

NAJ_081/2018
Zmluva o nájme nebytových priestorov

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajíateľ: Mestská časť Košice – Západ
Sídlo: Trieda SNP 39, 040 11 Košice
Zastúpený: Mgr. Marcel Vrchota – starosta
IČO: 00690970
DIČ: 2020829284
IČ DPH: nie je platcom
Bankové spojenie: VÚB a. s.
IBAN: SK61 0200 0000 0000 1542 9512
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice**
Povolenie činnosti: na základe zápisu do obchodného registra Okresného súdu Košice I v odd. S. r. o. vl. č. 3697/V
Sídlo: Komenského č. 7, 040,01 Košice
Zastúpený: *Ing. Jaroslav TRAC* – konateľ spoločnosti
IČO: 31679692
IČ DPH: SK 2020485500
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka Košice – mesto
IBAN: SK98 0200 0000 0000 2390 4512
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a na základe Uznesenia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Západ č. 264-11/09-2018 zo dňa 12.9.2018 Zmluvu o nájme nebytových priestorov za nasledujúcich podmienok:

Čl. II .

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti na ulici Hellova 2 v Košiciach, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností na LV 12911, okres Košice II, katastrálne územie Terasa, parcela č. 4914.
2. Predmetom nájmu je miestnosť v administratívnej budove na ulici Hellova č. 2 v Košiciach o rozlohe 5,21 m², v ktorej je umiestnená kotolňa a plynová prípojka.

Čl. III.

Účel nájmu a oprávnenie nájomcu

1. Predmet nájmu v zmysle bodu 2 čl. II tejto zmluvy sa prenajíma za účelom umiestnenia a prevádzkovania plynovej kotolne a plynovej prípojky.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s **účinnosťou od 1.1.2019**.
2. Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že nájomca zabezpečuje pre prenajímateľa dodávku tepla na základe platnej samostatnej zmluvy, kde sú dohodnuté podmienky skončenia odberu tepla v súlade s ustanovením § 20 zákona č.657/2004 Z. z. v platnom znení.

Čl. V.

Výška a splatnosť nájomného

1. Na základe dohody zmluvných strán je nájomné určené vo výške 21,27 €/m²/rok. Ročné nájomné spolu predstavuje 110,82 €.
2. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku bude vždy k 1. januáru aktualizované podľa príslušnej miery inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok po jej zverejnení. Príslušná čiastka inflačného navýšenia nájomného bude uvedená vo faktúre, ktorá bude nájomcovi vystavená do 01. 03. príslušného roka. Ak rozdiel vo výške nájomného po úprave oproti nájomnému z predchádzajúceho roka nepresiahne za predmet nájmu 10 €, úprava nájomného o inflačné navýšenie sa nezrealizuje.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotenia výšky nájomného na základe aktuálne platných právnych predpisov a usmernení vlastníka nehnuteľnosti.

Čl. V.

Ostatné náklady

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi cenu služieb, ktorých poskytovanie je spojené s udržiavaním predmetu nájmu, a to za elektrickú energiu a studenú vodu. Záloha za ostatné náklady je vo výške 58,00 €/ročne.

Čl. VI.

Splatnosť platieb za nájomné a ostatné náklady

1. Nájomca na účet Mestskej časti Košice – Západ uhradí najneskôr do 31.03. bežného roka finančnú čiastku vo výške **168,82 €**.
2. Zo sumy uvedenej v bode 1. budú priebežne hradené:
 - a. Nájomné vo výške **110,82 €/ročne**
 - b. Záloha za ostatné náklady vo výške **58,00 €/ročne**
3. Do konca januára bežného roka zašle prenajímateľ nájomcovi faktúru za opakované dodanie (nájomné, záloha za ostatné náklady) spolu s rozpisom platieb a uvedeným variabilným symbolom pre platbu.
4. Prenajímateľ zašle nájomcovi najneskôr do 31.3. vyúčtovanie platieb za služby spojené s predmetom nájmu, podľa skutočnej spotreby za posudzovaný kalendárny rok.
5. V prípade vyčíslenia nedoplatku na službách spojených s predmetom nájmu sa nájomca zaväzuje tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť na základe faktúry.
6. V prípade vyčíslenia preplatku na službách spojených s predmetom nájmu sa prenajímateľ zaväzuje tento preplatok uhradiť na základe vystaveného dobropisu, okrem prípadu, ak výška preplatku bude nižšia ako 1 €.
7. V prípade omeškania s úhradou platieb sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.

Čl. VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu tejto zmluvy v deň účinnosti tejto zmluvy a umožniť mu jeho riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi, resp. ním povereným organizáciám bezproblémový prístup k predmetu nájmu za účelom umiestnenia a prevádzkovania plynovej kotolne a plynovej prípojky.
3. Zabezpečiť stav predmetu nájmu počas doby platnosti nájomnej zmluvy v stave vhodnom na jeho užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutým k tejto nájomnej zmluve.
4. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy len na účely dohodnuté touto zmluvou.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu a cenu služieb, ktorých poskytovanie je spojené s udržiavaním predmetu nájmu.
3. Zmenu dohodnutého spôsobu užívania je nájomca povinný vopred prerokovať a odsúhlasiť s prenajímateľom.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe.
5. Nájomca nesmie pri výkone svojich práv rušiť nadmieru svoje okolie hlukom, pachmi, nečistotou a pod.
6. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí na prenajatých a susediacich priestoroch zavineným porušením povinností alebo konaním z nedbanlivosti.
7. Nájomca smie v prenajatých priestoroch vykonávať len také stavebné práce, ktoré mu boli prenajímateľom písomne povolené v súlade s platnými právnymi predpismi.
8. Nájomca je povinný prenajaté priestory udržiavať v riadnom stave a zabezpečiť sám a na vlastný náklad všetky opravy vyplývajúce z bežnej opotrebovanosti a prevádzkovej činnosti.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť ich realizáciu, inak sám zodpovedá za vzniknutú škodu.
10. Nájomca zabezpečuje plnenie všetkých úloh vyplývajúcich z platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch (napr. školenia, odborné prípravy členov protipožiarnych hliadok, vypracovanie dokumentácie ochrany pred požiarmi, kontroly požiarno-technických zariadení v priestoroch nájomcu, vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok priestorov nájomcu atď.).
11. Nájomca bude zabezpečovať odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení v prenajatých priestoroch (elektrické zariadenia, elektrospotrebiče, ručné náradie, plynové zariadenia a spotrebiče).
12. Nájomca zabezpečí, v prípade zásahu alebo rozšírenia pôvodného stavu vyhradeného technického zariadenia, jeho odbornú prehliadku a skúšku.
13. Nájomca (právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ), ktorý zamestnáva iné fyzické osoby resp. v priestoroch a objektoch prenajímateľa sa zdržiavajú iné osoby s vedomím nájomcu, zodpovedá za plnenie a vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia všetkých týchto osôb v plnom rozsahu podľa platných právnych predpisov na úseku BOZP.
14. Nájomca je povinný zabezpečiť prístup k meraču studenej vody a plynu.
15. Za poistenie majetku umiestnenom v prenajatom priestore je zodpovedný nájomca.

Čl. IX.

Ďalšie dojednania

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť písomne prenajímateľovi zmeny vo veciach, ktoré by mohli mať vplyv na ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy.
2. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať priestory prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, v užívaní schopnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe nebytového priestoru.
3. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradu účelovo vynaložených nákladov.

Čl. X.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
a/ výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
b/ dohodou zmluvných strán.
2. Zmluvné strany môžu vypovedať zmluvu o nájme iba písomne, a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 6 mesiacov.
3. Výpovedná lehota začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 € za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutej úhrade za prenájom, vrátane úhrady za služby.
5. V prípade skončenia nájmu z dôvodu neplatenia nájomného, resp. úhrad spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov, si prenajímateľ vyhradzuje právo na prijatie účinných opatrení vedúcich k zamedzeniu ďalšieho nárastu nedoplatkov nájomcu, resp. vzniku škôd na prenajatých priestoroch.
6. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri osobnom doručovaní poštových zásielok prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa podľa čl. I. tejto zmluvy a zo strany prenajímateľa na adresu nájomcu podľa čl. I. tejto zmluvy.

Čl. XI.

Záverečné ustanovenia


1. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné prijať len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Ostatné náležitosti tohto zmluvného vzťahu sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, Štatútom mesta Košice a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Západ v platnom znení.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.


5. Táto zmluva bude zverejnená v súlade s § 5a ods. 9 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

V Košiciach, dňa: 13.12.2018

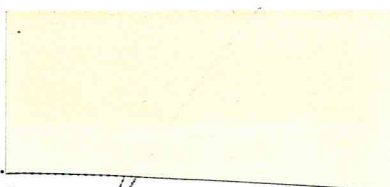
V Košiciach, dňa: 19.12.2018

Prenajímateľ:


.....
Mgr. Marcel Vrchota
starosta MČ



Nájomca:


.....
konateľ spoločnosti

