

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTELNOSTI

(ďalej len „Zmluva“)

Uzatvorená medzi:

Prenajímateľ: Mesto Trebišov
Sídlo: M.R.Štefánika 862, 075 01 Trebišov
IČO: 00 331 996
Konajúci prostred.: PhDr. Marek Čižmár, primátor mesta

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: ABG Trebišov, s.r.o.
Sídlo: M. R. Štefánika 2393, 075 01 Trebišov
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č.: 16736/V
IČO: 31 597 581
IČ DPH: SK 2020406487
Konajúci prostred.: Gerhard Braunstorfer Solms, konateľ

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej ako „Zmluvné strany“)

ktorí vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že k uzavretiu právneho úkonu sú oprávnení, k právnym úkonom v plnom rozsahu spôsobilí a túto Zmluvu uzatvárajú za nasledovných podmienok:

PREAMBULA

1. Prenajímateľ si na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 22.09.2004 s obchodnou spoločnosťou PRIEMYSELNÝ PARK TREBIŠOV, s.r.o. (pôvodne BUSINESS COMPANY ŽILINA, s.r.o.), so sídlom: Škultétyho 1880/7, 075 01 Trebišov, IČO: 31 602 355 ako Vlastníkom (ďalej len „Nájomná zmluva“) prenajal od Vlastníka nehnuteľnosti (pozemky a stavby) nachádzajúce sa v katastrálnom území Milhostov, obec Trebišov, okres Trebišov, zapísané na liste vlastníctva č. 845, a liste vlastníctva č. 1006 vedené Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor (ďalej len „Nehnutelnosti“). Prenajímateľ v zmysle článku 7. bod 7.2 Nájomnej zmluvy nadobudol vlastnícke právo k stavbám postaveným v súlade s projektovou dokumentáciou stavebnej časti Priemyselného parku v Trebišove a počas doby nájmu, ktoré boli postavené na pozemkoch vo vlastníctve Vlastníka. Prenajímateľ je v zmysle vyššie uvedenej Nájomnej zmluvy oprávnený prevádzkovať Priemyselný park a dať prenajaté Nehnutelnosti do podnájmu investorom.

DEFINÍCIA POJMOV

2. **Priemyselným parkom** sa rozumie súbor pozemkov, stavieb a stavebných úprav vybudovaných na a v priestoroch podľa projektovej dokumentácie, vytvárajúci podmienky pre uľahčenie úspešného začatia a vykonávania podnikateľskej činnosti investora
3. **Projektovou dokumentáciou** sa rozumie projektová dokumentácia stavebnej časti priemyselného

parku v zmysle článku 2.2. Nájomnej zmluvy s Mestom vrátane jej zmien a dodatkov.

4. **Investor (Nájomca)** sa rozumie právnická alebo fyzická osoba oprávnená na podnikanie, ktorá na základe tejto Zmluvy s Prenajímateľom bude užívať v tejto Zmluve špecifikovanú časť Priemyselného parku, to všetko na účely vykonávania podnikateľskej činnosti v rámci svojho predmetu činnosti.
5. **Priestory** majú význam uvedený v bode 6. tejto Zmluvy

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

6. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania na dobu určitú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Milhostov, obec Trebišov, okres Trebišov, zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor na (i) liste vlastníctva č. **1260**, stavba so súpisným číslom **241**, nachádzajúca sa na pozemku s parcelným číslom **615/2** o výmere 3730 m², zastavané plochy a nádvoria, pričom vyššie uvedená stavba je v zmysle projektu Priemyselného parku charakterizovaná ako stavebný objekt **SO 25** celkovej výmere **1865 m²**; (ďalej len „**Priestory**“). Priestory sú graficky znázornené na situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu tejto Zmluvy.
7. Prenajímateľ prenecháva Priestory do užívania Nájomcu v stave ako stoja a ležia v súlade s ustanovením § 501 zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník (ďalej len „**OZ**“). Nájomca sa oboznámil so stavom Priestorov pro osobnej prehliadke a v tomto stave Priestory prijíma do užívania. Priestory sa prenechávajú do užívania Nájomcu bez napojenia na dodávku elektrickej energie, vody a plynu. V prípade výskytu nerovností a väd v Priestoroch sa Nájomca zaväzuje vykonať prípadné opravy Priestorov na vlastné náklady.
8. Prenajímateľ prenecháva Priestory do užívania Nájomcu za účelom dočasného uskladnenia materiálu, a to technologických zariadení pre zhotovenie sušičky nevyhnutného k prevádzkovaniu podnikateľskej činnosti Nájomcu.

NÁJOMNÉ – ODPLATA ZA UŽÍVANIE PRIESTOROV

9. Zmluvné strany sa dohodli na odplate za užívanie Priestorov (ďalej len „**Nájomné**“) (nájomné nezahŕňa akékoľvek služby poskytované v súvislosti s užívaním priestorov) vo výške 0,84.- €/m²/mesiac bez DPH (slovom: desaťeur), t.j. v celkovej výške 1,566.60 € bez DPH (slovom: jedentisícpäťstošesťdesiat šesť eur a šesťdesiat centov) za jeden mesiac.
10. Nájomné je splatné a bude fakturované mesačne, pričom bude splatné k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, za ktoré sa Nájomné fakturuje. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť a doručiť Nájomcovi daňový doklad – faktúru najneskôr do 15 kalendárnych dní pred dňom splatnosti každej splátky Nájomného. V prípade, ak bude Nájomca v omeškaní so zaplatením splatného Nájomného resp. jednotlivej splátky, Nájomca je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
11. K Nájomnému bude účtovaná daň z pridanej hodnoty podľa platných právnych predpisov.
12. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca nie je voči Prenajímateľovi oprávnený jednostranne započítať akúkoľvek skutočnú alebo domnelú pohľadávku Nájomcu voči Prenajímateľovi.

DOBA NÁJMU A JEJ SKONČENIE

13. Právny vzťah založený touto Zmluvou je uzatvorený na dobu určitú, t.j. odo dňa 01.08.2015 do 30.09.2015.
14. Preberací protokol, ktorým obe Zmluvné strany potvrdzujú prevzatie Priestorov Nájomcom tvorí prílohu tejto Zmluvy.

15. Platnosť a účinnosť tejto Zmluvy sa končí uplynutím zmluvne dohodnutej doby nájmu, alebo dohodou Zmluvných strán pred uplynutím zmluvne dohodnutej doby, alebo jednostranne odstúpením od Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že túto Zmluvu nie je možné vypovedať.
16. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak:
- Nájomca začne v Priestoroch počas doby nájmu bez súhlasu Prenajímateľa prevádzkovať inú činnosť ako bola dohodnutá ako účel nájmu v zmysle bodu 8. tejto Zmluvy,
 - Nájomca i napriek upozorneniu Prenajímateľa nedodržuje právne normy súvisiace s ochranou životného prostredia a/alebo neodstráni stav ohrozujúci životné prostredie,
 - Nájomca, hoci upomenutý Prenajímateľom nezaplatil splatné mesačné Nájomné ani do splatnosti ďalšieho mesačného Nájomného,
 - Nájomca napriek písomnej výstrahe Prenajímateľa užíva Priestory alebo ak trpí užívanie Priestorov takým spôsobom, že Prenajímateľovi, resp. Vlastníkovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechá Priestory do užívania tretej osobe,
 - Nájomca nedodržuje Prevádzkový poriadok Priemyselného parku.
17. Odstúpením od Zmluvy podľa bodu 16. táto Zmluva stráca účinnosť v deň nasledujúci po dni doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Nájomca je v tomto prípade povinný Priestory vypratať a odovzdať Prenajímateľovi do 5 dní po nadobudnutí účinnosti odstúpenia. Do doby vypratania má Prenajímateľ voči Nájomcovi právo na Nájomné.
18. Najneskôr v deň skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať vypratane Priestory Prenajímateľovi a spísať a podpísať o tom Odovzdávací protokol. Pri skončení podnájmu je Nájomca oprávnený a povinný odovzdať Priestory v pôvodnom stave ako ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie zodpovedajúce dojednanému účelu a spôsobu užívania. Pokiaľ ide o Nájomcom vykonané zmeny stavby, jej rekonštrukciu, zhodnotenia a iné veci inštalované Nájomcom, ktoré zostanú po skončení podnájmu v Priestoroch, či už ako súčasť a/alebo príslušenstvo stavby alebo na základe dohody s Prenajímateľom, Nájomca berie na vedomie, že mu nevznikne žiadny nárok na náhradu na ne vynaložených nákladov voči Prenajímateľovi, ak sa Zmluvné strany dodatočne nedohodnú inak.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

