zimnú údržbu hlavných prístupových ciest a chodníkov ku jednotlivým nehnuteľnostiam v objekte závodu.
15. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady a v plnom rozsahu zabezpečovať v predpísaných intervaloch odborné prehliadky/skúšky všetkých zariadení a rozvodov, ale najmä vyhradených technických zariadení, nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch v zmysle platnej legislatívy.

16. Nájomca pri prípadných stavebných úpravách, vopred písomne povolených prenajímateľom a následnom prevádzkovaní týchto prenajatých priestorov, zodpovedá za prevedenie všetkých stavebno-montážnych prác, resp. úprav (stavebno-bezpečnostné hľadisko - kolaudácia), ako aj za všetky ďalšie činnosti pri bežnom prevádzkovaní prenajatých priestorov v zmysle platných noriem a platnej legislatívy pre túto oblasť.
Nájomca zodpovedá za ním nainštalované zariadenia, že sú vyhotovené a uvedené do prevádzky a aj ďalej následne prevádzkované v zmysle platných noriem a v zmysle príslušnej legislatívy v oblasti technickej, bezpečnostnej, požiarnej a vykoná také opatrenia, aby boli všetky zariadenia zabezpečené proti krádeži a živelným pohromám, pomocou vlastného ochranného zabezpečenia, vrátane označenia všetkých nainštalovaných zariadení príslušnými štítkami podľa platných predpisov a noriem, pri súčasnom dodržaní podmienok uvedených v článku č.VI.,bode č.15 tejto zmluvy.
17. Nájomca je povinný zabezpečovať likvidáciu všetkých druhov odpadov vznikajúcich pri jeho činnosti v plnom rozsahu a na vlastné náklady v zmysle platnej legislatívy, teda zabezpečovať všetky úkony súvisiace s nakladaním a likvidáciou odpadov. V prípade, že dôjde ku porušeniu predpisov týkajúcich sa nakladania a likvidácie odpadov, resp. dôjde ku znečisteniu životného prostredia /kontaminácia spodných vôd, zemi, ovzdušia a pod./, bude nájomca plne znášať všetky dôsledky, sankcie a pokuty z toho vyplývajúce. Prenajímateľ je povinný strpieť umiestnenie nádob na odpad v blízkosti prenajatých priestorov nájomcu a taktiež vjazd vozidiel zabezpečujúcich odvoz odpadu nájomcu.
18. Nájomca je oprávnený umiestniť označenie svojej organizácie na budove na mieste vopred dohodnutom s prenajímateľom takým spôsobom, aby negatívne nenarúšali celkový vzhľad objektu a neboli v kolízii s označením iných objektov.
19. Zavedenie nových telefónnych liniek, počítačových sietí, zabezpečovacích zariadení a iných zariadení ako aj ich prevádzkovanie, je nájomca oprávnený v prenajatých nebytových priestoroch realizovať na vlastné náklady, s čím prenajímateľ súhlasí.
20. Poistenie vlastnej prevádzky nájomcu, vrátane vnútorného zariadenia a vybavenia si v prípade potreby zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za vzniknuté škody na majetku nájomcu.
21. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu do podnájmu, ani zriadiť na predmete podnájmu záložné právo, alebo ho inak zaťažiť.
22. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť vykurovanie (temperovanie) prenajatých priestorov, pitnú vodu, odkanalizovanie a dodávku elektrickej energie.

VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov zaniká:
 - a) dohodou,
 - b) výpoveďou
2. Zmluvné strany si dohodli výpovednú lehotu v trvaní jedného mesiaca. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade, že si nájomca alebo prenajímateľ zásielku do piatich dní od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia.
3. V prípade skončenia nájmu dohodou alebo výpoveďou je nájomca povinný vrátiť priestory, ktoré sú predmetom nájmu v deň skončenia nájmu v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prenajímateľom povolené stavebné úpravy.

VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zák. č.116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a Občianskeho zákonníka.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonávať len písomnými zmenami, alebo dodatkami na základe odsúhlasenia zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory vyplývajúce zo zmluvného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou. V prípade, že medzi stranami nedôjde k vyriešeniu sporu dohodou, môže ktorákoľvek zmluvná strana požiadať o rozhodnutie súd, pričom sa zmluvné strany dohodli, že vecne a miestne príslušný pre riešenie súdneho sporu je Okresný súd v Žiari nad Hronom.
4. Všetky prílohy ku tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

Prílohy:

- a) LV č. 2751
 - b) /Výkres prízemnia nehnuteľnosti s vyznačením 5 parkovacích miest pre nájomcu/ kópia katastrálnej mapy s vyznačením spevnenej a zastrešenej plochy- stánie, ktoré sú predmetom tejto zmluvy
 - c) /Výkres prvého nadzemného podlažia nehnuteľnosti s vyznačením priestorov určených pre nájomcu v zmysle bodu 1 čl I. Predmet nájmu/ výkres pôdorysov s vyznačením nebytových a spoločných priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca dostanú po dve vyhotovenia.
 6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán.

V Banskej Bystrici dňa:

V Žarnovici dňa:

Nájomca:

**Krajské riaditeľstvo
Hasičského a záchranného zboru
v Banskej Bystrici**

plk. Ing. Dušan Šľúka
riaditeľ krajského riaditeľstva

Prenajímateľ:

**ETD services s.r.o.
Sandrická 29
Žarnovica**

Mádela Ján
konateľ spoločnosti

