

ZMLUVA O NÁJME A PODNÁJME NEHNUTEĽNOSTI

Mesto Trebišov
ako prenajímateľ

a

Technické služby mesta Trebišov
ako nájomca

Táto zmluva je uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Mesto Trebišov**
Sídlo: M. R. Štefánika 862/204, 075 25 Trebišov
V zastúpení: PhDr. Marek Čižmár, primátor mesta
IČO: 00 331 996
DIČ: 2020773590
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK59 7500 0000 0040 0520 3286
(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Technické služby mesta Trebišov**
Sídlo: Stavebná 2, 075 01 Trebišov
V zastúpení: Michal Davala, riaditeľ
IČO: 00 188 433
DIČ: 2020749951
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK80 5200 0000 0000 0626 7726
(ďalej len „Nájomca“ alebo „Podnájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spoločne ako „Zmluvné strany“)

PREAMBULA

1. Prenajíateľ v zmysle článku 7. bod 7.2 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 (ďalej len „Nájomná zmluva“), nadobudol vlastnícke právo a je výlučným vlastníkom stavieb postavených počas doby nájmu v súlade s projektovou dokumentáciou stavebnej časti Priemyselného parku v Trebišove, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Milhostov, obec Trebišov, okres Trebišov, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1260 a č. 845.

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 uzatvorenej dňa 22.09.2004 s obchodnou spoločnosťou PRIEMYSELNÝ PARK TREBIŠOV, s.r.o. (pôvodne BUSINESS COMPANY ŽILINA, s.r.o.) vrátane jej zmien a dodatkov.
4. **Nájomca (Investor)** sa rozumie právnická alebo fyzická osoba oprávnená na podnikanie, ktorá na základe tejto Zmluvy s Prenajíateľom 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 A PODNÁJMU

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 **liste vlastníctva č. 1260**, stavba so súpisným číslom **[242]**, nachádzajúca sa na pozemku s parcelným číslom [615/3] o výmere [1575] m², priemyselná budova SO 21 a SO 22 (ďalej len „**Priestory**“).
7. Prenajímateľ prenecháva Podnájomcovi 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 **liste vlastníctva č. 845**, stavba so súpisným číslom **[3020]**, nachádzajúca sa na pozemku s parcelným číslom [614] o výmere [572] m², priemyselná budova SO 20 (ďalej len „**Priestory**“).
8. Prenajímateľ prenecháva Priestory do užívania Nájomcovi v stave ako stoja a ležia v súlade s ustanovením § 501 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Nájomca sa oboznámil so stavom Priestorov po osobnej prehliadke a v tomto stave Priestory prijíma do užívania. Priestory sa prenechávajú do užívania Nájomcovi 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.
9. Prenajímateľ prenecháva Priestory do užívania Nájomcovi za účelom dočasného uskladnenia komunálnej techniky a iných zariadení nájomcu.

NÁJOMNÉ – ODPLATA ZA UŽÍVANIE PRIESTOROV

10. Zmluvné strany sa dohodli na odplate za užívanie Priestorov (ďalej len „**Nájomné**“) (nájomné nezahŕňa akékoľvek služby poskytované v súvislosti s užívaním priestorov) vo výške 24,46 €/m²/rok bez DPH (slovom: dvadsaťštyri eur a štyridsaťšesť eurocentov).
11. 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 0,2 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
12. K Nájomnému bude účtovaná daň z pridanej hodnoty podľa platných právnych predpisov.
13. Nájomca je v prípade vlastnej potreby povinný sa počas doby trvania nájmu registrovať ako samostatný odberateľ všetkých potrebných energií alebo služieb, a to najmä vody, elektrickej energie a plynu, vývozu odpadov.
14. 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

15. Právny vzťah založený touto Zmluvou je uzatvorený na dobu určitú, t.j. odo dňa 09.05.2019 do 31.12.2020.
16. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi predmet nájmu dňa [09.05.2019], o čom Zmluvné strany spíšu Preberací protokol.
17. Platnosť a účinnosť tejto Zmluvy sa končí uplynutím zmluvne dohodnutej doby nájmu, alebo dohodou Zmluvných strán pred uplynutím zmluvne dohodnutej doby, alebo výpoveďou, alebo jednostranne odstúpením od Zmluvy.

18. Prenajímateľ môže túto Zmluvu písomne vypovedať, v prípade, (i) ak Nájomca hrubo porušuje povinnosti, ktoré mu ukladá táto Zmluva, resp. všeobecne záväzné predpisy, a/alebo (ii) bez uvedenia dôvodu.
19. Nájomca môže vypovedať túto Zmluvu písomne bez udania dôvodu.
20. Výpovedná doba je šesť mesiacov, pričom začína plynúť prvým dňom kalendárneho štvrťroka, ktorý nasleduje po štvrťroku, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
21. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak:
 - a) 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,
 - b) Nájomca i napriek upozorneniu Prenajímateľa nedodržiava právne normy súvisiace s ochranou životného prostredia a/alebo neodstráni stav ohrozujúci životné prostredie,
 - c) Nájomca, hoci upomenutý Prenajímateľom, nezaplatil splatné mesačné Nájomné ani do splatnosti ďalšieho mesačného Nájomného,
 - d) Nájomca napriek písomnej výstrahe Prenajímateľa užíva Priestory alebo ak trpí užívanie Priestorov takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - e) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechá Priestory do užívania tretej osobe,
 - f) Nájomca nedodržiava Prevádzkový poriadok Priemyselného parku.
22. Odstúpením od Zmluvy podľa bodu 21. 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.
23. Najneskôr v deň skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať vypratane Priestory Prenajímateľovi a spísať a podpísať o tom Odovzdávací protokol. Pri skončení nájmu 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 nájmu 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

24. 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 Prenajímateľovi, ako vlastníkovi nehnuteľnosti.
25. 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 Prenajímateľovi ako vlastníkovi nehnuteľnosti.
26. 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 Prenajímateľa 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.

27. Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že sa bude riadiť Prevádzkovým poriadkom Priemyselného parku a zaväzuje sa ho dodržiavať.
28. 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 Prenajímateľovi ako vlastníkovi.
29. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady bežnú údržbu a opravy Priestorov, inak Prenajímateľovi zodpovedá za škodu spôsobenú nedodržaním tejto povinnosti.
30. Nájomca nie je oprávnený dať Priestory do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
31. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí, aby počas celej doby nájmu nedochádzalo k ukladaniu akýchkoľvek odpadov v Priestoroch.
32. 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.
33. Nájomca je oprávnený vstupovať do Priemyselného parku motorovými vozidlami iba na čas nevyhnutný na zloženie, resp. naloženie uskladneného materiálu.
34. 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

35. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými osobami Zmluvných strán.
36. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
37. Zmeny a doplnenia tejto Zmluvy možno vykonať len písomnou formou po vzájomnej dohode Zmluvných strán, a to formou očíslovaných dodatkov.
38. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po jednom (1) rovnopise.
39. 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.
40. 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.
41. 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.

42. 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 nevynútiteľným.
43. Skutočnosti a právne otázky v tejto Zmluve neupravené sa primerane riadia predovšetkým príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, a ustanoveniami ostatných relevantných právnych predpisov v platnom znení.
44. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a že ich zmluvná voľnosť nie je nijako obmedzená.
45. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

V Trebišove dňa [07.05.2019]

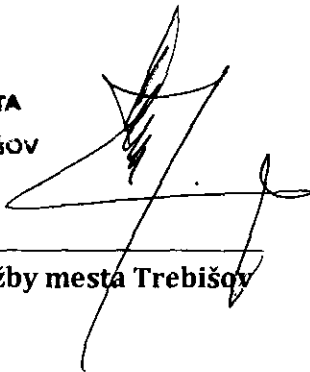
Za Prenajímateľa:



Mesto Trebišov
PhDr. Marek Čižmár
primátor mesta



Za Nájomcu:
TECHNICKÉ SLUŽBY MESTA
TREBIŠOV
STAVEBNÁ 2, 076 01 TREBIŠOV
- R -
IČO: 188433
IČ DPH: SK2020749981



Technické služby mesta Trebišov
Michal Davala
riaditeľ