ZMLUVA č. 3/2011
o podnájme nebytových priestorov

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

Obchodné meno: BEDE, spol. s r.o.
Obch. register: Okresný súd Košice I., Vl. 15645/V Sro
Sídlo: Šafárikova 80, 048 01 Rožňava
Konateľ: Ing. Milan Demko
IČO: 36586528
IČ DPH: 2021915192
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., pobočka Rožňava, č. účtu: 4002680677/7500
(ďalej len „Prenajímateľ")

a

Obchodné meno: Krajský úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Košice
Sídlo: Komenského 52, 040 01 Košice
IČO: 35 557 087
Zastúpený: Ing. Jánom Marcinom, prednostom
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, č. ú.: 7000142895/8180
(ďalej len „Nájomca")

I. Predmet podnájmu

1.1. Prenajímateľ má v nájme nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Rožňava, ktoré sú zapísané na LV č. 1317 ako budova súpisného čísla 134, postavená na pozemku parc. č. 22/1 a budova – garáž, postavená na pozemku parcela č. 24 nachádzajúce sa na ulici Kóssu Schoppera č. 10, Rožňava.
1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory (ďalej len „Priestory") nachádzajúce sa v nehnuteľnosti súp. číslo 134 na prvom nadzemnom podlaží o výmere 104,13 m^2 a nehnuteľnosti na parcele č. 24 o výmere 17,10 m^2.
1.3. Prenajímateľ prehlasuje, že nemá obmedzené ani inak ohraničené právo predmetné priestory prenajímať.

II. Účel podnájmu

Nájomca bude priestory užívať na zabezpečenie činnosti úradu a parkovanie osobného motorového vozidla.

III. Doba podnájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi priestory uvedené v článku I. 1.2 tejto zmluvy na užívanie na dobu neurčitú od 14.3.2011

IV. Výška a splatnosť nájomného a úhrad za služby spojené s podnájmom

4.1. Nájomné za užívania priestorov uvedených v článku I., odst. 1.2. tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán na 25,- € / m^2/rok, t.j. 2603,25- €, slovom: Dvetisícšesťstotri EUR, dvadsaťpäť centov za priestory v budove súp. č. 125 a na 22,00 €/m^2/rok, t.j. 376,20 €, slovom: tristosedemdesiatšesť EUR za garáž. Celková výška nájomného predstavuje sumu 2979,45 €. K dohodnutej sume bude pripočítaná DPH v príslušnej sadzbe.

4.2. Mesačné nájomné predstavuje sumu 248,29 € a je splatné do 15. dňa v nasledujúcom mesiaci na základe vystavenej faktúry. K dohodnutej sume bude pripočítaná suma DPH v príslušnej sadzbe DPH. Úhrady za služby spojené s nájmom (el. energia, vodné, stočné, plyn, odvoz odpadu, a pod.) nie sú zahrnuté v nájomnom dohodnutom v ods. 4.1 tohto článku.

4.3. Mesačná záloha na služby je dohodnutá na 100,- €. K dohodnutej sume bude pripočítaná príslušná suma DPH. Záloha je splatná do 15. dňa v nasledujúcom mesiaci na základe vystavenej faktúry.

4.4. Vyúčtovanie nákladov za poskytnuté služby prepočítanú podľa prenajatej podlahovej plochy na základe faktúr od dodávateľa služieb (el. energia, vodné, stočné, plyn, odvoz odpadu, a pod.) predloží prenajímateľ nájomcovi najneskôr do 60 dní po ukončení bežného roka.

4.5. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného resp. zálohy na služby, môže prenajímateľ vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4.6. Nájomné a zálohy na služby môže prenajímateľ zvýšiť každoročne k 31.3. o výšku ročnej inflácie za predchádzajúci rok vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

5.1. Udržiavať predmetnú nehnuteľnosť na svoje náklady v stave spôsobilom na riadne užívania v súlade s dohodnutým účelom podnájmu.

5.2. Uhradiť počas podnájmu daň z nehnuteľnosti a udržiavať na vlastné náklady poistku na predmetnú nehnuteľnosť proti požiaru, živelným pohromám, krádeži súčasti stavby a pod..

5.3. Zaistiť, aby nájomca mohol plne a nerušene vykonávať práva týkajúce sa užívania priestorov k účelu a za podmienok stanovených v tejto zmluve.

5.4. Umožní nájomcovi umiestniť označenie štátnej organizácie na čelnú stenu (pri hlavnom vchode do budovy) predmetnej nehnuteľnosti.

5.5. Dať súhlas nájomcovi k tomu, aby si mohol vybaviť priestory v súlade so svojimi činnosťami.

5.6. Prenajímateľ nebude zodpovedať za škody spôsobené nájomcom, jeho zamestnancom alebo inými osobami na predmetoch umiestnených v priestoroch nájomcu, ak takáto škoda nebude spôsobená jednaním, nečinnosťou alebo nedbalosťou zo strany prenajímateľa.

5.7. Revíziu elektrického zariadenia a vyhradených technických zariadení, ktoré ak sú súčasťou priestorov zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný na vykonanie týchto činností sprístupniť priestory.

5.8.Prenajímateľ je počas trvania podnájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu podnájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vykonanie takejto kontroly do 3 pracovných dní od požiadania prenajímateľa.

5.9.Ostatné náklady súvisiace s nehnuteľnosťou idú na ťarchu prenajímateľa, napr. oprava a údržba budovy a jej zariadenia.

Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi zabezpečiť prístup do priestorov tak, aby bol naplnený účel podnájmu špecifikovaný v článku II.

VI. Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

6.1. Na vlastné náklady poistiť svoj majetok umiestnený v dobe podnájmu v predmetnej nehnuteľnosti.

6.2. Užívať priestory podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov a pravidiel požiarnej ochrany. Nájomca je povinný za účelom predchádzania vzniku požiarov zabezpečiť v prenajatých priestoroch plnenie ustanovení § 4, 5, 6, zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky číslo 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.

6.3. Užívať priestory výlučne pre účel uvedený v článku II. Zmluvy, udržiavať čistotu, poriadok v zmysle platných hygienických predpisov a predchádzať poškodeniu nehnuteľnosti alebo iným prípadným majetkovým škodám.

6.4. Umožní prenajímateľovi (alebo jeho poverenému zástupcovi) na základe predchádzajúceho oznámenia vydaného najmenej tri dni vopred vstup do priestorov za účelom kontroly dodržiavania dohodnutých podmienok tejto zmluvy za podmienok, že táto kontrola bude vykonaná v obvyklej prevádzkovej dobe nájomcu.

6.5. Hradiť náklady spojené s bežnou údržbou priestorov. Túto bežnú údržbu uskutočňovať bez zbytočného odkladu.

6.6. Oznámiť prenajímateľovi včas potrebu opráv, ktoré majú uskutočniť prenajímateľ na svoje náklady, pričom nájomca ponesie zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú v dôsledku nesplnenia týchto povinností nájomcu.

6.7. Vydať priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri skončení alebo uplynutí doby podnájmu upratané a zbavené predmetov donesených do prenajatých priestorov. .

6.8. Pri skončení alebo uplynutí doby podnájmu bude nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania priestorov. Za dátum vrátenia priestorov sa bude považovať dátum podpísania protokolu spísaného pri ukončení alebo uplynutí doby podnájmu.

VII. Ukončenie podnájmu

7.1.Platnosť zmluvy je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou. Vypovedať zmluvu môžu zmluvné strany aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Účinky doručenia výpovede sú splnené aj vtedy, ak príjemca výpovede si túto nevyzdvihol v odbernej lehote alebo jej prevzatie odmietol.

7.2. Zmluvné strany sú povinné sa aj počas plynutia výpovednej doby riadiť touto zmluvou.

7.3. Nájom sa považuje za ukončený:
a) dňom uvedeným v písomnej dohode, v prípade ukončenia nájmu dohodou
b) uplynutím posledného dňa výpovednej doby, v prípade ukončenia nájmu výpoveďou

VIII. Záverečné ustanovenia

8.1. Ostatné právne skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a súvisiacimi právnymi predpismi.
8.2. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
8.3. Táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať len na základe dohody oboch zmluvných strán, a to formou písomného dodatku, ktorý sa po jeho podpise zmluvnými stranami stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
8.4. Práva, povinnosti a záväzky z tejto zmluvy vyplývajúce prechádzajú na eventuálnych právnych nástupcov oboch účastníkov.
8.5. Táto zmluva obsahuje úplnú dohodu zmluvných strán a v nej zúčastnených vo vzťahu k príslušnej predmetnej záležitosti a nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy a dohody, ako ústne tak aj písomne, týkajúce sa nájmu týchto priestorov.
8.6. Pokiaľ bude niektoré ustanovenie zmluvy prehlásené za neplatné alebo neúčinné a nevymáhateľné, tak také rozhodnutie neovplyvní platnosť a vymáhateľnosť akéhokoľvek iného ustanovenia tejto zmluvy.
8.7. Nadpisy nad jednotlivými článkami slúžia len k ľahšej orientácii a nebudú vykladané tak, aby obmedzovali alebo ovplyvňovali akýmkoľvek spôsobom význam slov v akomkoľvek článku tejto zmluvy.
8.8. Obidve zmluvné strany sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
8.9. Táto zmluva je vyhotovená a podpísaná v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

V Rožňave, dňa 11. 3. 2011

BEDE, spol. s r.o. Šafárikova 80, 048 01 Rožňava, IČO 36 586 526

konateľ spoločnosti

Krajský úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie -1- Košice

prednosta