

Nájomná zmluva č. 97/2015/SM

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Mestská časť Košice – Sídliisko KVP
Sídlo: Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice
IČO: 00691089
Osoba oprávnená konať: Ing. Alfonz Halenár, starosta
DIČ: 2020928327
Bankové spojenie: Tatra banka a.s. Košice
Číslo účtu: 2625722600/1100
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Záhradníctvo JŠK Košice s.r.o.
Sídlo: Zombova 43, 040 11 Košice
Osoba oprávnená konať: Ing. Jozef Škoviera, konateľ
IČO: 36 598 178
Zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sro
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko
Číslo účtu: 9303478002/5600
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa túto Nájomnú zmluvu č. 97/2015/SM (ďalej len „zmluva“):

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je právnickou osobou, je územný samosprávny a správny celok Mesta Košice, ktorý za podmienok ustanovených právnymi predpismi, Štatútom Mesta Košice ako aj Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP hospodári s vlastným majetkom a majetkom zvereným do správy.
2. Nájomca je právnickou osobou zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Košice. Výpis z Obchodného registra je Prílohou č. 1 tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že nie je osobou uvedenou v § 9a ods. 6 a 7 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
3. Prenajímateľ je vlastníkom mobilnej ľadovej plochy (MLP) vrátane príslušenstva, tenisového ihriska, unimobunky, malotraktorovej rolby, elektrickej prípojky NN, oceľového prístrešku, hokejových striedačiek, garáže, oplotenia okolo MLP a ihriska.
4. Prenajímateľ na základe zmluvy o zverení majetku mesta Košice do správy má zverené do správy nehnuteľnosti, a to budovu požičovne športových potrieb a pozemky - parcela č. 3475 o výmere 1 365 m², parcela č. 3562 o výmere 1 539 m², parcela č. 3563 o výmere 686 m², parcela č. 3564 o výmere 83 m².

Článok II. Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie hnutel'ného a nehnuteľného majetku uvedeného v Článku I ods. 3. a 4., presne špecifikovaného v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
2. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je v prílohe č. 3 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Účelom zmluvy je prevádzkovanie MĽP, prevádzkovanie tenisového kurtu a prevádzkovanie budovy športového zázemia (sociálne zariadenia, bufet, šatne, požičovňa športového náradia). K zmene účelu predmetu nájmu je potrebný súhlas prenajímateľa.

Článok III. Nájomné, ostatné platby a platobné podmienky

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné. Cenovú ponuku na výšku nájmu ponúkol nájomca v Obchodnej verejnej súťaži. Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené Uznesením číslo 82/a Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Sídlisko KVP konaného dňa 4. augusta 2015. Komisia pre vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže dňa 19.08.2015 vyhodnotila túto ponuku vo výške 1.200,- € s DPH/rok ako víťaznú.
Ročné nájomné za prenájom predmetu nájmu je vo výške 1.200,- € s DPH (slovom jedentisícdivesto eur).
2. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom, ani žiadne iné platby.
3. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu detailne popísané v Článku VII. zabezpečí nájomca sám a na vlastné náklady s jednotlivými dodávateľmi služieb.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné je splatné najneskôr do 15. januára kalendárneho roka na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Variabilný symbol použitý pri úhrade nájomného je číslo faktúry.
5. V roku 2015 uhradí nájomca alikvotnú časť nájomného, a to vo výške 432,26 € s DPH na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Článok IV. Doba nájmu

1. Predmet nájmu sa prenajíma na dobu neurčitú. Nájom začína dňom účinnosti tejto zmluvy, a to 22.8.2015.

Článok V. Ukončenie nájmu

1. Zmluvu je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od zmluvy alebo písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
2. Výpoveď zo strany prenajímateľa je možná z dôvodu, ak:
 - a) nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve prenajímateľa užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, najmä však v rozpore s účelom tejto zmluvy,
 - b) nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu umožní užívanie predmetu nájmu tretej osobe,
 - c) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 30 (tridsať) dní,
 - d) nájomca opakovane neumožnil zástupcovi prenajímateľa kontrolu užívania predmetu nájmu,
 - e) nájomca porušil niektoré z ustanovení uvedených v Článku VII tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
- a) nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť v rozsahu svojho predmetu podnikania,
 - b) na majetok nájomcu je vedené exekučné konanie a nájomca najneskôr v lehote do 30 dní od doručenia upovedomenia o začatí exekúcie nevyrovná všetky záväzky, ktoré sú predmetom takejto exekúcie.

Odstúpenie od zmluvy musí byť v písomnej forme a doručené druhému účastníkovi zmluvy. Odstúpením sa táto zmluva zrušuje nasledujúci deň po doručení odstúpenia od zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu odovzdať nájomcovi do nájmu najneskôr v deň účinnosti tejto zmluvy, podľa Článku X. bod 1. tejto zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu je spísaný Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy a tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek, vždy však za prítomnosti zástupcu nájomcu, vstúpiť do/na predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.

