

ZMLUVA č. 1/2008

o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona

č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: Mäso Zemplín, akciová spoločnosť Michalovce
so sídlom Užhorodská 86, 071 01 Michalovce
IČO: 36 205 915
Zast.: JUDr. Peter Nízky, predseda predstavenstva
Bankové spojenie: **DEXIA BANKA a.s.**, pobočka Michalovce
Číslo účtu: **4241833001/5600**
Zapísaný vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu
Košice I. v oddieli: **Sa**, vložka číslo **1175/V**
/ďalej len prenajímateľ/

a

Nájomca: Regionálna veterinárna a potravinová správa
so sídlom Sama Chalúpku 22
071 01 Michalovce
IČO: 31 295 207
zast.: MVDr. Jozef Hajduk, riaditeľ
/ďalej len nájomca/

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ na základe výpisu z listu vlastníctva č. **3609**, ktorý je vedený v Správe katastra Michalovce, je výlučným vlastníkom zapísaných nehnuteľností a to **stavieb – mäsokombinát, súpisné číslo 331 na parcele č. 1548 a mäsokombinát, súpisné číslo 435 na parcele č. 1547**. Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú na ulici Užhorodskej v katastrálnom území Stráňany, obec Michalovce, okres Michalovce.
2. Prenajímateľ touto zmluvou a za podmienok v nej výslovne dojednaných dáva nájomcovi do prenájmu **nebytové priestory** s príslušenstvom vo výmere **62,70m²**, nachádzajúce sa na 1.poschodí stavby mäsokombinátu, súpisné číslo 331 a 435. Konkrétne sa jedná o:
 - miestnosť č.1 – laboratórium na vyšetrenie vzoriek na trichinelózu, o rozmeroch 3,68m x 5,40m s celkovou výmerou **19,87m²**
 - miestnosť č.2 – prípravovňa a balenie vzoriek, o rozmeroch 2,60m x 5,40m s celkovou výmerou **14,04 m²**
 - miestnosť č.3 – kancelária – denná miestnosť veterinárnej služby, o rozmeroch 3,85m x 5,40m s celkovou výmerou **20,79 m²**

- miestnosť č.4 – šatňa so sociálnym zariadením o výmere 8m²

Čl. II. Účel nájmu

1. Nebytové priestory podrobne špecifikované v čl.1 bod 2. tejto zmluvy sa prenajímajú nájomcovi za účelom výkonu potravinového dozoru v prevádzke prenajímateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne len na tento dohodnutý účel.

Čl. III. Doba nájmu

1. Na základe vzájomnej a ničím nespochybniteľnej dohody oboch zmluvných strán sa nebytové priestory podrobne špecifikované v čl. I. tejto zmluvy prenechávajú nájomcovi do nájmu na **dobu neurčitú** s tým, že nájom začína plynúť a zmluva sa stáva účinnou od 01.01.2008.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom len z nasledujúcich taxatívne uvedených dôvodov, vyplývajúcich z ust. čl. 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., ak:
 - a) nájomca užíva nebytové priestory v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako 2 mesiace mešká s platením nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
 - c) nájomca prenechá nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu inému, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu neurčitú, ak:
 - a) Nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na jeho prenájom
 - b) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1) zákona č. 116/1990 Zb.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. K zániku tejto zmluvy dochádza aj zánikom predmetu nájmu.
6. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý nebytový priestor užívaný, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda, alebo že mu hrozí značná škoda. Vyššie popísané prípadné správanie nájomcu, je na základe dohody oboch zmluvných strán chápané ako hrubé porušenie nájomnej zmluvy, sankcionované možným okamžitým odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa.

Čl. IV. Nájomné

1. Užívanie nebytových priestorov, ktorých nájom je predmetom tejto zmluvy je **odplatné**.
2. Výška nájomného je stanovená dohodou oboch zmluvných strán vo výške **65 000,-Sk** prenajatej plochy za rok. Pri stanovení výšky nájmu sa vychádzalo zo zákona č.18/96 Z.z. zákona O cenách. Nájomné na rok činí **65 000,-Sk** s rozvrhnutím na 4 štvrtročné splátky po **16 250,-Sk**
3. Dohodnuté nájomné v zmysle čl. IV. bod 2 tejto zmluvy zahŕňa v sebe aj úhradu platieb za odber médií /t.j. elektrickej energie, nákladov na TUV, studenú vodu, a pod./.

Čl. V.

Úhrada nájomného a ostatných platieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi štvrtročné nájomné v sume **16 250,-Sk** splatnú vždy do posledného dňa mesiaca, ktorým sa končí príslušný kalendárny štvrtrok, t.j. do 31.03., 30.06., 30.09., 31.12. Dohodnuté štvrtročné nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať priamou platbou do pokladne prenajímateľa, resp. bezhotovostný prevodom v prospech účtu prenajímateľa, uvádzaného v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné bude nájomca uhrádzať na základe vystavených faktúr zo strany prenajímateľa. Pri úhradách bude nájomca uvádzať variabilný symbol, ktorým je číslo faktúry. V prípade, že úhrada faktúry bude realizovaná priamou platbou do pokladne prenajímateľa, vydajú si zmluvné strany písomné potvrdenie vo forme príjmového a výdavkového pokladničného dokladu.
2. V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, budú vykonávať v súlade s touto zmluvou a prísl. ust. zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov.

1. Prenajímateľ je povinný:
 - 1.1. Nebytový priestor, ktorého prenájom je predmetom tejto zmluvy, odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené, alebo obvyklé užívanie.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - 2.1. Všetky stavebné opravy a úpravy súvisiace s prevádzkovaním prenajatého objektu vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady.
 - 2.2. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nezmení charakter prenajímaného objektu.
 - 2.3. Všetky závady a poškodenie, ktoré spôsobí nájomca, alebo jeho zamestnanci, je povinný odstrániť a uviesť do predchádzajúceho stavu na vlastné náklady.

- 2.4. Nájomca si bežnú údržbu prenajatého objektu, ako aj upratovanie prenajatých priestorov, zabezpečí na vlastné náklady.
- 2.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný zabezpečiť na vlastné náklady.
- 2.6. Nájomca nemôže prenechať nebytové priestory, ktorých nájom je predmetom tejto zmluvy, alebo ich časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu.
- 2.7. Nájomca sa zaväzuje vrátiť nebytové priestory, ktorých nájom je predmetom tejto zmluvy, po skončení nájmu v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VII.

Záverečné a prechodné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zo strany splnomocnených zástupcov oboch zmluvných strán, s tým že účinnosť zmluvy nastáva dňom 01.01.2008.
2. Táto zmluva je spracovaná vo dvoch vyhotoveniach, majúcich povahu originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené sa riadia Občianskym zákonníkom a zákonom O nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky vzájomné práva a povinnosti budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú prednostne riešiť dohodou.
5. Účastníci zmluvy prehlasujú, že obsah zmluvy poznajú, že jej rozumejú, že ju podpisujú dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tesni, nie v omyle a nie za nevýhodných podmienok.

V Michalovciach 31.01.2008

Mäso ZEMPLÍN a.s.
Užhorodská 86
071 01 MICHALOVCE

Spoločnosť s ručením obmedzeným
a poisťovní správa
MICHALOVCE

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca