

Zmluva č. 5/3/2018 o nájme časti budovy na umiestnenie reklamného zariadenia

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Košický samosprávny kraj
sidlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35 541 016
zastúpený: **Stredná priemyselná škola dopravná, Hlavná 113, Košice**
sidlo: Hlavná 113, 040 01 Košice
konajúci prostredníctvom: Ing. Peter Parimucha, PhD., riaditeľ
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu (IBAN): SK69 8180 0000 0070 0018 8818
IČO: 00161730
DIČ: 2020762403
/ďalej len „prenajíateľ“/

Nájomca: NEUKOR, s. r. o.
zastúpený: Martina Zubárová, konateľka
sidlo: Hlavná 115, 040 01 Košice
prevádzka: Hlavná 115, 040 01 Košice
bankové spojenie:
číslo účtu:
IČO:
DIČ:
/ďalej len „nájomca“/
/prenajíateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“/

Čl. I

Predmet nájmu

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to dom meštiansky, Hlavná 113 – škola, súpisné číslo 67, nachádzajúca sa na parcele registra C KN č. 678 vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 3154 pre katastrálne územie Stredné Mesto, obec KOŠICE – STARÉ MESTO, okres Košice I (ďalej len „nehuteľnosť“).
2. Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zveril vlastníkom nehnuteľnosti do správy správcovi: Stredná priemyselná škola dopravná, Hlavná 113, Košice, ktorý je oprávnený konať v mene vlastníka pri nakladaní s ňou.
3. Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať do nájmu nájomcovi časť nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy (južná uličná fasáda, orientovaná do Kasárenského námestia) na umiestnenie reklamného zariadenia s podsvietením (ďalej len „predmet nájmu“) za odplatu a na dohodnutú dobu a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne užívať a uhrádzať odplatu, a to všetko za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
4. Fotodokumentácia predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať za účelom dočasného umiestnenia reklamného zariadenia s podsvietením, pričom podsvietenie môže byť zapnuté v čase od 16.⁰⁰ hod do 04.⁰⁰ hod; spolu 12 hod/deň .

Čl. III Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov. Pre účely tejto zmluvy sa za služby považuje dodávka elektrickej energie; pričom výška nájomného a úhrady za služby sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
2. Nájomca uhradí nájomné a služby ročne na účet prenajímateľa na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ a doručí nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa: IBAN SK69 8180 0000 0070 0018 8818 vedený v Štátnej pokladnici.
3. Nájomca je povinný uhradiť nájomné a úhradu za služby najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia faktúry. Alikvotná časť nájomného za rok 2018 je splatná do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
4. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné v lehote splatnosti, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z..
5. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie k čomu mu nájomca dáva svoj výslovný súhlas. Nájomné za 1 m² vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Upravené nájomné oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne spolu s aktualizovanou prílohou č.2 tejto zmluvou.
6. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť nájomné, ak dôjde k zvýšeniu obvyklého nájomného za aké sa v tom čase a na tom mieste prenecháva do nájmu porovnateľný predmet nájmu. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie nájomného spolu s aktualizovanou prílohou č. 1. 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 1 c).
7. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby jej dodávateľom. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby s aktualizovanou prílohou č. 2 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, so začiatkom nájmu odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou obhliadkou. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotoví prenajímateľ preberací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. V Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu,
 - c) písomným odstúpením nájomcu podľa čl. III bod 6 tejto zmluvy,
 - d) písomným odstúpením prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumienia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak nájomca:
 - i. v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe alebo
 - ii. užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel alebo
 - iii. užíva predmet nájmu po uplynutí platnosti záväzného stanoviska na umiestnenie reklamného zariadenia pamiatkovým úradom alebo
 - iiii. neuhradil nájom a úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dobe splatnosti alebo ich neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom nedohodol inak alebo
 - iiiii. závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve.
 - e) zánikom predmetu nájmu,
 - f) smrťou fyzickej osoby, ktorá je nájomcom.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

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, podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a podľa Záväzného stanoviska Krajského pamiatkového úradu Košice zo dňa 02.03.2018. Nájomca sa zaväzuje udržiavať reklamné zariadenie v dobrom technickom a estetickom stave.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi prístup k predmetu nájmu a k napájaniu reklamného zariadenia.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na reklamnom zariadení a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
4. Prenajímateľ je povinný bezodkladne informovať nájomcu o odstávkach elektrickej energie.
5. 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.
6. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov a iných tretích osôb, ktorým nájomca umožnil prístup k predmetu nájmu. 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.
7. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, vrátane zabezpečovania obvyklej údržby predmetu nájmu a zároveň sa zaväzuje využívať všetky prostriedky na zabezpečenie ochrany predmetu nájmu na svoje náklady. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi tie opravy predmetu nájmu, ktoré prislúchajú prenajímateľovi a umožniť ich vykonanie pretože inak zodpovedá za vzniknutú škodu. Nájomca nie je oprávnený vykovávať na predmete nájmu žiadne úpravy alebo opravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
9. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca sa zaväzuje minimálne mesiac pred uplynutím doby platnosti záväzného stanoviska pamiatkového úradu na umiestnenie reklamného zariadenia opätovne preukázať prenajímateľovi záväzný stanovisko pamiatkového úradu na umiestnenie reklamného zariadenia; v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený bez predchádzajúceho písomného vyrozumienia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi odstúpiť od tejto zmluvy.
11. Po skončení nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu odstrániť z predmetu nájmu reklamné zariadenie a viesť ho do pôvodného stavu a to s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia na vlastné náklady. Ak tak nájomca neučini, je prenajímateľ oprávnený odstrániť z predmetu nájmu reklamné zariadenie na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas.
12. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 11 tohto článku zmluvy riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 16,60 €, a to za každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.
13. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.

Čl. VII Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy, rozumieme najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
2. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strany ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť

odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nezvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručeníu tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo odmietne prevziať.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, pričom jedno vyhotovenie je určené pre prenajímateľa, jedno pre nájomcu a jedno pre Košický samosprávny kraj.
4. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy sú:
 - a) Fotodokumentácia ako príloha č. 1
 - b) Rozpis nájomného a prevádzkových nákladov ako príloha č. 2,
 - c) Stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice zo dňa 02.03.2018 ako príloha č.3.
5. Zmeny alebo dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a musia byť očíslované, ale účinné budú len po predchádzajúcom súhlase Košického samosprávneho kraja.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto ustanovenia sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Peter Parimucha, PhD.
riaditeľ školy

.....
NEUKOR, s. r. o.