

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

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

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Košický samosprávny kraj

Sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice

IČO: 35 541 016

Zastúpený: Správa majetku Košického samosprávneho kraja

Sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice

IČO: 42 093 937

DIČ: 2022359669

IBAN : SK6881800000007000282732

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Konajúci prostredníctvom: JUDr. Milena Pučanová, poverená riadením

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

Sídlo :

Konajúci prostredníctvom :

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 v budovách č. IV a VI so súpisným číslom 1067 nachádzajúcich sa na ul. Strojárska 3 v Košiciach, na časti pozemku registra C KN s parcelným číslom 3205/7, ktoré sú evidované Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom v liste vlastníctva č. 11618, katastrálne územie Letná, obec Košice – Staré mesto, okres Košice I a hnutel'ného majetku nachádzajúceho sa v nebytových priestoroch. Uvedený majetok je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov zverený Správe majetku Košického samosprávneho kraja, rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, do správy, ktorá je ako správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jeho prenájme.

2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie:

- a) nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí budov č. IV a VI uvedených v bode 1 tohto článku, a to - podnikateľské priestory (jedáleň,

salónik) o výmere 370,30 m² a servisné priestory (kuchyňa, vestibul, sociálne zariadenia, sklady, kancelária, šatne, chodby a pod.) o výmere 641,30 m² (ďalej len „NP“), ktorých pôdorysné vymedzenie je v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť a

- b) hnuiteľného majetku nachádzajúceho sa v NP (ďalej len „HM“), ktorého zoznam je uvedený v prílohe č. 2 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť

do nájmu nájomcovi (ďalej len „predmet nájmu“).

Čl. II. Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený využívať na reštauračné a stravovacie účely.

Čl. III. Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomca zaplatí za predmet nájmu ročné nájomné vo výške €, z toho nájomné vo výške€ za NP a € za HM.
2. Za služby spojené s užívaním NP sa považuje najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla, TUV, plynu a elektrickej energie), dezinfekcia, deratizácia, ktoré uhradza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
 - b) údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, služby informátora, ktoré uhradza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby (ďalej len „služby“).
3. Rozpis nájomného a jednotlivých služieb, výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 3 tejto zmluvy. Nakoľko sú nainštalované podružné merače médií, spotreba bude vyúčtovaná podľa skutočne nameraných hodnôt v NP.
4. Odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, pričom prenajímateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady 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. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako zálohové platby, 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 prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V. bod 5.

8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 3 a rozpisom zvýšených položiek služieb.
9. Nájomca nie je povinný platiť nájomné počas plnenia si povinností uvedených v čl. VII bod 1 tejto zmluvy maximálne po dobu 9 mesiacov.

Čl. IV. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy.

Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, písomnou výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami zmluvy, resp. nedodríava a porušuje ustanovenia zmluvy,
 - b) nájomca po dobu viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrad podľa čl. III. zmluvy,
 - c) nájomca, alebo osoby, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj a poriadok v predmete nájmu,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmene stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - e) nájomca nezačne s plnením povinnosti uvedenej čl. VII. bod 1,
 - f) nájomca poruší povinnosť uvedenú v čl. VII. bod 1,
 - g) nájomca poruší povinnosť uvedenú v čl. VII. bod 2,
 - h) nájomca poruší povinnosť uvedenú v čl. VII. bod 3.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na užívanie v súlade s účelom nájmu,
 - c) prenajímateľ odovzdal predmet nájmu v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, pričom nebolo dohodnuté inak.
4. Zmluvné strany si dohodli, že v prípadoch výpovede podľa bodu 2 písm. a), c), d) a podľa bodu 3 písm. a) a c) tohto článku je výpovedná lehota dva mesiace. V prípadoch výpovede podľa bodu 2 písm. b), e) a v zmysle bodu 3 písm. b) tohto článku je výpovedná lehota jeden mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. 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.
6. Nájom tiež 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 požiarimi v znení neskorších predpisov, zák. 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. 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 cez salónik do priestoru strojovne, ktorý nie je predmetom nájmu.
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, konateľa, 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 doručenie dňom vrátenia nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel. Pri osobnom doručovaní zásielky sa zásielka považuje za doručenie 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. Porušenie tohto článku sa považuje za užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením čl. V. bod 2 písm. a) zmluvy.
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 (okrem úprav uvedených v čl. VII. bod 1), 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 k 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 povinný na vlastné náklady a na základe predchádzajúceho súhlasu Košického samosprávneho kraja zabezpečiť najneskôr v lehote 9 mesiacov od začiatku nájmu:

- a) zmenu vnútornej dispozície NP, ktorá bude požadovaná príslušnými orgánmi za účelom prevádzkovania reštauračných a stravovacích služieb, predovšetkým zrealizovať stavebný otvor v nosnej stene medzi šatňou personálu a skladom za účelom sprístupnenia vstupných priestorov a priestorov jedálne z Gorkého ulice, a to v súlade so statickým posudkom vypracovaným Ing. Michalom Voroňákom,
 - b) úpravu veľkosti vstupných dverí do budovy z dvora z Gorkého ulice, ak bude požadovaná príslušnými orgánmi v súvislosti s prevádzkovaním reštauračných a stravovacích služieb.
2. Nájomca je povinný v NP zabezpečiť stravovanie pre zamestnancov Košického samosprávneho kraja v čase od 11.30 hod. do 13.30 hod. minimálne v rozsahu dennej ponuky jedál: 1 polievka, dve hlavné jedlá a 2 dcl nealkoholický nápoj za stravné lístky v hodnote 3,50 €.
 3. Nájomca je povinný uzavrieť najneskôr v lehote 12 mesiacov od začiatku nájmu zmluvu o vzdelávaní, ktorá bude upravovať spôsob a podmienky uskutočňovania odborného vzdelávania a prípravy žiakov vybranej strednej odbornej školy, zameranej na reštauračné a stravovacie služby v zriaďovateľskej pôsobnosti Košického samosprávneho kraja.

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 HM ako príloha č. 2,
 - c) Rozpis nájomného a úhrad 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 Košiciach dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
JUDr. Milena Pučanová