

Zmluva č. 304 /2022/OMM
o nájme nebytových priestorov
(uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov)

I.

Zmluvné strany

Názov:	Mesto Vranov nad Topľou
Sô sídlom:	Dr. C. Daxnera 87/1, 093 16 Vranov nad Topľou
IČO:	332 933
zastúpený:	Ing. Jánom Raganom, primátorom
bankové spojenie:	VUB, a.s., pobočka Vranov nad Topľou
IBAN:	SK25 0200 0000 0000 2312 9632

(ďalej ako prenajímateľ)

a

Názov:	Boxerský klub SM
Sô sídlom:	Sadová 1113/62, 093 03 Vranov nad Topľou
IČO:	42421021
zastúpený:	Mgr. Mariánom Smolákom, predsedom
bankové spojenie:	ČSOB
IBAN:	SK73 7500 0000 0040 2404 7418

(ďalej ako nájomca)

a

Názov:	CEMED, s.r.o.
Sô sídlom:	Sídlisko I. 1009 Vranov nad Topľou
IČO:	36448389
Zastúpený:	Ing. Jozefom Mihalčinom, konateľom

(ďalej len prevádzkovateľ tepelného hospodárstva)

(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako zmluvné strany)

uzatvárajú zmluvu za týchto podmienok:

II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností - kotolne K - 2, Sídlisko Juh 1780, Vranov nad Topľou (ďalej len kotolňa K - 2) zapísanej na LV č. 4114 v evidencii nehnuteľností vedenom Okresným úradom vo Vranove n.T. - odbore katastrálnom, okres: Vranov nad Topľou, obec: Vranov nad Topľou.
2. Kotolňa K - 2 je súčasťou tepelného hospodárstva mesta Vranov nad Topľou, ktoré má v nájme

prevádzkovateľ tepelného hospodárstva.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť kotolne K - 2, ktorá pôvodne slúžila na uloženie ľahkého vykurovacieho oleja a ktorá sa nevyužíva na prevádzku tepelného hospodárstva.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že prenájom predmetu nájmu špecifikovaného v čl. II. bod 3 bol prejednaný a schválený na zasadnutí MsZ dňa 25.11.2021, uznesenie č. 214/2021/A5, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona o majetku obcí § 9a ods. 8 e) zákona č. 138/91 o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 8 ods. 18 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Vranov nad Topľou č. 246/2021 z dôvodu, že nájomca je dobrovoľným, športovým, záujmovým a ekonomicky samostatným občianskym združením, združujúcim jednotlivcov, ako sú deti, mládež a dospelí, zaoberajúcich sa zdravým životným štýlom, športovou činnosťou a činnosťami, ktoré sú spojené s organizovaním spoločenských, športových a kultúrnych podujatí a na zasadnutí MsZ dňa 05.05.2022 uznesením č. 242/2022 A/7.

III.

Účel nájmu

1. Predmet nájmu špecifikovaný v čl. II. bod 3 je nájomca oprávnený využívať za účelom vstavby a následného užívania druhého nadzemného podlažia po stavebných úpravách vo výmere 225,84 m², pričom uvedenie do prevádzky bude najneskôr do 3 rokov od podpísania zmluvy.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu špecifikovaný v čl. II. bod 3 či už celý alebo jeho časť do užívania (podnájmu) tretej osobe.
3. Prevádzkovateľ tepelného hospodárstva týmto prehlasuje, že súhlasí s nájmom časti kotolne K - 2, ktorá sa nevyužíva na prevádzku tepelného hospodárstva, súhlasí so stavebnými úpravami tejto časti a tiež prehlasuje, že predmet nájmu nepotrebuje na prevádzku tepelného hospodárstva.
4. Prenajímateľ a prevádzkovateľ tepelného hospodárstva sa dohodli, že táto zmluva je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme nehnuteľností a podnikateľskom nájme hnutel'ných vecí, ktorá bola uzatvorená medzi prenajímateľom a prevádzkovateľom tepelného hospodárstva za účelom výroby, rozvodu, distribúcie a dodávky tepla a teplej úžitkovej vody dňa 14.08.2020 v znení dodatku č. 1 zo dňa 10.02.2021 a dodatku č. 2 zo dňa 15.11.2021 a nahrádza dodatok k zmluve.

IV.

Nájomné

1. Výška nájomného bola schválená v zmysle platných Zásad č. 246/2021 vo výške 1 €/rok/celok.
2. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. II. ods. 3 predstavuje ročne 1 € (slovom: jedno euro).
3. Nájomné špecifikované v čl. IV. bod. 2 je splatné vždy do 1.4. bežného roka na účet prenajímateľa vo VÚB, a.s. pobočka Vranov n.T., č.ú.: SK25 0200 0000 0000 2312 9632.
4. Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájomného.
5. Poplatky za vodu (studenú, teplú) teplo, elektrickú energiu, odvoz odpadu a ďalšie poplatky spojené so stavebnými úpravami a s nájmom hradí nájomca.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného v zmysle dohody zmluvných strán.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup na predmet nájmu za účelom vykonania kontroly stavu a dodržania účelu využitia v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.

5. Nájomca sa zaväzuje po podpise tejto zmluvy, najneskôr však pred začatím stavebných úprav zabezpečiť podružné merače všetkých energií. Spotrebu bude nájomcovi refakturovať prevádzkovateľ tepelného hospodárstva.

VI.

Investície do predmetu nájmu (technické zhodnotenie) a ďalšie dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný na svoje náklady vykonať do predmetu nájmu investície, t. j. zhodnotiť predmet nájmu v súlade s čl. III. bodom 1 zmluvy v predpokladanej hodnote 20 000,- € (slovom: dvadsaťtisíc eur) s DPH a to najneskôr do uplynutia prvých troch rokov trvania nájmu. Rozsah a špecifikáciu investícií (respektíve technického zhodnotenia predmetu nájmu) v zmysle predchádzajúcej vety vykoná nájomca na základe vlastného rozhodnutia v súlade s podnikateľským plánom nájomcu na predmete nájmu v zmysle tejto zmluvy. Pred vykonaním investícií je nájomca povinný písomne oboznámiť prenajímateľa s plánovanými investíciami a vyžiadať si jeho predchádzajúci písomný súhlas s realizáciou investícií a umiestnením investícií na predmete nájmu. Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi súhlas na odpisovanie týchto investícií v účtovníctve nájomcu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky investície, respektíve technické zhodnotenie predmetu nájmu, vykonané nájomcom v zmysle tohto článku tejto zmluvy sa v prípade skončenia nájmu založeného touto zmluvou ktorýmkoľvek z uvedených spôsobov v zmysle článku VII tejto zmluvy stávajú vlastníctvom prenajímateľa za odplatu 1,00 € (slovom: jedno euro) k termínu ukončenia tejto nájomnej zmluvy, na základe čoho budú zmluvné strany medzi sebou z titulu vykonania týchto investícií nájomcu (respektíve technického zhodnotenia predmetu nájmu) úplne a konečne vysporiadané.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr do uplynutia prvých 3 rokov trvania nájmu preukáže prenajímateľovi v písomnej forme vykonanie investícií (respektíve technického zhodnotenia predmetu nájmu) v zmysle bodu 1 tohto článku tejto zmluvy a to: súpisom a fotodokumentáciou vykonaných investícií (respektíve technického zhodnotenia predmetu nájmu) s uvedením nájomcom vynaložených nákladov na vykonanie týchto investícií vrátane kópii účtovných dokladov z účtovníctva nájomcu týkajúcich sa týchto investícií (napr. faktúry od zhotoviteľov a dodávateľov týchto investícií). Prenajímateľ si vyhradzuje právo dať si treťou osobou posúdiť, či nájomcom vykonané investície (respektíve technické zhodnotenie predmetu nájmu) zodpovedajú zhodnoteniu predmetu nájmu v predpokladanej hodnote s DPH, resp. nájomcom deklarovanej hodnote. V prípade, ak záver resp. vyjadrenie tretej osoby, ktorá posúdi vykonané investície (respektíve technické zhodnotenie predmetu nájmu) v zmysle predchádzajúcej vety bude taký, že vykonané investície (respektíve technické zhodnotenie predmetu nájmu) nezodpovedajú zhodnoteniu predmetu nájmu v predpokladanej hodnote 20 000,- € (slovom: dvadsaťtisíc eur) s DPH resp. nájomcom deklarovanej hodnote, zmluvné strany sa dohodli, že pre určenie výšky zhodnotenia predmetu nájmu investíciami nájomcu (respektíve technickým zhodnotením predmetu nájmu) vykonanými v zmysle bodu 1 tohto článku tejto zmluvy, bude pre účely tejto zmluvy rozhodujúci záver, resp. vyjadrenie tretej osoby, ktorá predmetné vykonané investície (respektíve technické zhodnotenie predmetu nájmu) pre prenajímateľa posúdila.
4. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné platné predpisy.

