

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

medzi:

PRENAJÍMA TELOM:

Obchodné meno: **MANSID, s.r.o.**
 Adresa miesta podnikania: Podnikateľská -8 040 17 Košice
 IČO: 45 916 691 **2 ***
 IČ DPH: SK2023134927
 Štatutárny orgán: Ing. Viera Čuchráčová, konateľ
 Bankové spojenie:
 IBAN:

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 26568/V

a

NÁJOMCOM:

Obchodné meno: **Mesto Košice**
 Adresa sídla: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
 IČO: 00 691 135
 IČ DPH: SK 20211186904
 Štatutárny orgán: MUDr. Richard Raši, PhD., MPH, primátor
 Bankové spojenie:
 IBAN:

Článok I***Predmet a účel nájmu***

- 1) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania II. nadzemné podlažie o výmere 88 m², ako časť prevádzkovej budovy so súpisným č. 649, vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 2603 pre okres Košice II, obec Košice - Myslava, katastrálne územie Myslava, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným č. 1604/6 (ďalej ako *predmet nájmu*) v rozsahu predmetu činnosti nájomcu, a to za účelom zabezpečenia zázemia pre prenájomcu (jeho pracovníkov) a pre pracovníkov Správy mestskej zelene v Košiciach, ktorý na základe zmluvy č. 2013002414 zo dňa 28.10.2013 v platnom znení vykonávajú pre nájomcu monitorovanie a stráženie rekultivácie skládky tuhého komunálneho odpadu (TKO) (ďalej ako *účel nájmu*).
- 2) Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje užívať predmet nájmu riadne v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi a uhrádzať dohodnuté nájomné a ďalšie náklady uvedené v tejto zmluve.
- 3) Nájomca vyhlasuje, že sa riadne oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu a potvrdzuje, že tento je spôsobilý na riadne užívanie na účel uvedený v odseku 1.

* správne orientáčne číslo je „2“

Článok II

Doba nájmu

- 1) Táto zmluva je dojednaná na dobu neurčitú.

Článok III

Nájomné

- 1) Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 32,40 €/lm²/rok vrátane DPH, čo predstavuje 2851,20 €/rok vrátane DPH.
- 2) Nájomné sa platí raz za polrok vo výške jednej polovice celkovej ročnej výšky nájomného podľa odseku 1, a to na základe fakturácie prenajímateľa, s lehotou splatnosti faktúry 30 dní odo dňa vystavenia faktúry prenajímateľom; prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru najskôr k prvému dňu príslušného polroka.
- 3) Ak nájomný vzťah zanikne počas kalendárneho mesiaca, vypočíta sa pomerná časť nájomného, ktorú má nájomca zaplatiť, podľa počtu kalendárnych dní v danom kalendárnom mesiaci, počas ktorých nájomný vzťah trval, k celkovému počtu kalendárnych dní v danom kalendárnom mesiaci. V období od zániku nájomného vzťahu do úplného splnenia povinností podľa článku VIII odsek 5 je nájomca povinný platiť náhradu za užívanie vo výške dohodnutého nájmu.
- 4) V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. V cene nájmu sú zahrnuté len náklady spojené s dodávkou pitnej vody z verejného vodovodu pri obvyklom užívaní bežnej spotreby do 5 m³/mesiac a odvod splaškových vôd (kanalizácia). Ostatné náklady si nájomca zabezpečuje a hradí sám. Predmet nájmu má samostatný elektromer pre stanovenie odberu elektrickej energie. Zmluvným partnerom pre odber elektrickej energie pre daný objekt s VSE, a.s. je spoločnosť V.O.D.S.-Eko, a.s..
- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi odplatu za užívanie predmetu nájmu od 01.01.2015 do dňa účinnosti tejto zmluvy .

