

**Zmluva o nájme
nebytových priestorov a hnutel'ného majetku č./2015/NZ**

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Košický samosprávny kraj
sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
zastúpený: JUDr. Zdenko Trebuľa
IČO: 35 541 016
DIČ: 2021624924
IBAN : SK52818700000007000186505
bankové spojenie: Štátna pokladnica

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

sídlo:
zastúpený:
IČO:
DIČ:
IBAN:
bankové spojenie:
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu, oddiel.....Vložka č.....

(ďalej len „nájomca“)

**Čl. I.
Predmet zmluvy**

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nebytových priestorov o výmere 77,48 m² nachádzajúcich sa v suteréne budovy so súpisným č. 68 na pozemku registra C KN parcelné č. 4, na Námestí Maratónu mieru 1 v Košiciach, ktorá je evidovaná Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, v liste vlastníctva č. 13812, katastrálne územie Letná, obec Košice – Staré mesto, okres Košice I.
2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania:
 - a) nebytové priestory o výmere 77,48 m² (ďalej len „NP“), z toho bufet o výmere 44,21 m² a servisné priestory (zázemie bufetu, sklad, sociálne zariadenie) o výmere 33,27 m², nachádzajúce sa v suteréne budovy so súpisným č. 68 na pozemku registra C KN parcelné č. 4, na Námestí Maratónu mieru 1 v Košiciach evidovanej Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, v liste vlastníctva č. 13812, katastrálne územie

Letná, obec Košice – Staré mesto, okres Košice I, ktorých pôdorysné vymedzenie je v prílohe č. 1 tejto zmluvy,

b) hnutel'ného majetku, nachádzajúceho sa v NP špecifikovaného v prílohe č. 2 tejto zmluvy

(ďalej len „predmet nájmu“) a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne užívať a platiť prenajímateľovi nájomné spolu s platbami za služby spojené s užívaním NP (ďalej len „služby“), a to spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu.

Čl. II. Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený využívať na prevádzkovanie bufetu, predovšetkým pre zamestnancov Košického samosprávneho kraja.

Čl. III. Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť za predmet nájmu ročné nájomné vo výške€, z toho nájomné za nebytové priestory vo výške € a nájomné za hnutel'ný majetok vo výške €.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať preddavky za služby podľa bodu 3 tohto článku. Za služby sa považujú najmä: dodávka médií (vody, tepla, TUV) dezinfekcia a deratizácia.
3. Rozpis platieb nájomného a jednotlivých služieb, výška preddavkov za služby sú uvedené v prílohe č. 3 tejto zmluvy. Spotreba elektriny je meraná osobitným meračom, preto bude vyúčtovaná podľa skutočne nameraných hodnôt. Spotreba vody a tepla bude účtovaná pomerne podľa obostavaného priestoru NP.
4. Odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, čo preukáže prenajímateľovi platnou zmluvou, ktorú mu doručí bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a preddavky za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o platbách (príloha č. 4). Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a preddavky za služby má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
6. Vyúčtovanie preddavkov za služby, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako preddavky, vykoná prenajímateľ raz ročne na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi od jednotlivých dodávateľov médií a je povinný doručiť ho nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Služby uhrádzané paušálne sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.

7. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné za NP raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. Nájomné za 1 m² vyjadrené v euro bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenájomateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 3.
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť preddavky za služby, ak dôjde k zvýšeniu cien za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie preddavkov za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 3 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom nájmu od 01.05.2015.

Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa čl. III. bod 7 zmluvy. Zmluva sa zrušuje ku dňu odstúpenia. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.

Čl. VI. Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

3. Nájomca si zabezpečí odvoz odpadu na vlastné náklady. Umiestnenie zberných nádob a termín ich odvozu je povinný dohodnúť s prenajímateľom. Odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, pričom prenajímateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
4. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv. Nájomca je povinný umožniť vstup k vodomernej šachte nachádzajúcej sa v priestoroch bufetu. V prípade poplachového hlásenia narušenia NP na Krajskom riaditeľstve policajného zboru v Košiciach má prenajímateľ právo vstupu do NP aj bez súhlasu nájomcu použitím kľúčov od NP uložených v zapečatenej obálke na vrátnici v budove uvedenej v čl. I bode 1 tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
6. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľ'a, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve. Zmluvné strany si písomné podania doručujú na adresu sídla miesta podnikania adresáta uvedenú v záhlaví zmluvy, pokiaľ nie je odosielateľovi známa iná adresa sídla. Písomnosť sa považuje za doručení dňom vrátenia nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel. Pri osobnom doručovaní zásielky sa zásielka považuje za doručení aj v prípade, ak ju oprávnená osoba, konajúca za adresáta, odmietla prijať.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu.
8. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním NP, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť NP na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 7 a 8 zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich

vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastník NP udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady.

10. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, resp. tretích osôb. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do NP a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
12. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
13. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do NP vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
14. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu NP vypratať a uviesť ho do pôvodného stavu, a to s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
15. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, zabezpečiť na svoje náklady hygienické udržiavanie, dezinfekciu a opravy, vrátane nákladov na odborné prehliadky, kontroly a revízie, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, bežnou prevádzkou a údržbou.
16. Nájomca je povinný dbať, aby nevznikla škoda na prenajatých veciach a vykonať opatrenia potrebné na zamedzenie vzniku škôd na prenajatých veciach. Nájomca zodpovedá za spôsobené škody na prenajatých veciach, a to aj osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup.
17. Pokiaľ predmet nájmu stratí svoju funkčnosť v dôsledku poruchy, ktorá bude neopraviteľná, resp. náklady na opravu by boli nerentabilné, alebo sa opotrebuje obvyklým užívaním, takže sa dostane do stavu mimo spôsobilosti byť užívaný, v dodatku ku zmluve bude vyňatý z predmetu nájmu. Prenajímateľ nemá povinnosť zakúpiť nový predmet nájmu.
18. Ak sa nájomca dostane do omeškania s vypratáním predmetu nájmu, vrátane jeho uvedenia do pôvodného stavu po skončení nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 16,60 € za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc prvým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, za podmienok stanovených v bode 14. tohto článku.

Čl. VII.
Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v pracovných dňoch v čase od 06,30 hod. do 16,30 hod., mimo dohodnutú dobu len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný odsúhlasiť prevádzkovú dobu bufetu s prenajímateľom.

Čl. VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - a) Pôdorysné vymedzenie NP ako príloha č. 1,
 - b) Zoznam hnutel'ného majetku ako príloha č. 2,
 - c) Rozpis platieb nájomného a preddavkov za služby ako príloha č. 3,
 - d) Dohoda o platbách ako príloha č. 4.
5. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach dňa

V dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
JUDr. Zdenko Trebuľa
predseda