

10/2014/2

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle § 3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi :

1. **Správa mestskej zelene v Košiciach**
Rastislavova 79, 040 01 Košice
v zastúpení : Ing. Richard Majza, MBA – riaditeľ
bank. spoj. : Prima banka Slovensko a.s.
číslo účtu : 0443868001/5600
IČO : 170 782 02
DIČ : 2021157556
IČ DPH : SK 2021157556 (ako prenajímateľ)

2. **MACKO & SCHAMBACH s.r.o.**
Jarná č. 16, 040 01 Košice
v zastúpení : Ing. Róbert Macko – konateľ
bank. spoj. : VÚB a.s.
číslo účtu : 2463075956/0200
IČO : 36 817 023
DIČ : 2022433281
IČ DPH : SK 2022433281 (ako nájomca)

I. P R E D M E T N Á J M U

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa na Rastislavovej ul. č. 79 v Košiciach (vid' plán priestorov v administratívnej budove 2) :

nebytové priestory v AB2	výmera v m ²
a) kancelária č. 1a	35,10
b) kancelária č. 1b	18,46
c) spoločné priestory (chodby, schody a sociálne zariadenia)	13,45
d) priestor na skladovanie odpadu (kuka nádoba a pod.)	0,50

II. Ú Č E L N Á J M U

1. Účelom nájmu nebytových priestorov uvedených v Článku I. je možnosť ich užívania nájomcom pre výkon jeho podnikateľskej činnosti, ktorú bude nájomca vykonávať na základe výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka číslo 20211/VS, s tým, že prenajaté priestory bude užívať na obchodnú činnosť, vykonávanú v zmysle výpisu z Obchodného registra.
2. Všetky zmeny v podnikateľskej činnosti, ktoré by mohli vplývať na účel nájmu, nájomca bezodkladne oznámi prenajímateľovi.

III. DOBA NÁJMU

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu "NEURČITÚ".
2. Deň začatia skutočného užívania podľa čl. III, bod 1. bude uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov. Tento protokol tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

IV. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Za nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I bude nájomca platiť nájomné v eurách ročne vo výške € bez DPH a to :
 - a) $35,10 \text{ m}^2 \times 30,54 \text{ €} = 1.071,95 \text{ €/rok} = 89,32 \text{ €/mesiac}$
 - b) $18,46 \text{ m}^2 \times 30,54 \text{ €} = 563,76 \text{ €/rok} = 46,98 \text{ €/mesiac}$
 - c) $13,45 \text{ m}^2 \times 10,62 \text{ €} = 142,83 \text{ €/rok} = 11,90 \text{ €/mesiac}$
 - d) $0,50 \text{ m}^2 \times 10,62 \text{ €} = 5,31 \text{ €/rok} = 0,44 \text{ €/mesiac}$

S P O L U : = 1 783,85 €/rok = 148,64 €/mesiac
2. Po dohode zmluvných strán bude nájomca od 07.04.2014 platiť nájomné mesačne vo výške 148,64 € bez DPH (slovom: jednoštyridsaťosem eur a šesťdesiatštyri centov) vždy najneskôr do 20. dňa bežného mesiaca v lehote splatnosti na základe vystavenej faktúry.
3. Nakoľko prenajímateľ je platcom DPH bude k vyššie uvedenému nájomnému fakturované aj DPH v zmysle platných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného stanovená v Čl. IV. bod 1 bude zmenená v závislosti od vývoja miery inflácie a jej výšky vyhlásenej Národnou bankou Slovenska s platnosťou od nasledujúceho mesiaca po jej vyhlásení.