Článok IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu odo dňa začatia nájomného vzťahu.
- 2) Prenajímateľ je kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu oprávnený skontrolovať stav predmetu nájmu; pri výkone tohto práva zohľadní oprávnené záujmy nájomcu týkajúce sa jeho podnikateľskej činnosti.
- 3) Prenajímateľ má po celý čas trvania nájomného vzťahu právo vstupu do priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu, ak je to potrebné pre výkon práv týkajúcich sa nehnuteľností a hnutelných vecí, ktoré vlastní alebo užíva.
- 4) Ak je v dôsledku porušenia povinností, ktorá je touto zmluvou alebo všeobecne záväzným právnym predpisom stanovená nájomcovi, prenajímateľovi právoplatne uložená pokuta alebo povinnosť na odstránenie závadného stavu, alebo iná obdobná povinnosť, vzniká mu voči nájomcovi právo na náhradu zaplatenej pokuty, resp. právo na náhradu nákladov preukázateľne vynaložených pri plnení povinností vyplývajúcich z právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu verejnej moci.

Článok V

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu s náležitou opatrnosťou a starostlivosťou a zdržať sa všetkých činností, ktoré by na ňom mohli spôsobiť škodu. Ak predmetu nájmu hrozí škoda, je nájomca povinný k jej odvráteniu zakročiť spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia
- 2) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu iba na účel uvedený v tejto zmluve. Je povinný vykonávať činnosť v predmete nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 3) Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu ani ktorúkoľvek jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4) Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu na vlastné náklady v čistom a hygienicky nezávadnom stave.
- 5) Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a ostatné predpisy týkajúce sa predmetu nájmu a jeho užívania, predovšetkým predpisy o ochrane pred požiarmi, o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia, o odpadoch a o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady všetky úlohy protipožiarnej ochrany ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi o ochrane pred požiarmi.
- 6) Nájomca sa zaväzuje, že nebude skladovať v predmete nájmu materiál ekologicky závadný, ktorý by znečisťoval životné prostredie alebo narušoval medziľudské vzťahy s vlastníkom alebo inými nájomcami a predmet zmluvy bude užívať v súlade s príslušnými právnymi normami vrátane zákonov súvisiacich s ekológiou životného prostredia.
- 7) Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody súvisiace s užívaním predmetu nájmu alebo jeho činnosťou a zaväzuje sa v plnej výške nahradiť spôsobenú škodu vlastníkovi alebo tretím osobám, ktorá vznikla jeho konaním, činnosťou, nedbanlivosťou alebo opomenutím svojich povinností v zmysle zmluvy o nájme ako aj súvisiacich všeobecných nariadení a zákonov. Nájomca zodpovedá aj za Správu mestskej zelene v Košiciach, svojich dodávateľov, resp. subdodávateľov.
- 8) Nájomca bol oboznámený so skutočnosťou, že predmet zmluvy nie je poistený proti živelným pohromám, vandalizmu a iným škodám.

Článok VI

Opravy predmetu nájmu

- 1) Prenajímateľ zabezpečí vykonanie opráv predmetu nájmu okrem opráv v zmysle čl.VI, bod 4) a bod 5) tejto zmluvy, Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktorých vykonanie má prenajímateľ zabezpečiť.
- 2) Nájomca strpí obmedzenie svojho práva užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý je potrebný na vykonanie opráv a poskytne prenajímateľovi na daný účel všetku potrebnú súčinnosť.
- 3) Nájomca vykoná alebo zabezpečí vykonanie potrebných opráv predmetu nájmu, ak s tým prenajímateľ vyslovil súhlas, alebo ak prenajímateľ nezabezpečil vykonanie uvedených opráv v primeranom čase po oznámení ich potreby. Nájomca je v takom prípade oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.
- 4) Nájomca na vlastné náklady vykoná alebo zabezpečí vykonanie drobných opráv a drobnej údržby predmetu nájmu.
- 5) Nájomca na vlastné náklady vykoná alebo zabezpečí vykonanie potrebných opráv predmetu nájmu, ak je potreba takých opráv spôsobená konaním alebo opomenutím povinností nájomcu alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom alebo vedomím zdržiavali v priestoroch, ktoré tvoria

predmet nájmu. Prenajímateľ je oprávnený zabezpečiť vykonanie opráv podľa tohto odseku, ak tak neurobí nájomca v primeranom čase po vzniku ich potreby, a následne požadovať od nájomcu náhradu účelne vynaložených nákladov.

- 6) Zmluvná strana, ktorej vznikne povinnosť vykonať, resp. zabezpečiť vykonanie opravy predmetu nájmu, má nasledujúce povinnosti:
 - a) bezodkladne oznámiť druhej zmluvnej strane začiatok a predpokladaný rozsah a čas trvania opravy;
 - b) obstaráť si na vlastné náklady všetky povolenia príslušných orgánov verejnej moci potrebné na vykonanie opravy; druhá zmluvná strana sa v prípade potreby zaväzuje poskytnúť jej všetku potrebnú súčinnosť;
 - c) postupovať pri vykonávaní opravy a pri výbere tretej osoby, ktorej zverí plnenie úloh s tým spojených, s odbornou starostlivosťou, najmä dodržiavať povinnosti ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a povoleniami príslušných orgánov verejnej moci.

Článok VII

Zmeny a úpravy predmetu nájmu

- 1) Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať žiadne zmeny ani úpravy predmetu nájmu. K žiadosti o taký súhlas nájomca priloží projektovú alebo inú obdobnú dokumentáciu zamýšľaných zmien alebo úprav.
- 2) Prenajímateľ udelí súhlas na vykonanie zmien alebo úprav predmetu nájmu, ak sa nejedná o podstatný zásah do stavebnotechnického riešenia nehnuteľností.
- 3) Ak nájomca vykoná zmeny alebo úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo ak pri ich výkone poruší inú povinnosť ustanovenú v tejto zmluve, je povinný, a to bez zbytočného odkladu po doručení žiadosti prenajímateľa, uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do predchádzajúceho stavu, ibaže sa nájomca a prenajímateľ písomne dohodnú inak. Právo prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody tým nie je dotknuté.
- 4) Nájomca znáša nebezpečenstvo škody, vrátane náhodnej škody, na všetkých veciach, ktoré vniesol, umiestnil alebo namontoval v predmete nájmu, po celý čas trvania nájomného vzťahu. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečovať stráženie, poistenie ani inú ochranu predmetu nájmu a vecí, ktoré sa v ňom nachádzajú.
- 5) Prenajímateľ nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu vykonávať žiadne zmeny ani úpravy predmetu nájmu, ktorými by mohlo byť zmarené, sťažené alebo obmedzené užívanie predmetu nájmu nájomcom na účel dohodnutý v tejto zmluve.

Článok VIII

Zánik nájmu

- 1) Zmluvné strany sa môžu písomne dohodnúť na zániku nájomného vzťahu. Ak dohoda zmluvných strán neurčí dátum zániku nájomného vzťahu, zanikne uplynutím dňa uzatvorenia takej dohody.
- 2) Obe zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu, a to z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane. Ak táto zmluva neurčuje inak, nájomný vzťah zaniká uplynutím trojmesačnej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
- 3) Výpoveď prenajímateľa je účinná okamžite a nájomný vzťah zaniká uplynutím dňa jej

doručenia nájomcovi, ak:

- a) nájomca je viac ako 30 dní v omeškaní s úplným zaplatením dohodnutého nájomného; alebo
- b) nájomca napriek výstrahe prenajímateľa užíva predmet nájmu alebo trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká značná škoda; alebo
- c) nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť ustanovenú touto zmluvou a nevykoná nápravu ani v primeranej lehote písomne určenej prenajímateľom; alebo
- d) nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť ustanovenú všeobecne záväzným právnym predpisom, technickou normou alebo rozhodnutím príslušného orgánu verejnej moci týkajúcu sa užívania predmetu nájmu, jeho opráv, zmien alebo úprav, alebo trpí porušovanie takej povinnosti treťou osobou, ktorá sa s jeho súhlasom alebo vedomím zdržiava v predmete nájmu, a nevykoná nápravu ani v primeranej lehote písomne určenej prenajímateľom; alebo
- e) právoplatným rozhodnutím príslušného orgánu verejnej moci je uložená povinnosť vypratať predmet nájmu alebo jeho časť, alebo je rozhodnuté o odstránení predmetu nájmu alebo jeho časti, o zmene predmetu nájmu alebo jeho časti, alebo o zmene účelu užívania predmetu nájmu alebo jeho časti, v dôsledku čoho predmet nájmu nemôže ďalej slúžiť dohodnutému účelu užívania.

Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi podľa tohto odseku skutkovo vymedziť tak, aby bolo zjavné, že ide o dôvod, ktorý prenajímateľa oprávňuje na okamžitú výpoveď, inak sa na výpoveď hľadí, akoby išlo o výpoveď podľa odseku 2.

- 4) Výpoveď nájomcu je účinná okamžite a nájomný vzťah zaniká uplynutím dňa jej doručenia prenajímateľovi, ak:

- a) prenajímateľ poruší ktorúkoľvek povinnosť ustanovenú touto zmluvou a nevykoná nápravu ani v primeranej lehote písomne určenej vzájomnou dohodou zmluvných strán

Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi podľa tohto odseku skutkovo vymedziť tak, aby bolo zjavné, že ide o dôvod, ktorý nájomcu oprávňuje na okamžitú výpoveď, inak sa na výpoveď hľadí, akoby išlo o výpoveď podľa odseku 2.

- 5) Do piatich pracovných dní po zániku nájomného vzťahuje nájomca povinný vypratať priestory, ktoré tvoria predmet nájmu, najmä odstrániť z nich všetky ním vnesené, umiestnené alebo namontované veci, ktoré možno odstrániť bez poškodenia týchto priestorov a zníženia ich hodnoty a odovzdať ich prenajímateľovi v stave spôsobilom na ďalšie užívanie, vrátane výsledkov všetkých opráv, zmien a úprav vykonaných v súlade s touto zmluvou, a to bez ohľadu na to, kto znášal náklady na ich vykonanie. Ak nájomca nesplní uvedené povinnosti, je povinný nahradiť prenajímateľovi náklady vynaložené pri ich splnení za nájomcu, ako aj inú škodu, ktorá prenajímateľovi v tejto súvislosti vznikne.
- 6) Ak nájomný vzťah z akéhokoľvek dôvodu zanikne počas kalendárneho mesiaca, za ktorý nájomca už zaplatil dohodnuté nájomné, vráti prenajímateľ nájomcovi pomernú časť nájomného (článok III odsek 3) bez zbytočného odkladu po úplnom splnení povinností podľa odseku 5.
- 7) Nájomca má voči prenajímateľovi právo na náhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu v dôsledku zmien alebo úprav vykonaných v súlade s touto zmluvou na náklady, ktoré znášal nájomca; uvedené právo mu vzniká dňom úplného splnenia povinností podľa odseku 5.

Článok IX

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1) Zmluvné strany sú povinné vzájomne si písomne oznamovať zmenu identifikačných údajov

uvedených v záhlaví tejto zmluvy, a to do 10 dní odo dňa, kedy nastala zmena.

- 2) V prípade nezastihnutia zmluvnej strany na adrese jej sídla pri doručovaní a následného nevyzdvihnutia zásielky počas jej uloženia na pošte sa za deň doručenia považuje deň, kedy bolo zásielka vrátená z pošty. Ak zmluvná strana bezdôvodne odoprie prevziať zásielku, považuje sa za deň prevzatia deň odmietnutia prevzatia zásielky.
- 3) Zmluvné strany nie sú oprávnené postupovať pohľadávky vzniknuté z tejto zmluvy bez predchádzajúceho súhlasu druhej zmluvnej strany.
- 4) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Mesta Košice (www.kosice.sk).
- 5) Ak táto zmluva neurčuje inak, je možné ju zmeniť a zrušiť iba dohodou oboch zmluvných strán v písomnej forme.
- 6) Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú ustanovenia zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
- 7) Zmluvné strany po prečítaní tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre ne dostatočne zrozumiteľný a určitý, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, že nebola uzavretá ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok plynúcich pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu, nie sú im známe okolnosti, ktoré by ju robili neplatnou a na znak súhlasu pripájajú podpisy osôb oprávnených konať v ich mene.
- 8) Osoby podpisujúce túto zmluvu vyhlasujú, že sú plne spôsobilé a oprávnené podpísať túto zmluvu a že neexistuje žiaden dekrét, výnos, vyhlásenie, príkaz, nariadenie, list alebo iný dokument vydaný spoločníkom, členom, akcionárom alebo akýmkoľvek orgánom, súdom, orgánom štátnej správy alebo štátnej moci SR, ktorý by akýmkoľvek spôsobom obmedzoval oprávnenie zmluvných strán podpísať túto zmluvu a zaviazat' ich k plneniu povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- 9) Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, po dva pre každú zmluvnú stranu.

