

Nájomná zmluva č. 142/09/2018/MO

uzatvorená podľa ust. § 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
(ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Košický samosprávny kraj

Zastúpený:

Správa ciest Košického samosprávneho kraja

Sídlo:

Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice

Korešpondenčná adresa:

Ostrovského 1, 040 01 Košice

Štatutárny orgán:

Ing. Jozef Rauch, riaditeľ

IČO:

35555777

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

IBAN:

SK68 8180 0000 0070 0040 9705

SWIFT/BIC:

SPSRSKBA

Spojenie:

tel.: 055/7894932

fax: 055/7894936

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Národná diaľničná spoločnosť, a. s.

Sídlo:

Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava

Štatutárny orgán:

Ing. Ján Ďurišin, predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

Ing. Ladislav Dudáš, PhD., podpredseda predstavenstva

IČO:

35919001

DIČ:

2021937775

IČ DPH:

SK2021937775

Právna forma:

spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu
Bratislava I, odd.: Sa, vložka č.: 3518/B

Peňažný ústav:

UniCredit bank Czech republic and Slovakia a. s.

pobočka zahraničnej banky

IBAN:

SK30 1111 0000 0066 2485 9013

SWIFT/BIC:

UNCRSKBX

Osoby oprávnené na rokovanie

a) vo veciach zmluvných:

Ing. Miroslav Beutelhauser, vedúci odboru prevádzky

b) vo veciach technických:

Ing. Lubomír Kollár, vedúci SSÚR Košice

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“).

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom hnutelných vecí a nehnuteľností:
 - a) Pozemku – parcela registra C KN č. 56/7, ostatná plocha o výmere 519 m², zapísaná na LV č. 515, katastrálne územie Košický Klečenov,
 - b) Pozemku – parcela registra C KN č. 56/16, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 783 m², zapísaná na LV č. 515, katastrálne územie Košický Klečenov,
 - c) Pozemku – parcela registra C KN č. 56/22, ostatná plocha o výmere 403 m², zapísaná na LV č. 515, katastrálne územie Košický Klečenov,
 - d) Stavby – administratívna budova súpisné č. 140, postavenej na parcelách registra C KN č. 56/8, č. 56/15 a č. 56/19, zapísanej na LV č. 432, katastrálne územie Košický Klečenov, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory špecifikované v článku II. ods. 1 tejto Zmluvy,
 - e) Stavby – skládka technickej soli súpisné č. 124, postavenej na parcelách registra C KN č. 56/11 a č. 56/21, zapísanej na LV č. 432, katastrálne územie Košický Klečenov,
 - f) Stavby – sklad plechový postavenej na parcele registra C KN č. 56/20 v k. ú. Košický Klečenov, nezapísanej do katastra nehnuteľností a hnutelných vecí:
 - g) 2x box na posypový materiál stojaci na parcele registra C KN č. 56/5 v katastrálnom území Košický Klečenov.
2. Nehnuteľnosti a hnutelné veci uvedené v ods. 1 tohto článku, sú súčasťou areálu zimnej údržby.
3. Prenajímateľ je zriaďovateľom príspevkovej organizácie – Správy ciest Košického samosprávneho kraja (ďalej len „SC KSK“), ktorá podľa Zriaďovacej listiny č. 5914/2010-RU16/40617 zo dňa 23.12.2010 má zverený do správy aj majetok zriaďovateľa uvedený v ods. 1 tohto článku Zmluvy a je oprávnená v mene zriaďovateľa s uvedeným majetkom nakladať v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Prenajímateľa.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Z nehnuteľností a hnutelných vecí v katastrálnom území Košický Klečenov bližšie špecifikovaných v článku I. ods. 1, sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy:
 - a) parcela registra C KN č. 56/7 o ploche 519 m²,
 - b) časť parcely registra C KN č. 56/16, o ploche 180 m² nachádzajúca sa za oplotením vo vnútri areálu,
 - c) parcela registra C KN č. 56/22 o ploche 403 m²,
 - d) nebytové priestory v administratívnej budove súpisné č. 140 v nasledovnej špecifikácii: kancelárske priestory o ploche 62 m² (dispečerská miestnosť č. 8 a dve miestnosti č. 15 a č. 16) a spoločné a sociálne priestory o ploche 66 m²,
 - e) skládka technickej soli súpisné č. 124 o ploche 100 m²,
 - f) sklad plechový o ploche 84 m²,
 - g) 2x box na posypový materiál o ploche 300 m².

2. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu na práce a služby súvisiace s výkonom a zabezpečením zimnej údržby ciest II. a III. triedy pre SC KSK a I. triedy pre Slovenskú správu ciest.
3. Nájomca sa s právnym a faktickým stavom predmetu nájmu oboznámil na mieste samom a v tomto stave ho preberá do užívania za dosiahnutím účelu tejto nájomnej zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu inej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Grafické vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Článok III.

Výška nájomného a jeho splatnosť

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov nasledovne:

– Pozemky spolu 1102 m ²	0,40 €/m ² /mesiac	440,80 €
– Dispečerská miestnosť 21 m ²	1,00 €/m ² /mesiac	21,00 €
– Dve miestnosti 2x 21m ²	1,00 €/m ² /mesiac	42,00 €
– Spoločné a sociálne priestory 66 m ²	0,50 €/m ² /mesiac	33,00 €
– 2x box na posypový materiál, spolu 300 m ²	0,40€/m ² /mesiac	120,00 €
– Skládka soli 100 m ²	0,40 €/m ² /mesiac	40,00 €
– Sklad plechový 84 m ²	0,40 €/m ² /mesiac	33,60 €
	Spolu za 1 mesiac	730,40 €

2. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku je oslobodené od DPH. Na účely fakturácie sa za deň dodania predmetu Zmluvy považuje posledný deň obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje.
3. Úhrady za služby spojené s nájmom (elektrická energia, náklady za užívanie telefónnej linky a odvoz odpadu a vývoz fekálií zo žumpy) nie sú súčasťou nájomného.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi zálohové platby za elektrickú energiu v sume 120,- € mesačne + DPH.
5. Prenajímateľ vyhotoví vyúčtovanie spotreby elektrickej energie spolu s vyúčtovacou faktúrou za to obdobie, za ktoré obdrží vyúčtovaciu faktúru od prvého dodávateľa energie. Splatnosť prípadného nedoplatku (preplatku) z vyúčtovania je 30 dní odo dňa doporučeného doručenia vyúčtovania a vyúčtovacej faktúry do sídla Nájomcu. Na účely fakturácie sa za deň dodania predmetu Zmluvy považuje deň vyhotovenia vyúčtovacej faktúry.
6. Platba za užívanie telefónnej linky Nájomcom bude tvoriť plnú výšku sumy mesačne fakturovanej spoločnosťou Slovak Telecom a. s. Prenajímateľovi, ktorú Prenajímateľ prvýkrát vyfakturuje Nájomcovi za mesiac november v daňovom doklade v mesiaci december. Prenajímateľ vyhotoví faktúru za každý kalendárny mesiac užívanie telefónnej linky Nájomcom ihneď po obdržaní faktúry od spoločnosti Slovak Telecom a. s. Súčasťou vyhotovenej faktúry je kópia originálu faktúry od spoločnosti Slovak Telecom a. s. Na účely fakturácie sa za deň dodania predmetu Zmluvy považuje deň vyhotovenia faktúry.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí mesačné nájomné podľa ods. 1 tohto článku a zálohovú platbu podľa ods. 4 tohto článku na účet Prenajímateľa na základe samostatných faktúr vystavených Prenajímateľom, so splatnosťou 30 dní od jej doporučeného doručenia do sídla Nájomcu. Nájomné, zálohové platby za elektrickú energiu, platby nedoplatkov za spotrebu elektrickej energie a platby za užívanie telefónnej linky sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje doporučené zaslať Nájomcovi faktúry v zmysle tohto článku Zmluvy na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
9. Faktúra musí obsahovať obligatórne náležitosti podľa § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Faktúra musí obsahovať aj nasledovné údaje: odvolávku na číslo Zmluvy, dodatku, referenčné číslo u Nájomcu, popis plnenia v zmysle predmetu Zmluvy, bankové spojenie v zmysle Zmluvy. Ak ich faktúra nebude obsahovať, Nájomca je oprávnený takúto faktúru vrátiť Prenajímateľovi spolu s označením nedostatkov, pre ktoré bola vrátená. V tomto prípade plynutie lehoty splatnosti takejto faktúry sa prerušuje a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doporučeného doručenia opravenej alebo doplnenej faktúry.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že čerpanie a vývoz fekálií zo žumpy, ako aj odvoz komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu si Nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.
11. Ak Nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby má prenájomca od prvého dňa omeškania právo na úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z.
12. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však o 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie, k čomu mu nájomca dáva svoj výslovný súhlas. Nájomné vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Upravené nájomné oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne.
13. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený jednostranne zvýšiť zálohovú platbu za dodávku elektrickej energie, ak dôjde k zvýšeniu platby za túto službu jej dodávateľom. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie platby za dodávku elektrickej energie.

Článok IV.

