



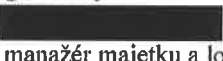
ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Číslo zmluvy: 467/ÚO/2021

Článok I. Zmluvné strany


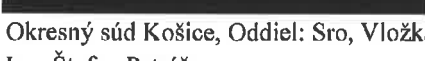
Prenajíateľ:

Názov: **Martinská teplárenská, a.s.**
Sídlo: Robotnícka 17, 036 80 Martin
IČO: 36 403 016
IČ DPH: SK2020122555
DIČ: 2020122555
Bankové spojenie: 
Číslo účtu: 
Registrácia v OR: Okresný súd Žilina, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 10329/L
Zastúpená: JUDr. Erik Štefák
generálny riaditeľ

manažér majetku a logistiky

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **REMONT, spoločnosť s ručením obmedzeným, Košice**
Sídlo: Lesná 16, 044 24 Poproč
IČO: 17 080 401
IČ DPH: SK2020492463
DIČ: 2020492463
Bankové spojenie: 
Číslo účtu: 
Registrácia: Okresný súd Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 681/V
Zastúpená: Ing. Štefan Petráš
konateľ
Marián Retter
konateľ

(ďalej len „Nájomca“)

(spolu ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, Robotnícka č.17 parc. Č. 3269/18 registrovaný v Správe katastra Martin, katastrálne územie Martin LV č. 5736, súp. č. 5582 pod názvom DIEĽNE II, ktorý je predmetom nájmu. Nájomca si prenajíma priestor za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti. Prenajímateľ prenajíma uvedený nebytový priestor o celkovej podlahovej ploche 255 m².

Článok III. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytový priestor o celkovej výmere 255 m² (ďalej len ako „nebytový priestor“), ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v čl. II tejto Zmluvy, do užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie tohto nebytového priestoru Prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo obmedziť užívanie predmetu nájmu Nájomcom v súlade s touto Zmluvou.

Článok IV. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať nebytový priestor pre vykonávanie podnikateľskej činnosti uvedenej vo výpise z obchodného registra aktuálneho ku dňu podpisu tejto zmluvy.
2. Nájomca vyhlasuje, že mu bolo umožnené pred podpísaním tejto zmluvy oboznámiť sa so stavom predmetu nájmu a vyhlasuje, že je v stave spôsobilom na dohovorené a obvyklé užívanie v súlade s účelom nájmu.
3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol, ktorý podpíšu za Prenajímateľa [REDAKOVANÉ] a za nájomcu Marián Retter, pričom každá Zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis tohto protokolu.

Článok V. Nájomné

1. Cena nájmu je stanovená dohodou Zmluvných strán vo výške 892,50 eur bez DPH mesačne (slovom osemstodeväťdesiatdva eur a päťdesiat centov), ktorá môže byť každoročne k 1.1. príslušného kalendárneho roka aktualizovaná, pričom prvá aktualizácia ceny nájmu môže byť uplatnená k 1.1.2022. Cena zahŕňa 4 parkovacie miesta, stráženie objektu SBS + kamerový systém, zimnú údržbu prístupových ciest. Ak doba nájmu začne plynúť alebo sa ukončí v priebehu kalendárneho roka, výška nájomného bude znížená pomerne podľa počtu mesiacov skutočného nájmu.
2. Fakturácia nájomného bude vykonávaná mesačne, a to vopred t.j. k 1. dňu príslušného mesiaca. K cene nájmu bude uplatnená príslušná sadzba DPH podľa právnych daňových predpisov. Splatnosť faktúry je **14 dní odo dňa vystavenia faktúry**.
3. Nájomca sa zaväzuje platbu uhradiť bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Za deň úhrady platby podľa tejto Zmluvy sa považuje deň jej pripísania na účet oprávnenej strany uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

4. V prípade omeškania platby má Prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05% z omeškanej sumy za každý deň. Dohodnutý úrok z omeškania uhradí Nájomca Prenajímateľovi do 30 dní odo dňa ich uplatnenia na základe riadne vystavenej faktúry.
5. Nájomné nezahŕňa ďalšie náklady spojené s užívaním priestorov (el. energia, kúrenie, voda).
6. Dodávku vody, elektriny a tepla na kúrenie zabezpečí Prenajímateľ. Na dodávku elektriny a kúrenia budú s Nájomcom uzatvorené samostatné zmluvy. Spotrebu energií bude Nájomca hradit' podľa skutočnej spotreby.

