

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 1/2012

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Stredná odborná škola technická
sídlo:	ul. Partizánska 1, 071 91 Michalovce
zastúpený	Ing. Jaroslav Kapitan – riaditeľ školy
IČO:	42096651
DIČ:	2022434337
IČ DPH:	SK2022434337
číslo účtu:	7000303011/8180
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
registrácia:	Zriaďovacia listina KSK č. 1712/2008-RU 17/27651, + Dodatok č. 1 č.j.:1712/2008-RU 17/36292

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:	KLUB MADA BULÍK
sídlo:	Komenského 20, 071 01 Michalovce
zastúpený:	Mgr. Martin Bulík
IČO:	35520019
číslo účtu:	4292693002/5600
bankové spojenie:	PRIMA banka
registrácia:	Stanovy dobrovoľného združenia občanov – registrované Ministerstvom vnútra SR dňa 6. 3. 1996 č. spisu VVS/1-900/90-11373

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

- Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľností
 - administratívna budova LV č. 5982, s.č. 437, na parcele č. 452,
 - predajne, LV č. 5982, s.č. 5773, na parcele č. 451,
 - budova praxe, LV č. 2029, s.č. 5779, na parcele č. 444,
 - silážna jama stavba nezapísaná na liste vlastníctva,
 ktoré sú evidované Správou katastra obce Michalovce, katastrálne územie Vrbovec.
 Prenajímateľ má uvedené nehnuteľnosti v správe na základe Zmluvy č. SN – 10/2007 o zverení nehnuteľného majetku do správy zo dňa 22. 11. 2007 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 15. 1. 2009 a vecného a finančného vymedzenia majetku zvereného do správy zo dňa 4. 10. 2010 a je oprávnený uvedené nehnuteľnosti prenajímať.
- Predmetom nájmu sú nebytové priestory v nehnuteľnom majetku KSK v užívaní správcu, špecifikované v predchádzajúcom bode toho článku a to:
 - 2.1. kancelárske priestory vo výmere 209,73 m²,
sociálne zariadenia vo výmere 101,11 m²,
skladové priestory vo výmere 6,91 m² nachádzajúce sa v administratívnej budove súpisné číslo 437, ulica Kapušianska, Michalovce,
 - 2.2. obchodné priestory vo výmere 126,48 m² nachádzajúce sa v budove – predajne súpisné číslo 5773, ulica Kapušianska, Michalovce,
 - 2.3. maštal pre kone 459,00 m² nachádzajúce sa v budove praxe súpisné číslo 5779, ulica Kapušianska, Michalovce,
 - 2.4. príprava krmív vo výmere 653,00 m² nachádzajúca sa na pozemku označenom silážna jama, ulica Kapušianska, Michalovce.

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

Čl. II. Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na administratívu klubu, klubovňu, učebňu, miestnosť na výstavu trofejí, skladové priestory, staj pre kone, prípravovňu krmiva pre kone.

Čl. III. Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov

vo výške: 62,25 €/rok

- za nájom všetkých nebytových priestorov, v nehnuteľnostiach tak, že nájomné za nebytové priestory sa navrhuje podľa VZN č. 101 mesta Michalovce o určení sadzieb a stanovenie podmienok za prenájom nebytových priestorov, pozemkov a hnuťelného majetku vo vlastníctve mesta Michalovce v znení zmien a doplnkov v súlade s článkom VII. ako nájomné v osobitných prípadoch podľa bodu 1. písm. p) t.j. prenájom nebytových priestorov prenášaných pre športové kluby majúce sídlo v meste Michalovce, ktoré účinkujú v súťažiach organizovaných príslušným športovým zväzom na úrovni kraja a vyššie v priestoroch športových zariadení vo vlastníctve mesta na nepodnikateľské účely. Nájomné za užívanie nebytových priestorov podľa čl. VII. bod 3 citovaného VZN mesta Michalovce je vo výške 0,04 €/m²/ročne.
2. Úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (náklady za spotrebovanú elektrickú energiu, dodávku tepla a plynu, vodné a stočné, zrážkovú vodu, odvoz odpadu, zriadenie a a prevádzkovanie telefónnych liniek a iné) platí nájomca priamo dodávateľom služieb, spôsobom a v termínoch, ako to vyplynie z priamych zmlúv, ktoré je nájomca povinný uzavrieť s dodávateľmi.
3. Nájomné je splatné na účet prenajímateľa najneskôr do 31. januára príslušného roka. Nájomné za rok 2012 je splatné na účet prenajímateľa do 15 dní od uzavretia tejto zmluvy.
4. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné 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.
5. 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

Čl. IV. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na desať rokov od 1. 11. 2012.

Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, písomnou výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím doby nájmu, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami zmluvy, resp. nedodríava 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 prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
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), e) 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 3. písm. b) tohto článku je výpovedná lehota jeden mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca a prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od 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 bezodplatne umožní školám v zriaďovateľskej pôsobnosti KSK vstup do prenajatých nehnuteľností za účelom oboznámenia sa s jazdeckým športom a chovom koní v regióne v rámci výchovno-vzdelávacej činnosti.
2. 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.
3. 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 požiarom 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.

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, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve. Pri neoznámení zmeny sídla zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu sídla nájomcu považuje za doručenie vrátane nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa nájomca o zásielke nedozvedel.
7. 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.
8. 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. Bližší popis je stanovený v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady odstránenie havarijného stavu predmetu nájmu alebo jeho častí, a to v nevyhnutnom rozsahu.
10. Nájomca je povinný zabezpečovať na svoje náklady revízie technických zariadení predmetu nájmu.
11. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi daň z nehnuteľností k predmetu nájmu, v prípade jej vyrubenia správcom dane.
12. Nájomca je povinný uhradiť vlastníkovi nehnuteľného majetku prostredníctvom prenajímateľa poisťné k predmetu nájmu počas celej doby nájmu a v prípade poisťnej udalosti uhradiť aj spoluúčasť vo výške 165,97 €,
13. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a podobne 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.
14. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov. 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.
15. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a za podmienok stanovených prenajímateľom.
16. 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.

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle poskytovateľa.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre Košický samosprávny kraj, jeden 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) Uznesenie č. 412//2012 z 15. Zasadnutia Zastupiteľstva KSK konaného dňa 16. 4. 2012 v Košiciach.
 - c) Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 7 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja zo dňa
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 Michalovciach dňa 19.10.2012

V Michalovciach dňa 19.10.2012