

ZMLUVA O BUDÚCEJ NÁJOMNEJ ZMLUVE

Č.11/2021

uzavretá podľa ust. § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník
medzi zmluvnými stranami

Budúci prenajímateľ:

Obchodné meno: **LABAŠ s.r.o.**
Sídlo: Textilná 1, 040 01 Košice
IČO: 36 183 181
DIČ: 2020044796
IČ DPH: SK2020044796
zastúpená: Miroslav Labaš - konateľ
Zapísaná: v OR Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č.: 10245/V
kontakty:
vo veciach zmluvných: Ing. Marek Bene, 0902 990 931, bene@labas.sk
vo veciach servisných: Mgr. Zoltán Anderko, 0911 064 640, nehnutelnosti@labas.sk
ostatné: 055/3332220, sprava.budov@labas.sk

(ďalej len „**Budúci prenajímateľ**“)

a

Budúci nájomca:

Obchodné meno: **Mestská časť Košice - Dargovských hrdinov**
Sídlo: Dvorkinova 7, 040 22
IČO: 00 690 988
DIČ: 2020761545
Prima banka Slovensko, a.s
IBAN: SK79 5600 0000 0004 0352 4001
Zastúpená: Mgr. Jozef Andrejčák - starosta

(ďalej len „**Budúci nájomca**“)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Budúci prenajímateľ je výlučným vlastníkom objektu obchodného centra Laborec na ulici Povstania českého ľudu v Košiciach (ďalej len „**Stavebný objekt**“).
2. Stavebný objekt je zapísaný v LV č. 12429, parcela registra „C“, okres: Košice III, obec: Košice - Dargovských hrdinov, katastrálne územie: Furča, parc. č. 2020/1, súp. č. 942 výmera 1634 m2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie.
3. Budúci nájomca má záujem o budúci nájom nebytových priestorov v Stavebnom objekte o výmere spolu **558,12 m2** za účelom zriadenia sídla miestneho úradu Budúceho nájomcu, nachádzajúce sa na 1. a 2. NP Stavebného objektu, tak ako je táto plocha vyznačená na

pôdorysných plánoch, ktoré tvoria prílohu č. 3 a 4 tejto zmluvy. Presná výmera prenajatých priestorov bude určená skutkovým zameraním po realizácii rekonštrukcie Stavebného objektu (ďalej len „**prenajaté priestory**“).

4. Prenajaté priestory vzniknú rekonštrukciou časti Stavebného objektu, ku ktorej bude potrebné stavebné povolenie a následne po vykonaní rekonštrukcie kolaudačné rozhodnutie. Z uvedeného dôvodu je možné zaslanie výzvy na uzavretie Nájomnej zmluvy v zmysle Článku II bod 3 tejto zmluvy.

Článok II **Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán uzavrieť na základe výzvy Budúceho prenajímateľa uskutočnenej v súlade s touto zmluvou Nájomnú zmluvu k prenajatým priestorom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že uzavrujú Nájomnú zmluvu na nájom Prenajatých priestorov (ďalej len „**Nájomná zmluva**“) najneskôr do **31.12.2021**, a to podľa textáže Nájomnej zmluvy, ktorá je Prílohou č. 1 tejto zmluvy.
3. Budúci nájomca je povinný uzavrieť Nájomnú zmluvu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Budúceho prenajímateľa na uzavretie Nájomnej zmluvy a jeden podpísaný rovnopis zaslať bezodkladne Budúcemu prenajímateľovi. Výzvu na uzavretie Nájomnej zmluvy je Budúci prenajímateľ povinný zaslať Budúcemu nájomcovi najneskôr do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia o kolaudácii Nebytových priestorov spolu s dvoma podpísanými rovnopismi Nájomnej zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v Nájomnej zmluve uvedenej v prílohe č. 1 tejto zmluvy sú prípustné nasledovné zmeny, ktoré je oprávnený jednostranne vykonať Budúci prenajímateľ:
 - a) aktualizácia prílohy č. 3 a 4 – pôdorysný plán prenajatých priestorov
 - b) doplnenie identifikačných údajov nehnuteľnosti
 - c) aktualizácia výmery nebytových priestorov podľa skutkového zamerania v zmysle Čl. I bod 3 tejto zmluvy a celkového mesačného nájomného
 - d) výšku preddavku za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

Článok III **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Budúci prenajímateľ je povinný pripraviť prenajaté priestory do stavu podľa Cold Shell, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy.
2. Zariadenie prenajatých priestorov ako aj kuchynskú linku a práce a zariadenia neuvedené v Cold Shell, zabezpečuje Budúci nájomca na vlastné náklady.

Článok IV **Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 5,00 EUR bez DPH/m² prenajatých priestorov/mesiac. t. j. spolu 2790,60 EUR bez DPH/mesiac resp. **vo výške 6,00 EUR s DPH/ m²/mesiac, t. j. spolu 3348,72 EUR s DPH/mesiac.**

1. V cene nájmu nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený k jednotlivým mesačným platbám preddavkov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov pripočítať sumu 0,25 Eur bez DPH/m² prenajatých priestorov/ mesiac, t.j. 139,53 EUR bez DPH/mesiac a od roku 2022 sumu 0,58 EUR bez DPH/m² prenajatých priestorov/mesiac, t.j. 323,71 EUR bez DPH/mesiac resp. **0,30 Eur s DPH/m² prenajatých priestorov/ mesiac, t.j. 167,44 EUR s DPH/mesiac a od roku 2022 sumu 0,70 EUR s DPH/m² prenajatých priestorov/mesiac, t.j. 390,68 EUR s DPH/mesiac** a to na údržbu a správu obchodného centra.

Článok V

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 5 rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti s opciou Budúceho nájomcu na ďalších 5 rokov, ktorú je možné využiť dvakrát ak budúci nájomca nedoručí prenajímateľovi oznámenie o ukončení nájmu, tak ako je uvedené v texte Nájomnej zmluvy, ktorá je prílohou tejto zmluvy.

Článok VI

Doručovanie

1. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručенú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej prijímať za ňu písomnosti.
2. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy, ak písomnosť pošta vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo, alebo zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tohto článku o doručovaní sú vylúčené v prípade, ak iné spôsoby oznamovania a/alebo doručovania výslovne upravuje iné ustanovenie tejto zmluvy.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy budú vykonávané formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných obidvoma zmluvnými stranami. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vykonané v inej forme nebudú pre zmluvné strany záväzné.
3. V prípade zániku niektorej zo zmluvných strán prechádzajú práva a povinnosti z tejto zmluvy na právneho nástupcu spoločnosti.
4. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo neuplatniteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na účinnosť a/alebo uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.

5. Akékoľvek spory a nároky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo s ňou súvisiace sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou zmluvných strán v dobrej viere a s dobrým úmyslom.
6. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je :
- Príloha č. 1: Zmluva o nájme
 - Príloha č. 2: Cold Shell
 - Príloha č. 3: Pôdorysný plán 1.NP
 - Príloha č. 4: Pôdorysný plán 2. NP
8. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú stranu tejto zmluvy.

V Košiciach, dňa 11.02.2021

V Košiciach, dňa 11.02.2021

Budúci prenajímateľ:

Budúci nájomca:

LABAŠ s.r.o.
Miroslav Labaš, v.r.
konateľ

Mestská časť Košice – Dargovských hrdinov
Mgr. Jozef Andrejčák, v.r.
starosta