

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 7/2016 (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:

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

(ďalej len „prenajímateľ“)

Bábkové divadlo Žilina

Kuzmányho 6, 011 37 Žilina

Mgr. Peter Tabaček, poverený vedením divadla

36145211

Štátna pokladnica,

IBAN: SK74 8180 0000 0070 0048 2056

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48,
011 09 Žilina

a

Nájomca:

Sídlo:

Štat. orgán/zastúp.:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

IBAN

Zapísaný v registri:

akad. mal. Pavel Choma

Laborecká 676/14, 010 01 Žilina

akad. mal. Pavel Choma

10978577

1020531600

VÚB a.s. Žilina, č.účtu 84942-432/0200

SK50 0200 0000 0000 8494 2432

Okresný úrad v Žiline – odbor živnostenský a ochrany
spotrebiteľa, reg.č. 4293/99

(ďalej len „nájomca“)

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 prízemí v areáli na Kuzmányho ulici č. 6 o celkovej výmere 50,46 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 ako kancelárske priestory a výrobné priestory za účelom vykonávania reklamnej činnosti, grafického designu, vykonávania sieťotlače, ofsetu, vydavateľských činností, sadzby a zhotovovania tlačiarenských predlôh.

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 **2270,70 €** slovom: dvetisícdeväťdesiat eur a sedemdesiat centov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v mesačných splátkach vo výške **189,22 €** 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/7/2016., 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 **60,55 €**. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné spolu s úhradou za služby vo výške celkom 249,77 € bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa IBAN: SK74 8180 0000 0070 0048 2056 variabilný symbol: MM/7/2016, (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 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 požiarmi 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

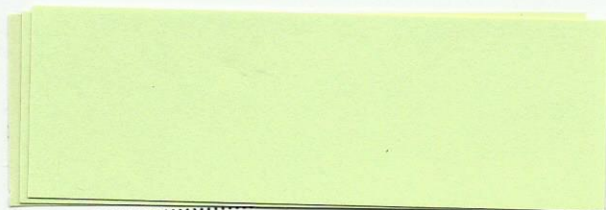
1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona 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 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. 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 - živnostenský list Okresného úradu v Žiline – odbor živnostenský a ochrany spotrebiteľa, reg.č. 4293/99

V Žiline dňa 25.5.2016.

Prenajímateľ:



.....
Mgr. Peter Tabaček
poverený vedením divadla

Nájomca:

.....
akad. mal. Pavel Choma

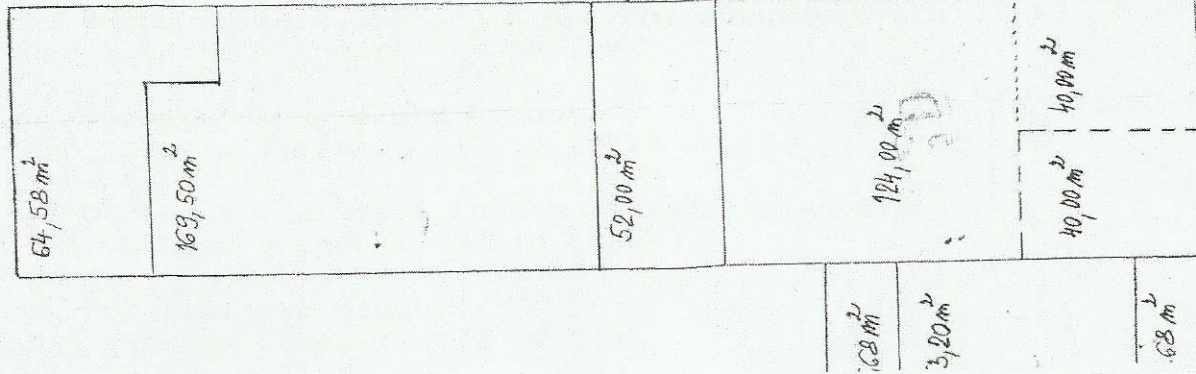
PARKOVANIE

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

ZASTAVANÁ PLOCHA
536 m²

P. CHOMA

M = 1:200



SPOLU PRÍZEMIE 1024 m²

DIELNE B DIVADLO - ULICA PRI RAJČIANKE 43 - PRÍZEMIE

Okresný úrad v Žiline
odbor živnostenský a ochrany spotrebiteľa

Žilina
A. Kmeťa 17

dňa: 22.10.1999

sp.č.: Žo - 99/07563/006
reg. č. 4293/99



Toto rozhodnutie sa stalo právoplatným
a vykonateľným dňa 25.10.1999
v Žiline dňa 25.10.1999.

Wut

ŽIVNOSTENSKÝ LIST

Okresný úrad v Žiline - odbor živnostenský a ochrany spotrebiteľa na základe § 66 b v spojení s § 47 ods. 1 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (Živnostenský zákon) v platnom znení a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok) vydáva živnostenské oprávnenie pre:

Meno a priezvisko podnikateľa: akad. mal. Pavel Choma

Bydlisko: Žilina, Hruštiny 11

Rodné číslo: 500518/028

Pridelené IČO: 10 978 577

Obchodné meno: akad. mal. Pavel Choma

Miesto podnikania: Žilina, Pri Rajčianke 43

na vykonávanie ohlasovacej živnosti

1. Výroba tovaru z papiera a lepenky
Deň začatia živnosti: 22.10.1999

2. Výroba kancelárskych a školských potrieb z papiera
Deň začatia živnosti: 22.10.1999

3. Vydávanie nahraných nosičov záznamu zvuku
Deň začatia živnosti: 22.10.1999

4. Nakladanie s výsledkami tvorivej činnosti so súhlasom autora
Deň začatia živnosti: 22.10.1999

5. Rozmnožovanie nahraných nosičov záznamu zvuku
Deň začatia živnosti: 22.10.1999

6. Sprostredkovateľská činnosť
Deň začatia živnosti: 22.10.1999

7. Obchodná činnosť v rozsahu voľných živností
Deň začatia živnosti: 22.10.1999

8. Fotografické služby
Deň začatia živnosti: 22.10.1999

9. Prevádzka múzeí a galérií

Deň začatia živnosti: 22.10.1999

10. Výroba drobného kovového tovaru

Deň začatia živnosti: 22.10.1999

11. Výroba drobných výrobkov z dreva

Deň začatia živnosti: 22.10.1999

12. Výroba, požičiavanie, distribúcia videa

Deň začatia živnosti: 22.10.1999

13. Agentúrna činnosť

Deň začatia živnosti: 22.10.1999

14. Organizovanie školení, kurzov, seminárov, výstav,
prednášková činnosť

Deň začatia živnosti: 22.10.1999

Živnostenský list je vydaný na základe ohlásenia, ktoré
podal(a) akad. mal. Pavel Choma na Okresný úrad v Žiline dňa
22.10.1999 po preskúmaní splnenia podmienok určených zákonom č.
455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v platnom znení.

P o u č e n i e :

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



JUDr. Rudolf Mihalda
vedúci odboru
živnostenského a ochrany spotrebiteľa

Správny poplatok vo výške 1000.- Sk zaplatený kolkovou známkou.

Živnostenský list sp.č.: Žo - 99/07563 /006 je zaevidovaný v
živnostenskom registri pod reg.č. 4293/99.

Živnostenský list prevzal: 25.10.1999

dátum a podpis

akad. mal. Pavel Choma, ako účastník konania sa týmto vzdávam
práva odvolania voči vydaniu živnostenského listu sp.č. ŽO -
99/07563 /006 v súlade s ustanovením § 53 zákona č. 71/1967 Zb. o
správnom konaní (Správny poriadok).

dátum a podpis

Original živnostenského listu dostane:
akad. mal. Pavel Choma
Žilina, Hruštiny 11

Odpis rozhodnutia :

Okresný úrad v Žiline - odbor živnostenský - spis

VÝPIS ZO ŽIVNOSTENSKÉHO REGISTRA

Tento výpis má informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony

Okresný úrad Žilina
Číslo živnostenského registra: 511-3218

Obchodné meno

akad. mal. Pavel Choma

IČO

10978577

Miesto podnikania

01001 Žilina, Pri Rajčianke 43

Predmety podnikania

1. Vydavateľské činnosti

Deň vzniku oprávnenia: 25.9.1992

2. Sadzba a zhotovovanie tlačiarских predlôh

Deň vzniku oprávnenia: 25.9.1992

Prevádzkarne

Žilina, Pri Rajčianke 43

3. Sieťotlač, ofset

Deň vzniku oprávnenia: 25.9.1992

Prevádzkarne

Žilina, Pri Rajčianke 43

4. Reklamné činnosti - grafický design

Deň vzniku oprávnenia: 25.9.1992

Prevádzkarne

Žilina, Pri Rajčianke 43

5. Výroba tovaru z papiera a lepenky

Deň vzniku oprávnenia: 22.10.1999

6. Výroba kancelárskych a školských potrieb z papiera

Deň vzniku oprávnenia: 22.10.1999

7. Vydávanie nahraných nosičov záznamu zvuku

Deň vzniku oprávnenia: 22.10.1999

8. Nakladanie s výsledkami tvorivej činnosti so súhlasom autora

Deň vzniku oprávnenia: 22.10.1999

9. Rozmnožovanie nahraných nosičov záznamu zvuku

Deň vzniku oprávnenia: 22.10.1999

10. Sprostredkovateľská činnosť

Deň vzniku oprávnenia: 22.10.1999

11. Obchodná činnosť v rozsahu voľných živností

Deň vzniku oprávnenia: 22.10.1999

12. Fotografické služby

Deň vzniku oprávnenia: 22.10.1999

13. Prevádzka múzeí a galérií

Deň vzniku oprávnenia: 22.10.1999

14. Výroba drobného kovového tovaru

Deň vzniku oprávnenia: 22.10.1999

15. Výroba drobných výrobkov z dreva

Deň vzniku oprávnenia: 22.10.1999

16. Výroba, požičiavanie, distribúcia videa

Deň vzniku oprávnenia: 22.10.1999

17. Agentúrna činnosť

Deň vzniku oprávnenia: 22.10.1999

18. Organizovanie školení, kurzov, seminárov, výstav, prednášková činnosť

Deň vzniku oprávnenia: 22.10.1999

19. Nákladná cestná doprava vozidlami do celkovej hmotnosti 3,5 t vrátane prípojného vozidla

Deň vzniku oprávnenia: 27.2.2002

Dátum výpisu: 25.2.2014

Občianske divadlo Žilina
KAMARINHO UL. č. 6
011 37 ŽILINA
IČO: 36449241 DIČ: 202143799