

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 109/2011

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením § 13 ods.10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

Uzavretá medzi účastníkmi

- 1.1 Prenajíateľ: Slovenská republika, Katastrálny úrad v Žiline
Sídlo: Hollého 7, Žilina
Zastúpený: JUDr. Martin Sočuvka
IČO: 37 808 095
DIČ: 2021618137
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000004441/8180
/ďalej len „prenajíateľ“/
- 1.2 Nájomca: Ing. Marián Matušák
Kvetná 1633/2, 029 01 Námestovo
IČO: 46277650
DIČ: 1046799567
/ďalej len „nájomca“/

Čl. II. Predmet nájmu

- 2.1 Prenajíateľ je správcom majetku štátu nebytového priestoru nachádzajúceho sa na prízemí administratívnej budovy č. s. 1086, postaveného na pozemku, parcela CKN č.770/2, evidovaného na LV č. 2671, k. ú. Námestovo.
- 2.2 Prenajíateľ prehlasuje, že je oprávnený v zmysle ustanovenia § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov ponechať majetok do nájmu. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania dočasne prebytočné nebytové priestory:
- kancelárske priestory - miestnosť č. 1 na prízemí budovy o výmere – 3,25 m².
Nájomná plocha celkom 3,25 m².
- 2.3 Nájomca bude uvedené priestory užívať ako kancelárske priestory – prijímanie objednávok , spracovanie geodetických a kartografických prác a konzultácia so zákazníkmi.
- 2.4 Administratívna činnosť v uvedených priestoroch sa bude vykonávať 10 dní v mesiaci a to: každý pondelok a stredu v mesiaci mimo dní pracovného pokoja a štátnych sviatkov. V prípade, že v konkrétnom mesiaci tieto dni nedosiahnu počet 10 dní, nájomca využije na zvyšné dni nájmu piatky.
- 2.5 Dňom účinnosti nájmovej zmluvy je prenajíateľ a nájomca povinný spísať písomný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.

Čl. III. Účel nájmu

- 3.1 Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov uvedených v Čl. II. Predmet nájmu tejto zmluvy pre výkon administratívnej činnosti nájomcu.
- 3.2 Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu tejto zmluvy. Predmet nájmu nesmie dať nájomca do podnájmu, založiť, zriadiť na ňom vecné bremeno, dať do výpožičky.
- 3.3 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné zmeny na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. IV. Doba trvania nájmu

- 4.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu päť rokov, pričom táto doba začína plynúť dňom jej účinnosti.

Čl. V. Výška a splatnosť nájomného

- 5.1 Výška nájomného bola dohodnutá v súlade s § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 5.2 Cena za ročný nájom:
kancelárske priestory $1\text{m}^2 = 36,00 \text{ €/rok}$ $3,25 \times 36,00 = 117,00 \text{ €/rok}$
 $117,00 \text{ €} : 365 = 0,32 / 1 \text{ deň}$ $0,32 \times 120 \text{ dní} = 38,40 \text{ €}$
Celková výška nájomného predstavuje finančnú čiastku 38,40 €, slovom tridsaťosem eur a štyridsať centov.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje platiť nájom vo výške 38,40 € jeden krát ročne na základe faktúry, ktorú predloží prenajímateľ vždy do 30. júna kalendárneho roka prevodom na účet prenajímateľa uvedený v Čl. I. tejto nájomnej zmluvy. Prvé nájomné, t.j. za mesiace september – december 2011 bude uhradené najneskôr do 30.10.2011.
- 5.4 V prípade, že nájomca nezaplatí v lehote dohodnutej v tejto zmluve úhradu za nájom v dohodnutej výške, je prenajímateľ oprávnený účtovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
- 5.5 Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné 1x ročne o percento ročnej inflácie meranej indikátorom spotrebiteľských cien (CPI), ktorá bola zverejnená na internetovej stránke Štatistického úradu k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ vopred písomne oznámi nájomcovi novú výšku nájomného zvýšenú o percento inflácie podľa prvej vety tohto článku, pričom takto zvýšené nájomné bude platiť od 1.5. príslušného roka počas nasledujúcich 12 kalendárnych mesiacov.

Čl. VI.

Úhrada nákladov za poskytnuté služby

- 6.1 Celkové ročné prevádzkové náklady špecifikované v prílohe č. 2 pre nájomcu predstavujú 0,16% z prevádzkových nákladov pre budovu Správy katastra v Námestove.
- 6.2 Platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vždy do 15 dní odo dňa doručenia dokladov za predmetnú platbu.
- 6.3 V prípade, že nájomca nezaplatí v lehote a vo výške dohodnutej v tejto zmluve úhradu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
- 6.4 Na základe dohody zmluvných strán je ročný preddavok na prevádzkové náklady vo výške 20,00 €, slovom, dvadsať eur. Zálohová platba je splatná ročne na základe faktúry, ktorú prenajímateľ predloží nájomcovi do 30. júna kalendárneho roka.

Čl. VII.

Práva a povinnosti strán

- 7.1 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu vymedzený v Čl. II. tejto zmluvy obvyklým spôsobom, zodpovedajúci účelu nájmu.
- 7.2 Upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
- 7.3 Zamestnanci nájomcu sú oprávnení zdržiavať sa v priestoroch podľa tejto zmluvy a v priestoroch verejne prístupných.
- 7.4 Účastníci zmluvy navzájom zodpovedajú za prípadné škody, ktoré spôsobili ich zamestnanci alebo ich návštevníci.
- 7.5 Nájomca sa zaväzuje, že bude na vlastné náklady zabezpečovať bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru /bežná údržba, maľovanie miestností, stavebné úpravy a pod./.
- 7.6 Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť priestory do stavu v akom ich prevzal s prihliadnutím na vopred dohodnuté úpravy a opotrebovania.
- 7.7 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa zákona o požiarnej ochrane v prenajatom nebytovom priestore :
 - zabezpečiť dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane, plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny a vykonávať pravidelnú kontrolu ich plnenia,
 - zabezpečiť technikom požiarnej ochrany vykonávanie činností vyplývajúcich z ust. § 32 vyhl. č. 82/1996 Z. z.,
 - sledovať ďalšie zmeny a doplnky predpisov týkajúcich sa požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci.V prípade vzniku škody, ktorá vznikla porušením protipožiarnych a bezpečnostných predpisov, nájomca uhradí škodu, ktorá z takéhoto konania vznikla a to v celom rozsahu.
- 7.8 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť prístup k nebytovému priestoru, vstup cez hlavné vchodové dvere v prospech nájomcu.
- 7.9 Prenajímateľ je povinný vykonať stredné a generálne opravy a odstrániť všetky chyby a nedostatky, ktoré by bránili užívaniu nebytového priestoru obvyklým spôsobom.
- 7.10 Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody, ktoré vzniknú nájomcovi z dôvodu násilného vniknutia inou osobou do prenajatých priestorov, alebo iné poškodenie majetku nájomcu.

Čl. VIII. Skončenie nájmu

- 8.1 Nájomný pomer sa končí uplynutím doby nájmu.
- 8.2 Nájomný pomer pred uplynutím dohodnutej doby môže prenajímateľ vypovedať písomnou výpoveďou ak:
- nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore so zmluvou,
 - nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením dohodnutých úhrad,
 - nájomca hrubým spôsobom narušuje klud a poriadok,
 - nájomca prenecháva uvedený priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 8.3 Nájomca môže podať výpoveď z nájmu pred uplynutím dojednanej doby nájmu písomnou výpoveďou ak:
- zanikne právo nájomcu prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - prenajímateľ hrubo porušuje povinnosť udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 8.4 Výpovednú lehotu si prenajímateľ a nájomca dojednali 3-mesačnú, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 8.5 O skončení nájmu pred uplynutím dohodnutej doby sa môžu dohodnúť prenajímateľ a nájomca písomnou dohodou.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1 Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 9.2 Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len písomne, formou dodatku a po vzájomnej dohode.
- 9.3 Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú jej prílohy a to:
- Príloha č.1 - List vlastníctva č.2671
 - Príloha č.2 – Prevádzkové náklady pre budovu SK Námestovo
- 9.4 Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán.
- 9.5 Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v súlade s ustanovením § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 9.6 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.
- 9.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, že s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Žiline dňa

V Námestove dňa

JUDr. Martin Sočuvka
prednosta

Ing. Marián Matušák

Prevádzkové náklady pre budovu Správy katastra Námestovo

Celkové ročné prevádzkové náklady pre nájomcu predstavujú 0,16% z prevádzkových nákladov pre budovu Správy katastra Námestovo:

- náklady na elektrickú energiu
- náklady na vykurovanie
- vodné a stočné
- odvoz a likvidácia odpadu

Výpočet prevádzkových nákladov na obdobie 120 dní:

- celková plocha budovy 674 m² - 100%
- prenajatý nebytový priestor 3,25 m² - 0,48%

Podiel celkových prevádzkových nákladov budovy na 1 deň:

$$0,48 : 365 = 0,0013 / \text{deň}$$

Výpočet podielu za obdobie 120 dní:

$$0,0013 \times 120 = 0,16\%$$