V. SLUŽBY A INÉ PLNENIA SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Prenajímateľ poskytne nájomcovi za úhradu tieto plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v čl. I. tejto zmluvy (ďalej len služby):
 - a) dodávku elektrickej energie – podľa odberu/mesiac/kancelária – mesačné platby za opakované plnenie dodávky elektrickej energie (zálohové platby) - *vyúčtovanie 1x ročne*
 - b) dodávku vody a stočné (podľa počtu osôb) – *vyúčtovanie 1x ročne*
 - c) dodávku tepla (podľa skutočnej plochy prepočítavané vykurovanie plynom) – *štvrtročne, vyúčtovanie 1 x ročne,*
 - d) upratovanie spoločných priestorov (soc. zariadenie, dvor, vonkajšie chodby) - *štvrtročne*
 - e) odvedenie pomernej časti zrážkovej vody - *štvrtročne*
 - f) odvedenie pomernej časti zrážkovej vody (spôsob výpočtu nákladov : pomer medzi skutočne vynaloženými nákladmi a prenajatej plochy – faktúra VVS, a.s.) - *štvrtročne*
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude služby poskytované prenajímateľom uhrádzať podľa lehoty splatnosti, t.j. najneskôr do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry na účet prenajímateľa.
3. Výška úhrady za služby uvedené v bode 1. písm. a) až c) tohto článku je závislá na cene týchto služieb účtovanej dodávateľskými organizáciami prenajímateľovi.
4. Úhrada za služby uvedené v bode 1. písm. c) bude fakturovaná zo skutočne vynaložených nákladov percentuálnym podielom prenajatej plochy k celkovej ploche areálu.
5. Úhrada za služby uvedené v bode 1. písm. d) až f) bude fakturovaná zo skutočne vynaložených nákladov percentuálnym podielom prenajatej plochy k celkovej ploche areálu.

6. Odvoz a likvidáciu odpadu sa nájomca zaväzuje zabezpečiť sám a na svoje náklady v celom rozsahu.

VI. SPÔSOB ÚHRADY NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB, NÁSLEDKY PORUŠENIA POVINNOSTÍ

1. Nájomné a úhrady platieb za služby je nájomca povinný poukazovať na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko a.s., č.ú.: 0443868001/5600. Nájomné musí byť splatené súčasne v jednej sume do 20. dňa v bežnom mesiaci.
2. Za každý deň omeškania s úhradou nájomného a úhrady za služby je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy.
3. Omeškание s úhradou nájomného alebo úhrady za služby presahujúce obdobie 5 dní je podstatným porušením zmluvnej povinnosti oprávňujúcej prenajímateľa dať výpoveď z nájomného vzťahu. Výpovedná lehota v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa výpoveď nájomcovi nepodarí doručiť spôsobom uvedeným v ods. 3 platí analogicky postup uvedený v § 48 ods. 1, 2 Občianskeho súdneho poriadku.
5. Nájomca dáva vopred súhlas k tomu, že v prípade ak nájomný vzťah skončí a nájomca protokolárne neodovzdá nebytové priestory, prenajímateľ má právo komisionálne otvoriť nebytové priestory a uschovať hnutelné veci nájomcu vo svojom sklade na jeho náklady.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods.1 zák. č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, prenajímateľ odovzdá a nájomca prevezme predmet zmluvy - nebytové priestory v stave v akom sa nachádzajú. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajaté priestory zodpovedajú príslušným bezpečnostným, požiarным a hygienickým predpisom.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že odovzdá nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, a to v zhode s protokolom o prevzatí odovzdaných priestorov.
3. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca, uhrádzať jeho poistenie, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom s poisťovňou - prípadné poistenie nad uvedený rozsah (poistenie majetku) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
5. Prenajímateľ v súlade s ustanovením § 672 Občianskeho zákonníka na zabezpečenie nájomného má záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v prenajatých priestoroch a patria nájomcovi.
6. Nájomca nemôže:
 - a) zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) vykonať stavebné úpravy na prenajatom objekte bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade kladného súhlasu vykoná úpravy na vlastné náklady
 - c) prenajímať prenajatý nebytový priestor tretím osobám v zmysle § 35 ods. 1 písm. k) Štatútu mesta Košice,
7. Nájomca je povinný:

