

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľom: AURORA DEA, s.r.o.
Hlavná 89, 056 01 Gelnica
36569976 (IČO)
SK2021615222 (IČ DPH)
č.ú.:0522205775/0900 (bankové spojenie)
štatutárny orgán : Ing. Peter Hadbavný - konateľ

a

Nájomcom: Regionálna veterinárna a potravinová správa
Duklianska č.46, 05201 Spišská Nová Ves
IČO: 31295151
č.ú.:7000075805/8180 (bankové spojenie)
štatutárny orgán: MVDr. Monika Kurucová - riaditeľ

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy nachádzajúcej sa v Gelnici, na ulici Hlavná, súpisné číslo 338, popisné číslo 58, v k. ú. Gelnica, na pozemku parc. č. 688 o výmere 1041.. m² - zastavaná plocha zapísaná na Liste vlastníctva č. 3191.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 41,16 m² a tento ich do nájmu prijíma.

2. Nájomca bude mať na základe tejto nájomnej zmluvy právo užívať spoločné priestory .

Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto si prezrel a boli mu zápisnične odovzdané, sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

3. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 a 2 bude nájomcom využívaný na nasledovný účel: kancelária, v miestnostiach v podkroví podľa pripojeného náčrtku.

4. Predmet nájmu je vybavený elektrickou energiou, je vykurovaný ústredným kúrením. Stav počítadiel jednotlivých médií je súčasťou zápisnice o odovzdaní nebytových priestorov nájomcovi.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa uzaviera na dobu neurčitú a nájom sa začína odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet po podpise zmluvy začal užívať. Súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní predmetu nájmu.

III.

Výška nájomného a úhrada nákladov za správu, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie prenajatých nebytových priestorov takto:
- kancelárske priestory - 41,16m² x 59,5Eur/m²/ rok , spolu 2449,-Eur /rok, vrátane DPH, včom sú započítané náklady na kúrenie (min. teplota 19°C).
2. Zmluvné strany sa dohodli na platení nákladov za správu a údržbu v rozsahu, ktoré budú vyúčtované v pomere celkových nákladov na 1 m² prenajatej plochy s násobkom celkovej výmery prenajatej plochy. Tieto náklady predstavujú náklady na správu, za vodné, stočné, elektrickú energiu, strážnu službu, odvoz odpadu, poistenie a údržbu priestorov. Nájomca bude platiť zálohu na správu a služby vo výške 100,-Eur za kalendárny štvrťrok.
3. Nájomné a záloha na služby sa platí štvrťročne vopred so splatnosťou do 10.dňa prvého mesiaca prvého štvrťroka.
4. Vyúčtovanie za médiá, správu a služby doručí prenajímateľ nájomcovi najneskôr v prvý mesiac nasledujúceho štvrťroku nájmu, a to formou faktúry.
5. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute za omeškanie s platením vo výške 0,5 % za každý deň omeškania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé údržbárske práce.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby. Takisto je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne v prenajatých nebytových priestoroch.
4. Stavebné úpravy nebytových priestorov môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade súhlasu s vykonaním úprav priestorov prenajímateľ uvedie, či a v akom rozsahu sa bude podieľať na vynaložených nákladoch na stavebné úpravy a akým spôsobom sa náklady započítajú do úhrady nájomného.
5. Nájomca má právo na náhradu nákladov na vykonanie opráv, ktoré mal vykonať prenajímateľ a ktoré nevykonal napriek písomnému oznámeniu nájomcu.
6. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi na vykonanie opráv potrebnú súčinnosť pri umožnení vstupu do predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Prenajímateľ poveruje nájomcu na uzavretie poisťnej zmluvy na poistenie predmetu nájmu. Náklady na poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkou bude znášať nájomca, náklady na poistenie nehnuteľnosti za škody spôsobené živelnou udalosťou budú znášať prenajímateľa. Nájomca je povinný poslať prenajímateľovi kópie poisťných zmlúv bez zbytočného odkladu po ich uzavretí.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane, z predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zo zákona o ochrane zdravia ľudí, ako aj zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady.
9. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia zásielok týkajúce sa vzťahov z nájomnej zmluvy podľa tejto zmluvy s tým, že zásielka sa považuje za doručeníu do jeho vlastných rúk, aj keď bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní zásielok nájomcu prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania zásielok pre nájomcu je Duklianska č.46, Spišská Nová Ves a miestom doručenia zásielok pre prenajímateľa je Hlavná 89, Gelnica.

10. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov.
11. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, sídla spoločnosti a predmetu činnosti.
13. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi na vykonanie kontroly účelu používania a na kontrolu užívaných zariadení.
14. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme tabule s jej umiestnením na vyhradenom mieste na fasáde budovy pri jej vstupe.
15. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (ochranné mreže, prostriedky elektronickej ochrany) po predchádzajúcom oznámení prenajímateľovi.
16. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatých nebytových priestorov.
17. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu na vykonávanie bežnej údržby priestorov.

V. Kľúčový režim

1. Prenajímateľ odovzdá pri podpise tejto zmluvy nájomcovi kľúče od vchodu do budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ si ponechá jeden kľúč od priestorov nájomcu v spoločne zalepenej obálke, ktorý smie použiť a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo hrozby vzniku škody v prenajatých priestoroch. Použitie náhradného kľúča oznámi nájomcovi bez zbytočného odkladu.
2. Výmenu zámku je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a zároveň poskytnúť prenajímateľovi rezervný kľúč na účely uvedené v čl. V bod 1).

VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb.
 - c) výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb.
 - d) odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 3) tohto článku.
2. Zmluvné strany si dohodli dve výpovedné lehoty:
 - a) jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného o viac ako dva mesiace s platením úhrady za nájomné a služby,
 - b) jednoesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie druhá strana z iných v zmluve predpokladaných dôvodov.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy do 7 dní od písomného upozornenia, ak zistí, že nájomca
 - a) prenechal na užívanie nebytové priestory inej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca založí s inou osobou obchodnú spoločnosť alebo inú právnickú osobu a nebytové priestory vloží ako nepeňažný vklad.
4. Nájomca je povinný zápisnične odovzdať nebytové priestory do 7 pracovných dní po ukončení

nájmu prenajímateľovi. Zápisnica je dokladom o odovzdaní priestorov prenajímateľovi. Dňom odovzдания priestorov nájomca prestáva zodpovedať za prípadné poškodenie alebo stratu zariadenia z prenajatých priestorov.

5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na prípadné obvyklé opotrebenie.

6. V prípade predčasného ukončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prebytok z vopred zaplateného nájmu do 7 dní od odovzдания priestorov. Zároveň v tejto lehote vykoná odpočet stavu plynu, elektriny, vody a ostatných médií pre konečné vyúčtovanie.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy sa vykonajú v písomnej forme.
2. Súčasťou tejto zmluvy je aktuálny výpis z obchodného registra oboch zmluvných strán a zápisnica o odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom a ostatnými platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.
4. Zmluva nadobúda účinnosť platnosť a účinnosť jej podpísaním zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že zmluva nebola podpísaná v tiesni, ani pod nátlakom a je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

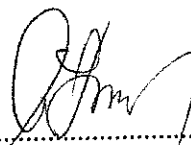
Prílohy:

- výpisy z obchodného registra
- zápisnica o prevzatí predmetu nájmu
- List vlastníctva č. 3191
- náčrt pôdorysu prenajatej plochy
- cenník tovarov a služieb

V Gelnici, dňa 30.12.2009

AUFOR'S DEVA s.r.o.
Hlavná 89, 052 01 Gelnica
-2- IČO: 36 500 776
IČ DPH: SK2021615000
.....
prenajímateľ

REGIONÁLNA VETERINÁRNA
A POTRAVINOVÁ SPRÁVA
Duklianska č. 46
052 01 Spišská Nová Ves


.....
nájomca