

Zmluva o nájme nehnuteľností

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov s primeraným použitím ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

Zmluvné strany:

1.

ASKONY export - import, s. r. o. Krompachy

Sídlo: Kúpeľná 20, 053 42 Krompachy
Štatutárny orgán: Jaroslav Adler, konateľ
Ľubomír Stehlík, konateľ
IČO: 31 697 119
DIČ: 2020502132
IČ DPH: SK2020502132
Právna forma: spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., oddiel: Sro, vložka č. 5249/V
Peňažný ústav: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: 0101380014/0900
IBAN: SK660900000000101380014
SWIFT / BIC: GIBASKBX
Spojenie: tel.: 053/4451832
e-mail: askony@askony.sk
/ ďalej len „prenajímateľ“ /

a

2.

Správa ciest Košického samosprávneho kraja

Sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
Korešpondenčná adresa: Ostrovského 1, 040 01 Košice
Štatutárny orgán: Ing. Zoltán Bartoš, riaditeľ
Osoba oprávnená konať vo veciach technických a organizačných: Ing. Pavol Sedlák, vedúci strediska Spišská Nová Ves
IČO: 35 555 777
DIČ: 2021772544
IČ DPH: SK2021772544
Právna forma: príspevková organizácia zriadená Košickým samosprávnym krajom - Zriaďovacia listina č. 5914/2010-RU16/40617 zo dňa 23.12.2010
Peňažný ústav: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000409705/8180
IBAN: SK68 8180 0000 0070 0040 9705
SWIFT / BIC: SPSRSKBA
Spojenie: tel.: 055/78
fax: 055/78

/ ďalej len „nájomca“ /

v tomto znení:

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 1940 evidovaných Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, katastrálne územie Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves ako:

- parcela reg. „C“ KN č. 3505 o výmere 20415 m², Zastavané plochy a nádvoría
- parcela reg. „C“ KN č. 3508 o výmere 2221 m², Zastavané plochy a nádvoría
- priemyselná budova – stavba, súpisné č. 626, stojaca na parcele č. „C“ KN č. 3505,

(ďalej aj „Nehnutelnosti“).

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu časti Nehnutelností podľa článku I. bod 1 tejto zmluvy, vrátane súčastí a príslušenstva, ktoré nie sú evidované na liste vlastníctva LV č. 1940, katastrálneho územia Kropachy, v špecifikácii:

- Kancelárske priestory, garáže, šatne, sociálne zariadenia	1077,70 m ²
- Manipulačná plocha pred garážami	1700,00 m ²
- Vrátnica	30,00 m ²
- Sklad sypkých materiálov	84,00 m ²
- Zastrešená skládka sypkých materiálov	97,26 m ²
- Manipulačná plocha	450,00 m ²

v celkovej úžitkovej ploche o výmere 3438,70 m² (ďalej aj len „predmet nájmu“), predmet nájmu je podrobne špecifikovaný v náčrte, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi touto zmluvou predmet nájmu do užívania za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzky cestmajsterstva nájomcu v Kropachoch, ktorý v tomto cestmajsterskom obvode vykonáva správu a údržbu ciest II. a III. triedy vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja, v súlade so Zriaďovacou listinou zo dňa 23.12.2010. Nájomca prehlasuje, že má, resp. si zabezpečí všetky prípadné povolenia, resp. rozhodnutia a iné potrebné akty v zmysle platnej legislatívy oprávňujúce ho na vykonávanie činností na predmete nájmu na vlastné náklady. Prenajímateľ týmto zároveň dáva nájomcovi výslovný súhlas na užívanie predmetu nájmu na účel uvedený v tomto článku tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu platiť nájomné v plnej výške podľa tejto zmluvy bez ohľadu na rozsah užívania predmetu nájmu.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 5 rokov, a to odo dňa 1.10.2017 do dňa 30.09.2022.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že táto zmluva sa po uplynutí doby podľa bodu 1. tohto článku zmluvy obnovuje za rovnakých podmienok na dobu neurčitú v prípade, že obe zmluvné strany v lehote najmenej 90 dní pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 1. tohto článku zmluvy uzavrujú písomný dodatok k tejto zmluve, ktorým sa doba nájmu predĺži na dobu neurčitú.
3. Prenajímateľ môže odmietnuť uzavretie dodatku podľa tohto článku zmluvy v prípade, že je nájomca v omeškaní s akoukoľvek platbou nájomného alebo akejkoľvek inej platby či jej príslušenstva podľa tejto zmluvy.

Článok IV. Nájomné a úhrady

1. Za nájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 2.700,- EUR/ mesačne bez DPH, teda 3.240,- EUR s DPH.

2. Nájomné podľa bodu 1 tohto článku zmluvy je splatné vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí prevodom na účet prenajímateľa označený na tejto zmluve na základe prenajímateľom vystavenej faktúre.
3. Nájomné podľa tejto zmluvy sa považuje za zaplatené pripísaním sumy nájomného na účet prenajímateľa.
4. V prípade omeškania s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
5. Okrem dohodnutého nájomného sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi odplatu za dodávku médií – elektrická energia, vodné, stočné mesačne podľa skutočnej spotreby, zistenej podľa podružných meračov. Prenajímateľ vyhotoví faktúru za spotrebované energie, ktorej prílohou bude podklad na zúčtovanie – kalkulácia. Úhrada za dodávku médií bude splatná do 15 dní od doručenia faktúry nájomcovi. Vyúčtovanie sa uskutoční 1x ročne na základe konečného zúčtovania od dodávateľov médií podľa toho bodu tejto časti zmluvy a nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi prípadný nedoplatok, resp. náklady za energie z vyúčtovania za dodávku médií v lehote a spôsobom podľa bodu 2 tejto časti zmluvy. Prenajímateľov výpočet vyúčtovania médií bude konečný, okrem prípadu zrejmých chýb v písaní a počítaní.
6. Omeškanie s úhradou nájomného alebo platieb podľa bodu 6 tohto článku presahujúce obdobie 1 mesiaca sa považuje za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti a zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy s okamžitým účinkom odstúpiť.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby, na ktorú bol v súlade s článkom III. tejto zmluvy dojednaný.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby sa nájom môže ukončiť vzájomnou písomnou dohodou oboch zmluvných strán. V písomnej dohode o ukončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí.
3. Pred uplynutím dohodnutej doby môže prenajímateľ i nájomca vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. – o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
Výpoveď tejto zmluvy nemá vplyv na povinnosť nájomcu uhradiť dlžné nájomné za dobu trvania nájmu.

Článok VI. Iné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je ďalej oprávnený prenajať predmet nájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený k predmetu nájmu zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno, alebo predmet nájmu inak zatážiť.
2. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všetky právne predpisy.
3. V prípade požiadavky prenajímateľa je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup na predmet nájmu za účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájmu alebo vykonania potrebných opráv.
4. Nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza v deň podpisu tejto zmluvy, tento stav mu je dobre známy a súhlasí s ním. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ako príloha č. 2, s popisom stavu, zariadení a vybavenia predmetu nájmu. Nájomca plne zodpovedá za škody na predmete nájmu, ktoré spôsobili osoby pohybujúce sa v predmete nájmu s jeho súhlasom.

5. Nájomca sa zaväzuje:
 - a.) predmet nájmu užívať výlučne na účel podľa článku II. tejto zmluvy,
 - b.) predmet nájmu udržiavať v čistom stave, dodržiavať technické, bezpečnostné a požiarne predpisy, súvisiace s užívaním priestorov, chrániť prenajatý majetok pred poškodením a neoprávnenými zásahmi,
 - c.) plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúce podľa ust. § 4, písm.: a) až c), e) až j), o) a p) a podľa § 5, písm.: a), b), h) až j). Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu.
 - d.) bezodkladne oznámiť prenajímateľovi vznik mimoriadnej udalosti, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - e.) realizovať stavebné a iné úpravy na predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a po splnení náležitostí, ktoré vyžadujú právne predpisy,
 - f.) zabezpečovať sám a na svoje náklady bežné opravy a údržbu (najmä odvoz odpadu, upratovanie) súvisiace s užívaním a s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,
 - g.) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - h.) najneskôr v deň ukončenia nájmu odovzdať predmet nájmu v stave, v akom tento prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, inak je prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu,
 - i.) vykonávať všetky povinnosti vyplývajúce mu zo všeobecne záväzných právnych predpisov pre oblasť bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, a to najmä zo Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci („BOZP“) v znení neskorších predpisov, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov, zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov, vyhlášky MPSVaR č. 508/2009 Z. z. a iných. V nadväznosti na vyššie uvedené právne predpisy je nájomca povinný najmä zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z predpisov na zaistenie ochrany a bezpečnosti pri práci, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pomôckami, oboznámiť ich s ohrozeniami a rizikami. Nájomca zodpovedá za to, že práce a činnosti, ktoré vyžadujú osobitné povolenie, budú vykonávať len oprávnené osoby.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať počas doby nájmu bežnú údržbu a revíziu elektrických a kamerových zariadení, ktorými bude zabezpečený predmet nájmu a sprístupniť budúcemu nájomcovi elektronický a kamerový zabezpečovací systém, ktorým bude predmet nájmu monitorovaný. Ďalej je prenajímateľ povinný na vlastné náklady zabezpečiť revízie vrátane výstupných správ ním inštalovaných a v predmete nájmu zahrnutých zariadení.
7. Daň z nehnuteľností tvoriacich Predmet nájmu sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľ.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Na ostatné touto zmluvou neupravené vzťahy sa primerane použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v SR počas účinnosti tejto zmluvy.
2. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným v dôsledku jeho rozporu s platným právnym poriadkom, nespôsobí to neplatnosť celej zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú vzájomným rokovaním nahradiť neplatné zmluvné ustanovenie novým platným ustanovením tak, aby ostal zachovaný obsah, zámer a účel sledovaný zmluvou.

3. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy sú možné iba písomnou dohodou oboch strán vo forme dodatku k nájomnej zmluve.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zo strán obdrží po dva rovnopisy.
5. Zmluvné strany prehlasujú a vzájomne sa ubezpečujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, súhlasia s jej obsahom, že je pre nich dostatočne zrozumiteľná a určitá, že je zbavená omylu, že vyjadruje ich pravú, slobodnú a vážnu vôľu, a že nebola uzavretá v tiesni a za nápadne jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho túto zmluvu podpisujú.
6. Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

V, dňa.....

V, dňa.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Jaroslav Adler
konateľ

.....
Ing. Zoltán Bartoš
riaditeľ

.....
Ing. Ľubomír Stehlík
konateľ