- a) uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov,
 - b) bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv (ohlasovacia povinnosť) - inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
 - c) do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom po vzniku havárie v objekte, ktorý má v prenájme, umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod vody, plynu, el. energie a pod.). V tejto súvislosti sa zaväzuje nájomca bezodkladne na vrátnici SMSZ v Košiciach, Rastislavova 79, odovzdať vlastnej ochrane rezervné kľúče zapečatené a podpísané v obálke,
 - d) zabezpečiť priestory ním užívané tak, aby nedošlo k poškodeniu, strate, zničeniu ako aj zneužitiu vecí v nich sa nachádzajúcich cudzími osobami - za veci a predmety nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch, veci do nich vnesené alebo v nich odložené zodpovedá nájomca v plnej výške sám a to len vtedy, ak sa preukáže, že škoda vznikla jeho zavinením resp. alebo zanedbaním povinností, ktoré vyplývajú pre neho z príslušných právnych predpisov, a to do výšky miery jeho zavinenia alebo zanedbania,
 - e) platiť všetky miestne poplatky vyrubené v spojitosti s užívaním prenajatých nebytových priestorov, ako i iné poplatky, za ktoré zodpovedá sám nájomca, ktoré budú v budúcnosti zavedené alebo uplatnené orgánmi štátnej správy, s výnimkou dane z nehnuteľnosti a nákladov na poistenie nehnuteľnosti,
 - f) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania za prítomnosti nájomcu,
 - g) podriaďiť sa pokynom a príkazom zamestnancom vlastnej ochrany prenajímateľa pri ochrane a ostrahe prenajatého objektu, ako aj celého areálu SMSZ v Košiciach na Rastislavovej 79.
8. Nájomca zodpovedá:
- a) v plnej miere za poškodenie a škody prenajatých priestorov spôsobené počas ich užívania svojím zavineným konaním alebo opomenutím,
 - b) nájomca v plnej miere zabezpečuje v prenajatých priestoroch ochranu pred požiarmi v zmysle § 4 a 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
9. Nájomca je oprávnený:
- Užívať prenajaté nebytové priestory každý deň po dobu 24 hodín bez obmedzenia.
10. V prípade, že nájomca bez svojho zavinenia bude užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu, a to či už z nájomného tak aj za služby poskytované mu prenajímateľom.
11. Prenajímateľ súhlasí, že nájomca môže umiestniť na prenajatých nebytových priestoroch, prípadne na budove SMSZ v Košiciach svoje firemné označenie a reklamu len po predchádzajúcej písomnej žiadosti a písomnom súhlase prenajímateľa.
12. V prípade, že reklama bude umiestnená bez súhlasu prenajímateľa, je nájomca povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
13. Nájomca je oprávnený vstupovať motorovým vozidlom do objektu Správy mestskej zelene v Košiciach len na základe vydaných povolení vstupu a parkovania v objekte SMSZ v Košiciach a parkovať môže len na prenajatých parkovacích miestach. Zoznam vydaných povolení je uložený na vrátnici prenajímateľa. V prípade potreby vstupu neregistrovaným motorovým vozidlom (zákazník, dodávateľ) do areálu je toto možné len po predchádzajúcom nahlásení na vrátnici, pričom takéto motorové vozidlo sa môže zdržiavať v areáli na čas nevyhnutný na naloženie a vyloženie tovaru, max. však 30 minút.

14. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov uvedených v zmluve pre potreby prenajímateľa, po dobu platnosti tejto zmluvy, čo potvrdzuje vlastnoručným podpisom tejto zmluvy.

VIII. SKONČENIE NÁJMU

1. Prenájom nebytových priestorov zaniká:
 - a) dohodou,
 - b) výpoveďou v trojmesačnej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede,
 - c) výpoveďou s okamžitou platnosťou - pokiaľ si nájomca neplní svoje zmluvné povinnosti, aj napriek výzve prenajímateľa, resp. spôsobom uvedeným v čl. VI ods. 3
2. Pri ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory s príslušenstvom v stave v akom sa nachádzali ku dňu vzniku nájmu s prihliadnutím na úpravy odsúhlasené prenajímateľom, vykonanú údržbu a opravy ako aj bežnú mieru opotrebenia. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na úpravy prenajatých priestorov.
3. Nájomca je oprávnený vziať si iba zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady.
4. K vráteniu prenajatých nebytových priestorov musí dôjsť najneskôr v deň skončenia nájmu podľa bodu č. 1 tohto článku.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva vzniká po dohode zmluvných strán na celom jej obsahu. Akékoľvek zmeny alebo doplnky obsahu tejto zmluvy musia byť urobené formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Po obojstrannom potvrdení sa stanú súčasťou tejto zmluvy.
2. Je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
3. Prenajímateľ je povinný vyzvať nájomcu na rokovanie a po dohode nájomca pristúpi na zmenu nájmu v prípade, že sa zmenia právne predpisy týkajúce sa nájomných vzťahov oproti tým, ktoré platili v čase uzavretia nájomnej zmluvy.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov vrátane jeho platných zmien a doplnení a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluva je vyhotovená v 6 vyhotoveniach rovnakej platnosti a záväznosti, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po 2 vyhotovenia a 2 vyhotovenia obdrží Magistrát mesta Košice.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Správy mestskej zelene v Košiciach (www.smsz.sk).
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdili svojím podpisom.

Príloha : 1 x pôdorys
1 x protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

V Košiciach, dňa

Ing. Róbert Macko
konateľ

01.04.2014

Ing. Richard Majzla, MBA
riaditeľ