Článok VII.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov po celú dobu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia, je povinný po celú dobu nájmu dodržiavať všetky právne predpisy najmä v oblasti ochrany životného prostredia, nakladania s odpadmi, hygienické a zdravotné predpisy. Ďalej je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečovať vykonanie odborných prehliadok a skúšok všetkých technických zariadení, najmä elektrických zariadení, kontroly elektrických spotrebičov, a pod. v zmysle platných právnych predpisov a na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie zistených závad.
3. Revízie a starostlivosť o technické zariadenia ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný spolu s vrátením predmetu nájmu odovzdať prenájomateľovi všetky revízne správy za obdobie trvania nájmu vydané pre všetky technické zariadenia.
4. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, ktoré vznikli jeho zavinením, prípadne z nedbanlivosti, zavinením, prípadne nedbanlivosťou osôb, ktoré zamestnáva alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil, a to podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Nájomca je povinný vzniknuté škody bezodkladne odstrániť na vlastné náklady. V prípade, ak vzniknutú škodu nájomca neodstráni, je oprávnený tak urobiť prenájomateľ a nájomca je povinný uhradiť mu všetky náklady spojené s odstránením vzniknutej škody, navyšené o 15 % (pätnásť percent) z titulu zmluvnej pokuty.
5. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky (MŽP SR) č. 310/2013 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 284/2001, ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov a zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve v znení neskorších predpisov.

6. Nájomca po celú dobu nájmu nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať k predmetu nájmu akékoľvek iné práva v prospech tretích osôb.
8. Nájomca je povinný informovať bezodkladne prenajímateľa, najneskôr však v lehote 8 pracovných dní o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. obchodné meno, právna forma, sídlo a pod.), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu, začatie súdnych a trestných konaní (aj konania začaté len vo veci) týkajúcich sa hoci aj nepriamo plnenia ustanovení tejto zmluvy a pod.
9. V prípade havarijného stavu predmetu nájmu je nájomca povinný bezodkladne tento stav odstrániť na svoje náklady a informovať o tejto skutočnosti prenajímateľa.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu, ktoré vyžadujú stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebnému úradu podľa Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje hradiť všetky náklady na prevádzku predmetu nájmu (napr. vodné a stočné, elektrická energia, oleje a PHM do malotraktorovej rolby, ekologická chladiaca kvapalina pre chladiacu jednotku YORK – YLAE LT 330, upratovanie a čistenie, poistenie proti odcudzeniu a poškodeniu, stráženie prenajatých objektov, a pod.).
12. Nájomca sa zaväzuje hradiť všetky náklady na údržbu a opravu predmetu nájmu (napr. nová antuka, úpravy a pravidelná údržba povrchu tenisového ihriska, valcovanie, údržba a opravy oplatenia, výmena poškodených trubiek rozvodov MĽP, príprava MĽP pred sezónou, skladovanie MĽP a pod.).
13. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť predmet nájmu bez finančných nárokov pre Mestskú časť Košice – Sídliisko KVP na usporiadanie športových a kultúrno – spoločenských akcií organizovaných mestskou časťou, ako sú napr. hokejový turnaj, hokejbalový turnaj, futbalový turnaj, maškarný ples, akcie pre sociálne odkázané deti počas jarných prázdnin, prípadne iné športové a kultúrno spoločenské podujatia organizované mestskou časťou s tým, že počas týchto akcií zabezpečí plnú schopnosť prevádzky.
14. Prevádzkovanie MĽP je možné iba na území Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať MĽP minimálne 3 kalendárne mesiace počas každého roka nájmu.
15. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratáť a uviesť do takého stavu, ktorý zodpovedá zmyslu, účelu a trvaniu zmluvy a vrátiť ich prenajímateľovi. Povinnosť vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi sa považuje za splnenú vrátením kľúčov, odovzdaním kompletnej technickej dokumentácie vrátane revízných správ a podpísaním protokolu o odovzdaní predmetu nájmu.

Článok VIII.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca počas nájmu ani po jeho skončení nemá nárok na úhradu preinvestovaných nákladov do predmetu nájmu od prenajímateľa. Nájomca výslovne súhlasí, že nemá nárok ani na protihodnotu toho, o čo predmet nájmu zhodnotil.
2. Písomnosti doručované v súvislosti a na základe zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou sa považujú za doručené na adresu zmluvných strán uvedenú v Zmluve, a to aj v prípade, keď si ju zmluvná strana neprevezme v úložnej lehote na pošte, pričom za deň doručenia sa v takom prípade považuje posledný deň uloženia zásielky na pošte. V prípade zmarenia doručenia alebo odmietnutia prevzatia doručovanej zásielky je dňom doručenia deň, kedy došlo k zmareniu doručenia alebo odmietnutiu prevzatia.

3. V prípade zmeny doručovacej adresy je každá zmluvná strana o tejto skutočnosti povinná informovať písomne druhú zmluvnú stranu. Do oznámenia zmeny sa za platnú doručovaciu adresu považuje adresa naposledy písomne oznámená.

Článok IX. Riešenie sporov

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory vzniknuté z tejto zmluvy budú riešiť predovšetkým vzájomnou komunikáciou s cieľom nájsť dohodu a riešenie sporu. V prípade, ak napriek tomu k dohode nedôjde, je každá zmluvná strana oprávnená požiadať o rozhodnutie príslušný orgán.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s platnou právnou úpravou.
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých tri sú určené prenajímateľovi a dva nájomcovi.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonávať iba vo forme písomného a číslovaného dodatku, pričom na strane prenajímateľa sa vyžaduje predchádzajúce schválenie Miestnym zastupiteľstvom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP.
4. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

Prílohy:

1. Príloha č. 1 -Výpis z obchodného registra týkajúci sa nájomcu
2. Príloha č. 2 - predmet nájmu
3. Príloha č. 3 - pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu
4. Príloha č. 4 - Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

V Košiciach, dňa 21. 8. 2015

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Alfonz Halenár
starosta mestskej časti

.....
Ing. Jozef Škoviera
konateľ

