

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a nasl. občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ : Mestská časť Košice – Kavečany

Sídlo : Široká 17/A, 040 01 Košice – Kavečany
IČO : 00690902
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu : SK23 0900 0000 0050 45911265
Zastúpený : JUDr. Martin Balčík –starosta

/ ďalej aj ako „prenajímateľ“ /

NÁJOMCA :

Tobau s.r.o.

Sídlo : Strážna 373/2A, Strážna 373/2A, 040 01 Košice
IČO : 47 323 655
DIČ : 2023820953
IČ DPH : SK2023820953
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK83 0900 0000 0050 4564 2659
Zapísaný : Obchodný register Mestského súdu Košice, Oddiel Sro,
Vložka č. 32869/V
Zastúpený : Ing. Anton Klembara – konateľ spoločnosti

/ ďalej aj ako „nájomca“ /

Uzavrárajú v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom a účinnom znení, v súlade príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto nájomnú zmluvu o nájme nehnuteľnosti / v ďalšom texte „zmluva“ / :

Článok I Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti BUDOVY – Hospodársko prevádzkový objekt, katastrálne územie : Kavečany, zapísaná na Liste vlastníctva č. 1647, postavená na parcele číslo 1512/3, súpisné číslo 374. Právny vzťah k parcele, na ktorej leží budova so súpisným číslom 374 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1407, k. ú. Kavečany.

2/ Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva Nájomcovi do výlučného užívania predmet nájmu a to nebytový priestor / skladovacie priestory/ vo výmere 96 m² nachádzajúci sa v budove – **Hospodársko prevádzkového objektu**, ktorý je situovaný v dolnej časti budovy podľa prílohy č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (ďalej len „predmet nájmu“).

3/ Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu je mu dobre známy z osobnej ohliadky a tento preberá do svojho užívania od prenajímateľa, pričom táto zmluva zároveň slúži aj ako preberací protokol.

Článok II Účel nájmu

1/ Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účely skladovania stavebného materiálu a na účely drobných prípravných prác súvisiacich s potrebami nájomcu pri realizácii jeho podnikateľskej činnosti (ako napr. príprava materiálov, oprava pracovných nástrojov a pod).

Článok III Nájomné

1/ Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné.

2/ Výška mesačného nájomného je dohodnutá na sumu 400,- Eur / slovom : štyristo Eur /.

3/ Nájomné je splatné vždy do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

4/ Nájomné alebo ktorákoľvek jeho časť sa považuje za uhradené vtedy, ak je nájomné v plnej výške pripísaná na účet prenajímateľa.

5/ Pokiaľ sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného alebo jeho časti, môže si prenajímateľ uplatniť zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania a nájomca sa zaväzuje úrok z omeškania zaplatiť.

6/ V sume nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, a to úhrady za náklady vzniknuté alebo merané v predmete nájmu najmä spotreba plynu, poplatky za vodné a stočné, úhrada za odpady, náklady na spotrebu elektrickej energie a pod.

7/ Prenajímateľ je oprávnený jednostranne navýšiť cenu nájmu o mieru inflácie, vypočítanú a zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky, pričom k takémuto postupu môže prenajímateľ pristúpiť najskôr v roku 2026 po zverejnení miery inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky za obdobie roku 2025.

8/ Navýšenie nájmu o mieru inflácie je povinný prenajímateľ nájomcovi písomne oznámiť.

Článok IV Doba nájmu

1/ Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu počas trvania Doby nájmu. Doba trvania nájmu je dohodnutá na dobu určitú od 01.01.2025 do 31.12.2026.

Článok V Ďalšie práva a povinnosti Prenajímateľa

1/ Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav predmetu nájmu a dodržiavanie zmluvných podmienok a za tým účelom vstúpiť do predmetu nájmu po dohode s nájomcom.

2/ Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v Predmete nájmu.

