

Nájomná zmluva č. 2016002525

uzatvorená v zmysle § 663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka

Článok I ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:

štatutárny orgán:

sídlo:

bankové spojenie:

IBAN:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Mesto Košice

MUDr. Richard RAŠI, PhD., MPH - primátor

Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice

00 691 135

2021186904

SK2021186904

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Zastúpený:

Slovenská sporiteľňa, a.s.

Ing. arch. Ingeborg Vodrážková

riaditeľka odboru Facility, ŽP a výstavba

Ing. Štefan Michálek

vedúci oddelenia Property

Tomášikova č. 48, 832 37 Bratislava

sídlo:

bankové spojenie:

IBAN:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

00 151 653

2020411536

SK7020000262

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

Článok II PREDMET ZMLUVY

Predmetom zmluvy je prenájom majetku mesta Košice uvedeného v článku. III ods. 1 tejto zmluvy.

Článok III PREDMET NÁJMU ¹

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je časť objektu bývalého kina Družba, číslo súpisné 203, nachádzajúceho sa na ulici Hronskej č. 12 v Košiciach, na pozemku KN-C

parcely č. 203/2, katastrálne územie Terasa, okres Košice II, vo vlastníctve Prenajímateľa, zapísaného na liste vlastníctva č. 12576, a to konkrétne:

- a) priestor prízemia o celkovej výmere 311,5 m²
 - b) časť pozemku parcely registra C KN č. 203/2 o výmere 252,98 m².
2. Predmet nájmu je graficky vyznačený v prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
 3. Účtovná hodnota predmetu nájmu je nasledovná:
 - a) časti objektu - 142.439,12 €,
 - b) časti pozemku - 6.719,15 €.
 4. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu Nájomcovi do užívania v stave, ktorý je Nájomcovi známy a Nájomca predmet nájmu bez akýchkoľvek námietok v tomto stave preberá.
 5. Vznik nájomného vzťahu za podmienok ďalej v zmluve uvedených bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Košiciach dňa 12.12.2016 uznesením č. 618.

Článok IV ÚČEL ZMLUVY

Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzkovania pobočky banky a prevádzkovania bankomatu.

Článok V NÁJOMNÉ, ÚČTOVNÉ VZŤAHY

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné za užívanie predmetu nájmu špecifikovaného v článku III ods. 1 tejto nájomnej zmluvy vo výške **36.500,- EUR/rok** (tridsaťšesťtisícpäťsto eur) za celý predmet nájmu.
2. V súlade s § 3 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, sa prenajímateľ pri výkone činnosti v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy nepovažuje za zdaniteľnú osobu.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnuté nájomné prenajímateľovi **štvrt'ročne vo výške 9.125,-€ (deväťtisícstodvadsaťpäť eur) vždy do 15-teho dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roka**, za ktorý sa nájomné platí bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v VS 2016002525.

V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu roka alikvotná časť nájomného bude vrátená na účet nájomcu. Za dátum úhrady nájomného sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
4. V prípade omeškania úhrady nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

5. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu (na el. energiu, vodné, stočné, odvoz odpadu, vykurovanie a ostatné) uhrádza nájomca priamo ich dodávateľom spôsobom a v termínoch, ako to vyplynie z priamych zmlúv, ktoré je nájomca povinný uzatvoriť s dodávateľmi. Zimnú a letnú údržbu prístupového chodníka vykonáva nájomca.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že výšku nájomného, schválenú uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 618 zo dňa 12.12.2016 považujú za primeranú odplatu, ktorá v celom rozsahu zodpovedá predmetu a účelu tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ bude odpisovať predmet nájmu v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a zákonom č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov.
8. Prenajímateľ sleduje evidenciu prenajatého majetku na súvahových účtoch.

Článok VI DOBA NÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** odo dňa **01.01.2017**.
2. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
 - a) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu;
 - b) výpoveďou zmluvných strán s trojmesačnou (3) výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede;
 - c) odstúpením od zmluvy a to ku dňu doručenia odstúpenia od zmluvy.
3. Nájomca je po ukončení nájmu povinný protokolárne odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá odsúhlaseným stavebným úpravám, a vykonanej údržbe s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Predmet nájmu je nájomca povinný odovzdať najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.

Článok VII PODMIENKY NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou a v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými predpismi.
2. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí všetky potrebné povolenia a rozhodnutia, ktoré súvisia s využitím predmetu nájmu na daný účel. V prípade nedodržania tohto ustanovenia, nájomca bude znášať všetky z toho vyplývajúce sankcie, ktoré budú uplatnené voči prenajímateľovi.

3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady pravidelné revízie vyhradených technických zariadení podľa príslušných noriem vrátane vyhotovenia revízných správ v zmysle platnej legislatívy a ďalších osobitných predpisov (el. inštalácie, bleskozvody, rozvody požiarnej vody, hasiace zariadenie a pod.).
4. Nájomca je po celú dobu trvania nájmu povinný zabezpečovať udržiavacie práce na predmete nájmu v zmysle § 139b ods. 15 zákona č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov, na vlastné náklady.
5. Nájomca môže realizovať stavebné úpravy a prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a na vlastné náklady.
6. Nájomca nie je po skončení nájmu oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov vynaložených pri prevádzkovaní predmetu nájmu vrátane stavebných úprav a technického zhodnotenia, ani nie je oprávnený požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením, urobiť všetky nevyhnutné kroky a opatrenia, aby akákoľvek škoda na predmete nájmu nikdy nevznikla. V prípade, ak by hrozil vznik, alebo by tu bola obava vzniku škody, nájomca sa zaväzuje v maximálnej možnej miere minimalizovať výšku škody. Nájomca sa ďalej zaväzuje pri svojej činnosti dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržanie aj svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v predmete nájmu v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z., o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, v znení neskorších predpisov.
8. Ku dňu vzniku nájmu nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z., o ochrane pred požiarimi, v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z., o požiarnej prevencii, v znení neskorších predpisov.
9. Poistenie predmetu nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
10. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody súvisiace s využitím predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu, ktorá bude nájomcovi spôsobená na veciach vnesených nájomcom na predmet nájmu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akúkoľvek škodu alebo iné znehodnotenie, ktoré bude spôsobené na predmete nájmu.
11. Nájomca nie je oprávnený na predmete zmluvy zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno, alebo predmet zmluvy inak zaťažiť.
12. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba sú oprávnení po predchádzajúcom oznámení vstupovať do predmetu nájmu za účelom jeho prehliadky za prítomnosti osoby poverenej nájomcom.
13. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok, bezpečnosť, čistotu predmetu nájmu a bezprostredného okolia, nerušiť nočný kľud ani občianske spolužitie.

14. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne sa informovať o všetkých právne významných skutočnostiach, ktoré môžu mať významný vplyv na plnenie povinností určených touto zmluvou ako aj pre realizáciu predmetu zmluvy. Ak sa kedykoľvek zmluvným stranám stane známa okolnosť, ktorá môže byť podnetom pre neplnenie ktorejkoľvek podmienky vymedzenej v zmluve, táto zmluvná strana je povinná poslať okamžite písomnú správu druhej zmluvnej strane, špecifikujúcu podrobnosti týchto okolností a strany majú pokračovať v spolupráci tak, aby zabezpečili riadne plnenie zmluvy.
15. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, všetky oznámenia alebo iná komunikácia podľa alebo v súvislosti s touto zmluvou (ďalej len „oznámenie“) musí byť vyhotovená písomne a doručovaná druhej zmluvnej strane prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, elektronickou poštou, osobne, alebo faxom na korešpondenčné údaje zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. To neplatí na písomné odstúpenie od zmluvy, ktoré musí byť druhej strane doručené prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa alebo osobne, na korešpondenčné údaje zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Za deň alebo čas doručenia oznámenia sa považuje:
 - a) ak sa doručuje prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, deň prevzatia zásielky obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou. Oznámenie sa považuje za doručené prijímajúcej zmluvnej strane aj okamihom vrátenia zásielky odosielaajúcej zmluvnej strane z dôvodu „adresát neznámy“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, „adresát nezastihnutý“, „adresát požiadal o doposielanie“, alebo z akéhokoľvek iného dôvodu,
 - b) ak sa doručuje elektronickou poštou, deň alebo čas, kedy bolo odosielaajúcej zmluvnej strane doručené elektronické potvrdenie o doručení, resp. prečítaní e-mailovej správy obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou,
 - c) ak sa doručuje osobne, deň alebo čas prijatia oznámenia prijímajúcou zmluvnou stranou,
 - d) ak sa doručuje faxom, deň alebo čas uvedený na potvrdení vydanom faxovým zariadením odosielaajúcej zmluvnej strany o úspešnom prenose faxovej správy prijímajúcej zmluvnej strane.
16. Nájomca je povinný písomne oznamovať prenajímateľovi každú zmenu jeho korešpondenčných alebo identifikačných údajov v lehote 5 dní odo dňa, kedy nastala zmena niektorého z týchto údajov, pričom v prípade porušenia tejto povinnosti bude nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR. V prípade, že si nájomca povinnosť podľa tohto odseku zmluvy nesplní, alebo sa dostane do omeškania s jej splnením v čase, kedy mu prenajímateľ zašle oznámenie, nájomca v celom rozsahu zodpovedá za to, že sa neoboznámil s obsahom oznámenie odosielaaného prenajímateľom a za to, že nastali účinky náhradného doručenia podľa tejto zmluvy, resp. za iný škodlivý následok, ktorý nastal na strane prenajímateľa alebo nájomcu v súvislosti s porušením tejto povinnosti nájomcu. V lehote 5 dní odo dňa, kedy nastala táto skutočnosť, je nájomca tiež povinný oznámiť prenajímateľovi zrušenie nájomcu bez likvidácie spolu s oznámením, na ktorý subjekt prechádzajú práva a záväzky nájomcu zo zmluvy.
17. Nájomca nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči pohľadávkam prenajímateľa bez jeho písomného súhlasu.
18. Nájomca je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči prenajímateľovi len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

19. Zmluvné strany za dohodli, že v prípade, ak by sa kedykoľvek v budúcnosti zistilo, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy tým nebude dotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú formou dodatku k tejto zmluve nahradiť takto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie zmluvy iným ustanovením, ktoré bude svojou povahou najbližšie povahe neplatnému alebo nevykonateľnému ustanoveniu, a to s prihliadnutím na vôľu oboch zmluvných strán obsiahnutú v tejto zmluve.

Článok VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
3. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že osoby podpisujúce zmluvu sú k podpisu zmluvy oprávnené, s jej obsahom sa oboznámili, zneniu porozumeli a s ňou súhlasia. Zmluva bola uzatvorená po vzájomnej dohode, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Košice (www.kosice.sk).
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy dostane prenajímateľ a dva nájomca.

V Košiciach..... 19.DEC. 2016

V Bratislave 21.12.2016

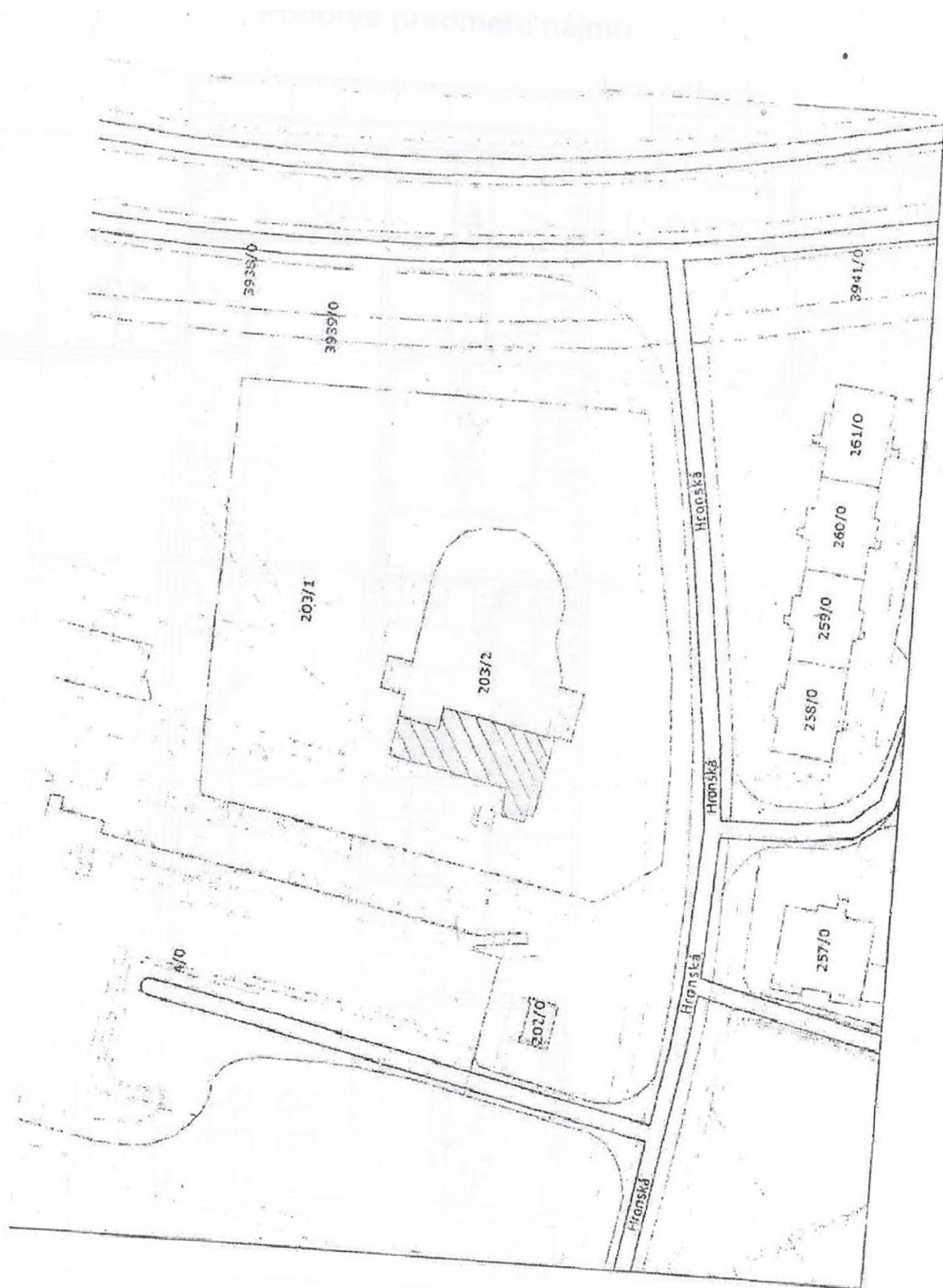
ZA PRENAJÍMATEĽA:

ZA NÁJOMCU:

MUDr. Richard Raši, PhD., MPH
primátor

Ing. arch. Ingeborg Vodrážková
riadiťka odboru Facility, ŽP a výstavba

Ing. Štefan Michálek
vedúci oddelenia Property



Pôdorys predmetu nájmu

