

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov č. 22/01/22210/11
uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení
a o nájme časti pozemku a stavby skladu podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.
so sídlom: Nábrežie za hydrocentrálou 4, 946 60 Nitra
adresa na doručovanie: ZsVS, a.s., OZ Dunajská Streda, Kračanská cesta 1233, 929 01
Dun. Streda
zastúpená: Ing. Ján Podmanický, predseda predstavenstva
Ing. Jozef Tarič, člen predstavenstva
IČO: 36 550 949
IČ DPH: SK2020154609
Registrácia v OR: OS Nitra, Odd.: Sa, VI. č. 10193/N
oprávnená osoba rokovať vo veci zmluvných a technických:
Ing. Ladislav Sebö, vedúci a riaditeľ OZ Dunajská Streda
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Gorkého č. 7, Bratislava
číslo účtu: 2603-112/0200
Tel./fax/mail: 031/552 58 31// 031/552 26 45/ spravca.ds@zsvs.sk
(ďalej len prenajíateľ)

a

Nájomca: DF group, s.r.o.
adresa: Korzo B. Bartóka 3/789, 929 01 Dunajská Streda
zastúpená: Ing. František Dudek, konateľ
IČO: 36 682 349
IČ DPH: SK2022278896
Registrácia v OR: OS Trnava, Odd.: Sro, VI. č. 19055/T
Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Dunajská Streda
číslo účtu: 2241567955/0200
Tel./fax/mail: 0903 700 979
(ďalej len nájomca)

II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom **nebytových priestorov – 4 kancelárií** nachádzajúcich sa v prevádzkovej budove, súp. číslo 1234, na parcele reg. „C“ č. 3392 zapísanej na liste vlastníctva (LV) číslo 3841, katastrálne územie Dunajská Streda na ulici Kračanská cesta v Dunajskej Strede, **pozemku** parc. reg. „C“ č. 3393/1, zastavané plochy a nádvoría o celkovej výmere 5960 m², zapísaný na LV č. 28, katastrálne územie Dunajská Streda **a stavby – sklad**, bez súp. čísla, na časti parc. č. 3393/1 o výmere 235 m², stavba nie je zapísaná na LV. Všetky nehnuteľnosti sú situované vedľa sídla ZsVS, a.s. OZ Dunajská Streda v oplotenom areáli na ulici Kračanská cesta v Dunajskej Strede.
2. Nebytový priestor – jedna kancelária č. 6 o výmere 8,12 m² sa nachádza na prvom poschodí budovy a tri kancelárie: kancelária č. 11 o výmere 17,22 m², kancelária č. 12 o výmere 19,74 m² a kancelária č. 13 o výmere 11,48 m² sa nachádzajú na prizemí budovy – vid' prílohy k tejto zmluve. Spolu prenajímaná výmera štyroch kancelárií je 56,56 m².

3. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi:
- a) časť stavebného objektu uvedeného v predchádzajúcom bode a to nebytové priestory – štyri kancelárie, spolu o výmere 56,56 m², na ich využitie pre kancelárske účely,
 - b) časť pozemku parc. č. 3393/1 o výmere 629 m² ako prístupovú cestu do skladu podľa prílohy k tejto zmluve,
 - c) stavbu – sklad, bez súp. čísla, na časti parcely č. 3393/1 o výmere 235 m², stavba nie je zapísaná na LV,
 - d) časť pozemku parc. č. 3393/1 o výmere 235 m² ako zastavaný pozemok skladom podľa prílohy k tejto zmluve,
- pre plnenie predmetu činnosti týkajúceho sa technického spracovania kameňa.

III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah sa skončí
 - a/ dohodou,
 - b/ výpoveďou bez uvedenia dôvodu,
 - c/ odstúpením od zmluvy v prípade závažného porušenia zmluvy ak:
 - ca/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - cb/ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - cc/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nehnuteľnosti,
 - cd/ nájomca prenechá prenajatý nebytový priestor alebo jej časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - ce/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - cf/ ak nájomca odmietne akceptovať zvýšenie nájomného podľa časti V. tejto zmluvy,
 - cg/ ak bude na majetok nájomcu vyhlásený konkurz.
3. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

IV.

