

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 67/2014

uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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 : **Woont s.r.o.**
Sídlo : Hlavná 21, 040 01 Košice
V zastúpení : Ing. Peter Uhrín
IČO : 47 195 851
DIČ : SK2023791781
IBAN : SK
Bankové spojenie: Československá obchodná banka , a.s.
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka 32599/V
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy č. VIII so súpisným číslom 1064, nachádzajúcej sa na Strojárskej ulici č. 3 v Košiciach, na pozemku s parcelným č. 3205/2, ktorá je evidovaná Okresným úradom v Košiciach, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.11618, kat. územie Letná, obec Košice – Staré mesto, okres Košice I. Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov zverená Správe majetku Košického samosprávneho kraja do správy, rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.

Predmetom tejto zmluvy je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode v pôvodnom stave, a to:

- a) nebytový priestor o výmere 395,82 m² na druhom poschodí vľavo,
- b) spoločné priestory o výmere 17,26 m² na druhom poschodí,

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

2. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II.

Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený využívať na kultúrno – umeleckú činnosť, prípadne na kultúrno – vzdelávacie účely.

Čl. III.

Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami 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 najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie), dezinfekcia, deratizácia, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
 - b) údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, odvoz komunálneho odpadu, služby informátora, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby, (ďalej len „služby“).
3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto si dohodli spôsob jej výpočtu. V prípade, že sú nainštalované podružné merače médií, spotreba bude vyúčtovaná podľa skutočne nameraných hodnôt v nebytových priestoroch. Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v spoločných priestoroch je dohodnutá ako alikvotná časť z celkovej spotreby energie v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (aliquotná časť je určená ako podiel podlahovej plochy predmetu nájmu k podlahovej ploche všetkých priestorov nachádzajúcich v budove). Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška ÚRSO č. 630/2005 Z.z.. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z.z. a interná smernica prenajímateľa č.1/2013 zo dňa 02.01.2013, s ktorou sa nájomca oboznámil pred podpisom tejto zmluvy. Nájomca je povinný do 31. januára kalendárneho roka nahlásiť prenajímateľovi priemerný počet zamestnancov za účelom celkového vyúčtovania.
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 platbách, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
5. Nájomné bude minimálne vo výške 10 €/m² /rok od začiatku nájmu a to aj počas rekonštrukcie.
6. 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.
7. 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.

8. 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. 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.
9. 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

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov so začiatkom nájmu od 1.10.2014 do 30.09.2019.

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. nedodržiava 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 rekonštrukciu budovy najneskôr do 6 mesiacov od začiatku nájmu.
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) a v zmysle bodu 2. písm. b), e) 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 8 zmluvy. Zmluva sa zrušuje ku dňu odstúpenia. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov 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 v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I. bod 2 písmeno a) 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.
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, konateľ'a, 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 doručенú dňom vrátenia nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel. Pri osobnom doručovaní zásielky sa zásielka považuje za doručенú aj v prípade, ak ju oprávnená osoba, konajúca za adresáta, odmietla prijať.
7. Nájomca bude povinný na vlastné náklady, bez nároku na ich náhradu, zrekonštruovať priestory (najmä podlahy, omietky, osvetlenie, vybudovanie sociálnych zariadení a pod.) maximálne vo výške 20 000,- €, pričom rozsah rekonštrukčných prác bude povinný vopred oznámiť správcovi, ďalšie náklady na rekonštrukciu prenajatých nebytových priestorov bude povinný odsúhlasiť so správcom, prípadne vlastníkom.
8. 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.
9. 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. 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 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.

10. 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 9 a 10 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.
11. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, resp. pacientov. 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.
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 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.
14. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
15. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia 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. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
16. Ak sa nájomca dostane do omeškania s vyprataním 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 15. tohto článku.
17. V prípade užívania predmetu nájmu v pracovných dňoch po 21,30 hod. alebo v dňoch pracovného pokoja sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že nájomca obdrží od prenajímateľa čipové zariadenie a kľúče od vstupnej brány za účelom umožnenia vstupu do predmetu nájmu a jeho užívania v uvedený čas.
18. V prípade straty čipového zariadenia alebo kľúčov od vstupnej brány nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá mu vznikne v súvislosti s výmennou zámkov a ostatných bezpečnostných zariadení. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknutú škodu prenajímateľovi uhradiť do desiatich pracovných dní od doručenia výzvy prenajímateľa na jej úhradu.

