

ZMLUVA O NÁJME SKLADOVÝCH PRIESTOROV
(ďalej len „Zmluva“)

podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa ustanovení § 261 ods. 9 a nasledujúcich zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“)

uzatvorená medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov:

Sídlo:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Zapísaný:

IBAN:

Štatutárny orgán:

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Názov:

K 13 - Košické kultúrne centrá, príspevková organizácia

Sídlo:

Kulturpark, Kukučínova 2, 040 01 Košice – Juh, Slovenská republika

IČO:

42 323 975

DIČ:

2023874226

Zapísaný:

Štatistický register organizácií vedený Štatistickým úradom Slovenskej republiky

IBAN:

SK46 5600 0000 0070 2069 3002

Štatutárny orgán:

Denisa Vágner, poverená zastupovaním štatutárneho orgánu

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej spolu len „**Zmluvné strany**“)

I. Predmet Zmluvy, účel nájmu a doba nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti

1.1 (ďalej len „**Nehnutel'nost'**“).

2. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva (ďalej len „**Predmet nájmu**“) za odplatu do užívania Nájomcovi.

1.2

1.3 Technická špecifikácia Predmetu nájmu vrátane služieb, ktoré Prenajímateľ poskytuje:

a) nehnuteľnosť, v ktorej sa sklad nachádza musí byť samostatne stojaca,

b) priestory skladu vrátane nehnuteľnosti, v ktorej sa sklad nachádza musia byť – bezprašné, suché, bez znakov vlhkosti, s hladkou podlahou pre ľahkú manipuláciu s paletovým vozíkom,

- c) sklad sa musí nachádzať v lokalite mesta Košice v okruhu do 4 km od sídla budúceho nájomcu s ľahkou dostupnosťou,
- d) sklad musí mať minimálne 1 samostatnú zásobovaciu bránu pre prístup autom, a to nákladným aj osobným, vrátane TIR, ktorá bude prístupná 24 hodín, bez časových obmedzení v pracovné dni, dni pracovného pokoja alebo sviatočné dni,
- e) vstup do skladu musí byť s minimálnou výškou 2,5 m a minimálnou šírkou 2,5 m,
- f) súčasťou nájmu skladu budú aj regále pre skladovanie tovaru, certifikované, s minimálnou celkovou plochou 53 m² a nosnosťou 750 kg/m²,
- g) vyžaduje sa zabezpečené vykurovanie skladu ,
- h) súčasťou nájmu bude vysokozdvížny vozík k dispozícii počas celej doby nájmu,
- i) k dispozícii budú 2 parkovacie miesta nachádzajúce sa v areáli kde sa sklad nachádza a tieto budú označené logom budúceho nájomcu,
- j) vyžaduje sa zabezpečenie elektrickým zabezpečovacím systémom a monitorovacím kamerovým systémom vstupu do nehnuteľnosti, v ktorej sa sklad nachádza, a napojenie na elektrickú energiu na 230 V.

1.4

- 3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do odplatného užívania za účelom, na ktorý je stavebne určený, a to na skladové priestory.
- 4. Prenájom sa uzatvára na dobu určitú od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do s výpovednou dobou 3 mesiace, čo platí pre Nájomcu aj pre Prenajímateľa. Ak do nebude ukončený výber nových skladových priestorov Nájomcom, predlžuje sa tento nájom do ukončenia výberu nových skladových priestorov Nájomcom do účinnosti zmluvy o nájme skladových priestorov s osobou, ktorá bola Nájomcom vybraná.

II. Nájomné, jeho výška a splatnosť

- 1. Výška nájomného je stanovená na základe verejného prieskumu uskutočneného Nájomcom vo výške (slovomeur) (ďalej len „Nájomné“), čo činí ročne EUR bez DPH (slovom).
- 2. Nájomné bude Nájomca uhrádzať mesačne, a to prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví faktúry vystavenej Prenajímateľom.
- 3. Faktúru podľa bodu 2 tohto článku Zmluvy má povinnosť Prenajímateľ vystaviť vždy do 10. dňa nasledujúceho mesiaca.
- 4. Splatnosť faktúry podľa bodu 2 tohto článku Zmluvy je 30 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.

III. Úhrada nájomného

- 1. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania dohodnutej sumy na účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 2. V Nájomnom je zahrnuté: vykurovanie, elektrická energia, vodné/stočné, nájom 2 parkovacích miest, vykládka tovaru vysokozdvížnym vozíkom v pracovných dňoch od 06:00 hod. do 22:00 hod. a všetky ďalšie služby, ktoré Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy poskytuje Nájomcovi.
- 3. Všetky služby súvisiace s užívaním Predmetu nájmu, a to najmä odvoz odpadkov, vrátane tých, ktoré vyprodukuje Nájomca v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu hradí a zabezpečuje Prenajímateľ.
- 4. Nájomné sa zvýši v prípade, ak:
 - a) Magistrát Mesta Košice zvýši daň z nehnuteľnosti, Nájomné sa zvýši o pomernú časť,
 - b) inflácia na Slovensku podľa údajov Štatistického úradu prekročí 2 %.
- 5. V prípade ak dôjde k aplikácii postupu podľa bodu 4 tohto článku, Zmluvné strany pre zmenu Nájomného uzatvoria dodatok k tejto Zmluve.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Nájomca v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, Prenajímateľovi vzniká právo na úroky z omeškania za každý deň omeškania, a to vo výške zákonného úroku z omeškania z nezaplatennej sumy.

IV. Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu na dohodnutú dobu, a to v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a počas celej doby nájmu ho v tomto stave udržiavať na svoje náklady,
- b) zabezpečiť vykurovanie Predmetu nájmu,
- c) zabezpečiť vysokozdvížny vozík v prospech Nájomcu, k dispozícii počas celej doby nájmu,
- d) zabezpečiť ostatné technické požiadavky Predmetu nájmu, v zmysle článku I. Zmluvy, v riadnom a užívaní schopnom stave, t. j. bez väd,
- e) zabezpečiť náležité poistenie Nehnutelnosti,
- f) riadne a v čo najkratšom čase vykonať odstránenie väd a vykonanie opráv oznámených Nájomcom, ktoré bránia v riadnom užívaní Predmetu nájmu alebo ohrozujú majetok Nájomcu.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) zabezpečiť ochranu Predmetu nájmu a inventáru Predmetu nájmu počas doby nájmu,
- b) zabezpečiť nepoužívanie akejkoľvek pyrotechniky, otvoreného ohňa alebo iných prostriedkov, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru, resp. vyvolať falošný požiar v Predmete nájmu,
- c) využívať po dobu nájmu Predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel,
- d) nahradiť Prenajímateľovi všetky ním preukázateľne spôsobené materiálne škody, s výnimkou bežného opotrebenia, a to buď zabezpečením opravy, resp. náhrady alebo finančným vyrovaním,
- e) dodržiavať v Predmete nájmu zákaz fajčenia a požívania alkoholu,
- f) umožniť na požiadanie Prenajímateľa alebo ním poverenej osoby vstup do Predmetu nájmu a umožniť Prenajímateľovi alebo jemu poverenej osobe kontrolu spôsobu a účelu využívania Predmetu nájmu,
- g) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv na Predmete nájmu a umožniť Prenajímateľovi vykonávanie týchto a iných nevyhnutných opráv,
- h) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky dôležité skutočnosti týkajúce sa Predmetu nájmu ako aj samotného nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy a poskytnúť Prenajímateľovi na požiadanie maximálnu súčinnosť,
- i) Nájomca je povinný oznámiť písomne Prenajímateľovi aktuálnu adresu pre doručovanie písomností, a to bez zbytočného odkladu po tom, čo uvedená zmena adresy pre doručovanie nastala,
- j) že svojou činnosťou nebude narušovať činnosť ostatných užívateľov priestorov nachádzajúcich sa v Nehnutelnosti,
- k) zabezpečiť poriadok v bezprostrednom okolí Predmetu nájmu a zdržiavať sa akejkoľvek činnosti, ktorá by mala za následok poškodzovanie životného prostredia,
- l) že si zabezpečí na vlastné náklady všetky revízne správy iba tých elektrických zariadení, ktoré umiestnil, uskladnil resp. doniesol do Predmetu nájmu; pričom revízne správy elektrických zariadení nachádzajúcich sa v Predmete nájmu ešte pred uzatvorením tejto Zmluvy vrátane tých, ktoré do Predmetu nájmu umiestni, uskladní resp. donesie Prenajímateľ zabezpečuje a hradí na vlastné náklady Prenajímateľ.

3. Nájomca v prípade zmeny zápisu v Štatistický register organizácií vedený Štatistickým úradom Slovenskej Republiky je povinný o tejto skutočnosti informovať Prenajímateľa do 10 kalendárnych dní odo dňa právoplatnej zmeny.

4. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

5. Nájomca je oprávnený umiestniť na vstupné dvere do Predmetu nájmu prípadne nad ne alebo vedľa nich svoje obvyklé označenie. Nájomca je povinný zaistiť povolenie, ak je k jeho umiestneniu potrebné. Nájomca je oprávnený označiť Predmet nájmu na vonkajšej strane Nehnutelnosti svojím názvom a značkou resp. logom.
6. Nájomca je oprávnený vykonať akúkoľvek zmenu, resp. investíciu do Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe osobitnej dohody zúčastnených strán, a to za dodržania platnej legislatívy. Žiadne z týchto stavebných úprav však nesmú zasahovať do nosných konštrukcií a nesmú meniť vonkajší vzhľad a stavebný účel Nehnutelnosti. Uvedené zmeny Predmetu nájmu Nájomca vykoná výlučne na vlastné náklady, pokiaľ sa zúčastnené strany nedohodnú inak, je zakázané vráť do obkladov a dlažieb.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje dodržiavať resp. zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich z hlavných hygienických, bezpečnostných, protipožiarnych a iných právnych predpisov spojených s užívaním Predmetu nájmu podľa všeobecne záväzných predpisov o ochrane pred požiarom (§ 4, 5 zákona č. 314/2001 Zb. v znení ďalších zmien a doplnkov) na vlastné náklady.

V. Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný resp. vyčerpaním finančného limitu 11.400 eur bez DPH. Počas tejto doby môže Prenajímateľ vypovedať písomne nájomný vzťah založený touto Zmluvou s výpovednou dobou 3 mesiace.
2. Nájomca môže písomne vypovedať nájomný vzťah založený touto Zmluvou pred uplynutím doby nájmu s výpovednou dobou 3 mesiace.
3. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
4. Za doručenie výpovede sa považuje aj prípad, kedy Nájomca nebol poštovou doručovateľkou zastihnutý na adrese uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy. Ak výpoveď nemožno takto doručiť, uloží sa táto výpoveď na pošte a Nájomca bude vhodným spôsobom upovedomený, aby si výpoveď na pošte vyzdvihol. Výpoveď sa považuje za doručenie aj uplynutím posledného dňa úložnej lehoty výpovede na pošte podľa poštovného poriadku vrátane prípadov, keď sa Nájomca o uložení a doručení výpovede nedozvedel.
5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak:
 - a) sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou Nájomného, a teda neuhradí Nájomné ani do splatnosti ďalšieho Nájomného, a to aj napriek písomnému upomenutiu Prenajímateľa,
 - b) Nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva Predmet nájmu alebo ak trpí užívanie Predmetu nájmu takým spôsobom, že tým Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - c) Nájomca iným spôsobom závažne porušuje, resp. neplní svoje povinnosti vyplývajúce Nájomcovi z tejto Zmluvy, z všeobecne záväzných právnych predpisov, resp. z pokynov Prenajímateľa.
6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípadoch:
 - a) stanovených zákonom,
 - b) ak Prenajímateľ riadne a včas neplní povinnosti podľa tejto Zmluvy resp. porušuje plnenie povinností podľa tejto Zmluvy.
7. Odstúpenie podľa bodu 5 resp. bodu 6 tohto článku Zmluvy musí byť vyhotovené písomne a doručené druhej Zmluvnej strane. Nájomný vzťah sa končí dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane. O doručení odstúpenia od Zmluvy platia primerane ustanovenia týkajúce sa doručovania výpovede podľa bodu 4 tohto článku Zmluvy.

8. V prípade ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi, pričom pri odovzdaní Predmetu nájmu bude spísaná zápisnica so zachytením stavu Predmetu nájmu, a to v Prenajímateľom stanovenej lehote.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti Zmluvných strán touto Zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti súvisiace s touto Zmluvou si budú doručovať na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručенú aj dňom, kedy sa vrátila odosielajúcej Zmluvnej strane ako nedoručená. Písomnosť doručovaná elektronickými prostriedkami na e-mailovú adresu Partnera uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy sa považuje za doručенú v druhý deň od jej odoslania, a to vrátane prípadu, keď ju adresát neprečítal. Akúkoľvek zmenu adresy na doručovanie, ako aj ostatných kontaktných údajov (napr. IBAN, e-mailovej adresy) je Zmluvná strana, u ktorej ku zmene došlo, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane spolu s uvedením nového kontaktného údaju, najmä novej adresy pre doručovanie, IBAN, prípadne novej e-mailovej adresy.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Nájomcu.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch. Každá Zmluvná strana obdrží po dvoch rovnopisoch.
5. Táto Zmluva sa môže meniť a dopĺňať len písomným dodatkom podpísaným oboma Zmluvnými stranami. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy sú právne záväzné a prechádzajú v plnom rozsahu aj na právnych nástupcov Zmluvných strán.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých 1 vyhotovenie je určené pre Nájomcu a 1 vyhotovenie je určené pre Prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa pri plnení predmetu tejto Zmluvy dozvedeli, a to aj po zániku tejto Zmluvy.
8. Neplatnosť niektorého ustanovenia nemá za následok neplatnosť celej Zmluvy, pokiaľ nejde o skutočnosť, s ktorou zákon spája tieto účinky.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že osoby podpisujúce túto Zmluvu sú k podpisu Zmluvy oprávnené, s jej obsahom sa oboznámili a jej zneniu porozumeli. Zmluva bola uzatvorená po vzájomnej dohode Zmluvných strán, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpisujú a tým prehlasujú skutočnosti v nej obsiahnuté za prísne dôverné.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

K 13 – Košické kultúrne centrá,
príspevková organizácia
Denisa Vágner
poverená zastupovaním štatutárneho orgánu

