

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2011

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení vyhl. č. 121/2002 Z. z., zák. č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov, zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a príslušnými ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a jeho vykonávacích predpisov a a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom BBSK schválenými uznesením Zastupiteľstva BBSK číslo 664/2009 zo dňa 13. augusta 2009 s účinnosťou od 21. augusta 2009

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Školský internát
Sídlo:	Ul. J. Švermu 1736/14, 960 78 Zvolen
Zastúpená:	Mgr. Katarína Fričová - riaditeľka ŠI
IČO:	00163791
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica, Bratislava
	čísla účtov: 7000405747/8180
	7000395067/8180
Registrácia:	Domov mládeže bol zriadený Zriaďovacou listinou číslo 2002/002727 s účinnosťou od 1.7.2002 a premenovaný na Školský internát dodatkom č. 2 k zriaďovacej listine (ďalej len prenájomca)
Nájomca:	Banskobystrická regionálna správa ciest, a.s.
Sídlo:	Majerská cesta 94, 974 96 Banská Bystrica
Zastúpená:	Ing. Ján Butkovský – predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Osoba oprávnená uzatvoriť zmluvu:	Ing. Ján Butkovský – predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
IČO:	36836567
IČ DPH:	SK2022451189
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
Číslo účtu:	2629099860/1100
Registrácia:	Výpis z obchodného registra zo dňa 21. 9. 2007
	Odd: Sa, č. vložky 909/S Okresného súdu v Banskej Bystrici
Osoba oprávnená rokovať v technických otázkach zmluvného vzťahu:	Ing. Jozef Lakota – riaditeľ závodu 15, Zvolen BBRSC, a.s.
Fakturačná adresa:	ul. Jána Holého 1736/8, 960 01 Zvolen
	Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
	Číslo účtu: 2629099860/1100
	Tel.: 045/5244310, 0918543722
	Fax: 045/5244322
	(ďalej len nájomca)

II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva do dočasného nájmu nájomcovi časť svojho majetku – nebytové priestory a to:

- 1) nebytové priestory nachádzajúce sa v DK Školského internátu na ulici J. Hollého č. 8 vo Zvolene, v stavbe súpisné číslo 1736 postavenej na pozemku parcelné číslo 2729/1 zapísanej v LV č. 5099 pre katastrálne územie Zvolen
- a) kancelárske priestory o výmere 279,74 m²,
- b) pozemok zapísaný v LV č. 5099 pre katastrálne územie Zvolen KN-C parc. č. 2729/7 o výmere 107 m² zastavanej plochy a nádvoría
- c) skladové priestory o výmere 33 m²
- d) ostatné priestory (vrátnica o výmere 11,6 m², prístupové schody do skladových priestorov o výmere 20 m², chodby, WC o výmere 191,43 m²) o celkovej výmere 223,03 m²

III. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to od 1. 3. 2011 do 31. 12. 2015

IV. Úhrada za nájom a finančné dojednania

Výška úhrady za nájom (nájomné) nebytových priestorov je stanovená zmluvnými stranami takto:

535,77 m ² /40,83 €/m ² /rok	21 875,49 €
107 m ² /12,- €/m ² /rok	1 284,- €
Ročné nájomné celkom	23 159,49 €

Mesačné nájomné **1 929,96 €**

Nájomné je splatné v lehote splatnosti uvedenej na faktúre vystavenej mesačne prenájomateľom na účet č. 7000405747/8180

Na základe zmeny hodnoty inflačnej krivky môžu obe zmluvné strany uplatniť nárok na rokovanie o cene. Záväzným podkladom pre posúdenie hodnoty inflačnej krivky bude priemerná medziročná miera inflácie vykázaná Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Úprava ceny podľa uvedeného bude možná najskôr k 1. januáru 2012.

Nájomca uhradí prenájomateľovi za každý deň omeškania úhrady faktúry za nájomné zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej čiastky.

