

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení
neskorších predpisov medzi

Obchodné meno: **Tepláreň Košice, a. s. v skratke TEKO, a. s.**
sídlo: Teplárenská 3, 042 92 Košice
IČO: 36 211 541
DIČ: 2020048580 IČ DPH: SK2020048580
bankové spojenie: -*údaj sa nesprístupňuje*-, číslo účtu: -*údaj sa nesprístupňuje*-
IBAN: -*údaj sa nesprístupňuje*-, BIC (SWIFT): -*údaj sa nesprístupňuje*-
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sa, vložka č. 1204/V
v mene spoločnosti konajú Ing. Ladislav Koch, predseda predstavenstva a Ing. František Hazala, člen
predstavenstva
(ďalej len „**prenajíateľ**“)

a

Obchodné meno: **SENIOR DOM Košice, občianske združenie**
sídlo: Junácka 10, 040 01 Košice
IČO: 42409349
DIČ: 2120104679
bankové spojenie: -*údaj sa nesprístupňuje*-, číslo účtu: -*údaj sa nesprístupňuje*-
IBAN: -*údaj sa nesprístupňuje*-, BIC (SWIFT): -*údaj sa nesprístupňuje*-
v mene koná: Ing. Ladislav Varga, predseda
Organizácia zaregistrovaná na MV SR 06. 07. 2015, číslo spisu: VVS/1-900/90-46442
(ďalej len „**nájomca**“), (ďalej spolu len „**zmluvné strany**“)

1. PREDMET ZMLUVY

1.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súpisné číslo 2407, stojacej na pozemku parcela KN-C č. 3095, ktorá je Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom vedená na LV č. 11671 pre katastrálne územie Južné Mesto (ďalej len „**nehnutelnosť**“). Nehnutelnosť sa nachádza v Košiciach na Košťovej ulici.

1.2 Prenajíateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v odseku 1.1 tohto článku zmluvy o celkovej výmere **101,41 m²**.

Jedná sa o nasledovné nebytové priestory:

- a) kancelária č. 1 o výmere 9,90 m²;
- b) kancelária č. 2 o výmere 12,82 m²;
- c) kancelária č. 3 o výmere 12,82 m²;
- d) kancelária č. 4 o výmere 11,70 m²;
- e) zasadačka o výmere 30,00 m²;
- f) chodby spolu 18,32 m²
- g) sociálne zariadenia o výmere 5,85m².

1.3 Priestory sú polohovo vyznačené v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „**priestory**“)

2. ÚČEL ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi priestory za účelom prevádzkovania Akadémie Vzdelávania Seniorov, zriadenej pri SENIOR DOM Košice, občianske združenie. Nájomca je povinný zachovávať tento účel po celý čas trvania nájmu.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1. októbra 2015.
- 3.2 Na základe dohody zmluvných strán prenajímateľ odovzdá priestory nájomcovi do užívania dňa 1. októbra 2015. O odovzdaní priestorov spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
- a) stav, v akom sa priestory nachádzajú v deň odovzdania nájomcovi;
 - b) stav meračov médií;
 - c) zoznam zariadenia a jeho stav, ak sa priestoroch nachádza;
 - d) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
 - e) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiada prenajímateľ alebo nájomca;
 - f) miesto a dátum spísania zápisnice;
 - g) podpis prenajímateľa a nájomcu.
- 3.3 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:
- a) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
 - b) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán, kedykoľvek, aj bez uvedenia dôvodu písomnou výpoveďou s jedno (1) mesačnou výpovednou dobou s tým, že výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane;
 - c) odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak ktorákoľvek zo zmluvných strán podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje najmä omeškanie nájomcu s platením nájomného o viac ako tridsať (30) dní, užívanie priestorov v rozpore s účelom stanoveným v tejto zmluve a prenechanie predmetu nájmu do užívania tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa;

4. NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 4.1 Nájomné za užívanie priestorov bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 1,- € ročne, slovom jedno euro ročne bez DPH.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť ročne dopredu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné je splatné v lehote 15 dní odo dňa vystavenia faktúry.
- 4.3 V nájomnom podľa tohto článku nie sú zahrnuté aj úhrady za plnenia poskytované s nájmom (najmä dodávka elektrickej energie, teplo, voda, odvoz odpadu). Úhradu za dodávku elektrickej energie bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi na základe osobitnej zmluvy. S poukazom na uvedené prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva nájomcovi súhlas na uzavretie osobitnej zmluvy s dodávateľom elektrickej energie. Úhrady za dodávku tepla, studenej vody a stočné bude prenajímateľ nájomcovi refaktúrovať na základe faktúr vystavených jednotlivými dodávateľmi týchto médií. Refaktúrované úhrady sa uhrádzajú na základe faktúr vystavených prenajímateľom a sú splatné v lehote 15 dní odo dňa vystavenia tej-ktorej faktúry. Nájomca si zabezpečí prostredníctvom

Mesta Košice zbernú nádobu na zber komunálneho odpadu, ktorý vznikne počas trvania nájmu a úhradu stanoveného poplatku v zmysle VZN č.131 o miestnom poplatku za komunálne odpady na území mesta Košice.

5. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a udržiavať priestory počas celej doby nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel a za podmienok stanovených v tejto zmluve.
- 5.2 Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu priestorov v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, ak o to prenájomca písomne alebo telefonicky aspoň jeden (1) deň vopred požiada tak, aby sa kontrola priestorov vykonala počas pracovného času nájomcu.
- 5.3 Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne poistné udalosti vzniknuté na veciach nájomcu nachádzajúcich sa v priestoroch.

6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 6.1 Nájomca je povinný udržiavať priestory v stave, v akom ich prevzal, najmä udržiavať v priestoroch čistotu a neskladovať a nelikvidovať v nich akýkoľvek odpad.
- 6.2 Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi včas potrebu opráv, ktoré má urobiť prenájomca na svoje náklady, pričom nájomca nesie zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti.
- 6.3 Nájomca je povinný vykonávať v priestoroch všetky drobné opravy, bežnú údržbu na vlastné náklady, a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov. Ak sa zmení drobná záhada v dôsledku jej včasného neodstránenia nájomcom na záhadu nie drobnú, je povinnosťou nájomcu odstrániť i túto záhadu výlučne na vlastné náklady. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú investície jednorazovo do 500,00€ bez DPH. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa vždy považuje maľovanie a zasklievanie.
- 6.4 Nájomca je taktiež povinný vykonať drobnú opravu alebo bežnú údržbu najneskôr do troch (3) pracovných dní po tom, čo ho na to ústne alebo písomne upozornil/vyzval prenájomca.
- 6.5 Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy v priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu a na základe ostatných náležitostí vyžadovaných všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak zodpovedá za všetku škodu tým spôsobenú.
- 6.6 Nájomca je oprávnený prenechať priestory do podnájmu alebo užívania tretej osobe po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomcu.
- 6.7 Nájomca sa súčasne zaväzuje dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. v súvislosti s užívaním nehnuteľností. Nájomca zodpovedá prenájomcovi za všetky škody spôsobené porušením, nesplnením, resp. zanedbaním akejkoľvek povinnosti, ktorá nájomcovi vyplýva z predpisov týkajúcich sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. Za škody sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy v súvislosti s porušením, nesplnením prípadne zanedbaním povinností v oblasti ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod.

- 6.8 Za vytvorenie podmienok na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku ochrany pred požiarmi na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov a na úseku odpadového hospodárstva a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri plnení tejto zmluvy, v priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne nájomca.
- 6.9 Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu priestorov v súlade s článkom 5 ods. 5.2 tejto zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť prenajímateľovi všetku súčinnosť.
- 6.10 Nájomca odovzdá v zapečatenom obale náhradné kľúče od priestorov do úschovy prenajímateľovi, pre prípad nevyhnutného vstupu do priestorov z dôvodu požiaru alebo inej nepredvídateľnej udalosti v čase neprítomnosti nájomcu, aj v takomto prípade je prenajímateľ povinný oznámiť svoj úmysel telefonicky nájomcovi na tel. číslo -*údaj sa nesprístupňuje*-. Na vstup do priestorov z týchto dôvodov, dáva nájomca neodvolateľný súhlas. O rozpečatení obalu a vstupe do priestorov zo strany prenajímateľa bude vykonaný písomný záznam, ktorý bude predložený nájomcovi.
- 6.11 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje priestory vypratať a odovzdať do siedmich (7) dní odo dňa skončenia nájomného pomeru založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní priestorov spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku 3, ods. 3.2 tejto zmluvy.
- 6.12 Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca priestory v lehote uvedenej v odseku 6.11 tohto článku neodovzdá, môže prenajímateľ priestory vypratať za účasti nezainteresovanej tretej osoby a notára a nechať spísať úradný záznam o vypratání. Na uvedený postup nájomca výslovne udeľuje svoj súhlas a zaväzuje sa všetky takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť bez zbytočného odkladu potom, ako mu bude prenajímateľom oznámená celková suma nákladov spojených s vypratáním.

7. POISTENIE

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje ku dňu začatia nájmu uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škody, ktoré by v súvislosti s nájmom a touto zmluvou mohol prenajímateľovi spôsobiť sám nájomca, príp. ktoré by mohli spôsobiť prenajímateľovi tretie osoby (škody spôsobené zákazníkmi, vandalizmom, vlámaním, požiarom, atď.).
- 7.2 Nájomca je povinný poistenie uvedené v odseku 7.1 tohto článku udržiavať po celý čas nájmu, vinkulovať prípadné poistné plnenie v prospech prenajímateľa, zabezpečiť nehnuteľnosti bezpečnostnými zariadeniami uvedenými v poistnej zmluve a tieto riadne používať, ako aj plniť všetky ďalšie podmienky zmluvne vyhradené poisťiteľom, pre prípad neplnenia ktorých poisťiteľ bude oprávnený znížiť alebo odmietnuť poistné plnenie v prípade vzniku poistnej udalosti v/na nehnuteľnostiach, a riadne platiť poistné v zmysle uzatvorenej poistnej zmluvy.
- 7.3 Nájomca je povinný najneskôr do dvoch týždňov po prevzatí nehnuteľností odovzdať jedno vyhotovenie poistnej zmluvy prenajímateľovi.
- 7.4 V prípade vzniku poistnej udalosti týkajúcej sa nehnuteľností je nájomca povinný písomne alebo faxom informovať poisťiteľa o poistnej udalosti a následne priamo alebo prostredníctvom poisťiteľa aj prenajímateľa a zabezpečiť všetky dôkazy a iné doklady nevyhnutné k zabezpečeniu poistného plnenia; ďalej je povinný poskytnúť prenajímateľovi a poisťiteľovi všetku súčinnosť. Nájomca je tiež povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť uvedenie nehnuteľností do stavu predchádzajúceho poistnej udalosti na svoje náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Povinnosť nájomcu bez zbytočného odkladu uviesť nehnuteľností do pôvodného stavu pred poistnou udalosťou nie je

dotknutá tým, že poistné plnenie nepokryje náklady na uvedenie nehnuteľností do pôvodného stavu pred poistnou udalosťou a dobou, kedy poistiteľ príslušné poistné plnenie vyplatí.

- 7.5 Ak nájomca nesplní povinnosti podľa odsekov 7.1 až 7.4 tohto článku a dôjde k poškodeniu alebo zničeniu nehnuteľností, nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi celú takto vzniknutú škodu bez ohľadu na prípadnú zodpovednosť tretích osôb.
- 7.6 V prípade odmietnutia alebo čiastočného odmietnutia poistného plnenia zo strany poistiteľa, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi rozdiel, a to až do výšky, v ktorej škoda nebola pokrytá poistným plnením.

8. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „**oznámenia**“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne, faxom alebo e-mailom, pokiaľ v tejto zmluve nie je pre určitú formu komunikácie vyhradený len určitý spôsob doručovania. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa odseku 8.2 tohto článku vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané faxom, e-mailom alebo doručované osobne v pracovný deň v čase od 8.00 hod do 15.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. doručenia oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.

- 8.2 Pre **prenajímateľa** budú všetky oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **Tepláreň Košice, a. s. v skratke TEKO, a. s.**
Teplárenská 3, 042 92 Košice

kontaktné osoby: *-údaj sa nespřístupňuje-*
tel. *-údaj sa nespřístupňuje-*, e-mail: *-údaj sa nespřístupňuje-*

a pre **nájomcu** budú všetky oznámenie doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **SENIOR DOM Košice, občianske združenie**
Junácka 10, 040 01 Košice

kontaktné osoby: Ing. Ladislav Varga
Tel. *-údaj sa nespřístupňuje-*, e-mail: *-údaj sa nespřístupňuje-*

alebo na akúkoľvek inú adresu, faxové, telefónne alebo mobilné telefónne číslo alebo e-mailovú adresu, ktoré budú druhej zmluvnej strane vopred písomne oznámené.

- 8.3 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neobdržala akúkoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.
- 8.4 Prenajímateľ je oprávnený od nájomcu požadovať zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € za prvé porušenie akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy a vo výške 2.000,00 € za opakované porušenie rovnakej povinnosti. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnom rozsahu.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky. Súd Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
- 9.2 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a v jeho rámci ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.
- 9.3 Táto zmluva sa môže meniť alebo zrušiť iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme.
- 9.4 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 9.5 Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom tejto zmluvy sa žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych dojednaní a dohôd.
- 9.6 Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch (2) pre každú zmluvnú stranu.
- 9.7 Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je v zmysle § 2 ods. 3 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinnou osobou, a preto je táto zmluva v zmysle § 5a zákona o slobode informácií v spojení s § 47a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou.
- 9.8 Zmluvné strany berú na vedomie, že účinnosť tejto zmluvy je v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a zákona o slobode informácií podmienená jej zverejnením v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
- 9.9 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 9.10 Súčasťou tejto zmluvy sú:
- príloha č. 1 – nákres nebytových priestorov,
- 9.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že túto zmluvu neuzatvárajú ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli a tento vyjadruje ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa ____

Za Prenajímateľa:

Ing. Ladislav Koch
predseda predstavenstva

Ing. František Hazala
člen predstavenstva

Za nájomcu:

Ing. Ladislav Varga
predseda

Príloha č. 1
Nákres nebytových priestorov

3chovňa - Košťová č.1/A