19. Nájomca je počas trvania nájmu povinný zabezpečiť vo všetkých Priestoroch dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi alebo iného obdobného zákona, ktorý bude počas doby nájmu platný, vrátane zabezpečenia splnenia všetkých povinností, súvisiacich so zabezpečením ochrany pred požiarmi, ktoré vyplývajú výlučne Vlastníkovi Nehnutel'nosti, resp. Prenajímateľovi.
20. Nájomca je počas trvania nájmu povinný zabezpečiť vo všetkých Priestoroch dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci alebo iného obdobného zákona, ktorý bude počas doby nájmu platný, vrátane zabezpečenia splnenia všetkých povinností súvisiacich so zabezpečením bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ktoré vyplývajú výlučne Vlastníkovi Nehnutel'nosti, resp. Prenajímateľovi.
21. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu bude poistený proti všetkým poistným rizikám súvisiacim s jeho prevádzkou, najmä takých, ktoré by mohli spôsobiť škody na majetku Nájomcu, príp. Vlastníka a na zdraví osôb nachádzajúcich sa v Priestoroch, resp. v Priemyselnom parku. Poistné plnenie sa Nájomca zaväzuje vinkulovať v prospech Prenajímateľa. Do 10 dní od uzavretia tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje predložiť Prenajímateľovi kópiu poistnej zmluvy (zmlúv) a potvrdenie príslušnej poisťovne o vinkulácii poistného plnenia v zmysle tohto ustanovenia.
22. Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že sa bude riadiť s Prevádzkovým poriadkom Priemyselného parku a zaväzuje sa ho dodržiavať.

23. Nájomca sa zaväzuje, že bude vykonávať na vlastné náklady všetky stavebné práce (opravy, úpravy) v prenajatých Priestoroch výlučne po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa, a že pri ich výkone zabezpečí dodržanie všetkých právnych predpisov platných počas doby nájmu vrátane zabezpečenia splnenia všetkých povinností, ktoré vyplývajú výlučne Vlastníkovi Nehnutelnosti, resp. Prenajímateľovi.
24. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady bežnú údržbu a opravy Priestorov, inak Prenajímateľovi zodpovedá za škodu spôsobenú nedodržaním tejto povinnosti.
25. Nájomca nie je oprávnený dať Priestory do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
26. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí, aby počas celej doby nájmu nedochádzalo k ukladaniu akýchkoľvek odpadov v Priestoroch.
27. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi vstup do Priestorov na základe jeho predchádzajúceho písomného oznámenia doručeného Nájomcovi najmenej 1 (jeden) pracovný deň pred plánovaným vstupom do Priestorov, to všetko na účely kontroly stavu Priestorov. V prípade hroziaceho alebo už existujúceho havarijného stavu je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Priestorov i bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi.
28. Nájomca je oprávnený vstupovať do Priemyselného parku motorovými vozidlami iba na čas nevyhnutný na zloženie, resp. naloženie uskladneného materiálu.
29. Nájomca berie na vedomie, že správu Priemyselného parku, ktorého súčasťou je predmet nájmu vykonáva Prenajímateľ ako správca. Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyhlasuje, že uzavrel resp. uzavrie s Prenajímateľom ako správcom Zmluvu o výkone správy, na základe čoho sa zaviazal priamo Prenajímateľovi uhrádzať poplatky za správu prenajatých Priestorov.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

30. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
31. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba vo forme písomných dodatkov podpísaných Zmluvnými stranami.
32. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom po podpise Zmluvy obdrží každá zo Zmluvných strán jeden rovnopis.
33. Prílohy a dodatky k tejto Zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
34. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou medzi zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu zmluvnej strany uvedenej v záhlaví Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo deň uloženia doručovanej zásielky na pošte.
35. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy na doručovanie zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, okrem prípadu že odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
36. Akýkoľvek spor, ktorý by vznikol medzi Zmluvnými stranami v súvislosti s touto Zmluvou, bude riešený predovšetkým vzájomným rokovaním s cieľom dosiahnuť obojstranne prijateľnú dohodu. Tieto rokovania sa začnú len čo jedna zo zmluvných strán o to písomne požiada druhú zmluvnú stranu. Pokiaľ nedôjde k vyriešeniu sporu do 30 dní odo dňa predloženia takejto žiadosti, bude tento spor predložený na rozhodnutie príslušnému súdu.
37. Pre prípad, ak bude niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, nezákonné alebo nevykonateľné,

zostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy naďalej v platnosti a Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné, nezákonné alebo nevykonateľné ustanovenie novým ustanovením, prípustným slovenskými právnymi predpismi, ktoré svojim právnym významom, obsahom a účelom bude čo najviac zodpovedať ustanoveniu, ktoré sa stalo neplatným, nezákonným či nevynúiteľným.

38. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné, zrozumiteľné, vyjadrujú ich vážnu a slobodnú vôľu, pričom táto vôľa je zbavená akýchkoľvek omylov, túto Zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho pripájajú Zmluvné strany svoje podpisy.
39. Skutočnosti a právne otázky v tejto Zmluve neupravené sa primerane riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatných relevantných právnych predpisov v platnom znení.

V Trebišove, 31/07/2015



Prenajímateľ



V Trebišove, 31/07/2015



Nájomca