V.
Služby spojené s prenájmom

- 1) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať sumu za služby spojené s prenájmom na účet prenajímateľa č. 7000395067/8180 podľa kalkulačného listu – **príloha č. 1**. Do času, kým prenajímateľ zabezpečí finančné zdroje na inštaláciu meračov energií, vykurovania a studenej vody, spotreba nájomcu sa stanoví matematicko-štatistickými metódami. Merania zistené na meračoch budú podkladom pre prenajímateľa na zúčtovanie výdavkov za služby spojené s prenájmom. Styk s dodávateľmi médií a energií bude prebiehať cez zmluvné vzťahy prenajímateľa.
- 2) Merače BB RSC budú prenajímateľom akceptované za predpokladu, že rovnaké merače budú inštalované pre ŠI – hlavný trakt, DK I. a II. poschodie a merače pre kuchyňu a ŠJ s tým, že 5 %-né prekročenie sa považuje za prekročenie oproti spotrebe upravenej o koeficient rozdielu spotreby súčtu meračov vo väzbe na fakturačný merač.
- 3) Úhrada za služby spojené s prenájmom je splatná v lehote splatnosti uvedenej na faktúre vystavenej mesačne prenajímateľom.
- 4) Úhrada za služby spojené s prenájmom sa zmení, ak dôjde k zmene rozhodujúcich skutočností alebo k zmene cenových, regulačných, právnych a iných predpisov, všetko písomným oznámením nájomcovi bez písomného dodatku k zmluve.
- 5) Ročné zúčtovanie vykoná prenajímateľ a písomne s ním oboznámi nájomcu.
- 6) Zistený nedoplatok podľa bodu 5 je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa do 21 dní odo dňa doručenia ročného zúčtovania. Preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi na jeho účet do 21 dní odo dňa zistenia.
- 7) Služby spojené s prenájmom sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na určený bankový účet, pričom bankové spojenie prenajímateľ písomne včas oznámi nájomcovi. To isté platí aj na platobné vzťahy podľa bodov 4) a 6) čl. V. tejto zmluvy.
- 8) Nájomca bezodkladne oznámi prenajímateľovi všetky rozhodné skutočnosti, najmä technické poruchy, poškodenia zariadení, rozvodov, vybavenia a iné.
- 9) Nájomca uhradí prenajímateľovi za každý deň omeškania úhrady faktúry za služby spojené s prenájmom zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej čiastky.
- 10) Daň z nehnuteľností vyrúbená Mestom Zvolen na priestory prenajaté Banskobystrickou regionálnou správou ciest bude nájomcom uhradená prenajímateľovi 1 x ročne po vystavení faktúry na základe platobného výmeru vystaveného Mestom Zvolen.

VI.
Závazky zmluvných strán

Prenajímateľ:

- 1) odovzdal predmetné nebytové priestory nájomcovi v stave vyhovujúcom požiadavkám nájomcu,

- 2) má právo v prípade potreby vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok, a to v sprievode nájomcom poverenej osoby a nájomca dáva na to prenajímateľovi podpisom na tejto zmluve svoj písomný súhlas. V prípade havárií, požiaru alebo inej hrozacej škody má prenajímateľ výnimočné právo vstupu do týchto priestorov aj bez účasti nájomcu za účelom zabránenia následným škodám. Za týmto účelom je nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi náhradné kľúče od vchodu, ktoré budú v trezore prenajímateľa a použité len vo výnimočných prípadoch.
V prípade takéhoto vstupu osobami prenajímateľa bez osobnej účasti nájomcu tieto osoby zodpovedajú za prípadné škody na majetku nájomcu presahujúce škody vzniknuté mimoriadnou udalosťou. V takomto prípade je prenajímateľ povinný okamžite udalosť telefonicky oznámiť nájomcovi na mobil: 0918543722,
- 3) nezodpovedá za prípadné škody na osobách a zariadeniach nájomcu v prenajatých priestoroch, keďže vo výške nájomného nie sú zahrnuté náklady na poistenie.
4. Prenajímateľ v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov rozhodol, že sa zakazuje fajčenie v celej budove Školského internátu, a teda aj vo všetkých prenajatých priestoroch Školského internátu.

Nájomca:

- 1) sa zaväzuje zabezpečiť užívanie prenajatých nebytových priestorov len na účel, na ktorý mu boli prenajaté,
- 2) prenajaté priestory bude užívať obvyklým spôsobom a nebude ich ďalej prenajímať, vypožičiavať, nesmie na prenajatý majetok zriadiť záložné právo, ani inak ho zaťažovať a nemá prednostné právo na kúpu tohto majetku,
- 3) prípadné stavebné úpravy alebo rekonštrukcie nesmie nájomca vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- 4) je povinný riadne a včas platiť nájomné a za služby spojené s prenájomom v dohodnutých výškach,
- 5) je povinný užívať prenajaté priestory tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku prenajímateľa,
- 6) zodpovedá za škody spôsobené pri užívaní prenajatých priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi a zabezpečí ich odstránenie na svoje náklady,
- 7) bežné opravy a údržbu priestorov si vykoná nájomca sám na svoje náklady,
- 8) ak sa vyskytne potreba opráv predmetných priestorov v dôsledku mimoriadnych udalostí, prejednávajú sa náklady na tieto opravy, príčiny vzniku škody a zodpovednosť zavinenia zvlášť,

- 9) je povinný potrebu takýchto opráv oznamovať prenajímateľovi bezodkladne po ich vzniku, umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
- 10) Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to protokolárne.
- 12) Nájomca sa zaväzuje v súlade s príslušnými ustanoveniami citovaného zákona o ochrane nefajčiarov zabezpečiť v prenajatom priestore dodržiavanie tohto zákona.