V Košiciach, dňa **26. MAR. 2015**

Prenajímateľ

Nájomca

MANSID, s.r.o.

Mesto Košice

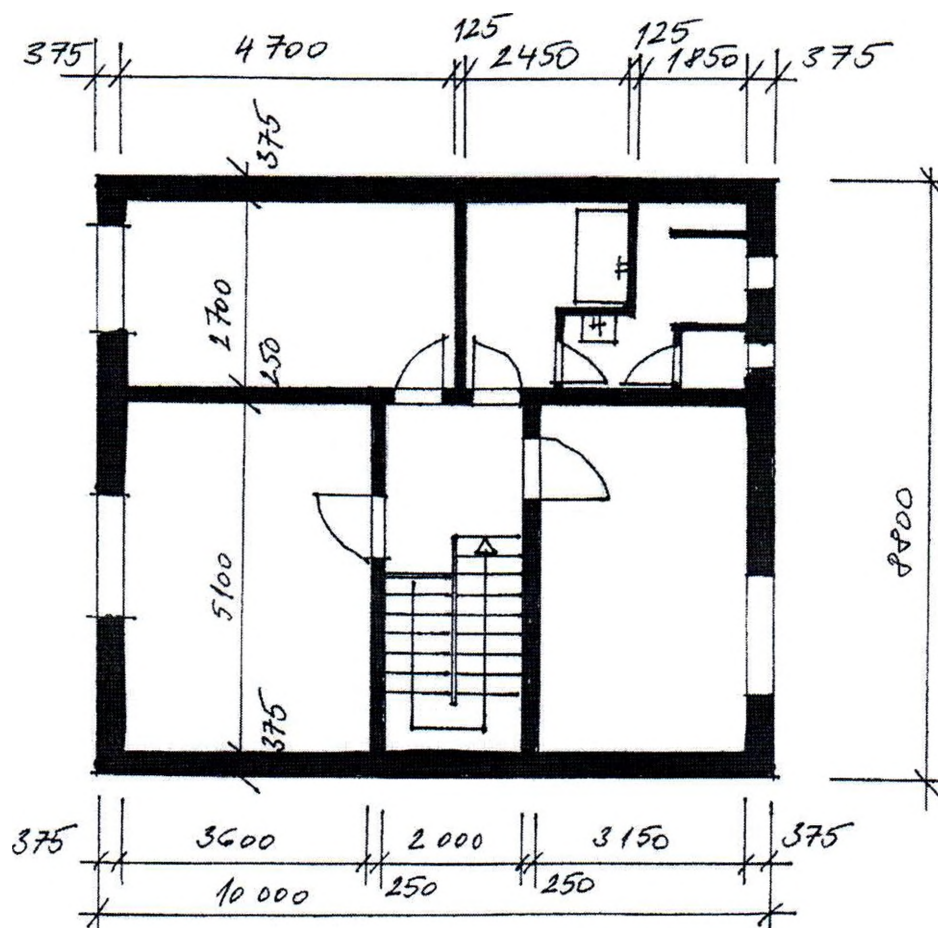
Prílohy:

- náčrt predmetu nájmu

Príloha k Zmluve o nájme nebytových priestorov

Prevádzková budova, súp.č. 649, k.ú. Myslava, Obec Košice Myslava, LV č.2603

Vlastník: MANSID, s.r.o., Podnikateľská 2, 040 17 Košice, IČO: 45 916 691



M: 1:100

Pôdorys II. NP