

Zmluva o nájme nebytového priestoru 24/2013

1. Zmluvné strany:

Prenajíateľ : Mesto Žilina, Nám. obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina
Zastúpené: ŽILBYT, s.r.o. Nanterská 8399/29, 010 08 Žilina
v zastúpení: Mgr. Monika Bánovcová, konateľ
JUDr. Jarmila Beszédesová, konateľ
Obchodný register: oddiel: Sro., vložka č. 56867/L
IČO: 46723994 DIČ: 2023541344
Bankové spojenie: PRIMA BANKA
č. účtu: 0330351014/5600
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca : ISABEL, s.r.o.
Ľuboš Eliáš nar.

010 01 Žilina
IČO: 46921257
DIČ: 2023655931
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 3 zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto
zmluvu o nájme nebytových priestorov.

2. Predmet nájmu:

- 2.1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory, nachádzajúce sa v Žiline, na ul..... Prenajíateľ poskytuje nájomcovi služby, súvisiace s užívaním nebytového priestoru.
- 2.2. Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov: vid'. príloha č.1.
- 2.3. Nájomca bude prenajatý priestor užívať na tento účel: piváreň.

3. Výška nájomného a záloh za služby:

- 3.1. Výška nájomného a záloh za služby za príslušný mesiac sa dojednáva podľa evidenčného listu, ktorý je prílohou k tejto zmluve.
- 3.2. Platobné podmienky boli dohodnuté nasledovne:
Nájomca je povinný poukazovať prenajíateľovi na jeho účet z ročného nájomného a záloh za služby mesačné preddavky vyčíslené v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie nebytového priestoru, ktorý je prílohou k tejto zmluve a ktorý nájomca dostane pri každej zmene výšky platieb.
Jednotlivé mesačné platby na zaplatenie nájomného a mesačné zálohy za služby sú splatné mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca na číslo účtu a variabilný symbol, ktoré sú uvedené v evidenčnom liste.
- 3.3. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že dojednané nájomné môže prenajíateľ každoročne k 1.aprílu upraviť podľa miery inflácie, vyjadrenej prírastkom priemerného indexu spotrebiteľských cien za 12 mesiacov posledného kalendárneho roku oproti priemeru 12 mesiacov predposledného kalendárneho roku, zverejnenou Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Túto úpravu nájomného oznámi prenajíateľ nájomcovi písomnou formou.

- 3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby sa vykoná raz ročne za kalendárny rok najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Nedoplatok alebo preplatok plynúci z vyúčtovania je splatný do 14. dní odo dňa odoslania vyúčtovania.

4. Čas trvania nájmu:

- 4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** dňom 01.03.2013.
4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva je obojstranne písomne vypovedateľná podľa zák. č. 116/90 Zb. a v prípade porušenia ustanovení uvedených v tejto zmluve. Vypovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

5. Spoločné ustanovenia:

Práva a povinnosti nájmu nebytových priestorov:

- 5.1. Nájomca má vedľa práva užívať nebytové priestory i právo používať služby poskytované prenajímateľom.
5.2. Akékoľvek drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce (§5, 11 VI. nar. SR č. 87/95 Z.z.) súvisiace s prenajatými nebytovými priestormi znáša nájomca na vlastné náklady.
5.3. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy v prenajatých nebytových priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a taktiež bez stavebného povolenia resp. ohlásenia stavebnému úradu. Stavebné úpravy vykonané v záujme nájomcu hradí nájomca a tieto sa stávajú súčasťou stavby.
5.4. V prípade, že nájomca poruší záväzok uvedený v bode 5.3. zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením tejto právnej povinnosti vyplývajúcej aj z ust. § 667 ods. 1 Obč. zákonníka. Ak hrozí prenajímateľovi značná škoda v dôsledku vykonávaných zmien alebo stavebných úprav, pokiaľ k nim nedal predchádzajúci súhlas nájomcovi, má prenajímateľ v zmysle § 667 ods. 2 Obč. zák. vedľa práva odstúpiť od zmluvy okamžite, právo súčasne sa domáhať súdnej ochrany podľa § 417 ods. 2 Obč. zákonníka.
5.5. V prípade zavineného poškodenia nebytových priestorov nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
5.6. Nájomca je povinný včas nahlásiť poškodenie nebytových priestorov v záujme predchádzania vzniku väčších škôd.
5.7. Poistenie prenajatého nebytového priestoru si nájomca zabezpečí na svoje náklady.
5.8. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak dá nájomca nebytový priestor do podnájmu v rozpore s touto zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.
5.9. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať požiarnu ochranu a bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci vlastnými silami v zmysle zákonných ustanovení.
5.10. Nájomca si bude platiť el. energiu individuálne u SSE, a.s., Žilina.
5.11. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

6. Majetkové sankcie:

- 6.1. Nájomca je povinný mesačné platby z ročného nájomného a záloh za služby platiť prenajímateľovi v lehote splatnosti. Pre prípad omeškania so zaplatením týchto finančných plnení je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrokom z omeškania 0,05 % za každý deň omeškania.
6.2. V prípade, že nájomca je v omeškaní so zmluvne dohodnutou platbou, prenajímateľ má právo zaslať mu výzvu na úhradu nedoplatku a zároveň od nájomcu požadovať úhradu zmluvnej pokuty za každú prvú zaslanú výzvu vo výške 2,50 € a každú ďalšiu výzvu 5€. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu nedoplatku.

7. Doručovanie písomností:

- 7.1 Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomnosti; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

8. Záverečné ustanovenia:

- 8.1. Všetky zmeny alebo doplnky k zmluve musia byť zmluvnými stranami odsúhlasené a podpísané vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 8.2. Zmluvné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 8.3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 8.4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa §47a Občianskeho zákonníka.
- 8.5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých 2 prevezme prenajímateľ a jeden nájomca.

V Žiline, dňa

V Žiline, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Monika Bánovcová
konateľ

Ľuboš Eliáš

JUDr. Jarmila Beszédesová
konateľ

Príloha č. 1 k zmluve o nájme 24/2013

Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov:

Počet	Druh priestoru – využitie	Podl. Plocha v m ²	Ročná sadzba
½	zádverie	5,29	40€/m ² /rok
1	spoločenská miestnosť	73,99	40€/m ² /rok
1	zápultie	8,49	40€/m ² /rok
1	chodba	5,44	40€/m ² /rok
1	sklad	13,75	40€/m ² /rok
1	sklad	6,30	40€/m ² /rok
1	chodba	4,76	40€/m ² /rok
1	predsieň	3,38	40€/m ² /rok
1	WC ženy	1,44	40€/m ² /rok
1	WC zamestnanci	0,76	40€/m ² /rok
1	WC muži	2,16	40€/m ² /rok
1	upratovačka	1,08	40€/m ² /rok
1	WC muži	4,36	40€/m ² /rok
Spolu plocha nebytového priestoru		131,28	
1	rampa	12,29	
1	rampa	6,80	
1	závetrie	1,58	
Spolu celková výmera:		151,95m ²	