VII. Ostatné dojednania

Bolo dohodnuté, že:

- 1) Nájomca si vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy, keď stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej priestory, ktoré sú predmetom zmluvy prenajal.
V tomto prípade je nájomca povinný vopred písomne oznámiť odstúpenie od zmluvy prenajímateľovi najneskôr 1 mesiac pred plánovaným ukončením nájmu.
- 2) Nájomcovi zostáva zachované vlastníctvo všetkých zariadení inštalovaných v prenajatých priestoroch a tvoriacich neoddeliteľnú súčasť jeho podnikania.
- 3) Prenajímateľ nebude bezdôvodne vykonávať také zásahy do prenajatých priestorov, ktoré by mali vplyv na funkčnosť zariadení nájomcu.
- 4) Nájomca je povinný dodať prenajímateľovi presný menovitý zoznam osôb s uvedením č. OP, ktoré majú oprávnenie na vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ako prílohu č. 2
- 5) Pri skončení nájmu akýmkoľvek spôsobom nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil v prenajatých priestoroch a ktoré tvorili nedeliteľnú súčasť jeho podnikania, na vlastné náklady a v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájmu, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak. Ak prenajímateľ nevykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov v stanovenej lehote, je povinný za každý deň omeškania zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného a služieb spojených s prenájmom.
- 6) Prenajímateľ zachová mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach vzťahujúcich sa k zmluve, predmetu nájmu, ako aj k objektu inštalovaného zariadenia nájomcovi. Zmluvné strany sa budú riadiť ustanoveniami zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 7) Prenajímateľ operatívne ohlásí nájomcovi potrebu vykonania údržby energetického zariadenia, prípadne iných zásahov majúcich vzťah k prenajatým priestorom, pri ktorom je možné očakávať odstávku dodávky elektrickej energie v prípade, že sa to prenajímateľ dozvie.

- 8) Za dodržiavanie právnych predpisov a iných noriem súvisiacich s predmetom činnosti realizovanej v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.
- 9) Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmenách údajov uvedených vo svojom Výpise z Obchodného registra OS v Banskej Bystrici č. vložky 909/S.
- 10) Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia a zák. č. 124/2006 Z. z o BOZP, platné STN a príslušné ustanovenia zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení vykonávacej vyhl. č. 121/2002 Z. z. Za týmto účelom je nájomca povinný v prenajatom priestore na vlastné náklady zabezpečiť v plnom rozsahu požiaru ochranu nasledovne:
- kompletnú dokumentáciu PO
 - odborné prehliadky protipožiarneho zariadení
 - prenosné hasiace prístroje
 - školenie zamestnancov
 - odbornú prípravu protipožiarnej hliadky
 - iné povinnosti uložené citovanými predpismi.

VIII. Skončenie nájmu

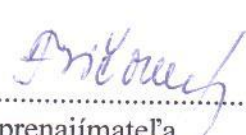
Pred uplynutím dohodnutej doby je možné tento nájomný pomer skončiť obojstranne dohodou alebo výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

IX. Záverečné ustanovenia

- 1) Pre vzťahy touto zmluvou neupravené platia ustanovenia zák. 116/1990Zb., príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka, ďalšie právne predpisy uvedené v úvode zmluvy a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
- 2) Ak by pri plnení tejto zmluvy došlo k rozporom, prejednávajú sa na úrovni štatutárnych zástupcov zmluvných strán v závere zmluvy podpísaných
- 3) Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len písomnými dodatkami obojstranne podpísanými.
- 4) Účastníci zmluvy sa s jej obsahom oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.
- 5) Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 exemplároch, z ktorých 2 obdrží nájomca a 2 prenajímateľ.

Vo Zvolene dňa: 28. 2. 2011

V Banskej Bystrici dňa: 28. 2. 2011


.....
za prenajímateľa
Mgr. Katarína Fričová
riaditeľka
Školský internát Zvolen

Banskobystrická
regionálna správa ciest, a.s.


.....
za nájomcu
Ing. Ján Butkovský
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Banskobystrická regionálna správa ciest, a.s.

Školský internát

Ul. J. Švermu 1736/14

960 78 ZVOLEN

IČO: 00 163 791

☎ 045/536 42 07 fax: 045/536 63 68