

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 10/2016 (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:
IBAN:
Zriaďovateľ a vlastník majetku:

(ďalej len „prenajímateľ“)

Bábkové divadlo Žilina

Kuzmányho 6, 011 37 Žilina
Mgr. Peter Tabaček, poverený vedením divadla
36145211
Štátna pokladnica
SK74 8180 0000 0070 0048 2056
Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48,
011 09 Žilina

a

Nájomca:

Sídlo:
Štat. orgán/zastúp.:
IČO:
Bankové spojenie:
Zapísaný v registri:

(ďalej len „nájomca“)

autor. architekt Ing. Peter Dunajovec

Škultétyho 70, 010 01 Žilina
autor. architekt Ing. Peter Dunajovec
37809644
SK09 1100 0000 0026 2815 0740
Štatistický úrad SR – Krajská správa v Žiline, zapísaný
v štatistickom registri č. 37809644 ako autorizovaný architekt
pod reg. číslom 0292 AA v Slovenskej komore architektov.

Článok I. **Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom objektu s. č. 3920 - budova postavená na pozemku KN-C parc. číslo 376/4 nachádzajúci sa v katastrálnom území Žilina, zapísaný na liste vlastníctva č. 6581 Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom 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 č. 1 – OKaCR/BDZA/2016, ktorý bol zverejnený v dobe od 26.4.2016 do 11.5.2016.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy na 1. poschodí v areáli na Ul. Pri Rajčianke 43 (3 miestnosti o celkovej výmere 59,16 m² (19,72 m²+ 19,72 m²+ 19,72 m²), 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 za účelom prevádzkovania architektonického ateliéru – poskytovanie architektonických a inžinierskych služieb, vrátane projektovania.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 1.6.2016 do 31.5.2017**

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 prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi 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 prenajímateľovi dohodnuté nájomné – **45,00 €/m²/rok**, celkom ročné nájomné je v sume **2662,20 €** slovom: dvetisícšesťstošesťdesiatdva eur a dvadsať centov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v mesačných splátkach vo výške **221,85 €** a to vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa SK74 8180 0000 0070 0048 2056, vedený v štátnej pokladnici, *variabilný symbol: MM/10/2016., konštantný symbol: 0308*
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.
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 jednorazovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od roku 2017.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby (dodávku plynu, elektrickej energie, vodného a stočného) spojené s nájmom 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 nájmom mesačne vo výške 1,20 €/m²/mesiac v celkovej výške 70,99 €. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné spolu s úhradou za služby vo výške celkom 292,84 € bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa IBAN: SK74 8180 0000 0070 0048 2056 variabilný symbol: MM/10/2016, (MM-číslo mesiaca), konštantný symbol: 0308, vždy do 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 nájmom, 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 nájmom, 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 požiarimi 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.
- 2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
- 3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 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. Výpovedná 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 nájomom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením 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. 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.
3. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca a prenajímateľ.
4. 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.
5. 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.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - príloha č. 1 - náčrt prenajatých priestorov,
 - príloha č. 2 - autorizačné osvedčenie Slovenskej komory architektov, reg. č. 0292 AA.

V Žiline dňa 25.5.2016.

Prenajímateľ:

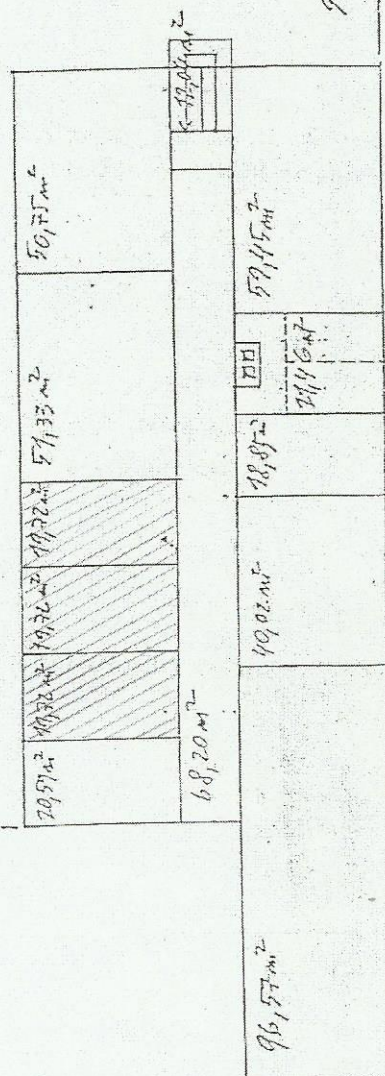
Nájomca:

Mgr. Peter Tabaček
poverený vedením divadla

.....
autor, architekt Ing. Peter Dunajovec

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

GENERAL INDEX



Grady Porcupine 498, 492, 492^m

$$y = 7.206$$

AUTORIZAČNÉ OSVEDČENIE



Slovenská komora architektov

Slovenská komora architektov osvedčuje,
že na základe splnenia zákonných podmienok
bol14.7.1994..... zapísaný do zoznamu autorizovaných
architektov pod registračným číslom0292 AA..... ako

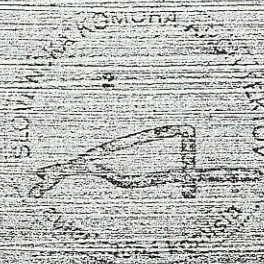
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

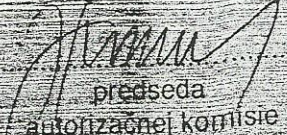
Ing.arch. Peter DUNAJOVEC

nar. 20.1.1963

P. Th

predseda




predseda
autorizačnej komisie

POTVRDENIE

o pridelení identifikačného čísla (IČO) a identifikácii v Štatistickom registri

IČO: 37809644

Údaje o podniku, podnikateľovi, organizácii

Nazov: Ing.arch.Peter Dunajovec, autorizovaný architekt

Adresa sídla: Škultétyho 70
010 01 Žilina

Právna forma:

105 Slobodné povolanie fyzická osoba podnikajúca na základe iného ako živnostenského zákona

Odvetvie ekonomickej činnosti - hlavná činnosť (OKEC):

74201 Architektonické a inžinierske služby vrátane projektovania

Dátum vzniku: 14.07.1994

Osobné údaje podnikateľa (fyzickej osoby)

Meno a priezvisko: Ing.arch. Peter Dunajovec

Rodné číslo: 630120/6604

Adresa bydliska: Škultétyho 70
010 01 Žilina

UPOZORNENIE: V zmysle zákona NR SR o štátnej štatistike č. 540/2001 Z.z. máte povinnosť oznamovať
súasnym pracoviskám ŠÚ SR všetky zmeny v hore zapísaných údajoch.
V styku so štatistickými orgánmi uvádzajte svoje IČO.

Kontaktná adresa s príslušným štatistickým orgánom:

Štatistický úrad Slovenskej republiky - Krajská správa v Žiline

Framborská 23

011 21 Žilina

tel.: 041/5113246

fax: 041/5622657

e-mail: Marta.Spanikova@za0.statistics.sk

Dátum vydania:

28.02.2002

Za správnosť:

Marta Španíková

Pečiatka a podpis: