

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 38/2013

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. Annou Jenčovou – starostkou mestskej časti
IČO: 00 691 038
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
Číslo účtu: 200360014928512/0200
(ďalej len „prenajímateľ“)

NÁJOMCA : KARMEN – veľkoobchod potravín s.r.o.
Strojnícka 15, 080 01 Prešov
Zastúpený: Jozefom Korfantom - konateľom
IČO: 36 447 269
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: 8010-0613310773/7500
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej len „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu:

ÚVODNÉ USTANOVENIA

Na základe Zmluvy č.22/2006 o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.01.2006 (ďalej len pôvodná zmluva) a dodatkov k zmluve č. 1 zo dňa 10.08.2006, č. 2 zo dňa 03.03.2008, č. 3 zo dňa 09.06.2009, č. 4 zo dňa 01.06.2010, č. 5 zo dňa 20.04.2011 a č. 6 zo dňa 03.04.2012 má nájomca v nájme nebytové priestory, ktorých špecifikácia je uvedená v čl. I. tejto zmluvy. Z dôvodu potreby novo upraviť vzájomné práva a povinnosti z titulu zmeny nájmu nebytových priestorov z doby neurčitej na dobu určitú, zapracovania zmeny legislatívy a zabezpečenia prehľadnosti zmluvy (existencia viacerých dodatkov) sa prenajímateľ a nájomca 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 prípadných nedoplatkov za doterajšie nájomné a služby spojené s nájmom v zmysle pôvodnej zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadné nedoplatky na nájme z pôvodnej zmluvy a zároveň uhradiť prípadný nedoplatok z ročného zúčtovania médií.

ČI. I. PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za odplatu nebytové priestory nachádzajúce sa v OC Branisko, časť „A“- prízemie, na Spišskom námestí č. 2, Košice, o celkovej výmere 540 m²

352 m² predajné priestory a 188 m² servisné priestory), vedených v spoluvlastníctve prenajímateľa a Mesta Košice (Zmluva o zverení majetku mesta do správy č. 37/2002 zo dňa 02.04.2002).

2. **Nájomca** je oprávnený užívať okrem nebytových priestorov uvedených v článku I., bod 1 aj priestory nehnuteľnosti, ktoré potrebuje k výkonu svojich práv z nájomnej zmluvy (napr. rampa na nakladanie tovaru).

3. **Nájomca** bude prenajaté nebytové priestory užívať za účelom výkonu podnikateľskej činnosti, a to obchodnej činnosti: prevádzkovanie predajne potravín, predaj ovocia a zeleniny, alkoholických a nealkoholických nápojov, drogerie. Nájomca môže prenajatý priestor užívať iba v rozsahu oprávnenia na podnikanie.

4. **Predmet nájmu** je vyznačený v grafickej prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

ČI. II. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. **Nájomné** podľa zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a v súlade s Pravidlami prenajímania majetku Mesta Košice bolo dohodnuté takto:

a) **v roku 2013:**

- za 540 m² prevádzkovej plochy a servisných priestorov po 159,00 €/m²/rok, t.j. v roku 2013 počínajúc mesiacom apríl spolu 64.395,00 €, mesačné nájomné 7.155,00 €,

b) **v rokoch 2014 – 2023:**

- za 352 m² prevádzkovej plochy po 47,00 €/m²/rok t. j. ročne 16.544,00 €, mesačne 1.378,67 €,
- za 188 m² servisných priestorov po 15,00 €/m²/rok t. j. ročne 2.820,00 € ročne, mesačne 235,00 €. Mesačné nájomné spolu: 1.613,67 €.

Dôvodom pre zvýšené nájomné v roku 2013 je záväzok prenajímateľa uzatvoriť s nájomcom zmluvu o nájme na obdobie v trvaní 10 rokov. Uvedené je dohodnuté v osobitnom ustanovení tejto zmluvy v čl. III. - DOBA NÁJMU: Nájom sa dojednáva na dobu určitú v trvaní 10 rokov, t.j. od 01.04.2013 do 31.03.2023.

2. **Ceny služieb** spojených s užívaním nebytového priestoru sa dojednávajú nasledovne:

a) záloha za pitnú a úžitkovú vodu, za odvádzanie a čistenie odpadových vôd a zrážkovú vodu vo výške 840,00 € ročne, mesačne 70,00 €. **Vyúčtovanie vodného stočného sa vykoná odpočtom podružných vodomerov skutočne odobranej vody k 31.12. príslušného roka. Nájomca sa zaväzuje podieľať na stratách na vodnom, stočnom vykázaných na hlavnom merači vody takým pomerom, ktorý zodpovedá výške jeho spotreby vykázanaj na podružnom vodomere.**

b) záloha za dodávku tepla a TUV vo výške 6.360,00 € ročne, mesačne 530,00 €. **Vyúčtovanie TUV sa vykoná odpočtom podružných vodomerov.**

c) záloha za dodávku elektrickej energie (spoločné vonkajšie osvetlenie) 96,00 € ročne, mesačne 8,00 €

d) úhrada za odvoz a zneškodnenie komunálneho odpadu - kontajner 1100 l s odvozom 1x za týždeň vo výške 1081,08 € ročne, mesačne 90,09 €.

3. **Platenie nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov:**

a) **v roku 2013:**

aa) zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí časť nájomného za rok 2013 preddavkovou platbou v sume 50 000,- € najneskôr do 7 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy platbou na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., č.ú. 200360014928512/0200, VS: 382013,

ab) ďalšie nájomné sa platí mesačne a je splatné vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca. Mesačná úhrada nájomného za užívanie nebytových priestorov a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov činí:
apríl – december 2013 – **spolu mesačne 2.297,53 €.**

b) v rokoch 2014 – 2023:

nájomné sa platí mesačne a je splatné vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca. Mesačná úhrada nájomného za užívanie nebytových priestorov a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov činí: **spolu 2.311,76 €.**

Mesačnú úhradu nájomného za užívanie nebytových priestorov bude nájomca platiť na účet prenajímateľa VÚB, a.s., č.ú. **200360014928512/0200** bankovým prevodom, **VS: 382013**, resp. v hotovosti do pokladne Mestskej časti Košice - Nad Jazerom.

4. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného, prenajímateľ môže účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý a to i začatý deň omeškania. Preplatky nájomcu prenajímateľ započíta jednostranným úkonom na úhradu nedoplatkov, o čom nájomcu bude písomne informovať.

5. V prípade návrhu jednej zo zmluvných strán sa účastníci zmluvy zaväzujú prerokovať plnenie zmluvy, zmeny jej ustanovení súvisiacich so zvýšením nákladov prevádzky a údržby objektu s prihliadnutím na trhové ceny a zmeny v pravidlách prenajímania majetku mesta Košice resp. v zásadách hospodárenia mestskej časti.

6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že zníži výšku nájomného o sumu 785,50 € mesačne po dobu šiestich mesiacov od písomného ohlásenia začiatku realizácie udržiavacích prác nebytových priestorov nájomcom v celkovej sume 100 000,- € v zmysle čl. IV, bod 8.

ČI. III. DOBA NÁJMU

1. Nájom sa dojednáva **na dobu určitú v trvaní 10 rokov, t.j. od 01.04.2013 do 31.03.2023** za splnenia podmienky investície vo výške 100.000,- € zo strany nájomcu do nehnuteľnosti a zaplataenia zvýšeného nájomného na rok 2013 v zmysle čl. II. bodu 1a) zmluvy.

2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívania schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.

3. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet užíval. Nájomca prehlasuje, že je s ním oboznámený a súhlasí, že ho preberá v takom stave, v akom sa nachádza.

ČI. IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu. Dbať na ochranu prenajatých priestorov, udržiavať ich v riadnom stave. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch. Nájomca sa zaväzuje 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, zabezpečiť upratanie a čistotu zásobovacieho dvora ku príslušnej prevádzke a zabezpečiť čistotu okolia kontajnerov. Zakazuje sa skladovať materiál pod rampou. V prípade, ak nájomca po písomnej výzve nezjedná vytykanú nápravu v dostatočne primeranej lehote, ktorá mu bola poskytnutá prenajímateľom, môže prenajímateľ vypovedať zmluvu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.

3. Nájomca je povinný 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. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný 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 nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.

6. Nájomca nie je oprávnený 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 nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.

7. Nájomca sa zaväzuje poukázať sumu 50.000,- € ako preddavok na zvýšené nájomné za rok 2013 najneskôr do 7 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa č. 200360014928512/0200, VÚB, a.s. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za užívanie nebytového priestoru nájomcom v rozpore so zmluvou sa považuje nedodržanie resp. porušenie ktoréhokoľvek ustanovenia dohodnutého v tejto zmluve. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa z dôvodu, že nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, resp. pri skončení nájmu zo strany nájomcu, finančné prostriedky v sume 50.000,- € (preddavok na zvýšené nájomné za rok 2013) nebudú vrátené nájomcovi.

8. Nájomca sa zaväzuje v lehote do 12 mesiacov od uzatvorenia tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov zrealizovať udržiavacie práce priestorov prevádzky a fasády budovy minimálne v sume 100.000,- €. Pred začatím udržiavacích prác sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi na schválenie výkaz prác s nacením. Nájomca môže s realizáciou prác začať až po písomnom súhlasnom stanovisku prenajímateľa. Nájomca zdokladuje prenajímateľovi preinvestovanie finančných prostriedkov na zmluvne dohodnuté udržiavacie práce účtovným dokladom v súlade so schváleným výkazom prác bez zbytočného odkladu.

Nájomca sa zaväzuje zrealizovať nasledovné udržiavacie práce:

- výmenu rozvodov pitnej vody na prevádzke (v prenajatých priestoroch) s meraním na vstupe, resp. z miesta odberu hlavnej vetvy potrubia (umiestnenie sa nachádza na prevádzke),
- výmenu rozvodov teplej úžitkovej vody na prevádzke (v prenajatých priestoroch) s meraním na vstupe, resp. z miesta odberu hlavnej vetvy potrubia (umiestnenie sa nachádza v objekte),
- výmenu rozvodov elektrickej energie na prevádzke, vrátane svietidiel (v prenajatých priestoroch) z jestvujúceho merania v rozvodovej skrini v objekte,
- výmenu rozvodov ÚK – ústredného kúrenia na prevádzke (v prenajatých priestoroch) vrátane vykurovacích telies a to z miesta novovybudovanej výmenníkovej stanice nachádzajúcej sa v objekte,
- výmenu výkladov, okien a dverí na prevádzke s ohľadom na energetickú úspornosť (okná, výklady a dvere v kombinácii plast a izolačné dvojsklo),
- obnovu obvodovej fasády zo západnej a južnej strany a to jednotným náterom vo farebnom vyhotovení podľa dohody s prenajímateľom,
- opravu stien a stierok na prevádzke ako aj výmenu podlahy na prevádzke,
- doplniť 1 ks otočnej kamery v exteriéri pre ochranu prevádzky s výstupom na Mestskú políciu v Košiciach v parametroch určených prenajímateľom.

Nájomca sa zaväzuje po ukončení vyššie uvedených udržiavacích prác predložiť prenajímateľovi dokumentáciu skutočného vyhotovenia, atesty, vyhlásenia zhody, revízie elektrických zariadení, tlakové skúšky, certifikáty zabudovaných materiálov, certifikáty o overení požadovaných vlastností výrobkov a materiálov použitých pri prácach.

Suma 100.000,- € preinvestovaná nájomcom sa považuje za finančné prostriedky trvalo zveľaďujúce predmet prenájmu. Nájomca je uzrozumený a súhlasí, že pri skončení nájmu

preinvestované finančné prostriedky mu nebudú vrátené a ostávajú majetkom prenajímateľa.

9. Prenajímateľ prehlasuje, že vložené finančné prostriedky si nebude uplatňovať v nákladoch a ani odpisovať vo svojom účtovníctve.

10. 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 prevádzkuje nájomca a ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa zabezpečuje vo vlastnom mene a na vlastný účet nájomca. Nájomca je povinný 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.

11. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať vypracovanie revízií správ elektroinštalácie prenajatého priestoru v súlade s platnými právnymi predpismi a kópie revízií správ bezodkladne predkladať prenajímateľovi.

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

13. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.

14. Nájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore. Nájomca je povinný znášať úhradu škôd spôsobených náhodnými udalosťami.

15. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia povinností v zmysle citovaného zákona, nájomca znáša sankčný postih ako aj náhradu za škody na živote, zdraví a majetku. Kópiu záznamu z kontroly požiarnej ochrany je nájomca povinný bezodkladne predložiť prenajímateľovi. Nájomca preberá 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 zabezpečí ich na vlastné náklady.

16. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona č. 596/2002 Z. z. o ochrane zdravia ľudí.

17. Nájomca berie na vedomie a súhlasí 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 nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa Mestská časť Košice – Nad jazerom, Poludníková 7, 040 12 Košice a zo strany prenajímateľa na adresu nájomcu 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 priamo na prevádzku nájomcovi resp. zamestnancovi nájomcu – zodpovednému vedúcemu za prevádzku. Nájomca oznámi prenajímateľovi mená osôb, ktoré sú oprávnené na prevádzke preberať poštu od prenajímateľa.

18. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

19. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekciiu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov. V prípade, že prenajímateľ realizuje celoplošnú deratizáciu, dezinfekciu alebo dezinsekciiu objektu, nájomca súhlasí s úhradou pomernej časti nákladov.

20. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.

21. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa na účely ich kontroly.

22. Prenajímateľ alebo ním poverený zástupca je oprávnený vykonávať kontrolu najmä dodržiavania ustanovení tejto zmluvy o nájme, stavu prenajatých nebytových priestorov a nájomca je povinný mu to umožniť.

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

24. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (napr. prostriedky elektronickej ochrany a pod.)

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

26. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok proti prípadným škodám. Ak tak neurobí, je za škody vzniknuté na majetku nájomcu v nebytových priestoroch zodpovedný sám nájomca.

ČL. V. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy končí:

- a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou za podmienok uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb.

2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Zb. dohodli jednomesačnú výpovednú lehotu, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr posledný pracovný deň výpovednej lehoty resp. posledný pracovný deň dohody o skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, z ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia protokolu nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. Po tomto termíne zmluvné strany považujú nebytový priestor za vypratáný s tým, že sa v nebytovom priestore nenachádzajú žiadne vnesené veci nájomcu. Prenajímateľ zlikviduje takéto ponechané veci podľa vlastného uváženia na náklady nájomcu.

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

4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (čl. IV. bod 6) nie je povinný tieto úpravy pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.

5. Ak uplynutím doby nájmu (výpoveďou, dohodou) nájomca protokolárne neodovzdá prenajaté priestory, prenajíateľ je oprávnený do prenajatých priestorov kedykoľvek vstúpiť a nenesie zodpovednosť za straty a škody vzniknuté na majetku nájomcu.

6. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedeným v čl. II. bod 3 tejto zmluvy, je prenajíateľ povinný do 10 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť nájomcovi nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného. V prípade, že prenajíateľ má voči nájomcovi 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 prenajíateľom.

7. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a službách, a nedôjde k ich zaplateniu, je prenajíateľ oprávnený využiť práva prenajíateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

Ak nájomca odmietne prevziať, neprevezme alebo zmarí prevzatie doručovanej výpovede, má sa za to, že výpoveď bola doručená v deň, v ktorom prevzatie zásielky odmietol.

8. Ak nájomca užíva predmet nájmu aj po jeho skončení, alebo ho nevypratá a neodovzdá, prenajíateľ má právo zamedziť nájomcovi prístup do týchto priestorov, k čomu dáva nájomca svoj výslovný súhlas. Prenajíateľ umožní nájomcovi vstup do takto zabezpečených priestorov len v prípade, keď nájomca tento priestor ihneď uvoľní vypratáním svojich vnesených hnutelných vecí.

9. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní vystať hovať všetok majetok vnesený do týchto priestorov, inak nájomca súhlasí, aby s ním prenajíateľ naložil podľa vlastného uvažovania na nebezpečenstvo nájomcu. Týmto nároky nájomcu za stratu, zničenie, alebo poškodenie týchto hnutelných vecí sú bezpredmetné. Po tomto termíne obidve zmluvné strany považujú priestor za vypratáný a voľný s tým, že v priestore sa už nenachádza žiaden vnesený hnutelný majetok nájomcu.

10. Pre prípad skončenia nájomného vzťahu z dôvodu rekonštrukcie, predaja alebo iného závažného dôvodu na strane prenajíateľa (pričom zo strany nájomcu boli dodržané zmluvne dohodnuté podmienky), prenajíateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi alikvotnú časť vložených finančných prostriedkov. Vrátená alikvotná čiastka sa vypočíta takto: $(150\ 000\ \text{€} : 120\ \text{mesiacov}) \times \text{počet mesiacov zostávajúcich do ukončenia doby nájmu}$.

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 oboma zmluvnými stranami.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňa 01.04.2013, 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. Nájomca v zmysle ust. § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov podpisom zmluvy udeľuje súhlas prenajíateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu uvedenom v tejto zmluve spracované. Účelom spracovania osobných údajov je najmä evidencia tejto zmluvy u prenajíateľa 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. Nájomca udeľuje tento súhlas dobrovoľne na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy a vysporiadaní

všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže nájomca 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 troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca obdrží jeden rovnopis.

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: 27. 03. 2013

Prenajímateľ:



Nájomca :

KARMEK veľkoobchod potravín s.r.o.