

Zmluva o nájme nebytového priestoru číslo 35/2009

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

Zmluvné strany:

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

Sídlo : 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., Košice - mesto

Číslo účtu : 2316731255/0200

Zapísaná 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 čís. 1.

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca : Hasičská dychová hudba mesta Košice

Sídlo : Branisková 1, 040 01 Košice

V zastúpení : Emil Fajta, predseda spolku

IČO : 00598828 805

Bankové spojenie: Tatra banka

Číslo účtu :

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy II so súpisným číslom 1062 , nachádzajúcej sa na ulici Strojárska č.3 v Košiciach , na pozemku s parcelným číslom 3205/3 ktorá je evidovaná Správou katastra Košice ,v liste vlastníctva č.11618, katastrálne územie Letná, obec Košice – Staré mesto, okres Košice I. Prenajíateľ má nehnuteľnosť v správe na základe Zmluvy o výkone správy č. VSN - 2/2007 zo dňa 13.8.2007 a jej dodatkov.
2. Predmetom tejto zmluvy („ďalej len zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
 - a) nebytový priestor o výmere 83,66 m², nachádzajúci sa na I. poschodí nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku, ktorý pozostáva z 2 miestností (ďalej len „predmet nájmu“), miestnosti č. 104 a 105,
 - b) spoločné priestory o výmere 84,00 m² podlahovej plochy.
(ďalej len predmet nájmu),

3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 k tejto Zmluve a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený využívať za účelom svojich prevádzkových a administratívnych potrieb.

Čl. III Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 1,-€ / mesiac . 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 a plynu), 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 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 1 x štvrťročne a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.
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 písomného 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 15.06.2009.

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. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od zmluvy podľa čl. III bod 7 a 8 zmluvy. Zmluva sa zrušuje ku dňu odstúpenia. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strany.
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 poručiteľovi, 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 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 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 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 uvedených v zmluve. Pri neoznámení zmeny sídla zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu sídla nájomcu považuje za doručenie vrátane nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa nájomca o zásielke nedozvedel.
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 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 uhradza 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 neprimerane 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 vyžiadať 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 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 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.

17. Nájomca sa zaväzuje na požiadanie vlastníka Košického samosprávneho kraja bezodplatne vystupovať na podujatiach a akciách organizovaných Košickým samosprávnym krajom. Zároveň podpisom tejto zmluvy berie na vedomie, že nájomné 1€ mesačne je dohodnuté v súvislosti s týmto jeho záväzkom. Bezdôvodné odmietnutie bezodplatného vystúpenia je dôvodom na jednostranné zvýšenie nájomného prenajímateľom na štandardnú výšku 39,58 € / m² / rok. Zvýšenie nájomného nadobúda účinnosť písomným oznámením prenajímateľa nájomcovi a nájomca podpisom tejto zmluvy s takouto jednostrannou úpravou nájomného vyjadruje svoj súhlas.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami .
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 :
 - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č.1,
 - b) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2,
 - c) Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 9 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja, ktorý bol udelený listom číslo 2586/2009-RU212 zo dňa 27.07.2009.
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 tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Košiciach dňa 29.07.2009

V Košiciach dňa 29.7.2009

Za prenajímateľa:

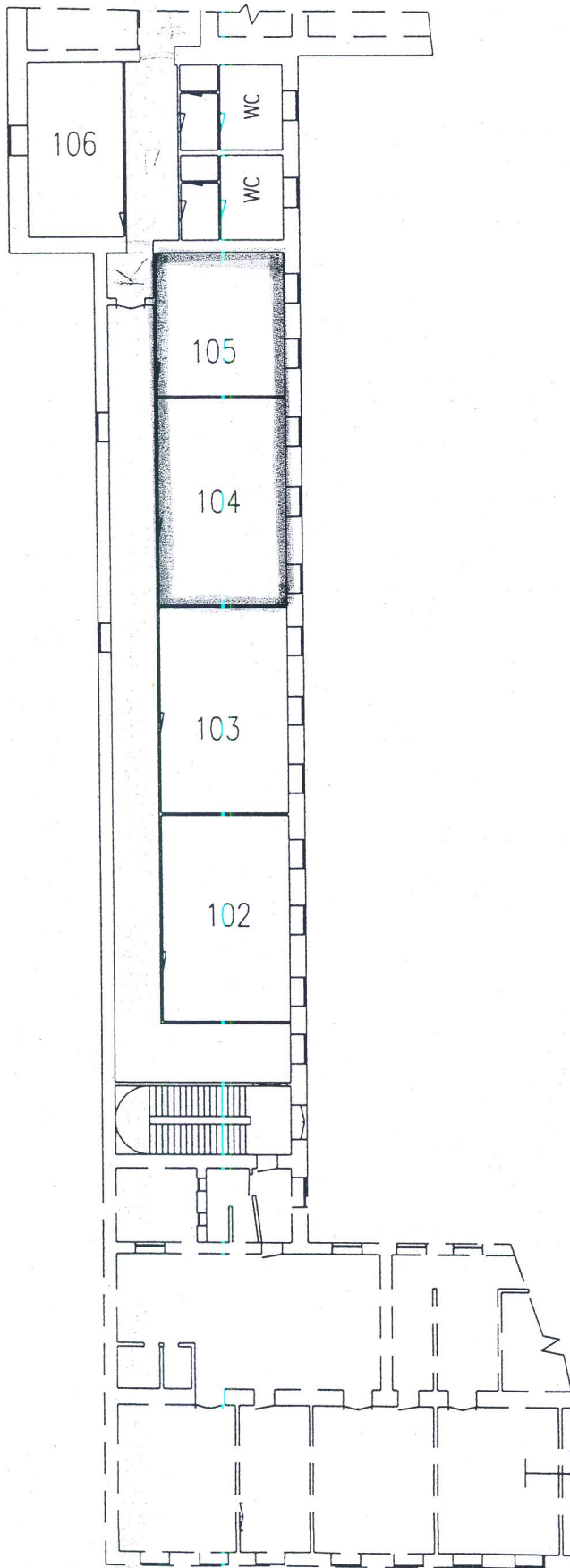
Za nájomcu:

Ing
konateľ

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

Emil Fajta
predseda spolku

Spolok
Hasičská dychová hudba
mesta Košice
reg. č. v ZDHS 80 105
Braniskova 1, 040 01 Košice



Priloha č. 1 k zmluve č. 55/2009

BUDOVA č. I

Hasičský dychový zbor v Košiciach

Platné od 15.6.2009

Príloha č. 2

Rozpis nájomného a úhrad za služby k zmluve č. 35/2009

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory	83,7	
Nájom - spoločné priestory	84,0	
Spolu	167,7	1,00
záloha na spotrebu elektrickej energie		2,00
záloha na spotrebu vody		1,00
záloha na spotrebu tepla		3,00
záloha na spotrebu TUV		0,00
záloha na spotrebu plynu		0,00
upratovanie spoločných a ostatných priestorov		0,00
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		0,00
odvoz komunálneho odpadu		0,00
poštové služby		0,00
informátor		1,00
prevádzka a údržba spoločných a ost. priestorov		1,00
OBP, PO spol.a ost. priestorov, energetika		1,00
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		9,00
SPOLU / mesiac		10,00

výška ceny služieb je uvedená vrátane 19% DPH

SPRÁVA PRE PREDSEDU KSK

Odbor: správy majetku

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

Došlo
dňa: 28 -07- 2009

Dátum: 27.07.2009
Číslo: 2186/2009 - Ruzicku

Problematika:

Odsúhlasenie návrhu Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 35/2009

1. Prenajímateľ: Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.
v zastúpení : Ing. Danicou Špakovskou, konateľom
sídlo: Poštová 15, 040 01 Košice
IČO: 36 797 723
IČ DPH : SK2022401612
2. Nájomca: Hasičská dychová hudba mesta Košice
v zastúpení: Emil Fajta, predseda spolku
Sídlo: Branisková 1, 040 01 Košice
IČO : 00598828 805
3. Nájomné: 12,00 € / ročne
- nebytové priestory 83,70 m²
- spoločné priestory 84,00 m²

A. nájom	1,00 €
B. služby	<u>2,00 €</u>
Záloha spolu mesačne (A+B)	10,00 €
4. Doba nájmu: Doba neurčitá od 15.06.2009 s trojmesačnou výpovednou lehotou.
5. Účel nájmu:
Prenajímateľ poskytuje nájomcovi priestory za účelom prevádzkových a administratívnych potrieb.
6. Iné:

ZÁVERY A ODPORÚČANIA:

Odporúčame KSK schváliť návrh predkladanej zmluvy o nájme nebytového priestoru.

Vypracoval:
Za prenajímateľa

Za odbor správy majetku KSK:

Súhlas predsedu KSK: