

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 11/2013

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a §§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

ZMLUVNÉ STRANY:

PRENAJÍMATEĽ: Mestská časť Košice -Nad Jazerom
Poludníková 7, 040 12 Košice
Zastúpený: MVDr. Anna Jenčová – starostka mestskej časti
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
Číslo účtu: 200360014928512/0200
IČO: 00 691 038
(ďalej len prenajímateľ)

NÁJOMCA I.: Peter Marton
Jenisejská 65, 040 01 Košice – Nad jazerom
IČO: 35 353 538
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: 2622721610/1100
(ďalej len nájomca I.)

NÁJOMCA II.: Lucia Flores, Ing.
Jenisejská 1408/12, 040 12 Košice – Nad jazerom
IČO: 46 995 285
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
Číslo účtu: 3096066955/0200
(ďalej len nájomca II.)

(ďalej len „nájomcovia“ resp. „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu:

ÚVODNÉ USTANOVENIA

Na základe Zmluvy č.27/2010 o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.04.2010 (ďalej len pôvodná zmluva) a dodatkov k zmluve č. 1 zo dňa 07.02.2011 a č. 2 zo dňa 27.03.2012, má nájomca I. v nájme nebytové priestory, ktorých špecifikácia je uvedená v čl. I. tejto zmluvy. Z dôvodu, že nájomca I. navrhol rozšírenie zmluvnej strany nájomcu o ďalšieho nájomcu II., s ktorým bude prenajaté nebytové priestory využívať spoločne, ďalej z dôvodu potreby novo upraviť vzájomné práva a povinnosti, zapracovania zmeny legislatívy a zabezpečenia prehľadnosti zmluvy (existencia viacerých dodatkov) sa prenajímateľ a nájomcovia dohodli na uzavretí tejto zmluvy, ktorou sa v plnom rozsahu nahrádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce z pôvodnej zmluvy. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce z pôvodnej zmluvy a nahrádzajú sa právami a povinnosťami vyplývajúcimi z tejto zmluvy, s výnimkou nedoplatkov za doterajšie nájomné a služby spojené s nájmom v zmysle pôvodnej zmluvy. Nájomca I. sa zaväzuje uhradiť nedoplatky na nájme z pôvodnej zmluvy a zároveň uhradiť prípadný nedoplatok z ročného zúčtovania médií.

1/1/11

3. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomcovia odovzdaný predmet užívali. Nájomca II. podpisom tejto zmluvy preberá prenajímané priestory. Prehlasuje, že bol s nimi oboznámený a súhlasí, že ich preberá v takom stave, v akom sa nachádzajú.

ČI. IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomcovia sú povinní užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu. Dbat' na ochranu prenajatých priestorov, udržiavať ich v riadnom stave. Nájomcovia sú povinní udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch. Nájomcovia sa zaväzujú udržiavať čistotu pred prenajatým nebytovým priestorom v celom jeho priestore, taktiež pravidelne umývať a čistiť sklenené výplne dverí a okien z vnútornej i vonkajšej strany, pravidelne čistiť prístupové schodište a časť vstupnej terasy do prevádzky. V prípade, ak nájomcovia po písomnej výzve nezjednajú vytýkanú nápravu v dostatočne primeranej lehote, ktorá im bola poskytnutá prenajímateľom, môže prenajímateľ vypovedať zmluvu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

2. Nájomcovia sú povinní platiť nájomné riadne a včas.

3. Nájomcovia sú povinní uhradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s ich súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch do výšky 166 €.

4. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.

5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá tým vznikne.

6. Nájomcovia nie sú oprávnení vykonávať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcami. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykonajú schválené stavebné úpravy nájomcovia na vlastné náklady a vnesené investície budú odpisovať vo vlastnom účtovníctve.

7. Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť výkon všetkých pravidelných revízií potrebných v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu nebytového priestoru, a to revízie tých zariadení, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a nachádzajú sa v nebytovom priestore. Revízie ďalších zariadení, ktoré prevádzkujú nájomcovia a ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa zabezpečujú vo vlastnom mene a na vlastný účet nájomcovia. Nájomcovia sú povinní dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.

8. Nájomcovia sa zaväzujú na vlastné náklady vykonávať vypracovanie revízií správ elektroinštalácie prenajatého priestoru v súlade s platnými právnymi predpismi a kópie revízií správ bezodkladne predkladať prenajímateľovi.

9. Nájomcovia sú povinní poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä sú povinní sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.

14/11/11

10. Nájomcovia sa zaväzujú uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcov alebo inou ich činnosťou. Nájomcovia berú na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôžu zbaviť, pokiaľ nepreukážu, že škoda nevznikla následkom ich prevádzky.

11. Nájomcovia sú povinní dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore. Nájomcovia sú povinní znášať úhradu škôd spôsobených náhodnými udalosťami.

12. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov zabezpečia nájomcovia na vlastné náklady. Nájomcovia sú povinní dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia povinností v zmysle citovaného zákona, nájomcovia znášajú sankčný postih ako aj škody na živote, zdraví a majetku. Kópiu záznamu z kontroly požiarnej ochrany sú nájomcovia povinní bezodkladne predložiť prenajímateľovi. Nájomcovia preberajú na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj z platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečia ich na vlastné náklady.

13. Ďalej nájomcovia preberajú na seba všetky povinnosti plynúce im zo zákona č. 596/ 2002 Z. z. o ochrane zdravia ľudí.

14. Nájomcovia berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcami neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok nájomcami. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcov budú doručované na adresu prenajímateľa Mestská časť Košice – Nad jazerom, Poludníková 7, 040 12 Košice a zo strany prenajímateľa na adresu nájomcov uvedenú vo výpise zo živnostenského resp. obchodného registra. Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie korešpondencie, ak jej druhá zmluvná strana neoznámila zmenu svojej korešpondenčnej adresy. Zásielka sa považuje za doručenú aj v prípadoch, ak ju doručí zamestnanec prenajímateľa nájomcom priamo na prevádzku.

15. Nájomcovia sú povinní oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

16. Nájomcovia sú povinní zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekcii v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.

17. Nájomcovia nie sú oprávnení dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmú umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.

18. Nájomcovia sú povinní sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa na účely ich kontroly.

19. Prenajímateľ alebo ním poverený zástupca je oprávnený vykonávať kontrolu najmä dodržiavania ustanovení tejto zmluvy o nájme, stavu prenajatých nebytových priestorov a nájomcovia sú povinní mu to umožniť.

20. V záujme zachovania jednotného dizajnu objektu prenájmu prenajímateľ určí nájomcom rozmery korporatívnej tabule na označenie obchodného mena nájomcov a určí aj jej umiestnenie na objekte, kde sa predmet prenájmu nachádza.

21. Nájomcovia sú oprávnení vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (napr. prostriedky elektronickej ochrany a pod.)

22. Prenajímateľ prehlasuje, že nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory má riadne poistenú na príslušné poistné riziká (požiar, voda, víchrica).

23. Nájomcovia sa zaväzujú poistiť na vlastné náklady svoj majetok proti prípadným škodám. Ak tak neurobia, sú za škody vzniknuté na majetku nájomcov v nebytových priestoroch zodpovední sami nájomcovia.

4/10

24. Nájomcovia sa zaväzujú k povinnosti zabezpečiť upratanie a čistotu zásobovacieho dvora ku príslušnej prevádzke a zabezpečiť čistotu okolia kontajnerov.

Čl. V. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb.,
- c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom podľa ust. § 344 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku.

2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Zb. dohodli dva výpovedné lehoty:

a) jednemesačnú, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede v prípade, že nájomcovia budú o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrady za služby s nájomom spojené.

b) trojmesačnú, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.

3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 10 dní od písomného upozornenia nájomcov po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:

- a) nebytové priestory bude bez súhlasu prenajímateľa užívať iná osoba ako nájomcovia.
- b) ak nájomcovia uzavrujú bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použijú ako nepeňažný vklad.
- c) ak nájomcovia budú prenajaté nebytové priestory užívať na iný účel ako je uvedený v nájomnej zmluve resp. v rozpore s dobrými mravmi.

4. Nájomcovia sú povinní odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr posledný pracovný deň výpovednej lehoty, posledný pracovný deň dohody o skončení nájmu resp. najneskôr 10. deň od písomného upozornenia pri jednostrannom odstúpení od zmluvy. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, z ktorého po jednom vyhotovení dostanú nájomcovia ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia protokolu nájomcovia prestávajú zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. Po tomto termíne zmluvné strany považujú nebytový priestor za vypratávaný s tým, že sa v nebytovom priestore nenachádzajú žiadne vnesené veci nájomcov. Prenajímateľ zlikviduje takéto ponechané veci podľa vlastného uváženia na náklady nájomcov.

V prípade nesplnenia povinnosti o odovzdaní nebytových priestorov prenajímateľovi najneskôr posledný pracovný deň výpovednej lehoty, posledný pracovný deň dohody o skončení nájmu resp. najneskôr 10. deň od písomného upozornenia pri jednostrannom odstúpení od zmluvy, môže prenajímateľ žiadať od nájomcov zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5 % mesačného nájomného za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov.

5. V prípade skončenia nájmu sú nájomcovia povinní odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomcovia vykonajú na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (čl. IV. bod 6) nie sú povinní tieto úpravy pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomcovia nie sú povinní pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činnosti, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.

6. Ak uplynutím doby nájmu (výpoveďou, dohodou, odstúpením) nájomcovia protokolárne neodovzdajú prenajaté priestory, prenajímateľ je oprávnený do prenajatých priestorov kedykoľvek vstúpiť a nenesie zodpovednosť za straty a škody vzniknuté na majetku nájomcov.

km

7. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedeným v čl. II. bod 3 tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný do 10 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť nájomcom nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného.

V prípade, že prenajímateľ má voči nájomcom z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku (pohľadávku vzniknutú z titulu vyúčtovania skutočnej spotreby médií za obdobie trvania nájmu), sa nájomca zaväzuje ju uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

8. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcov na nájmomnom a službách, a nedôjde k ich zaplateniu, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

Ak nájomcovia odmietnu prevziať, neprevezmú alebo zmaria prevzatie doručovanej výpovede, má sa za to, že výpoveď bola doručená v deň, v ktorom prevzatie zásielky odmietli.

ČI. VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 513/1990 Zb. Obchodný zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.

2. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané všetkými zmluvnými stranami.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkých zmluvných strán a účinnosť dňom 01.02.2013, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Mestskej časti Košice – Nad jazerom v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

4. Nájomcovia v zmysle ust. § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov podpisom zmluvy udeľujú súhlas prenajímateľovi, aby ich osobné údaje boli v rozsahu uvedenom v tejto zmluve spracované. Účelom spracovania osobných údajov je najmä evidencia tejto zmluvy u prenajímateľa a zverejnenie tejto zmluvy v zmysle ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám. Nájomcovia udeľujú tento súhlas dobrovoľne na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môžu nájomcovia súhlas odvolať písomným oznámením doručeným prenajímateľovi. Účinky odvolania súhlasu nastanú až po skončení účelu spracovania osobných údajov, povinnosť spracovania ktorých vyplýva prenajímateľovi z osobitných právnych predpisov.

5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomcovia obdržia po jednom rovnopise.

6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Košiciach dňa: 31.01.2013

Prenajímateľ:.....



Nájomca I:

Nájomca II: