

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 6/2012

(v ďalšom texte len zmluva)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Sídlo:

Štat. orgán:

IČO:

Bankové spojenie:

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

Bábkové divadlo Žilina

Kuzmányho 6, 011 37 Žilina

Mgr. Peter Tabaček, riaditeľ

36145211

Prima banka, č. ú.: 5700078100/5600

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48,
011 09 Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Sídlo:

Štat. orgán/zastúp.:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

Zapísaný v registri:

Mgr.Ing. Marián MUŠKA

Predmestská 56, 010 01 Žilina

Mgr.Ing. Marián MUŠKA

30483701

1022112564

TATRA banka a.s. pobočka Žilina, číslo účtu:
2625535282/1100

podnikateľ - živnostenský odbor Okresného úradu Žilina,
číslo živnost. reg. 4560/96

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom objektu s. č. 2900 budova postavená na pozemku parc. číslo 3912 nachádzajúci sa v katastrálnom území Žilina, zapísaný na liste vlastníctva č. 6581 u Správy katastra Žilina.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) prenechať do nájmu.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom 1 – BDZA/2012, ktorý bol zverejnený v dobe od 13.02.2012 do 27.02.2012.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy na prízemí v areáli na Ul. Pri Rajčianke 43 (2 miestnosti o celkovej výmere 68,88 m² (15,68 m² + 53,20) ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“.
2. Predmet nájmu je vyznačený v náčrte, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať ako výrobné priestory za účelom výroby, opravy, rekonštrukcie a montáže hudobných nástrojov, ich častí a architektonických celkov.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 1.3.2012 do 28.2.2013.**

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajíateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajíateľovi dohodnuté nájomné – 35,- €/m² ročne, celkom ročné nájomné je v sume 2.410,80 € slovom: dvetisícštyristodesať eur a 80 centov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v mesačných splátkach vo výške 200,90 € a to vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajíateľa 5700078100/5600, vedený v Prima banke, a. s., *variabilný symbol: MM/6/2012., konštantný symbol: 0308*
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.

4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného t.j. vo výške 1/12 za každý, aj začatý kalendárny mesiac.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od r. 2013.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby (dodávku plynu, elektrickej energie, vodného a stočného, vývoz odpadu) spojené s nájomom podľa prepočtu fakturovaných nákladov zo strany dodávateľa na 1 m² prenajatých priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť zálohové platby na úhradu nákladov za služby spojené s nájomom mesačne vo výške 1 €/m²/mesiac v celkovej výške 68,88 €. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné spolu s úhradou za služby vo výške **269,78 €** bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa 5700078100/5600, vedený v Prima banke, a. s., variabilný symbol: MM/6/2012., (MM-číslo mesiaca), konštantný symbol: 0308 vždy do 5. dňa príslušného mesiaca.
3. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zaplatených zálohových platieb nájomcom od vykonania vyúčtovania podľa skutočných nákladov (faktúr od dodávateľov) - dodávka elektrickej energie, plynu a vodného alikvotnou čiastkou z celkovej faktúry podľa prenajatých m².
V lehote do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom je nájomca povinný uhradiť nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane zvýšiť alebo znížiť zálohové platby za služby spojené s nájomom, ak vyúčtovanie vykáže nedoplatok alebo preplatok presahujúci sumu 10% z dojednanej zálohy.

Článok VIII.

Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájomom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

Článok IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:

- a) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- b) zabezpečiť udržiavanie podstaty budov a pozemkov,
- c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve,
- d) poskytovať nájomcovi fotokópiu vyúčtovacích faktúr za poskytnuté služby (dodávka plynu, elektrickej energie, vodné a stočné, vývoz odpadu) pri ročnom vyúčtovaní,
- e) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu,

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
 - b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,
 - c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
 - d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu; najmä udržiavať čistotu,
 - e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť; potrebu opráv, ktoré sú v réžii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
 - f) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení;
 - g) nájomca zodpovedá za ochranu pred požiarom v prenajatých priestoroch v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov. Nájomca zabezpečuje pravidelné revízie ručných hasiacich prístrojov v prenajímaných priestoroch. Nájomca je povinný zabezpečovať pravidelné revízie elektrických zariadení.
 - h) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.),
 - i) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
 - j) povinnosť odovzdať náhradné kľúče od prenajímaných priestorov prenajímateľovi v zapečatenej obálke, aby v prípade požiaru, poruchy vody, kúrenia a pod. bol umožnený vstup prenajímateľa do prenajatých priestorov,
 - k) prenajímateľ v priestoroch objektu dielne a garáže ulica Pri Rajčianke vymedzil samostatný uzavretý priestor na dočasné uskladnenie nebezpečného odpadu. Nájomca sa zaväzuje tento rešpektovať.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.

Článok X.

Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy.

4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. Vypovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi alebo nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením nájomcovi.

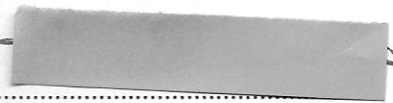
Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov zmluve s výnimkou prípadu podľa čl. VII.- odsek 4 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany potvrdzujú, že všetky priestory tvoriace predmet nájmu podľa tejto zmluvy nájomca užíva už od 01. 01. 2012 a preto sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu od 01. 01. 2012 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nájomca uhradí prenajímateľovi sumu nájomného, ktorá pripadá za uvedené obdobie na výmeru predmetu nájmu.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
4. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca a prenajímateľ.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v Čl. IV tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom na webovom sídle prenajímateľa.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - príloha č. 1 - náčrt prenajatých priestorov,
 - príloha č. 2 - živnostenský list - odbor Okresného úradu Žilina, číslo živnost. reg. 4560/96

V Žiline dňa 29.02.2012

Prenajímateľ:

Nájomca:


Mgr. Peter Tabaček
riaditeľ


Mgr. Ing. Marián Muška

Bábkové divadlo
Kuzmányho ul. č. 6
011 37 ŽILINA

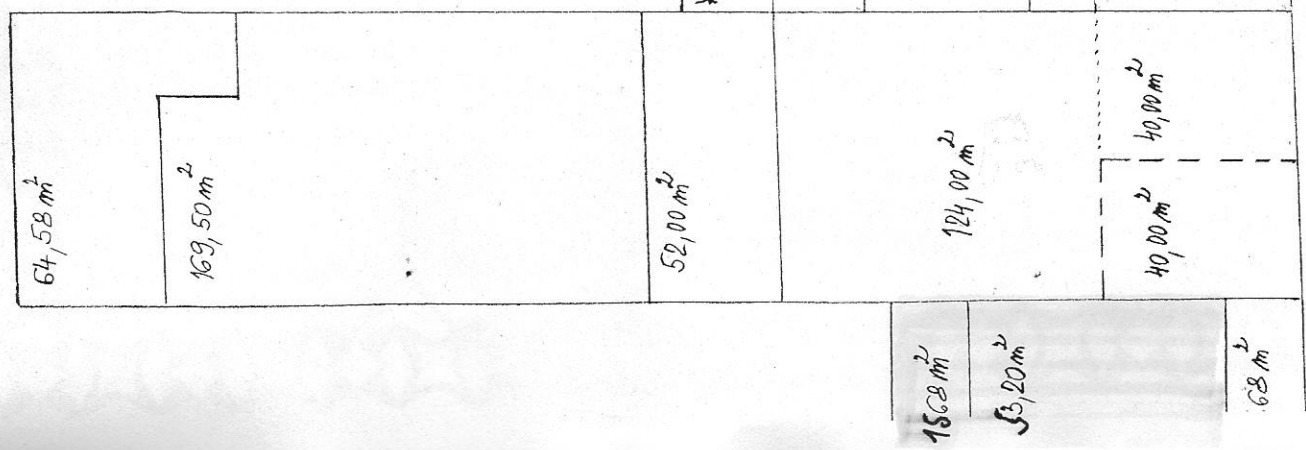
23

M = 1:200

ZASTAVANA PLOCHA
536 m²

PARKOVANIE

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----



64,58 m²

169,50 m²

52,00 m²

4,00 m²

1568 m²

53,20 m²

68 m²

124,00 m²

65,04 m²

50,46 m²

65,00 m²

34,30 m²

24,2 m²

40,00 m²

39,33 m²

34,43 m²

19,80 m²

12,56 m²

14,70 m²

12,56 m²

SPOLU PRÍZEMIE 1024 m²

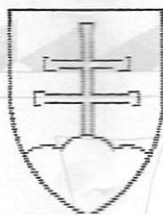
DIELNE B. DIVADLO - ULICA PRI RAJČIANKE 43 - PRÍZEMIE

Okresný úrad
odbor živnostenský a ochrany spotrebiteľa

Žilina
A. Kmeťa 17

spis.č.: ŽO-96/04780/000
živn.register č.: 4560/96

Dňa: 07.11.1996



Toto rozhodnutie sa stalo právoplatným
a vykonateľným dňa 11.11.1996
V Žiline dňa 11.11.1996

ŽIVNOSTENSKÝ LIST

Okresný úrad Žilina - odbor živnostenský a ochrany spotrebiteľa ako príslušný prvostupňový správny orgán, podľa ust. § 66b ods. 1 zákona č.105/1995 Z.z. v znení zákona č. 200/1995 Z.z. (živnostenský zákon) a § 7 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) vydáva živnostenské oprávnenie pre:

Meno a priezvisko podnikateľa: Ing. Marián Muška

Bydlisko: Žilina, Predmestská 32

Rodné číslo: 600805/7165

Pridelené IČO: 30 483 701

Obchodné meno: Ing. Marián Muška - návrh a stavba organov, ladenie a opravy

Miesto podnikania: Žilina, Predmestská 32

na vykonávanie ohlasovacej živnosti

1. Návrh, výroba, montáž, opravy a údržba hudobných nástrojov

Deň začatia živnosti: 06.11.1996

2. Obchodná činnosť v rozsahu voľných živností

Deň začatia živnosti: 06.11.1996

3. Sprostredkovanie obchodu

Deň začatia živnosti: 06.11.1996

Živnostenský list je vydaný na základe ohlásenia, ktoré podal(a) Ing. Marián Muška na Okresný úrad Žilina dňa 06.11.1996 po preskúmaní splnenia podmienok určených zákonom č. 105/1995 Z.z. o živnostenskom podnikaní.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Krajský úrad Žilina prostredníctvom Okresného úradu Žilina.



Alena Rovňaníková
poverená vedením odboru
živnostenského a ochrany spotrebiteľa