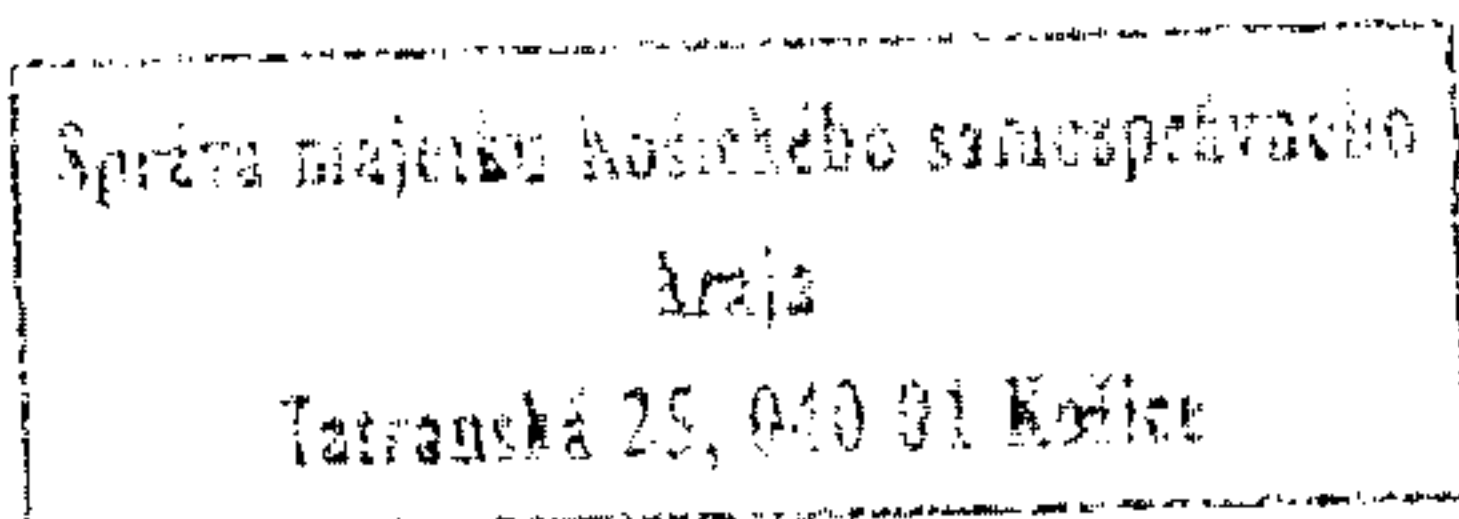
Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

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 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 predmetu nájmu ako príloha č. 1,
 - b) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2,
 - c) Dohoda o platbách ako príloha č. 3,
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 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 29.9.2014.....

V Košiciach dňa 29.9.2014.....

Za prenajímateľa:



.....
JUDr. Milena Pučanová
poverená riadením

Za nájomcu:

.....
Ing. Peter Uhrin
konateľ
WOONT S.R.O.
Hlavná 21, Košice 040 01
IČO: 47 195 851, DIČ: 2023791700

Woont s.r.o.

Platné od 01.10.2014

Príloha č. 2

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Zmluve č. 67/2014

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 10,00 € /m2/12 mesiacov	395,82	329,85
Nájom - spoločné priestory 10,00 € /m2/12 mesiacov	17,26	14,39
A/ Nájomné / mesiac	413,08	344,24
záloha na spotrebu elektrickej energie		50,00
záloha na spotrebu vody		10,00
záloha na spotrebu tepla		400,00
upratovanie vonkajších a vnútorných spol. priestorov		10,00
záloha za dezinfekciu a deratizáciu		1,00
odvoz komunálneho odpadu		7,22
informátor		9,00
prevádzka a údržba spoločných a ost. priestorov		5,00
OBP, PO spol.a ost. priestorov, energetika		2,51
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		494,73
SPOLU / mesiac		838,97