Nájomné a služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany dohodli ročné nájomné: za užívanie 56,56 m² nebytového priestoru vo výške 45,- €/ m², t.j. **2 545,20 € (bez DPH)**, za užívanie časti pozemku o výmere 629 m² pozemku vo výške 1,7187€/ m², t.j. **1 081,06 € (bez DPH)** a za užívanie stavby – skladu o výmere 235 m² so zastavaným pozemkom vo výške 15,- €/m² zastavanej plochy, t.j. **3 525,- € (bez DPH)**. Ročné nájomné spolu vo výške **7 151,26 € bez DPH**, slovom sedemtisícstopät'desiatjeden eur a dvadsaťšesť centov.
2. Služby spojené s užívaním nebytových priestorov: vodné a stočné, dodávka tepla, plyn a strážna služba nie sú zahrnuté v nájomnom. Nájomca bude prenajímateľovi ročne platiť zálohu za služby a za dodávku tepla sumu vo výške **400,- € bez DPH** spolu s nájomným. Nájomca je povinný akceptovať akúkoľvek zmenu cenových predpisov dodávok médií alebo zmenu ich výšky na základe všeobecne záväzných predpisov. Náhrada za užívanie prístupovej chodby a sociálneho zariadenia (WC) je zahrnutá v nájomnom. Upratovanie, čistiace prostriedky a hygienické potreby znáša nájomca na vlastné náklady. Služby spojené s užívaním skladu: vodné a stočné a ostatné potrebné služby sa primerane poskytnú v dohodnutom rozsahu.

3. Platbu za spotrebovanú el. energiu v neb. priestoroch bude platiť nájomca formou zálohových platieb s ročným vyúčtovaním podľa skutočnej spotreby podľa elektromeru a podľa vyúčtovania Zsl. energetikou, a.s. Za dodávku el. energie do skladu z celkových pridelených prevádzkových kapacít el. energie prenajímateľa samostatnou prípojkou bude platiť nájomca formou zálohových platieb s ročným vyúčtovaním podľa skutočnej spotreby podľa elektromeru a podľa vyúčtovania Zsl. energetikou, a.s. s tým, že prenajímateľ je oprávnený z prevádzkových dôvodov množstvo dodávanej el. energie obmedziť, resp. prerušiť.
4. Vyúčtovanie nákladov za služby vykoná prenajímateľ 1x do roka po skončení ročného vyúčtovacieho obdobia na základe faktúr vystavených dodávateľmi služieb. Nedoplatok a preplatok je splatný do 14 dní od doručenia vyúčtovania.
5. Nájomné a záloha za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné ročne vopred k 15. dňu 1. mesiaca kalendárneho roka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vo výške 7 551,26 € bez DPH, slovom sedemtisícpäťstopäťdesiatjeden eur a dvadsaťšesť centov, na účet prenajímateľa. K mesačnému nájomnému bude účtovaná DPH podľa platných predpisov v čase fakturovania. Lehota splatnosti každej faktúry je do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi a je splatená ak je fakturovaná suma pripísaná na účet prenajímateľa. **Variabilný symbol platby: 220122210** (číslo zmluvy).
6. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy pred uplynutím kalendárneho roka, na ktorý nájomca dopredu zaplatil nájomné, prenajímateľ vráti pomernú časť z ročného nájomného na účet nájomcu do 15 dní po ukončení platnosti nájomnej zmluvy.
Právo prvej pomernej fakturácie vzniká dňom prevzatia priestorov do užívania.
7. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného v súlade s oficiálne stanoveným vývojom inflácie za príslušný rok štatistickým úradom SR a s jej uplatnením od II. kvartálu. Táto zmena výšky nájomného bude upravená jednostranným úkonom zo strany prenajímateľa.
8. Ak bude nájomca v omeškani s platením nájomného a služieb, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V.

Osobitné ujednania

1. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ má na parc. reg. „C“ č. 3393/3 o výmere 97m² postavenú budovu, ktorú spolu so zvyškom pozemku parc. reg. „C“ č. 3393/1 podľa potreby využíva, resp. s nimi môže inak nakladať a preto bude v tomto zmysle využívaný spoločný vstup k celému pozemku parc. reg. „C“ č. 3393/1 a k budovám na ňom postavených. Nájomca sa zaväzuje zatvárať a uzamykať vstup do oploteného areálu ZsVS, a.s. podľa pokynov prenajímateľa.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušený vstup na prenajaté nehnuteľnosti z ulice Kračanská cesta.
3. Zodpovední zástupcovia zmluvných strán po uzatvorení nájomnej zmluvy spíšu zápis o fyzickom odovzdaní predmetu nájmu, v ktorom podrobne opíšu technický stav a vybavenosť odovzďavaného a preberaného predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť drobné opravy a údržbu predmetu nájmu do výšky 300,- € na vlastné náklady. Potrebu väčších opráv, ktoré nezavinil nájomca je prenajímateľ povinný zabezpečiť na vlastné náklady na základe oznámenia nájomcu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že budova, alebo jej časť, bude užívaná v súlade s § 85 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí. Pripravované zmeny v užívaní alebo stavebné úpravy bude bez omeškania riešiť s prenajímateľom.

6. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecné právne predpisy, hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a zabezpečiť ich dodržiavanie vlastnými zamestnancami a zákazníkmi tak, aby nevznikla škoda. Poškodenie stavieb živelnými pohromami, haváriami, vandalizmom je povinný neodkladne hlásiť prenajímateľovi.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci ako aj tretie osoby, ktoré v jeho záujme sú alebo prišli do prenajatých priestorov, sa zdržali akéhokoľvek konania, ktoré je v rozpore s touto zmluvou a ktoré by mohlo poškodiť alebo ohroziť majetok prenajímateľa alebo ostatných nájomcov alebo, ktoré by akýmkoľvek spôsobom mohlo zasiahnuť do nerušeného nájmu ostatných nájomcov.
8. Škodu vzniknutú na predmete nájmu alebo na majetku či zdraví iných osôb nedodržaním predpisov zo strany nájomcu alebo tretích osôb, ktoré sa v priestoroch nájmu nachádzajú v súvislosti s predmetom podnikania nájomcu a s jeho súhlasom, znáša nájomca. Ak existujú dôkazy alebo dôvodné podozrenie, že k takémuto poškodeniu došlo zo strany uvedených osôb, je dôkazové bremeno na nájomcovi, ktorý musí preukázať, že nezavinil predmetnú škodu.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonávať prenajímateľ umožniť mu vykonanie týchto opráv, údržby a technického servisu. Pri porušení týchto povinností zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil prenajímateľovi. Ak potreba týchto opráv, údržby a technického servisu bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
10. Prenajímateľ neručí za škody, ktoré vzniknú na vnesených tovaroch a predmetoch odcudzením, požiarom alebo emisiou, bez ohľadu na príčiny a rozsah škôd. Preto sa nájomca zaväzuje, že sa o svoj podnik, prevádzkovaný v predmete nájmu, ako aj o vnesené tovary a predmety postará zodpovedajúcou poisťnou ochranou, predovšetkým na riziko požiaru a zákonným poistením zodpovednosti za prevádzku. Poistný vzťah musí byť založený tak, aby počas používania objektu nájomcom nemohlo vzniknúť ručenie prenajímateľa na základe žiadneho právneho dôvodu.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu trvania doby nájmu po dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa a vždy za prítomnosti nájomcu, a to z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, nasledovného technického servisu a zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu.
12. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na základe písomnej výzvy doručenej nájomcovi najneskôr 3 dni vopred vstup do všetkých priestorov predmetu nájmu, vždy za prítomnosti nájomcu, za účelom kontroly podľa bodu 6, 7 čl. VII tejto zmluvy. Pri hroziacom nebezpečenstve má prenajímateľ právo kedykoľvek vstupovať do predmetu nájmu za prítomnosti nájomcu, v prípade havárie aj v jeho neprítomnosti, o čom je však prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne upovedomiť.
13. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
14. Umiestnenie firemnej tabule, reklamy alebo iného označenia môže byť len v súlade s touto zmluvou. Nájomca je oprávnený dvere kancelárii označiť zodpovedajúcim spôsobom.
15. Nájomca je povinný pre prípad požiaru, havárie alebo inej mimoriadnej situácie odovzdať prenajímateľovi kópie kľúčov (aj po ich zmene) od kancelárii v zapečatenej obálke s kontaktom na zodpovedného zamestnanca nájomcu.
16. Nájomca je povinný dodržiavať počas nájmu všeobecne záväzné predpisy, vrátane záväzných nariadení štátnych orgánov a samosprávnych orgánov dotýkajúcich sa predmetu nájmu osobitne požiarne predpisy ako aj predpisy na ochranu životného prostredia.

17. V prípade, že nájomca počas doby trvania nájmu vykoná na vlastné náklady úpravu predmetu nájmu s písomným súhlasom prenajímateľa, nájomca je oprávnený uplatňovať si príslušné daňové odpisy vo svojom účtovníctve.
18. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť požiarnu ochranu tak, že v záujme zabezpečenia požiarnej ochrany pri realizácii a prevádzkovaní zariadenia bude dodržiavať:
- nájomca je povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi v zmysle § 4 písm. a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,l,n,o a § 5 písm. a,b,c,d,e,f,g,h,i,j zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi,
 - nájomca oboznámi svojich zamestnancov s obsahom prevádzkového poriadku pre daný objekt a zabezpečí jeho dodržiavanie,
 - nájomca berie na vedomie, že v priestoroch Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s. je zakázané používať iné elektrické spotrebiče (ako odporové žiariče, ponorné odporové variče, atď.) a ďalšie zdroje tepla, okrem spotrebičov, ktoré má nájomca odsúhlasené v projektovej dokumentácii a vyhovujú platným normám; používanie elektrospotrebičov musí zodpovedať návodu výrobcu,
 - meniť elektrickú inštaláciu je možné iba po súhlase Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s. a pri dodržaní platných predpisov (STN 33 1500).
 - nájomca berie na vedomie zákaz zakladať v objektoch Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s. oheň a manipulovať s otvoreným ohňom, a zákaz fajčenia v uzatvorených objektoch a budovách Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s.. Na vykonávanie požiarne nebezpečných prác (napr. zvarovanie, lepenie horľavých látok a pod.) je potrebné písomné povolenie Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s.; práce sa môžu vykonávať až po vydaní súhlasu a splnenia stanovených opatrení,
 - povinnosťou nájomcu je zabezpečiť zanechanie prenajatých priestorov v požiarne bezpečnom stave (vypnúť elektrické zariadenia, ktoré nie sú z technologického hľadiska potrebné pre prevádzku a pod.) a poučiť v tomto zmysle svojich zamestnancov a vyžadovať od nich dodržiavanie tejto povinnosti.
19. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu podzemných vôd. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy a nariadenia platné v priestore, ktorý leží v pásme hygienickej ochrany vodárenského zdroja a/alebo vodojemu. Nájomca zabezpečí, aby jeho pričinením nedošlo k porušeniu predpisov o ochranu akosti podzemných vôd. V prípade vzniku mimoriadnych udalostí nájomca okamžite bude informovať prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za takto vzniknuté škody a sankcie.
20. Ak bude nájomca v omeškani s vrátením predmetu nájmu po skončení nájmu, prenajímateľ je oprávnený účtovať za každý deň omeškania zmluvnú pokutu, ktorá je o 50% vyššia než je dohodnuté nájomné podľa článku V tejto zmluvy.
21. Po ukončení doby nájmu nájomca je povinný predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Predmet nájmu bude čerstvo vymaľovaný, vyčistený a vypratý. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, investície do predmetu nájmu, ktoré sa nedajú odstrániť bez poškodenia stavebnej podstaty, prechádzajú pri skončení nájmu do vlastníctva prenajímateľa, pokiaľ prenajímateľ nepožaduje čiastočné alebo úplné navrátenie do pôvodného stavu. V prípade poškodenia predmetu nájmu, strát, či ináč chýbajúceho vybavenia predmetu nájmu je nájomca povinný spôsobom určeným prenajímateľom zabezpečiť vrátenie do pôvodného stavu alebo opravu predmetu nájmu na vlastné náklady.
22. Táto nájomná zmluva nezakladá nájomcovi žiadne právo na kúpu predmetu nájmu.

VI. Záverečná ustanovenia

1. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – pôdorys 1. NP a prizemia prevádzkovej budovy so schémou prenajímaného pozemku so skladosm.
2. Zmluva bola vypracovaná v štyroch rovnopisoch, dva pre každú zmluvnú stranu, menená a doplňovaná môže byť len písomne so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, porozumeli jej obsahu, bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní a že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, určite a vážne, preto ju na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom podpisujú.

V Nitre, dňa 19.03.2012

V Dunajskej Strede, dňa 05.04.2012

Prenajímateľ:

Nájomca:

ZÁPADOSLOVENSKÁ
VODÁRENSKÁ
SPOLOČNOSŤ

.....
Ing. Ján Podmanický
predseda predstavenstva

.....
Ing. Jozef Tarič
člen predstavenstva

.....
Ing. František Dudek
konateľ

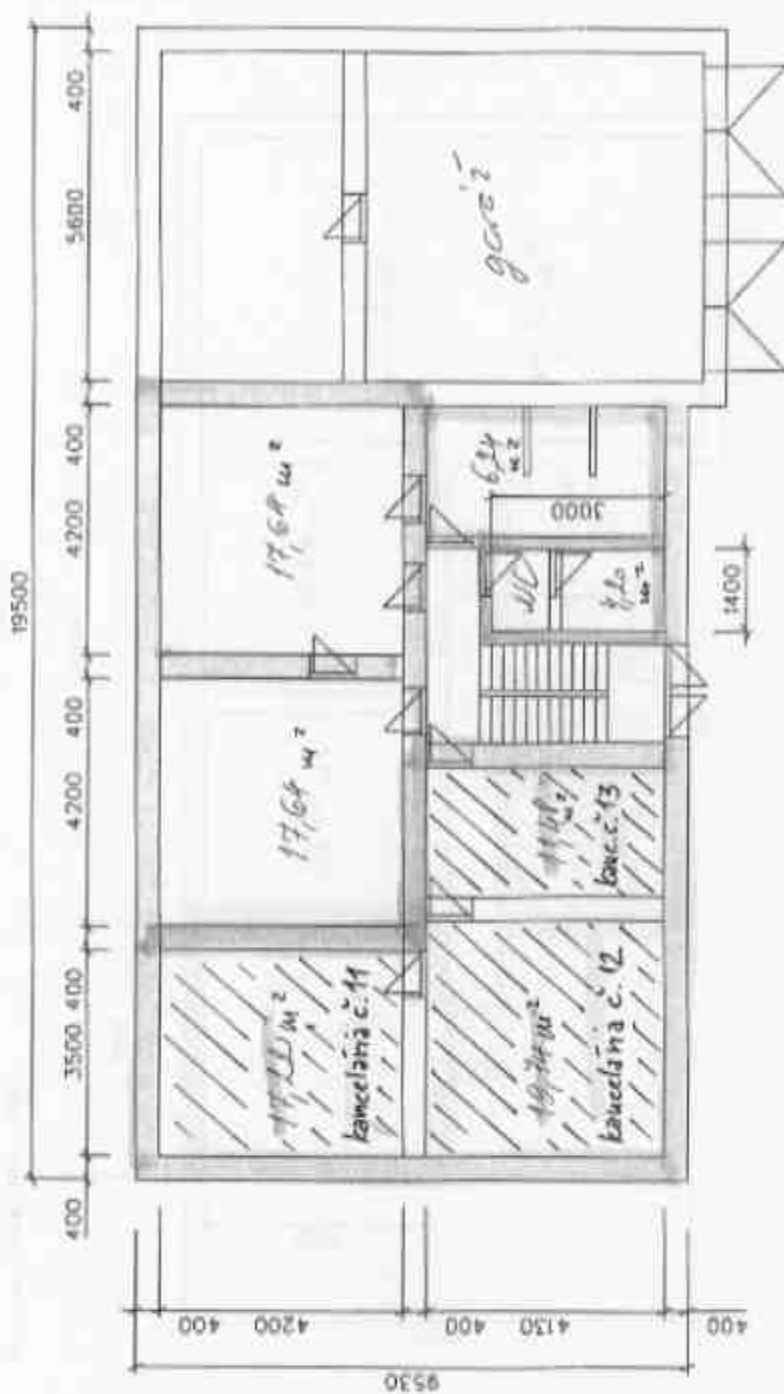
Príloha

zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 22/01/22210/11a o nájme časti pozemku a stavby skladu

Príloha č. 1

OZ Dunajská Streda

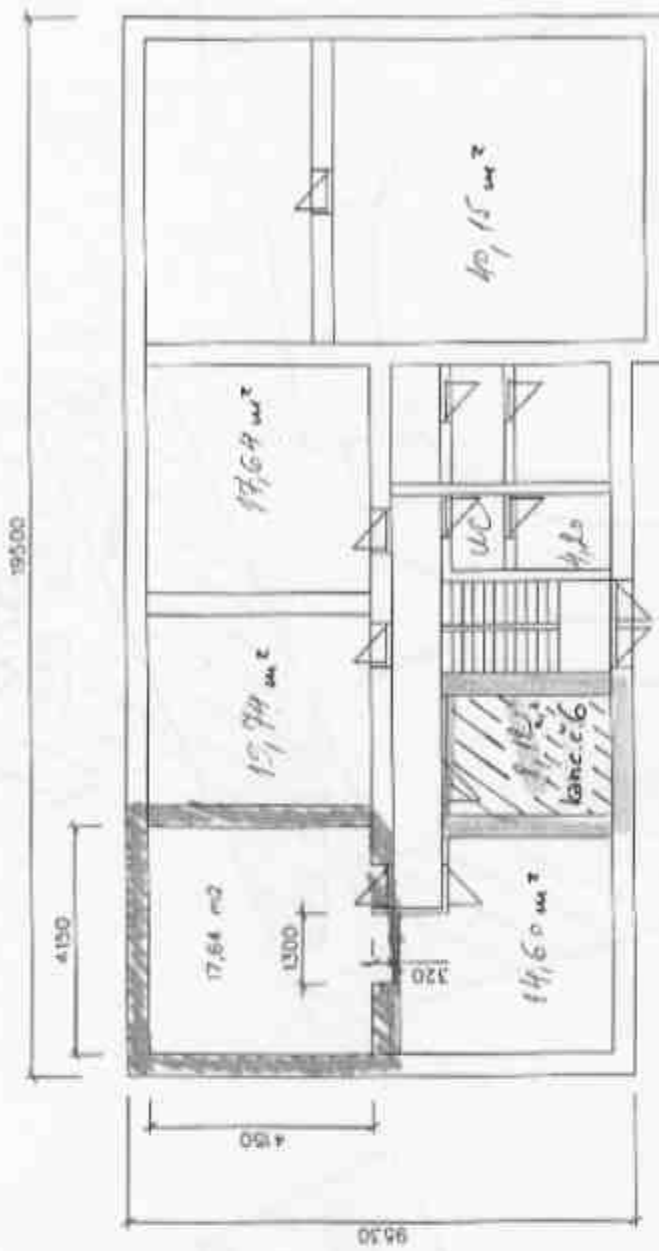
Pôdorys "stanej AB" - návrh na presťahovanie



Príloha

zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 22/01/22210/11a o nájme časti pozemku a stavby skladu

Pôdorys "starej AB" - 1:50



Príloha

zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 22/01/22210/11a o nájme časti pozemku a stavby sklada

