

PODNÁJOMNÁ ZMLUVA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a Obchodného zákonníka
medzi

Obchodné meno: **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice**
Sídlo: Komenského 7, 040 01 Košice
IČO: 31 679 692
DIČ: 2020485500 IČ DPH: SK2020485500
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s. číslo účtu 0446049503/0900
IBAN: SK7309000000000446049503

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, v odd. Sro, vložka č. 3697/V

zastúpená: Ing. Juraj Slafkovský, konateľ spoločnosti
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

obchodné meno: **GALIJA COLOR, s.r.o.**

sídlo: Školská č. 97, 044 20 Malá Ida

IČO: 36 594 385

DIČ: 2022013686

IČ DPH: SK2022013686

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

číslo účtu: 0446398842/0900

IBAN: SK0609000000000446398842

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu, v odd, vložka č. 16696/V

zastúpená: Gabriel Jaklovský – konateľ

(ďalej len „**nájomca**“)

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

Článok I. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Čárskeho ulici v Košiciach – stavba, súpisné číslo 3342, postavenej na pozemku parcelné č. 4430, ktorá je Správou katastra Košice, vedená na LV č. 11620 pre katastrálne územie severné mesto, (ďalej len „**nehuteľnosť**“). List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca má uvedenú nehnuteľnosť v nájme na základe Nájomnej zmluvy č.58/2006 zo dňa 02.02.2006, v znení neskorších dodatkov.
3. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v prízemí (*napr. suteréne*) nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku zmluvy o celkovej výmere **643 m²**, ktorý pozostáva z budovy (ďalej len „**predmet nájmu**“ alebo aj len „**priestor**“).

**Článok II.
ÚČEL ZMLUVY**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytový priestor za účelom prevádzkovania skladov kancelárskych priestorov .

DOBA NÁJMU

2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy, od 01.06.2014 .
3. Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:
 - a) uplynutím dohodnutej doby podľa odseku 1 tohto článku,
 - b) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
 - c) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou s trojmesačnou výpovednou dobou s tým, že výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;
 - d) 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 predmetu nájmu v rozpore s účelom stanoveným v tejto zmluve a prenechanie predmetu nájmu do užívania tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak nájomca:
 - užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - o viac ako tri mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - bude rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, v dôsledku ktorých bude vylúčené užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel.
 - bez udania dôvodu
5. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:
 - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä ak neodovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a účel stanovený v tejto zmluve
 - bez udania dôvodu

**Článok III.
NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY**

Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 8294,70 €, slovom osemtisícdeväťdesiatštyri eur a sedemdesiat centov ročne s daňou z pridanej hodnoty.

1. Štvrtročné nájomné predstavuje sumu vo výške 2073,67 €, slovom dvetisícšesťdesiattri eur

a šesťdesiatšedem centov.

V nájomnom podľa odseku 1 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom (elektrická energia, vodné, stočné, plyn, odvoz odpadu atď.).

2. Vyúčtovanie záloh sa uskutoční podľa skutočných odberov raz štvrťročne. K vyúčtovaniu prenajímateľ pripojí fotokópie faktúr a vyúčtovaní, ktoré obdrží od dodávateľov jednotlivých médií o čom pojednáva aj dohoda o odbere a paušálnom poplatku elektrickej energie.

Alternatíva:

Na základe dohody zmluvných strán sa nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom uhrádzajú na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, za obdobie štvrťročne pozadu. Jednotlivé faktúry sú splatné v lehote 14 dní odo dňa ich vystavenia prenajímateľom. Faktúra musí mať všetky náležitosti daňového dokladu vyžadované platnými právnymi predpismi.

3. V prípade, že počas trvania nájomného vzťahu dôjde k zvýšeniu cien služieb, ktoré nájomca uhrádza, je prenajímateľ oprávnený primerane zvýšiť zálohu na úhradu za služby spojené s nájmom. O zámere zvýšiť zálohu na úhradu služieb spojených s nájmom prenajímateľ nájomcu písomne upovedomí minimálne 14 dní pred zamýšľaným termínom zmeny výšky záloh na úhrady za služby spojené s nájmom.
4. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, úhrad za služby spojené s nájmom alebo nedoplatku za skutočnú spotrebu médií, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. V prípade, že bude nájomca v omeškaní s úhradou nájomného po dobu dlhšiu ako 30 dní je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy bez ďalšieho odstúpiť.
6. Na základe dohody zmluvných strán zloží nájomca prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy zábezpeku na nájomné vo výške jedno (1) mesačného nájomného. Zábezpeka bude nájomcovi vrátená po ukončení nájmu. V prípade, že z akéhokoľvek dôvodu sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného alebo úhrad za služby spojené s nájmom je prenajímateľ oprávnený svoju pohľadávku voči nájomcovi uspokojiť z predmetnej zábezpeky.

Článok IV.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel stanovený v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi resp. jeho zamestnancom, alebo ním splnomocneným osobám vstup na/do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
3. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach nachádzajúcich sa v predmete nájmu.

Článok V.
PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, najmä udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi včas potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ na svoje náklady, pričom nájomca nesie zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti.
4. Nájomca je povinný vykonávať v predmete nájmu všetky drobné opravy, bežnú údržbu na vlastné náklady, a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov. Ak sa zmení drobná závada v dôsledku jej včasného neodstránenia nájomcom na závadu nie drobnú, je povinnosťou nájomcu odstrániť i túto závadu výlučne na vlastné náklady. Na základe dohody zmluvných strán sa za bežnú údržbu a drobnú opravu považuje každá jednotlivá údržba a/alebo oprava, ktorej hodnota nepresiahne sumu 300 €, slovom tristo eur. Za bežnú údržbu a opravu sa bez ohľadu na výšku nákladov vždy považuje maľovanie priestoru a súvisiace práce.
5. Nájomca môže v predmete nájmu vykonať úpravy alebo zmeny iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený priestor prenechať do podnájmu tretej osobe alebo umožniť faktické užívanie priestoru tretej osobe.
7. Pri plnení tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje dodržiavať právne predpisy a plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „**BOZP**“) a ochrany pred požiarom na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdoľovanie požiarov (ďalej len „**PO**“) v sídle a priestoroch prenajímateľa, v ktorých sa bude plniť táto zmluva, (ďalej len „**pracovisko**“). Nájomca je povinný ochraňovať a predchádzať znečisťovaniu životného prostredia (ďalej len „**ŽP**“) a poškodzovaniu ŽP a minimalizovať nepriaznivé dôsledky svojej činnosti pri plnení tejto zmluvy na ŽP. V rámci ochrany ŽP je nájomca povinný predchádzať vzniku odpadov a s prípadnými odpadmi vznikajúcimi pri plnení tejto zmluvy je povinný nakladať alebo inak zaobchádzať v súlade s právnymi predpismi na úseku odpadového hospodárstva (ďalej len „**OH**“) tak, aby bol naplnený ich účel. Ak pri plnení tejto zmluvy vznikne odpad, nájomca sa považuje za pôvodcu odpadu a držiteľa dopadu, je povinný plniť povinnosti držiteľa odpadu pre odpady vznikajúce pri plnení tejto zmluvy, pričom za plnenie týchto povinností zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne nájomca.
8. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody spôsobené porušením akejkoľvek povinnosti na úseku BOZP, PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH. Za škodu sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie (pokuty) uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy za porušenie povinnosti na úseku BOZP, PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH, ak tieto povinnosti podľa tohto článku zaťažovali nájomcu a nie prenajímateľa, ktoré boli prenajímateľovi po vyčerpaní opravných prostriedkov uložené, ak prenajímateľ riadne a včas umožnil nájomcovi uplatňovať v príslušných konaniach všetky dostupné návrhy, opravné

prostriedky a námietky, o ktorých uplatnenie v týchto konaniach alebo za účelom začatia opravných konaní nájomca prenajímateľa písomne požiadal, a ak náklady spojené s uplatňovaním týchto návrhov, opravných prostriedkov a námietok nájomca prenajímateľovi na jeho žiadosť zaplatil.

9. Porušovanie pravidiel BOZP, PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH zo strany nájomcu oprávňuje prenajímateľa bez ďalšieho kedykoľvek od tejto zmluvy odstúpiť
10. Nájomca resp. jeho zamestnanci nesmú na/v nehnuteľnostiach prenajímateľa požívať alkoholické nápoje, omamné látky, psychotropné látky alebo prípravky a plniť túto zmluvu pod ich vplyvom. Ďalej musia dodržiavať zákaz fajčenia.
11. Nájomca je povinný ihneď oznámiť vznik každého pracovného úrazu v priestore a/alebo nehnuteľnosti aj prenajímateľovi.
12. Nájomca odovzdá v zapečatenom obale náhradné kľúče (zabezpečovacie vstupné kódy) od predmetu nájmu do úschovy prenajímateľovi, pre prípad nevyhnutného vstupu do predmetu nájmu z dôvodu požiaru alebo inej nepredvídateľnej havárie v čase neprítomnosti nájomcu. Na vstup do predmetu nájmu z týchto dôvodov dáva nájomca neodvolateľný súhlas. O rozpečatení obalu a vstupe do predmetu nájmu zo strany prenajímateľa bude vykonaný písomný záznam, ktorý bude predložený nájomcovi.
13. V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje predmet nájmu odovzdať najneskôr v posledný deň trvania nájmomného pomeru založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku VII. ods. 1 tejto zmluvy.

