

Zmluva o nájme nebytového priestoru číslo 5 /2013

uzatvorená podľa zákona č. 16/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Obchodné meno : Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.
Sídlo : Poštová 15, 040 01 Košice
V zastúpení : Ing. Daniela Špakovská, konateľ
IČO : 36 797 123
DIČ : 202240512
IČ DPH : SK2022 01612
Bankové spojenie: VÚB, a. s., Košice - mesto
Číslo účtu : 2316731255/0200
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka. číslo 20017/V ako správca majetku Košického samosprávneho kraja, so sídlom v Košiciach, PSČ 042 66 Námestie Maratónu mieru č. 1
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno : Ing. Ladislav Nagy - AROW
Miesto podnikania : Zdoňa 6, 044 41 Sady nad Torysou
IČO : 14395703
IČ DPH : SK 1020642502
DPH: 1020642502
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu : 0441230138
Zapísaný na Obvodnom úrade : Košice, živnostenský register č.806-7979
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľností – budovy č. II so súpisným č. 1062, na parcele č. 320 /3 nachádzajúcej sa na Strojárskej ulici č. 3 v Košiciach, evidovanej na Správe katastra Košice, katastrálne územie - Letná, zapísaných na liste vlastníctva č. 11618 . Prenajímateľ má nehnuteľnosti v správe na základe Zmluvy o výkone správy č. VSN - /2010/IZ zo dňa 23.12.2010 v znení jej dodatkov.
2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie nebytových priestorov, nachádzajúcich sa na prízemí budovy č. II o výmere 65,11 m², ktoré pozostávajú z dvoch miestností (ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 tejto Zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať ako skladové priestory.

Čl. III Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške uvedenej v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje:
 - a) dodávka médií (tepla, elektrickej energie), ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
 - b) prevádzka, údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, dezinfekcie, deratizácie a bežnej údržby, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby, (ďalej len „služby“).
3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby je uvedená v prílohe č. 2 zmluvy. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca podľa bodu 2 písm. a) tohto článku, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú merače jednotlivých médií (voda, elektrina, teplo) a preto si dohodli spôsob jej výpočtu. Výška zálohovej platby za dodávku elektriny bola dohodnutá v závislosti od množstva, druhu, doby používania elektrických prístrojov a zariadení, nachádzajúcich sa v predmete nájmu; za dodávku tepla na základe výmery podlahovej plochy predmetu nájmu. Nájomca je povinný do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka nahlásiť prenajímateľovi priemerný počet zamestnancov. Uvedené údaje budú použité, ako podklad pre celkové vyúčtovanie podľa bodu 6 tohto článku. Vonkajší telefónny styk a internetové služby platí nájomca z vlastných nákladov priamo dodávateľom týchto služieb, spôsobom a v termínoch, ako to vyplýva z priamych zmlúv uzavretých s dodávateľmi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o splácaní, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
5. 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. V znení neskorších predpisov. 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 podozrivého vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Služby uhrádzané paušálne nie sú predmetom vyúčtovania a ich rozpis je vedený v účtovnej evidencii prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je oprávnený bez súhlasu nájomcu zvýšiť nájomné raz ročne na základe inflačného koeficientu, ktorý zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10%. 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 3.

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.2 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom nájmu od 01.01.2013.

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 tri mesačná 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. Účinný dátum odstúpenia nastáva 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) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní odo dňa jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
 - c) 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 v priestoroch 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, 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 je povinný dodržiavať všeobecne záväzné predpisy v oblasti životného prostredia, vrátane všeobecne záväzných nariadení orgánov miestnej samosprávy (napr. je povinný zabezpečiť kosenie zatrávených pozemkov, odpratanie snehu). Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa

príslušných ustanovení Obyčajného 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, alebo si túto službu objedná u prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
4. Nájomca je povinný sprislať a vykonávať predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
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 doručení dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi, a to aj v prípade, ak sa o nej adresát 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. Porušenie tohto článku sa považuje za užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu.
8. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, sa rozumie 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, poisťky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Bližší popis je stanovený v nariadení 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 predmetu nájmu 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 rozumie 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 vlastníkom predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas

na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady.

10. Nájomca zodpovedá pre prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov. 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. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
13. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. Táto povinnosť platí pre umiestnenie firemných tabúľ, propagačie 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.
14. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený zmluvným energetikom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
15. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný do troch dní po skončení nájmu predmet nájmu 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, ku ktorým zaujme do protokolu písomné stanovisko nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
16. 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 Eur za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc štvrtým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, za podmienok stanovených v bode 15. tohto článku.

Čl. VII

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 iatich rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre Košický samosprávny kraj, dva 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 predmetu nájmu ako príloha č.1,
 - b) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2,

- c) Dohoda o platbách - ročný doklad ako príloha č. 3,
d) Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 7. Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja zo dňa
5. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesňi, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na základe súhlasu zmluvu podpisujú.

V Košiciach dňa,

V Košiciach, dňa

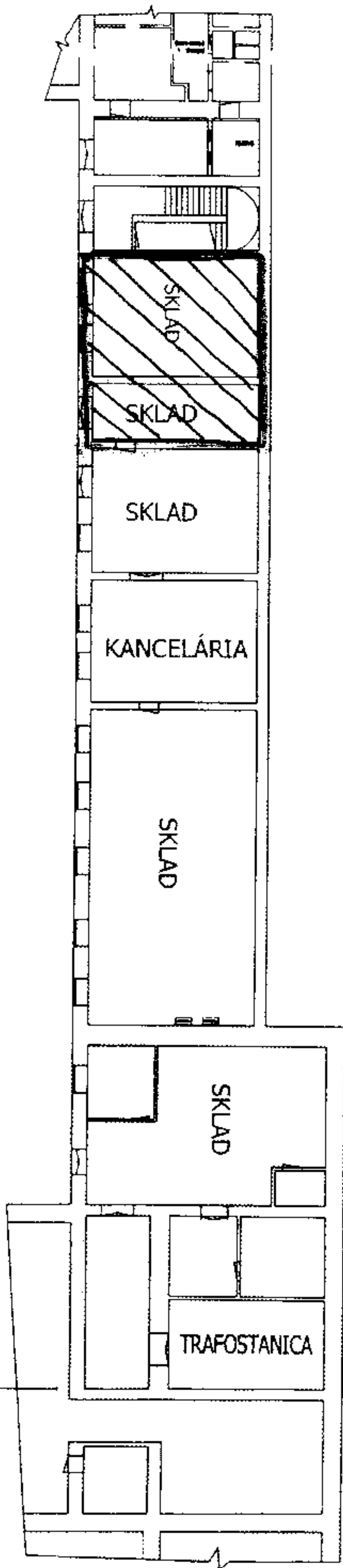
Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
Ing. Danica Špakovská
konateľ

.....
Ing. Ladislav Nagy

Správa majetku Košického
samosprávneho kraja, spol. s r.o.
Poštová 15, 040 01 Košice



BUDOVA č. III

STRUŽŇA č. 1

Budova č. II - prízemie

Ing. Ladislav Nagy - Arow

Platné od 1.1.2013

Príloha č. 2

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Zmluve č. 5/2013

		m2	€ mesačne
Nájom - skladové priestory	44,42 € /m2/12 mesiacov	65,1	241,02
A/ Nájomné / mesiac		65,1	241,02
záloha na spotrebu elektrickej energie			10,00
záloha na spotrebu vody			0,00
záloha na spotrebu tepla			15,00
záloha na spotrebu TUV			0,00
záloha na spotrebu plynu			0,00
upratovanie spoločných a ostatných priestorov			0,00
záloha na dezinfekciu a demineralizáciu			0,00
odvoz komunálneho odpadu			0,00
poštové služby			0,00
informátor			0,00
prevádzka a údržba spoločných a ost. priestorov			0,00
OBP, PO spol.a ost. priestorov, energetika			0,00
B/ Služby spojené s užíváním / mesiac			25,00
SPOLU / mesiac			266,02

Výška ceny služieb je uvedená vrátane DPH

DOHODA O PLATBÁCH - daňový doklad - na rok 2013

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nebytového priestoru č.5/2013
o opakovanom zdaniteľnom plnení - platbách nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu
pre rok 2013 za priestory objektu : Strojárska 3 v Košiciach

Platnosť : od 01.01.2013 do 31.03.2013

uzatvorená medzi:

Prenajímateľ:

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.

Poštová 15, 040 01 Košice

V zastúpení: Ing. Danica Špakovská, konateľ

IČO: 36 797 723

DIČ: 2022401612

IČ DPH: SK2022401612

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

Číslo účtu: 2316731255/0200

Zapísaný v OR OS KE I., odd.Sro, vl.č.2001; V

Nájomca:

Ing. Ladislav Nagy - AROW

Zdoba 68, 044 41 Sady nad Torysou

IČO: 14 395 703

DIČ: 1020642502

IČ DPH: SK1020642502

Bank.spojenie: SLSP, a.s.

Číslo účtu: 0441230338/0900

Variabilný symbol	Poskytovaná služba	Základ dane v EUR	DPH 20% v EUR	Platba s DPH v EUR
52013	Nájomné	241,02	0	241,02
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	8,33	1,67	10,00
	Záloha na spotrebu vody	0,00	0,00	0,00
	Záloha na spotrebu tepla	12,50	2,50	15,00
	Záloha na spotrebu TUV	0,00	0,00	0,00
	Záloha na spotrebu plynu	0,00	0,00	0,00
	Upratovanie spoločných a ostatných priestorov	0,00	0,00	0,00
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	0,00	0,00	0,00
	Odvoz komunálneho odpadu	0,00	0,00	0,00
	Zvoz a pranie prádla	0,00	0,00	0,00
	Poštové služby	0,00	0,00	0,00
	Informátor	0,00	0,00	0,00
	Prevádzka a údržba spoločných ostatných priestorov	0,00	0,00	0,00
	OBP, PO spoločných a ostatných priestorov, energetika	0,00	0,00	0,00
Spolu		20,83	4,17	266,02

Rekapitulácia	Sadzba dane	Základ dane	Daň	Platba s daňou
	0%	241,02	0	241,02
	20%	20,83	4,17	25,00
Spolu				266,02

Obdobie	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
01/2013	15.1.2013	15.1.2013
02/2013	15.2.2013	15.2.2013
03/2013	15.3.2013	15.3.2013

V Košiciach, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Správa majetku Košického samosprávneho kraja
Krajná 15, 040 01 Košice
IČO: 36 797 723
DIČ: 2022401612

Ing. Danica Špakovská, konateľ

Ing. Ladislav Nagy