VII.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 15 rokov od účinnosti zmluvy.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) na základe písomnej dohody zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - d) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ktorý môže od zmluvy odstúpiť, ak:
 - i. nájomca poruší čl. III. bod 1, bod 2 tejto zmluvy alebo článok IV. bod 2, bod 3, bod 5 tejto zmluvy alebo akúkoľvek inú svoju povinnosť,
 - ii. nájomca najneskôr do uplynutia prvých 3 rokov trvania nájmu v zmysle článku VI. bod 1 tejto zmluvy nevykonal investície (resp. technické zhodnotenie predmetu nájmu), t. j. nezhodnotil predmet nájmu v predpokladanej hodnote 20 000,- € (slovom: dvadsaťtisíc eur) s DPH,
 - iii. nájomca spôsobí škodu alebo vážne fyzicky zasiahne do predmetu nájmu špecifikovaného v čl. II. bod 3, pričom nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu tým spôsobil,
 - iv. ak vznikne na strane prenajímateľa dodatočná nemožnosť plnenia.
3. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.
4. Dňom písomnej dohody o ukončení nájmu, dňom odstúpenia od zmluvy, resp. dňom ukončenia nájmu výpoveďou, sa všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi vyplývajúce z tejto zmluvy stanú splatnými. Nájomca je povinný ich vysporiadať do 30 dní od skončenia nájmu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania.
2. Táto zmluva je v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (zákon o slobode informácií) povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá sa zverejňuje v Centrálnom registri zmlúv.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len dohodou strán vo forme písomných dodatkov.
5. Táto zmluva bola vyhotovená v 5-tich rovnopisoch, pričom zmluvné strany obdržia po 2 exempláre a prevádzkovateľ tepelného hospodárstva obdrží jedno vyhotovenie.
6. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
7. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
8. Doručovanie, písomné oznamovanie, ako aj všetka písomná komunikácia sa pre účely tejto zmluvy vykonáva poštou na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, alebo osobným doručením. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si bez zbytočného odkladu písomne oznamovať zmenu adresy sídla. Pokiaľ niektorá zo zmluvných strán túto svoju oznamovaciu povinnosť nesplní, považuje sa za adresu pre doručovanie adresa sídla, uvedená v tejto zmluve. Listina adresovaná druhej strane, ktorá je doručovaná poštovým podnikom sa považuje za doručenie okamihom jej doručenia druhej strane (adresátovi). V prípade, ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá, alebo

nedoručiteľná platí, že zásielka sa považuje za doručenú na tretí deň od jej podania (fikcia doručenia). Takto dohodnutá fikcia platí aj v prípadoch, keď:

- a) sa adresát v mieste doručenia nezdržuje,
- b) sa adresát o doručení (uložení) zásielky nedozvedel,
- c) sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá, alebo nedoručiteľná.

Pokiaľ adresát prevezme zásielku skôr, ako by podľa tohto ustanovenia mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručená okamihom jej fyzického prevzatia adresátom. Doručenie druhej zmluvnej strane je platné a účinne vykonané aj vtedy, ak sa doručuje druhej zmluvnej strane oproti podpisu kdekoľvek, kde bol adresát zastihnutý.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

Vo Vranove n.T. dňa 25.5.2022

.....
Prenajíateľ
Mesto Vranov nad Topľou
Ing. Ján Ragan, primátor

.....
Nájomca
Boxerský klub SM
zastúpený: Mgr. Mariánom Smolákom

.....
Prevádzkovateľ tepelného hospodárstva
CEMED, s.r.o.
Ing. Jozef Mihalčin, konateľ