DOHODA O PLATBÁCH - na rok 2014

Táto dohoda je prílohou Zmluvy o nájme nebytového priestoru č.67/2014
o opakovanom dodaní nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu
pre rok 2014 za priestory objektu : Strojárska 3 v Košiciach

Platnosť : od 01.10.2014 do 31.12.2014

uzatvorená medzi:

Prenajímateľ:

Košický samosprávny kraj
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
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK6881800000007000282732
konajúci prostredníctvom: JUDr. Milena Pučanová, poverená riadením

Nájomca:

Woont, s.r.o.
Hlavná 21
040 01 Košice
v zastúpení :
Ing. Peter Uhrin
IČO: 47 195 851
DIČ: 2023791781
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
IBAN: SK...

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
672014	Nájomné	344,24
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	50,00
	Záloha na spotrebu vody	10,00
	Záloha na spotrebu tepla	400,00
	Upratovanie vonkajších a vnútorných priestorov	10,00
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	1,00
	Odvoz komunálneho odpadu	7,22
	Informátor	9,00
	Prevádzka a údržba spoločných a ost. priestorov	5,00
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	2,51
	Spolu	

Rekapitulácia		
	Nájom	344,24
	Služby	494,73
Spolu		838,97

Obdobie	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
10/2014	31.10.2014	15.10.2014
11/2014	30.11.2014	15.11.2014
12/2014	31.12.2014	15.12.2014

V Košiciach dňa 29.9.2014

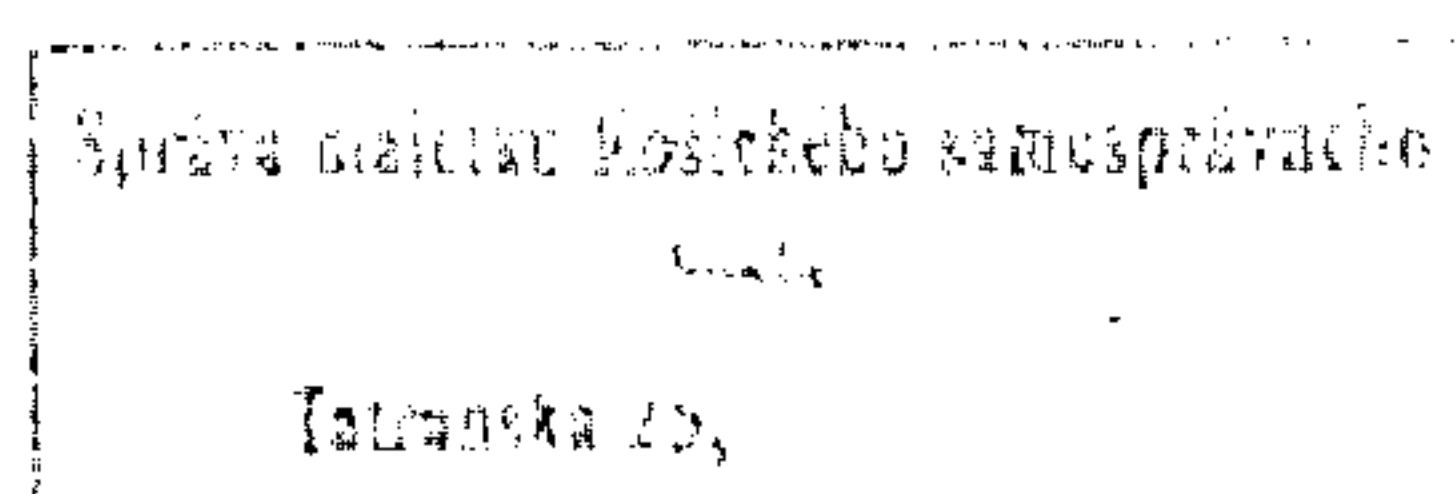
V Košiciach dňa 29.9.2014

Za prenajímateľa:

JUDr. Milena Pučanová, poverená riadením

Za nájomcu:

Ing. Peter Uhrin, konateľ



WOONT
Hlavná 21, Košice 040 01
IČO: 47 195 851, DIČ: 2023791781