Článok VI

Ďalšie práva a povinnosti Nájomcu

1/ Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal do užívania s ohľadom na jeho obvyklé opotrebenie.

2/ Nájomca sa zaväzuje chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. V prípade škody hroziacej na predmete nájmu sa nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.

3/ Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu s jeho vedomím.

4/ Nájomca zaväzuje vykonať na predmete nájmu vykonávať bežnú údržbu, opravy a úpravy predmetu nájmu, ktoré sú potrebné a ktorými nedochádza k zmene na predmete nájmu na vlastné náklady. Pre účely vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa zmluvné strany budú riadiť nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a jeho prílohou za použitia primeranej analógie pre predmet nájmu. Vykonávať údržbu, opravy a úpravy nad tento rámec je nájomca oprávnený len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a na vlastné náklady nájomcu.

5/ Nájomca umožní prenajímateľovi, ako aj osobám povereným prenajímateľom a oznámeným Nájomcovi, po primerane predchádzajúcom ohlásení, vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly jeho stavu a dodržiavania zmluvných podmienok.

6/ Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy týkajúcich sa nájomcu.

7/ Nájomca je povinný udržiavať poriadok a čistotu v/na predmete nájmu, ako aj priestorov v okolí predmetu nájmu.

8/ Nájomca je oprávnený na vlastné náklady meniť alebo upravovať Predmet nájmu alebo uskutočňovať akékoľvek iné stavebné úpravy na a/alebo v predmete nájmu iba na základe písomného súhlasu Prenajímateľa s označením stavebných úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje.

9/ Všetky stavebné úpravy sa musia vykonávať v súlade s Príslušnými právnymi predpismi, technologickými postupmi upravujúcimi užívanie technických zariadení, a to po obdržaní potrebného povolenia a/alebo oprávnenia, bez toho, aby sa porušila stabilita, mechanická odolnosť a vodotesnosť Budovy a jej častí, ako aj bez akéhokoľvek rizika alebo zodpovednosti pre Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

10/ Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, je Nájomca povinný, najneskôr do 48 hodín od skončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy, odstrániť všetky zariadenia inštalované v predmete nájmu a predmet nájmu uviesť do stavu v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

11/ Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť a dodržiavať sám a na vlastné náklady všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti.

Článok VII

Užívanie Predmetu nájmu

1./ Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu tak, aby svojou činnosťou nenarušoval a neobmedzoval prevádzku „Penziónu pod Hrešnou“, prípadne iných nájomcov, ktorí sú alebo v budúcnosti budú v budove Hospodársko prevádzkového objektu, so súpisným číslom 374, k. ú. Kavečany, užívať nebytové priestory na základe platného a účinného právneho vzťahu s Mestskou časťou Košice – Kavečany (prenajímateľom).

2/ Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadne a dbať, aby na predmete nájmu nevznikla škoda, či už v dôsledku konania Nájomcu alebo osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu s jeho súhlasom.

3/ Nájomca je zodpovedný za všetky škody a za všetky nepriaznivé účinky v Predmete nájmu, bez ohľadu na to, či boli spôsobené nájomcom alebo jeho zamestnancami, zástupcami, poradcami, inými spolupracovníkmi, obchodnými partnermi, dodávateľmi, návštevníkmi, alebo akýmkoľvek tretími osobami nachádzajúcimi sa v Predmete nájmu s jeho súhlasom.

4/ Činnosť vykonávanú v Predmete nájmu je nájomca povinný vykonávať v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

5/ Nájomca je povinný prijať primerané opatrenia, aby tak zabránil hluku, zápchu a vibráciám nad mieru primeranú pomerom, a výskytu škodcov v predmete nájmu, bez ohľadu na to, či ide o výsledok jeho vlastnej činnosti, alebo činnosti tretej osoby, ktorej povolil vstup a pohyb v predmete nájmu.

