

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve

uzatvorená podľa ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
zmien a doplnkov

medzi zmluvnými stranami:

Budúci prenajímateľ:

Obchodné meno: **Mestská časť Košice – Poľov**
V zastupení: **Mgr. Mária Birošová – starostka**
Sídlo: **Košice - Poľov, Dolina 2**
IČO: **691062**
IČ DPH: **20 20928316**
Bankové spojenie: **Prima banka Slovensko a.s.**
Číslo účtu: **05245 61001/5600**

(ďalej len BP)

Budúci nájomca:

Obchodné meno: **D&T Solutions, s.r.o.**
Sídlo: **Prostějovská 22, 08001 Prešov**
IČO: **36783099**
IČ DPH: **SK 2022384012**
Bankové spojenie: **Tatra banka, a.s.**
Číslo účtu: **262 11 64 023/1100**
Zápis: **Obchodný register Okresného súdu Prešov I vložka č. 8662/P**
V zastúpení: **Ing. Lenka Chomjaková, Ing. Peter Rákoš**

(ďalej len BN)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Vlastníkom nehnuteľnosti je mesto Košice, ktoré uvedenú parcelu na základe zmluvy č. 328/2008 zverilo do správy Mestskej časti Košice – Poľov (ďalej len BP). Nehnuteľnosť ja zapísaná v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Košice II - Správa katastra Poľov na LV č.1077 v "C" registri ako pozemok parc. číslo 865/1 vo výmere 13 029 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.
2. BP prenechá BN do dočasného používania časť vyššie popísaného pozemku parcelné číslo 865/1 vo výmere 1700m², (v ďalšom aj ako „budúceho predmet nájmu“. Poloha prenajíatej časti pozemku parc.č. 865/1 je zakreslená na nákrese, ktorý je ako príloha č.1 tvorí neoddeliteľnú časť tejto zmluvy.
3. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 2 bude BN využívať na účel umiestnenia technologickej linky na splyňovanie biomasy za účelom jej prevádzkovania, výroby elektrickej energie a jej distribuovanie do siete.
4. Predmet nájmu je vybavený elektrickou energiou. BN sa zaväzuje vo vlastnej réžii namontovať merač elektrickej energie.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú s tým, že BN tento zmluvných vzťah predpokladá na nasledujúcich 15 rokov do mája 2028.
2. BN podpísaním zmluvy o nájme potvrdzuje, že predmet nájmu bude užívania schopný a preberie ho na dohodnutý účel nájmu. BP zároveň súhlasí, aby BN odovzdaný predmet nájmu začal užívať od mája 2013. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.

III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Cena za prenájom budúceho predmetu nájmu uvedeného v čl.I bola zmluvnými stranami dohodnutá na základe znaleckého posudku.
2. Platby za budúci predmet nájmu – „budúce mesačné nájomné“ sa bude vykonávať bezhotovostným prevodom na účet BP v Prima banke Slovensko č.u. 0524561001/5600
3. Budúce nájomné sa platí mesačne a je splatné najneskôr do posledného kalendárneho dňa v mesiaci.
4. Pri omeškaní BN s platením nájomného je BP oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške uvedenej v platnej právnej norme pojednávajúcej o obchodných vzťahoch – omeškaniach z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

IV.

Úhrada služieb spojených s nájomom

1. Spotreba elektrickej energie, TUV, vodné a stočné nie sú zahrnuté v budúcom nájomnom a budú uhrádzané osobitne. Po uplynutí jedného mesiaca trvania nájmu.
2. BN si sám na vlastné náklady zabezpečí upratovanie predmetu nájmu, údržbu chodníkov a prístupových komunikácií, namontovanie elektromerov a vodomerov.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. BN je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu.
2. BN je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. BN sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku BP, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky BN alebo inou jeho činnosťou. BN berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. BN je povinný dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v predmete nájmu.
BP poveruje BN, aby uzavrel poistenie predmetu nájmu nehnuteľnosti proti požiaru, živlu a vandalizmu a BN sa zaväzuje toto poistenie uzavrieť. Náklady na toto poistenie predmetu nájmu za škody spôsobené živlom bude znášať BP. Ostatné náklady spojené s poistením nehnuteľnosti znáša BN.

4. Zmluvné strany sa podpisom riadnej nájomnej zmluvy dohodnú, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák.č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí BN na vlastné náklady.

BN preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhl. č. 74/1996 Z.z. a č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej BN preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zák. č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.

5. BN berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa budúceho nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude BP poštou vrátená ako zásielka BN neprevzatá.

Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok BP. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany BN budú doručované doporučene na adresu BP.

6. BN nie je oprávnený dať budúci predmet nájmu alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu BP. Bez súhlasu BP nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
7. BN je povinný oznámiť BP bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
8. BN je povinný sprístupniť predmet nájmu v prípade požiadavky zástupcu BP na účely ich kontroly.
9. BN je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy sociálnych zariadení a úpravy spočívajúce vo vybudovaní kanalizácie a vodovodnej prípojky.
10. BN je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na to určenom BP.
11. BN je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.).
12. BP je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil BN pri užívaní predmetu nájmu. BN je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú aj nočnú hodinu, pričom prevádzkovú dobu musí odsúhlasiť s Miestnym úradom. BP nie je oprávnený BN obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.
13. BP je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti BN uvedené v čl. V. bod 3.

VI. Skončenie nájmu

1. Budúci nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou BP podľa § 9 ods.2 zák.č.116/1990 Zb.,
 - c) výpoveďou BP podľa § 9 ods.3 zák.č. 166/1990 Zb.,
 - d) jednostranným odstúpením od zmluvy BP z dôvodov uvedených v bode 5 tohto článku.
2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona dohodli dve výpovedné lehoty:
 - a) jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení BN v prípade, že BN bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrady za služby s nájomom spojené,
 - b) trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o nájme vypovie, ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.
3. V prípade ukončenia nájmu BN bude nájomný vzťah ukončený, len ak BN do voľných priestorov zabezpečí nového nájomca.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručenie aj náhradným doručením.
5. BP je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 10 dní od písomného upozornenia po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:
 - a) predmet nájmu bude bez súhlasu BP užívať iná osoba ako BN,
 - b) BN uzavrie bez súhlasu BP akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a predmet nájmu použije ako nepeňažný vklad.
6. BN je povinný odovzdať BP predmet nájmu najneskôr 15. pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane BN ako potvrdenie o prevzatí predmetu nájmu BP. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice BN prestáva zodpovedať za predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu na predmete nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí BN BP zmluvnú pokutu vo výške 1 mesačného nájomného za každý deň omeškania až do písomného odovzdania predmetu nájmu.
7. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedeným v čl. III. bod 3 tejto zmluvy, je BP povinný do 10 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť BN BN nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného s výnimkou skončenia nájomnej zmluvy podľa čl. VI. bod 4. V prípade, že BP má voči BN z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku, môže na jej uspokojenie vykonať započítanie voči nároku BN na vrátenie nespotrebovaného nájomného.
8. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky BN na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je BP oprávnený využiť práva BP vyplývajúce z § 672 Obč. zák.

VII.

Závěrečné ustanovenia

1. BP sa s BN dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že riadnu nájomnú zmluvu s rovnakými obsahovými náležitosťami ako má táto zmluva a o budúcej zmluve uzatvoria po schválení odberného miesta z VSD, a.s.
4. Zmluva o budúcej zmluve nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá má platnosť originálu.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Košiciach, dňa 25.10.2012

Mgr. Mária Birošová – starostka
- budúci prenajímateľ

Budúci nájomca: *Ing Lenda Chomjatar*

Ing Lenda Chomjatar
D&T Solutions, s.r.o.
Prostějovská 22, 080 01 Prešov
IČO: 36 783 099
IČ DPH: SK2022384012
Tel.: 0907 441 099, 0903 594 910