Článok VI. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú .

Článok VII. Poistenie

Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť poisťnú zmluvu vo veci poistenia hnutel'ných vecí vo vlastníctve Nájomcu nachádzajúcich sa v nebytovom priestore.

Článok VIII. Údržba a užívanie predmetu nájmu

1. Nájomca môže vybudovať na predmete nájmu ďalšie konštrukcie nevyhnutné na uskutočnenie svojich aktivít po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení zo strany Prenajímateľa. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých zariadení a strojov inštalovaných na predmete nájmu a tvoriacich nedeliteľnú súčasť jeho podnikania.
2. Každá zmena vykonaná na predmete nájmu Nájomcom musí byť predtým písomne odsúhlasená Prenajímateľom.
3. Nájomca sa zaväzuje dodať Prenajímateľovi podrobný opis nutných opráv, plánovaných prác, ako aj technický projekt inštalácií a zariadení. Pri realizačných prácach sa budú dodržiavať právne predpisy.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytový priestor tak, aby nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu. Ak dôjde k poškodeniu alebo zničeniu nebytového priestoru, jeho častí alebo zariadenia, v takomto prípade je povinnosťou Nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu nebytového priestoru a zariadenia alebo zabezpečiť a nainštalovať nové zariadenia rovnakého druhu a akosti.
5. Akákoľvek zmena vykonaná zo strany Prenajímateľa v užívaní nehnuteľností, ktorá tvorí súčasť predmetu nájmu, ktorá má možnosť ovplyvniť aktivitu Nájomcu, bude uskutočnená po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu.
6. Drobné opravy a náklady na bežnú údržbu, spojené s užívaním predmetu nájmu, idú na ťarchu nájomcu.
7. Nájomca nie je oprávnený dať do prenájmu predmet nájmu, alebo postúpiť užívacie právo na tretím osobám.

Článok IX. Prístup k predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi a ním splnomocneným osobám voľný prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne po celý rok vrátane sobôt, nedeľ a sviatkov.
2. Nájomca dodá Prenajímateľovi zoznam osôb a áut, majúcich oprávnenie na prístup k predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ vystaví pre určených pracovníkov nájomcu vstupné preukazy umožňujúce vstup do objektu, ktorý je predmetom nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že ním splnomocnené osoby sa budú pri vstupe do objektu preukazovať vstupnými preukazmi vystavenými Prenajímateľom.
5. Zákazníci aj zamestnanci nájomcu budú vstupovať do objektu po predchádzajúcom ohlásení na vrátnici Prenajímateľa. Môžu sa pohybovať, iba po vopred vyhradenom koridore. Každé zistené vybočenie z tohoto koridoru, bude klasifikované ako porušenie tejto Zmluvy.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán k určenému dňu,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek Zmluvnej strany,
 - c) odstúpením od tejto Zmluvy.
2. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená túto Zmluvu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. V prípade hrubého porušenie tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy okamžite bez výpovednej lehoty, pričom za hrubé porušenie tejto Zmluvy sa považuje:
 - porušenie ustanovení tejto Zmluvy zo strany Nájomcu,
 - ak Nájomca neuhradí faktúru za nájom, prípadne inú faktúru vystavenú Prenajímateľom súvisiacou s užívaním predmetu nájmu ani v náhradnom termíne poskytnutom Prenajímateľom v písomnej výzve na úhradu nájomného.
4. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa poskytne Prenajímateľ Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie priestorov, ktorá nesmie byť kratšia ako 7 dní.

Článok XI. Povinnosti nájomcu a prenájomateľa

1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto Zmluve. Za iným účelom musí písomne požiadať Prenajímateľa o súhlas k zmene účelu nájmu.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto, i iných nevyhnutných opráv. Nesplnením tejto oznamovacej povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu, ktorá by vznikla.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinností Nájomcovi vznikla. Za odovzdanie nebytových priestorov sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov obidvoma Zmluvnými stranami.

4. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu nebude strážený osobitne, pretože sa nachádza v strede oploteného objektu Prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný udržiavať poriadok na vonkajších priestorov susediacich s predmetom nájmu.
6. Nájomca sa zaväzuje v dobe trvania nájmu dodržiavať nariadenia vlády a MŽP SR pre ochranu životného prostredia:
 - zák. č. 138/1973 Zb. o vodách v znení zákona č. 283/1993 Z.z .
 - zák. č. 309/1991 Zb. o ochrane ovzdušia v znení zák. č. 255/1993 Z.z.
 - zák. č. 238/1991 Zb. o odpadoch v znení zák. č. 255/1993 Z.z.
7. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiaru ochranu v objekte, ktorý je predmetom nájmu. Taktiež zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiaru ochranu svojich zákazníkov. Je zodpovedný za vykonávanie vnútorných elektro revízií.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za materiál a zariadenie nájomcu umiestneného v prenajatom nebytovom priestore Prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný používať na odpad vlastné zberné nádoby.
10. Nájomca sa zaväzuje, že vozidlá určené na podnikanie bude parkovať na vyhradených parkovacích miestach, ktoré určí Prenajímateľ.
11. Nájomca sa zaväzuje, že nakladanie a vykladanie materiálu na rampe z áut obmedzí na nevyhnutný čas. Po naložení alebo vyložení auta na rampe uvoľní priestor pri rampe a zabezpečí voľný prejazd po komunikácii pri rampe.
12. Vjazd súkromného osobného auta Nájomcu bude povolený do areálu Prenajímateľa len v prípade, ak bude v aute prevázaný materiál súvisiaci s predmetom podnikania. Pri vjazde osobným autom sa Nájomca zahlásí na vrátnici.
13. Nájomca sa zaväzuje, že bude na nakladacej rampe udržiavať poriadok a prechodne uložený materiál bude na nej uložený bezpečne. Dôvodom na ukončenie tejto zmluvy bude, ak Nájomca ani po uplynutí určeného termínu nevykoná poriadok na nakladacej rampe.

Článok XII

Vrátenie predmetu nájmu

1. Po ukončení nájmu Nájomca je povinný odovzdať uvoľnený nebytový priestor Prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal, v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebeniu, pričom odovzdaním nebytového priestoru sa rozumie podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru oboma Zmluvnými stranami.
2. Nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil na predmete nájmu a ktoré tvorili nedeliteľnú časť jeho podnikania, na vlastné náklady a v lehote jedného mesiaca končiac dňom skončenia nájmu, iba ak sa Zmluvné strany nedohodli inak.
3. V prípade, že Nájomca si nesplní svoju povinnosť demontáže a odvozu v lehote dohodnutej Zmluvnými stranami, Prenajímateľ môže dať demontovať zariadenia Nájomcu na jeho náklady.
4. Ak Nájomca predmet nájmu Prenajímateľovi neodovzdá podľa ods. 1 až 3 tohto článku tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený uplatniť si nárok na zmluvnú pokutu v sume 10 Eur za každý aj začatý deň omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi odplatu za užívanie nebytového priestoru vo výške dohodnutého nájomného, resp. jeho alikvotnej časti.

Článok XIII

Doručovanie

Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručенú, ak ju adresát prevzal ako aj v prípade, že ju neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú druhá Zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručенú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Článok XIV. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnym predpismi Slovenskej republiky, a to najmä Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany môžu zmeniť obsah tejto Zmluvy výlučne formou očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve v písomnej forme, ktoré budú podpísané obidvomi Zmluvnými stranami.
3. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej Zmluvnej strany druhej Zmluvnej strane.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom Zmluvy pred jej podpisom oboznámili, ich prejav, ktorý prejavili určite a zrozumiteľne, je slobodný a vážny, s obsahom Zmluvy súhlasia, na znak čoho ju podpisujú.

V Martine, dňa : 27.04.2021

V Martine, dňa : 27.04.2021

Prenajímateľ:

Nájomca:

Martinská teplárenská, a.s.
JUDr. Erik Štefák, predseda predstavenstva

REMONT,
spoločnosť s ručením obmedzeným
Ing. Štefan Petráš, konateľ

Marián Retter, konateľ

Prenajímateľ:

Martinská teplárenská, a.s.
Ing. Tibor Petráš, člen predstavenstva