6/ Nájomca je povinný plniť všetky ustanovenia týkajúce sa právnych predpisov o živnostenskom podnikaní, zákonov o ochrane zdravia a bezpečnosti, ktoré sa uplatňujú vzhľadom na predmet nájmu, tiež plniť všetky príslušné ustanovenia týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiadavky príslušných právnych predpisov na pracovné podmienky zamestnancov v predmete nájmu.

7/ Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu stále čistý a upravený.

8/ Prenajímateľ nenahradí Nájomcovi Škodou, ktorá mu vznikne v dôsledku zásahu do užívania Predmetu nájmu, ktorý je spôsobený treťou osobou, najmä nie v prípade vlámania

alebo krádeže bez alebo s vykradnutím. Je výlučne na Nájomcovi, aby si zabezpečil vhodné poistenie pre takéto prípady bez akéhokoľvek postihu voči Prenajímateľovi.

Článok VIII Podnájom

1/ Nájomca má právo dať predmet nájmu do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

Článok IX Platnosť a účinnosť tejto zmluvy

1/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť od 01.01.2025. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy zaniká dohodou zmluvných strán, uplynutím doby nájmu, výpoveďou zo zmluvy.

2/ Povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzájomné práva a povinnosti vzniknuté na základe tejto zmluvy nezaniká ani po ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy.

3/ Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu, ak :

a/ Nájomca je v omeškaní s platením nájomného, alebo je v omeškaní s plnením akéhokoľvek iného finančného záväzku o viac ako 30 dní

b/ Nájomca je v úpadku v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácií, v znení neskorších predpisov, alebo je v likvidácii,

c/ Nájomca dá predmet nájmu do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa alebo užíva Predmetu nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy,

d/ Nájomca alebo osoby, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu so súhlasom alebo vedomím Nájomcu, poškodia Predmet nájmu,

e/ Iným závažným spôsobom nájomca poruší svoje povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z tejto zmluvy.

4/ Nájomca má právo vypovedať túto zmluvu ak :

a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,

b/ nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,

c/ ak vzhľadom na všetky okolnosti nájomca bez vlastného zavinenia nie je schopný využívať predmet nájmu na dohodnutý účel.

5/ Výpovedná doba pre Prenajímateľa aj Nájomcu sú 2 / dva / mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane.

Článok X Vypratanie

1/ Nájomca je povinný najneskôr do 48 hodín od skončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na jeho bežné opotrebovanie. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo priestory predmetu nájmu uzavrieť, vypratať, odstrániť z predmetu nájmu všetky veci nájomcu na miesto, ktoré určí prenajímateľ na náklady nájomcu. S týmto postupom nájomca výslovne súhlasí, čo potvrdzuje svojim podpisom tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený takto uvoľnený predmet nájmu následne dať do nájmu novému nájomcovi

Článok XI Doručovanie

1/ Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením / ďalej len „Písomnosť“/ musia byť vykonané v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo elektronicky na e – mail adresu prenajímateľa : starosta@kosicekavecany.sk, alebo na e – mail adresu nájomcu : tobau@tobau.sk.

2/ Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojim vlastnoručným podpisom alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomnosti.

3/ Účinky doručenia písomnosti nastávajú aj vtedy, ak :

a/ zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto zmluvy odosielať písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej zmluvnej strane dohody oznámila, a následne pošta túto písomnosť vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo

b/ zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti, alebo

c/ odosielateľovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky.

Článok XII Záverečné ustanovenia

1/ Ustanovenia tejto Zmluvy, možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

2/ Práva a povinnosti výslovne neupravené v texte tejto Zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

3/ Táto Zmluva je uzatvorená v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom /1/ vyhotovení.

4/ Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto zmluvu podpísali.

V Košiciach, dňa 12.12.2024

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
MČ Košice – Kavečany
JUDr. Martin Balčík
Starosta

.....
Tobau, s.r.o.
Ing. Anton Klembara
Konateľ spoločnosti