

Zmluva o nájme nebytového priestoru číslo 54 /2012

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
eskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Obchodné meno : Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.

Sídlo : Poštová č. 15, 040 01 Košice

V zastúpení : Ing. Danica Špakovská, konateľ

IČO : 36 97 723

DIČ : 202 2401612

IČ DPH : SK 022401612

Bankové spojenie: VÚB, a.s., Košice - mesto

Číslo účtu : 231 5731255/0200

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 mier č. 1.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno : Peter Šelleng

Sídlo : Hensinská č. 24, 040 01 Košice - sídlisko Ťahanovce

IČO : 34 743 375

IČ DPH : SK 1025664948

DPH: 10 5664948

Bankové spojenie: P. mabanka, a.s.

Číslo účtu :

Zapísaný na Obvodnom úrade Košice, živnostenský register č.802-9640

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľností – budovy č. III so súpisným č. 1063, na parcele č. 3205/1 a budovy č. I so súpisným č. 1065, na parcele č. 3205/4 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 - 9/2010/IZ zo dňa 23.12.2010 v znení jej dodatkov.
2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
 - a) nebytové priestory v budove č. III o výmere 327 m², na prízemí, ktoré pozostávajú z 2 miestností,
 - b) nebytové priestory v budove č. I o výmere 93 m², na prízemí, ktoré pozostávajú zo 4 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 nájomná a oprávnený užívať ako predajné a kancelárske 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 (vody, 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 úhrady, 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 vody podľa počtu osôb, ktoré užívajú predmet nájmu a 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 pri prepočte spotreby vody, 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 vyplynie 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 súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o sľúbkach, 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, vykonná 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 nie sú predmetom vyúčtovania a ich rozpis je vedený

v účtovnej evidencii pre najímateľa.

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 prenájomateľovi 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 01.06.2012.

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) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní odo dňa jeho smrti neoznámia prenájomateľovi, 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 požiarom 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 zatrávnených pozemkov, odpratanie snehu). 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 písomnú 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 sprístupniť 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 doručenie dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi, a to aj v prípade, ak sa o nej adresát 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.
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 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. 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 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 neprímerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastníak predmetu nájmu 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. 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 vyžadovať si jeho písomný súhlas. Táto povinnosť platí pre umiestnenie firemných tabúľ, 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.
14. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vstúpiť 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 vypratáť 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 Euro 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 piatich 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:
- Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1,
 - Rozpis nájomného : úhrad za služby ako príloha č. 2,
 - Dohoda o platbách daňový doklad ako príloha č. 3,
 - Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 7 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja zo dňa ... 28.5.2012
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 tie ni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Košiciach dňa, ... 28.5.2012

V Košiciach, dňa 28.5.2012

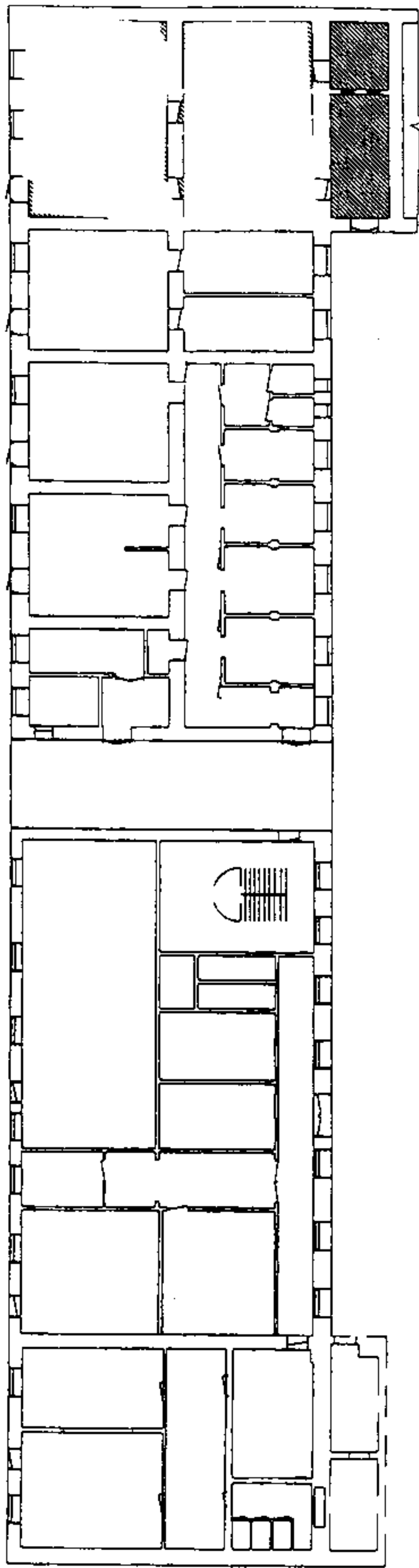
Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
 Ing. Dánica Špaková
 konateľ

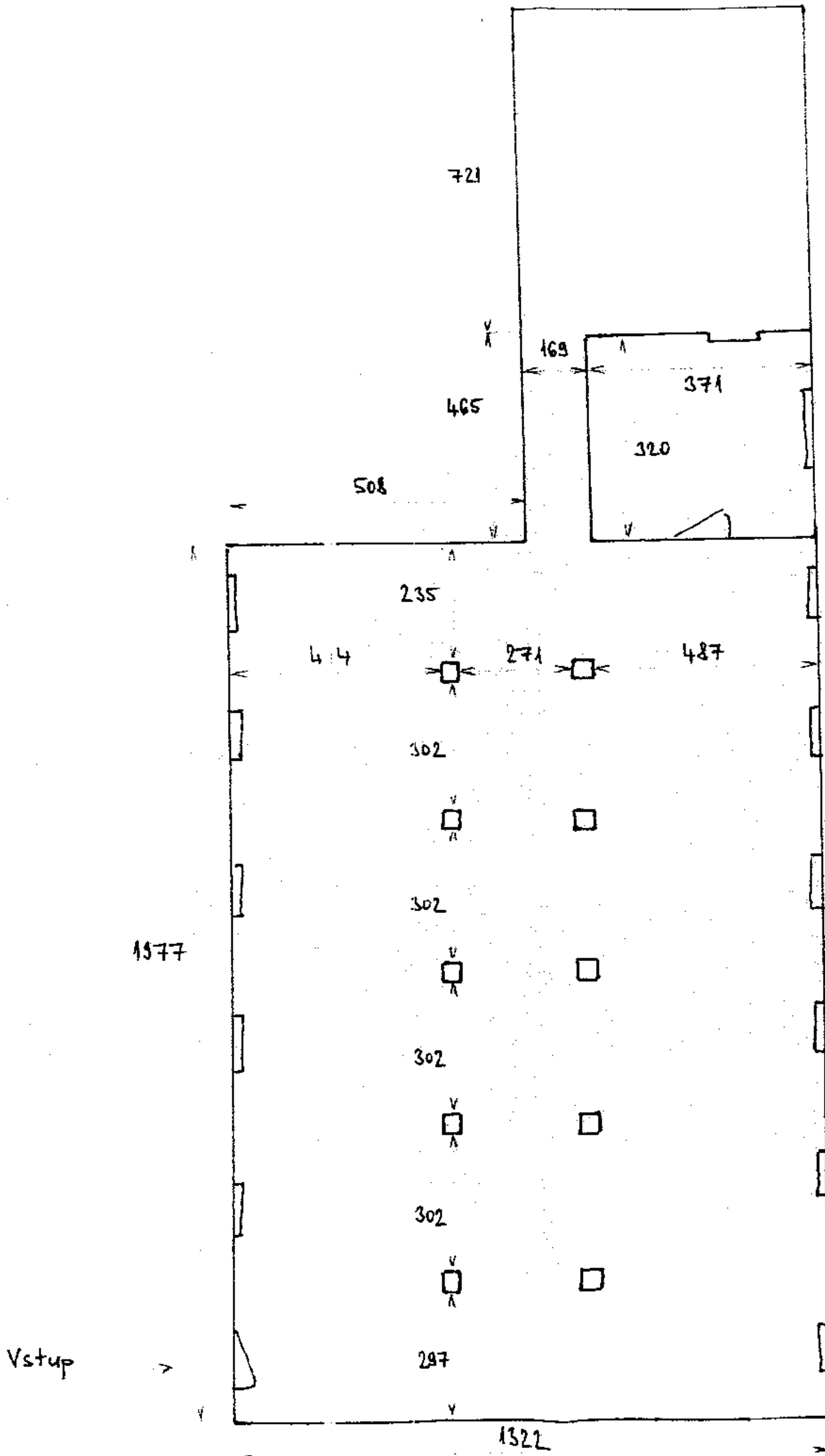
.....
 Peter Selleng

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



202004 0. I

PRÍLOHA č. 1 k ZMLUVE č. 54/2012



III 2012

Peter Šelleng

Platné od 1.6.2012

Príloha č. 2

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Zmluve č.54/2012

		m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory	sklad 15 € /m2/12 mesiacov	327,00	408,75
Nájom - nebytové priestory	predajňa 66 € /m2/12 mesiacov	93,00	511,50
A/ Nájomné / mesiac		420,00	920,25
záloha na spotrebu elektrickej energie			28,00
záloha na spotrebu vody			15,00
záloha na spotrebu tepla			180,00
záloha na spotrebu TUV			0,00
záloha na spotrebu plynu			0,00
upratovanie nebytových priestorov			0,00
upratovanie spoločných a ostatných priestorov			5,42
záloha na dezinfekciu a dezinfekciu			1,67
odvoz komunálneho odpadu			3,61
poštové služby			0,00
informátor			18,41
prevádzka a údržba spoločných a ost. priestorov			0,00
OBP, PO spol.a ost. priestorov, energetika			2,51
B/ Služby spojené s užíváním / mesiac			254,62
SPOLU / mesiac			1 174,87

Výška ceny služieb je uvedená vrátane DPH

DOHODA O FAKTOBÁCH - daňový doklad - na rok 2012

Táto dohoda je prílohou Zmluvy o nájme nebytového priestoru č.54/2012
o opakovanom zdaniteľnom plnení - platiach nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu
pre rok 2012 za priestory objektu : Strojárska 3 v Košiciach

Platnosť : od 01.06.2012 do 31.12.2012

uzatvorená medzi:

Prenájomca:

Správa majetku Košického samosprávneho kraja spol. s r.o.
Košická 15, 040 01 Košice
zastúpení: Ing. Danica Špakovská, konateľ
IČO: 36 797 723
ČIČ: 2022401612
IČ DPH: SK2022401612
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 2316731255/0200
Zapísaný v OR OS KE I., odd.Sro, vl.č.20017/V

Nájomca:

Peter Šelleng
Helsinská 24, 040 13 Košice
IČO: 34 743 375
DIČ: 1025664948
IČ DPH: SK1025664948
Bank.spojenie: Dexia banka, a.s.
Číslo účtu: 0416341001/5600

Variabilný symbol	Poskytovaná služba	Základ dane v EUR	DPH 20% v EUR	Platba s DPH v EUR
542012	Nájomné	920,25	0	920,25
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	23,33	4,67	28,00
	Záloha na spotrebu vody	12,50	2,50	15,00
	Záloha na spotrebu tepla	150,00	30,00	180,00
	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	4,52	0,90	5,42
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	1,39	0,28	1,67
	Odvoz komunálneho odpadu	3,01	0,60	3,61
	Zvoz a pranie prádla	0,00	0,00	0,00
	Poštové služby	0,00	0,00	0,00
	Informátor	15,34	3,07	18,41
	Prevádzka a údržba spoločných a ostatných priestorov	0,00	0,00	0,00
	OBP, PO spoločných a ostatných priestorov, energetika	2,09	0,42	2,51
Spolu		212,18	42,44	1174,87

Skapitulácia	Sadzba dane	Základ dane	Daň	Platba s daňou
	0%	920,25	0	920,25
	20%	212,18	42,44	254,62
Spolu				1174,87

Obdobie	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
6/2012	15.06.2012	15.06.2012
7/2012	15.07.2012	15.07.2012
8/2012	15.08.2012	15.08.2012
9/2012	15.09.2012	15.09.2012
10/2012	15.10.2012	15.10.2012
11/2012	15.11.2012	15.11.2012
12/2012	15.12.2012	15.12.2012

Košiciach, dňa 15.05.2012

Prenájomca:

Za nájomcu:



Ing. Danica Špakovská, konateľ

Peter Šelleng