Doba a skončenie nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31.03.2019 s možnosťou jej predĺženia po vzájomnej dohode zmluvných strán.
2. Nájom zaniká uplynutím dohodnutej doby nájmu. Pred uplynutím doby nájmu nájom zaniká písomnou dohodou zmluvných strán alebo odstúpením od tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je bez predchádzajúceho písomného vyznenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči Nájomcovi oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak Nájomca:
 - a) v rozpore s touto zmluvou užíva predmet nájmu alebo všeobecne záväznými predpismi,
 - b) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe,
 - c) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,
 - d) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - e) závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve,
 - f) je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu.
4. Nájomca je bez predchádzajúceho písomného vyznenia Prenajímateľa oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
 - a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy .

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. V čase účinnosti tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca sa zaväzuje udržiavať ho v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, pri svojej činnosti dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami.
2. Predmet nájmu je za prenajímateľa oprávnený nájomcovi zápisnične odovzdať a po skončení nájmu od nájomcu zápisnične prevziať Ing. Juraj Bul'ko (ďalej len „oprávnená osoba prenajímateľa“).
3. Za nájomcu vo veci zápisničného odovzdania a prevzatia predmetu nájmu podľa bodu 2 tohto článku bude konať Ing. Ján Straka (ďalej len oprávnená osoba nájomcu).
4. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nie je súčasťou zmluvy, vyhotoví sa v dvoch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie. Súčasťou zápisnice o odovzdaní predmetu nájmu bude špecifikácia zariadení, inventáru a ich stavu nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
5. Nájomca je povinný sprístupniť Prenajímateľovi predmet nájmu za účelom preverenia spôsobu jeho užívania.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom Prenajímateľa za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
7. Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Ukončenie stavebných prác je nájomca povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi.
8. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou, ako aj za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením alebo zavinením jeho zamestnancov, či tretích osôb, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, alebo tretích osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup do alebo na predmetu nájmu. 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.
9. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
10. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť do pôvodného stavu, a to s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak Prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom, podpísaným oprávnenými osobami zmluvných strán podľa bodu 2 a 3 tohto článku. Ak Nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný. Za každý deň omeškania so splnením povinnosti odovzdať riadne a včas predmet nájmu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu určenú dohodou zmluvných strán vo výške 100,- €.
11. Nájomca sa zaväzuje dbať na ochranu prenajatých i spoločných priestorov pred zničením, poškodením a nadmerným opotrebením a znečistením. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu a zaväzuje sa dodržiavať bezpečnostné a požiarne predpisy (toto dojednanie je v zmysle ust. § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z.

- o ochrane pred požiarmi v platnom znení, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a ust. § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu plniť v prenajatých priestoroch nájomca). Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu.
12. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní predmetu nájmu, bod 5 a bod 6 tohto článku zmluvy týmto nie je dotknutý.
 13. Prenajímateľ je povinný umožniť vstup návštev Nájomcu za služobným účelom. Prenajímateľ umožní zamestnancom Nájomcu vstup do objektu aj po pracovnej dobe, a to aj so služobným motorovým vozidlom.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami, pričom je rozhodujúci deň, kedy Zmluvu podpíše posledná zo zmluvných strán.
2. Táto Zmluva podlieha povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že obdobie od 01.11.2018 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa považuje za faktický nájom, kedy mal nájomca predmet nájmu v držbe a užíval ho v súlade s touto zmluvou a že právne vzťahy zmluvných strán začaté a zrealizované v tomto období sa v celom rozsahu riadia ustanoveniami tejto zmluvy.
3. V súlade so znením § 7 ods. 9 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja z 15. decembra 2014, bol nájom podľa tejto Zmluvy schválený predsedom KSK – schválenie č. 2474/2018/OD-35029 zo dňa 30.11.2018.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že za faktické užívanie predmetu nájmu od 01. 11. 2018 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, nájomca uhradí sumu rovnajúcu sa alikvotnej časti ročného nájomného a alikvotnej časti úhrad za služby spojené s nájomom podľa tejto zmluvy na základe samostatnej faktúry vystavenej mu prenajímateľom s lehotou splatnosti 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
5. Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných očíslovaných dodatkov riadne podpísaných oboma zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
7. Pri doručení prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručенú dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručенú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.

8. 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.
9. Prípadná neplatnosť alebo právna neúčinnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy nezakladá jej neplatnosť ako celku.
10. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisoch, dva (2) sú určené pre Prenajímateľa a dva (2) pre Nájomcu.
11. Zmluvné strany vyhlasujú a svojím podpisom na tejto Zmluve potvrdzujú, že táto 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.

Príloha: snímka z katastrálnej mapy

V Košiciach, dňa 06.02.2019

V Bratislave, dňa 15.FEB.2019

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
Ing. Jozef Rauch
riaditeľ

.....
Ing. Ján Ďurišin
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

.....
Ing. Ladislav Dudáš, PhD.
podpredseda predstavenstva