Článok VI. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Na základe dohody zmluvných strán prenajímateľ odovzdá nájomcovi priestor do užívania najneskôr do 5 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí priestoru spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa priestor nachádza v deň odovzdania a prevzatia;
 - b) zoznam zariadenia a jeho stav, ak sa v priestore nachádza;
 - c) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestoru;
 - d) stav meračov médií, pokiaľ je mini nehnuteľnosť vybavená;
 - e) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadala prenajímateľ alebo nájomca;
 - f) miesto a dátum spísania zápisnice;
 - g) podpis prenajímateľa a nájomcu.
2. V prípade, že bude nájomca v omeškaní s vypratáním priestoru po dobu dlhšiu ako 14 dní, je prenajímateľ oprávnený priestor na náklady nájomcu vypratať. Veci nájomcu je prenajímateľ oprávnený uskladniť vo svojich skladových priestoroch. Na základe dohody zmluvných strán je skladné dohodnuté na 30 €, slovom tridsať eur denne. Na základe dohody zmluvných strán bola výška nákladov na vypratanie priestoru stanovená na 1 000 € slovom jedentisíc eur. Podpisom tejto zmluvy nájomca splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie priestoru podľa vyššie uvedených podmienok.

3. Zmluvné strany budú mať pri plnení tejto zmluvy prístup k informáciám týkajúcim sa druhej zmluvnej strany (ďalej len „**dotknutá zmluvná strana**“) a jej podnikania, najmä k akýmkoľvek informáciám obchodnej, výrobnjej, prevádzkovej, marketingovej, finančnej, majetkovej, organizačnej, personálnej, hospodárskej a/alebo technickej povahy. Tieto informácie alebo akékoľvek iné informácie verejne neprístupné a súvisiace s činnosťou dotknutej zmluvnej strany, ktoré druhá zmluvná strana získa ústne, písomne alebo v akejkoľvek inej forme pri plnení tejto zmluvy alebo v jej súvislosti, sú predmetom obchodného tajomstva dotknutej zmluvnej strany, alebo ich dotknutá zmluvná strana týmto označuje ako dôverné v zmysle ustanovenia § 271 Obchodného zákonníka (ďalej len „**dôverné informácie**“). Zmluvné strany sa zaväzujú, že počas trvania tejto zmluvy, ako aj po jej skončení budú zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách.

Článok VII. DORUČOVANIE

1. Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „**oznámenia**“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne alebo faxom alebo e-mailom. 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 3 tohto článku vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané faxom, e-mailom alebo oznamované osobne v pracovný deň v čase od 8.00 hod do 16.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.
2. 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 nespĺní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neobdržala akúkoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.
3. Kontaktné údaje pre doručovanie a oznamovanie oznámení **pre prenajímateľa**:
- adresa: TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice
Komenského 7, 040 01 Košice
- kontaktné osoby: Bc. Róbert Vinclér
tel. +421 55 6007 100 , fax +421 55 6007 161, e-mail teho@teho.sk

Kontaktné údaje pre doručovanie a oznamovanie oznámení **pre nájomcu**:

adresa: Školská 97/7, 044 20 Malá Ida Košice
kontaktné osoby: Gabriel Jaklovský – konateľ
tel., fax, e-mail – jaklovsky.g@galijacolor.sk

Článok VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva sa spravuje právnymi predpismi Slovenskej republiky. Súdny Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah podľa tejto zmluvy sa spravuje Obchodným zákonníkom č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Na tomto sa táto zmluva spravuje príslušnými ustanoveniami o zmluvnom type nájomnej zmluvy v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v Občianskom zákonníku, Obchodným zákonníkom a súvisiacimi predpismi.
3. Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať len formou písomného dodatku, ktorý sa po jeho podpise oboma zmluvnými stranami stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
5. Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom tejto zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce písomné a ústne dohody týkajúce sa predmetu tejto zmluvy a žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovoliavať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych alebo písomných dohôd.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v 4 rovnopisoch; 2 rovnopis/y pre prenajímateľa a 2 rovnopis/y pre nájomcu.
7. Prílohy k tejto zmluve sú:
 - a) príloha č. 1 – list vlastníctva č11620
 - b) príloha č. 3 – splátkový kalendár,
 - c) príloha č. 4 – výpisy z obchodného registra zmluvných strán.
8. Táto zmluva nadobúda účinnosť *dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami*.
9. Táto zmluva nadobúda účinnosť jej zverejnenia v registri zmlúv na webovej stránke nájomcu.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že zmluvu neuzavreli v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali a že tento im je jasný, zrozumiteľný a vyjadrujúci ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa
Za prenajímateľa:

V Košiciach dňa
Za nájomcu:

Ing. Juraj Slafkovský
konateľ

Gabriel Jaklovský
konateľ