

Nájomná zmluva č. 295/2024/OSM

uzavretá v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov a so zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:**Prenajímateľ:**

zastúpený:

sídlo:

IČO:

bankové spojenie:

IBAN:

BIC:

(ďalej len „prenajímateľ“)

Košický samosprávny kraj

Ing. Rastislav Trnka, predseda

Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice

35 541 016

Štátna pokladnica

SK 52 8180 0000 0070 0018 6505

SPSRSKBA

Nájomca:

zastúpený:

sídlo:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

právna forma:

bankové spojenie:

IBAN:

BIC:

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

MEPOS SNV s.r.o.

Ing. Tomáš Hamráček, MBA, konateľ

Štefánikovo námestie 1, 052 01 Spišská Nová Ves

52 473 732

2121034245

SK2121034245

spoločnosť s ručením obmedzeným, zapísaná v obchodnom
registri Mestského súdu Košice, vložka č. 46578/V

Slovenská sporiteľňa, a.s.

SK39 0900 0000 0051 5944 6373

GIBASKBX

Čl. I**Predmet zmluvy**

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 9469, k.ú. Spišská Nová Ves:
 - a) stavba – Prev. bud. pracovne, súp. č. 3150 na pozemku registra C KN parc. č. 1094/101,
 - b) pozemok registra C KN parc. č. 1094/101 o výmere 882 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - c) časť pozemku registra C KN parc. č. 1094/17 o výmere 495 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorej grafické znázornenie je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy,(ďalej len „nehnuteľnosti“).
2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie nehnuteľností bližšie špecifikovaných v bode 1 tohto článku zmluvy vrátane ich príslušenstva do nájmu nájomcovi.
3. Súčasťou nájmu nie je zvyšná časť pozemku registra C KN parc. č. 1094/17 o výmere 1476 m², zastavaná plocha a nádvorie.
4. Nájom bol schválený uznesením zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 218/2024 zo dňa 29.04.2024.

Čl. II

Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať za účelom prevádzkovania čistiarne a práčovne.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade a za splnenia všetkých povinností vyplývajúcich mu z príslušných právnych predpisov. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu dôkladne oboznámil a tento spĺňa podmienky príslušných právnych predpisov pre jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu. Za prípadné nesplnenie povinností súvisiacich s účelom, na ktorý je predmet nájmu prenajímaný zodpovedá v celom rozsahu jedine nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nie je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

Čl. III

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.08.2031.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. IV

Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške dane z nehnuteľnosti a poistného za príslušný kalendárny rok. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať ročné nájomné na základe faktúry, prílohou ktorej bude platobný výmer správcu dane a vyčíslenie poistného, ktorú prenajímateľ doručí na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Faktúra je splatná do 15 dní odo dňa jej vystavenia.
2. Alikvotná časť ročného nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do konca príslušného kalendárneho roka je splatná do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry prenajímateľom nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pomerná časť nájomného v prípade ukončenia nájomného vzťahu v priebehu kalendárneho roka sa nevracia.
4. Služby spojené s nájmom (elektrická energia, dodávka tepla a vody, vodné a stočné, zrážková voda, odvoz odpadu, zriadenie telefónnych liniek a iné) si nájomca zabezpečí sám vo vlastnej réžii a teda úhrady za služby spojené s nájmom, bude nájomca uhrádzať priamo subjektu, prostredníctvom ktorého bude mať tieto služby zabezpečené. Nesplnenie povinnosti nájomcu si zabezpečiť dodávku jednotlivých služieb spojených s nájmom vo vlastnej réžii, sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť.
5. 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. v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.

Čl. V

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane
3. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením:
 - a) prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumienia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak:
 - ba) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe;
 - bb) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
 - bc) nájomca neuhradil nájomné v dobe splatnosti alebo ho neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom písomne nedohodol inak;
 - bd) nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve;
 - be) nájomca je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu;
 - b) prenajímateľa, ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, resp. spoločné priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.

Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Čl. VI

Ďalšie ustanovenia

1. 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.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I bod 1 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 požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods.2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu v prenajatých priestoroch plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
3. 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.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby a vykonať tieto opravy, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. 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, alebo študentmi. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 2 tejto zmluvy.
6. 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. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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 a súčasne aj údržba pozemkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z..
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 5 a 6 zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. 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. Ak prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav, alebo iných podstatných zmien podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady, po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy a bez požadovania protihodnoty toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu.
8. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu.
9. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom na alebo do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
10. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho predchádzajúci písomný súhlas. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov

podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a viesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.

11. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom bez uvedenia prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia zmluvy, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
12. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 11 tohto článku zmluvy riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 16,60 €, a to za každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.
13. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v alebo na predmete nájmu, ktorým umožnil vstup do alebo na predmet nájmu.
14. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
15. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretích osôb len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
16. 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.
17. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v súlade s 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 v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri sú určené 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) grafické znázornenie ako príloha č. 1,
 - b) uznesenie Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 218/2024 zo dňa 29.04.2024 ako príloha č. 2.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. 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.
6. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie 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 odosielaťovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručenie tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
7. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
8. 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 Košiciach, dňa

V, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
 Košický samosprávny kraj
 Ing. Rastislav Trnka
 predseda

.....
 MEPOS SNV s.r.o.
 Ing. Tomáš Hamráček, MBA
 konateľ

Košický samosprávny kraj



Uznesenie č. 218/2024 z 12. zasadnutia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja konaného dňa 29. apríla 2024 v Košiciach

Nájom nehnuteľností v Spišskej Novej Vsi pre registrovaný sociálny podnik MEPOS SNV s. r. o.

Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja podľa § 9a ods. 9 písm. d) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov,

A) rozhoduje

o dočasnej prebytočnosti nehnuteľných vecí vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja a v správe Správy majetku Košického samosprávneho kraja, a to stavby súp. č. 3150, na pozemku reg. C KN, parc. č. 1094/101, pozemku reg. C KN parc. č. 1094/101, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 882 m² a pozemku C KN parc. č. 1094/17, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1971 m², v k.ú. Spišská Nová Ves, zapísaných v liste vlastníctva č. 9469, z dôvodu, že Košický samosprávny kraj, ani správca dané nehnuteľné veci dočasne nevyužíva a nepotrebuje ich na zabezpečovanie plnenia svojich úloh.

B) schvaľuje

nájom stavby súpisné číslo 3150 - Prev. bud. pracovne postavené na pozemku registra C KN parc. č. 1094/101, pozemku registra C KN parc. č. 1094/101, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 882 m², časti pozemku registra C KN parc. č. 1094/17 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 495 m² vyznačenej v grafickej situácii, v k. ú. Spišská Nová Ves, zapísaných v liste vlastníctva č. 9469 vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja a v správe Správy majetku KSK, a to:

- pre registrovaný sociálny podnik MEPOS SNV s.r.o., Štefánikovo námestie 1, Spišská Nová Ves, IČO: 52 473 732,
- za účelom prevádzkovania čistiarny a pracovne,
- na dobu určitú do 31. 08. 2031,
- za nájomné vo výške dane z nehnuteľnosti a poistného za príslušný kalendárny rok,
- s možnosťou investovať bez nároku na protihodnotu, toho o čo sa zhodnotí majetok,
- ako formu investičnej pomoci v zmysle zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Ing. Rastislav Trnka
predseda Košického samosprávneho kraja

Podpísal dňa: