

Nájomná zmluva č. 61/18

o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“) (ďalej len „zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno:	Letisko Košice – Airport Košice, a.s.
Sídlo:	Letisko Košice 041 75 Košice IV
Právna forma:	akciová spoločnosť
Štatutárny orgán:	Michael Tmej, predseda predstavenstva Ing. Tomáš Jančuš, PhD., člen predstavenstva
IČ DPH:	SK2021807238
IČO:	36 579 343
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
IBAN:	
Zapísaný:	v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sa, vložka číslo: 1289/V

Nájomca:

Názov:	Slovenský hydrometeorologický ústav
Sídlo:	Jeséniová 17 833 15 Bratislava
Právna forma:	štátna príspevková organizácia
Štatutárny orgán:	RNDr. Martin Benko, PhD., generálny riaditeľ
IČO:	00 156 884
DIČ:	2020749852
IČ DPH:	SK2020749852
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	
Zriaďovateľ:	Ministerstvo životného prostredia SR
Zriaďovacia listina:	č. 23/2006 – 1.6. zo dňa 12.júna.2006 v znení neskorších zmien

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom:
 - a.) nebytových priestorov v objekte „Dielenský prístavok“ nachádzajúcich sa na letisku Košice (pre potreby prevádzkovania pracoviska MBO Košice),

Okres:	Košice IV
Obec:	Košice-Barca
Katastrálne územie:	Barca
Vlastník:	Letisko Košice – Airport Košice, a.s.

LV č.: 85
Súpisné číslo: 984
Parcela č.: 1573/70

b.) pozemku nachádzajúceho sa na letisku Košice „pre potreby osadenia a prevádzkovania zariadení na meranie profilu vetra a teploty“

Okres: Košice IV
Obec: Košice - Barca
Katastrálne územie: Barca
Vlastník: Letisko Košice – Airport Košice, a.s.
Parcela č.: 1573/231
Výmera: 400m²

c.) pozemku nachádzajúceho sa na letisku Košice v blízkosti stavby (sklad vodíka) „pre potreby prevádzkovania meteorologickej záhradky“,

Okres: Košice IV
Obec: Košice - Barca
Katastrálne územie: Barca
Vlastník: Letisko Košice – Airport Košice, a.s.
LV č.: 85
Parcela č.: 1573/226
Výmera: 262,5 m²

a dodávka služieb spojených s nájmom (t.j. pripojenie k rozvodu vodovodu (vodné/stočné) a dodávka elektrickej energie.

(ďalej len „nebytové priestory a pozemok“)

2. Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov a pozemku je uvedená v Prílohe č. 3 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajatých nebytových priestorov a pozemku a v tomto stave ich preberá do užívania bez výhrad.

Článok III. Účel nájmu

1. Prenajaté nebytové priestory môže nájomca užívať len na účely uvedené v tomto článku zmluvy a to pre zabezpečenie činností vyplývajúcich zo zriaďovacej listiny nájomcu, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok IV. Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške podľa Prílohy č. 3 tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomné bude nájomca platiť mesačne pozadu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do piateho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, za ktorý má byť nájomné uhradené. Faktúra je splatná do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú k opakovanému predaju a nákupu elektrickej energie v odbernom mieste, kde je inštalované meradlo (číslo elektromera 8025996) pre odber elektrickej energie. Zisťovanie skutočného odobratého množstva elektrickej energie sa vykoná odpočtom meradla za bežný mesiac povereným zamestnancom prenajímateľa. V prípade výmeny elektromera pre aktuálne odberné miesto resp. v prípade inštalovania elektromera pre zariadenia na meranie profilu vetra a teploty, prenajímateľ neodkladne oznámi nájomcovi číslo elektromera a počiatočný stav elektromera. Nájomca bude platiť

za skutočne odobraté množstvo energie mesačne pozadu, pričom súčasťou faktúry bude aj informácia o počiatocnom a konečnom stave elektromera za príslušný kalendárny mesiac. Faktúru za skutočne odobraté množstvo elektrickej energie vystaví prenajímateľ najneskôr do piateho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, za ktorý má byť úhrada za odobratú elektrickú energiu uhradená. Faktúra je splatná do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

Tarifa za dodávku elektrickej energie je platná počas doby platnosti Rozhodnutia ÚRSO. Ak začne platiť iné Rozhodnutie schvaľujúce odlišné tarify, je prenajímateľ povinný účtovať zmenené tarify odo dňa stanoveného v novom Rozhodnutí ÚRSO.

Zmenu tarify je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu od doručenia nového Rozhodnutia ÚRSO písomne oznámiť nájomcovi fotokópiou príslušného rozhodnutia ÚRSO, pripojenou k prvej faktúre s upravenou tarifou. Zmluvné strany sa dohodli, že takúto zmenu budú v plnom rozsahu akceptovať a to odo dňa stanoveného v príslušnom Rozhodnutí ÚRSO a nebudú túto skutočnosť zapracovávať do zmluvy formou osobitného dodatku.

Zmluvné strany sa zaväzujú aplikovať nové tarify odo dňa účinnosti uvedenom v príslušnom Rozhodnutí ÚRSO a uskutočniť finančné vysporiadanie vzniknutých cenových rozdielov najneskôr do 90 dní od doručenia nového Rozhodnutia ÚRSO.

4. Prenajímateľ poskytne nájomcovi (pre nebytový priestor súpisné číslo 984) pripojenie k rozvodu vodovodu. Poplatky za vodné/stočné bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať mesačne pozadu podľa nameraného odberu (z určeného meradla pre dané odberné miesto) v zmysle aktuálneho cenníka Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti. Faktúru vystaví prenajímateľ najneskôr do piateho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, za ktorý má byť úhrada za vodné/stočné uhradená, pričom súčasťou faktúry bude aj informácia o počiatocnom a konečnom stave vodomera za príslušný kalendárny mesiac. Faktúra je splatná do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
5. V prípade, že faktúra nebude uhradená riadne a včas môže prenajímateľ účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,04% z hodnoty omeškanej platby za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné stanovené v Prílohe č. 3 k tejto zmluve o priemernú ročnú mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok publikovanú Slovenským štatistickým úradom (ďalej len „inflácia“) počnúc najbližšou splátkou nájomného nasledujúcou po publikácii inflácie. Úpravu výšky nájomného je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu po zverejnení inflácie, pričom výtlačok internetovej stránky Slovenského štatistického úradu s infláciou za predchádzajúci kalendárny rok pripojí k prvej faktúre s takto upraveným nájomným. Dodatok k zmluve na zvýšenie nájomného v dôsledku inflácie bude spracovaný vždy najneskôr do 28. 2. kalendárneho roka s účinnosťou od 1.1.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca nemá právo dať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu alebo výpožičky alebo inej formy užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, podpísaného štatutárnym orgánom prenajímateľa.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu a prístupu kedykoľvek za prítomnosti nájomcu na predmet nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu stanoveným spôsobom.
3. Prenajímateľ je povinný prenajaté priestory na vlastné náklady udržiavať a tým zaisťovať riadne užívanie priestorov nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je povinný minimálne jedenkrát počas trvania tejto zmluvy vykonať maľovanie stien v nebytových priestoroch, a to v termíne dohodnutom zmluvnými stranami, inak do jedného mesiaca odo dňa doručenia výzvy na takéto plnenie.

4. Prenajíateľ nezabezpečuje požiarnu ochranu prenajatých priestorov nájomcu. Nájomca je povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch požiarnu ochranu v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a dodržiavať bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca bude v prenajatých priestoroch vykonávať bežnú údržbu a nevyhnutné drobné opravy na vlastné náklady. Na prípadné úpravy vnútorných priestorov sa vyžaduje súhlas prenajíateľa.
6. V prípade vzniku škody na nebytovom priestore túto znáša nájomca, ak ju spôsobil sám, alebo osoba, ktorej umožnil vstup k predmetu nájmu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv a umožniť vykonávanie týchto opráv. Náklady na opravu v dôsledku poškodení spôsobených nájomcom hradí nájomca.
7. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
8. Nájomca po ukončení nájmu odovzdá nebytové priestory v stave v akom boli prevzaté do užívania, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a úpravy dohodnuté po vzájomnej dohode zmluvných strán.
9. Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnosť na APN (vybavovacia plocha pre pozemnú obsluhu lietadiel), a z tohto dôvodu je povinný predovšetkým dodržiavať povinnosti vyplývajúce pre neho z letiskovej prevádzkovej príručky prenajíateľa, bezpečnostného programu prenajíateľa, ale i z iných noriem prenajíateľa (zoznam dokumentov je uvedený v prílohe č. 4) a všeobecne záväzných právnych predpisov s cieľom zaistiť dodržiavanie bezpečnosti na APN. Nájomca je súčasne povinný dodržiavať pokyny prenajíateľa a jeho zamestnancov smerujúce k zaisteniu dodržiavania bezpečnosti na APN.
10. Nájomca je povinný preukázateľne oboznámiť svojich zamestnancov, ktorí vykonávajú svoje pracovné činnosti v priestore letiska Košice s internými dokumentmi prenajíateľa, ktoré sú uvedené v Prílohe č. 4. Za týmto účelom prenajíateľ nájomcovi dokumenty poskytne v elektronickej forme (na USB kľúči alebo prostredníctvom e-mailu) najneskôr v čase podpisu zmluvy a ich aktualizácie priebežne počas platnosti zmluvy. Takto poskytnuté dokumenty budú pre zamestnancov nájomcu účinné 14 dní odo dňa ich dodania nájomcovi.
11. V prípade potreby sa zoznam interných dokumentov uvedených v Prílohe č. 4 môže meniť na základe písomného oznámenia, ktoré prenajíateľ doručí nájomcovi. Ustanovenie odseku 9 tohto článku sa vzťahuje aj na spôsob doručenia nových dokumentov, ako aj ich účinnosť voči nájomcovi.
12. Prenajíateľ je povinný udržiavať okolie pozemkov uvedených v článku II., ods. 1 tejto zmluvy v stave, ktorý neovplyvní reprezentatívnosť meraní. V prípade, ak by došlo k ovplyvneniu reprezentatívnosti meraní, nájomca je povinný o tejto skutočnosti písomne informovať prenajíateľa, pričom prenajíateľ na základe tohto oznámenia vykoná bezodkladne nápravu. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie tohto bodu sa nebude vzťahovať na už existujúce stavby v blízkosti meteorologickej záhradky.

Článok VI. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, nie však skôr ako od 01.10.2018 do 30.9.2021
2. Pred uplynutím tejto doby môže nájom skončiť dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany z dôvodov uvedených v § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4. Nájomca sa zaväzuje, že do konca výpovednej lehoty vyprace a odovzdá predmet nájmu.
5. Ak nájomca neuvolní po doručení výpovede v termíne stanovenom v súlade s odsekom 3 tohto článku tejto zmluvy prenajatý priestor, prenajímateľ zabezpečí na náklady nájomcu vypratanie tohto priestoru.

Článok VII. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení a ust. §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, nie však skôr ako od 01.10.2018.
2. Ustanovenia tejto zmluvy, vrátane jej príloh môžu byť menené alebo doplnené len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou chronologicky očíslovaných písomných dodatkov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, zmluvu si riadne prečítali a podpismi svojich oprávnených zástupcov vyjadrujú súhlas s jej obsahom.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 6 originálnych vyhotoveniach, z ktorých 4 vyhotovenia obdrží nájomca a 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

V Košiciach dňa Prenajímateľ:

V Bratislave dňa Nájomca:

.....
Michael Tmej
predseda predstavenstva
Letisko Košice – Airport Košice, a.s.

.....
RNDr. Martin Benko, PhD.
generálny riaditeľ

.....
Ing. Tomáš Jančuš, PhD.
člen predstavenstva
Letisko Košice – Airport Košice, a.s.

Prílohy: č. 1 Zriaďovacia listina nájomcu
 č. 2 List vlastníctva prenajímateľa
 č. 3 Špecifikácia nebytového priestoru, pozemku a nájomného
 č. 4 Zoznam interných dokumentov prenajímateľa, ktoré je nájomca povinný
 dodržiavať

Príloha č. 1 k nájomnej zmluve č. 61/18
Zriaďovacie listina nájomcu

Príloha č. 2 k nájomnej zmluve č. 61/18
List vlastníctva prenajímateľa

Príloha č. 3 k nájomnej zmluve č. 61/18
Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov a pozemku

Na základe zmluvy, ktorej prílohou je tento zápis, poskytuje prenajímateľ nájomcovi užívanie nasledovných nebytových priestorov a pozemku:

Objekt: Dielenský prístavok

Č. m.	Predmet užívania	m ²	Nájomné v EUR/m ² /rok	Nájomné spolu v EUR/rok
1.	Kancelária			
2.	Sociálne zariadenia			
3.	Kancelária			
4.	Sklad			
5.	Chodba			
6.	Chodba			
7.	Kancelária			
	SPOLU	119,9		11.797,08

Pozemok:

Č.	Predmet užívania	m ²	Nájomné v EUR/m ² /rok Počas prvých 12 mesiacov nájomu	Nájomné v EUR/m ² /rok	Nájomné spolu v EUR/rok
1.	Oplotený pozemok (meteorologická záhradka) v blízkosti stavby „Sklad vodíka“, na ktorom sú umiestnené meteorologické zariadenia vo vlastníctve SHMÚ				
2.	Oplotený pozemok na umiestnenie systému na meranie profilu vetra a teploty				
	SPOLU	662,50			3.312,50 (2.312,50 počas prvých 12 mesiacov nájomu)

Mesačná úhrada za nebytové priestory pozadu : **983,09 EUR**

Mesačná úhrada za pozemok pozadu: **276,04 EUR resp. 192,71 EUR počas prvých 12 mesiacov nájomu**

K nájomnému bude pripočítaná DPH v zmysle platnej legislatívy.

Príloha č. 4 k nájomnej zmluve č. 61/18

Zoznam interných dokumentov prenajímateľa, ktoré je nájomca povinný dodržiavať

Číslo dokumentu	Názov dokumentu

.....
Michael Tmej
predseda predstavenstva
Letisko Košice – Airport Košice, a.s.

.....
RNDr. Martin Benko, PhD.
generálny riaditeľ

.....
Ing. Tomáš Jančuš, PhD.
člen predstavenstva
Letisko Košice – Airport Košice, a.s.