

14/2015

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 14/2015
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: Ing. Lenkou Kovačevičovou – starostkou mestskej časti

IČO: 00 691 038

Bankové spojenie: VÚB, a. s.

Číslo účtu: 200360014928512/0200

IBAN: SK7002000200360014928512
(ďalej len „prenajímateľ“)

NÁJOMCA : Ing. Ľuboš Pavlinský
Raketová 2, 040 12 Košice

IČO: 37 523 031

Bankové spojenie: mBank S.A.

Číslo účtu: [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej len „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu:

ČI. I. PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za odplatu nebytové priestory nachádzajúce sa v OC Čingov, na Uralskej č. 3, Košice, na poschodí o celkovej výmere 158 m² (88 m² predajné priestory a 70 m² servisné priestory), vedených vo vlastníctve prenajímateľa.
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. spojovacie chodby a schodisko).
3. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať za účelom výkonu podnikateľskej činnosti, a to obchodnej činnosti: **predajňa rybárskych potrieb**. 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, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a s Pravidlami prenájmania majetku Mesta Košice bolo dohodnuté takto:
Za 88 m² predajnej plochy po 28,00 €/m²/rok t. j. ročne 2.464,00 €, **mesačne 205,33 €**.

Za 70 m² servisnej plochy po 14,00 €/m²/rok t. j. ročne 980,00 €, **mesačne 81,67 €**.
Mesačné nájomné spolu: **287,00 €**.

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 144,00 € ročne, **mesačne 12,00 €**.

Vyúčtovanie vodného, stočného sa vykoná odpočtom podružných vodomeroz skutočne odobranej vody k 31.12. príslušného roka. Nájomca sa zaväzuje podieľať sa na stratách na vodnom, stočnom vykázaných na hlavnom merači vody takým pomerom, ktorý zodpovedá výške jeho spotreby vykázananej na podružných meračoch vody.

b) záloha za dodávku tepla vo výške 1.656,00 € ročne, **mesačne 138,00 €**,

c) záloha za dodávku elektrickej energie (spoločné vonkajšie osvetlenie) 72,00 € ročne, **mesačne 6,00 €**,

d) úhrada za odvoz a zneškodnenie komunálneho odpadu – ¼ kontajnera 1100 l s odvozom 1x za dva týždne vo výške 135,24 € ročne, **mesačne 11,27 €**.

3. **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 454,27 €**. Úhradu nájomného za užívanie nebytových priestorov bude nájomca platiť na účet prenajímateľa VÚB, a.s., č.ú. **200360014928512/0200** bankovým prevodom, **VS: 17.2015** 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 prenájmania majetku mesta Košice, resp. v zásadách hospodárenia mestskej časti.

Čl. III. DOBA NÁJMU

1. Nájom sa dojednáva **na dobu neurčitú od 01.03.2015**.

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.

Čl. 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.

Nájomca je taktiež povinný zabezpečiť, aby schody a vstupná terasa boli riadne, včas a v rozsahu potrebnom pre bežnú chôdzu očistené, v zimnom období bol z nich odstránený sneh a pri poľadovici boli posypané neprašným materiálom. Čistenie terasy a schodov v zimnom období je potrebné opakovať v priebehu dňa podľa potreby.

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. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarmi, vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a náväzných 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.
13. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona č. 596/ 2002 Z. z. o ochrane zdravia ľudí.
14. 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 doručení 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.

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

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

17. 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.

18. Nájomca je povinný 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 nájomca je povinný mu to umožniť.

20. 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.

21. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (napr. mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.). V prípade inštalácie kamerového systému a monitorovania prenajatých priestorov kamerovým systémom, má nájomca povahu prevádzkovateľa v súlade so zákonom č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 84/2014 Z.z.

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

23. 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.

ČI. 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) jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede v prípade, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrady za služby s nájmom 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. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 10 dní od písomného upozornenia nájomcu po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:
- a) nebytové priestory bude bez súhlasu prenajímateľa užívať iná osoba ako nájomca,
 - b) ak nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad,
 - c) ak nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať na iný účel ako je uvedený v nájomnej zmluve, resp. v rozpore s dobrými mravmi.
4. Nájomca je povinný 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 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 vyprataný 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, posledný pracovný deň dohody o skončení nájmu, resp. najneskôr 10. deň od písomného upozornenia pri jednostrannom odstúpení od zmluvy, môže prenajímateľ žiadať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5 % mesačného nájomného za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov.
5. 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.
6. Ak uplynutím doby nájmu (výpoveďou, dohodou, odstúpením) nájomca protokolárne neodovzdá prenajaté priestory, prenajímateľ je oprávnený do prenajatých priestorov kedykoľvek vstúpiť a nenesie zodpovednosť za straty a škody vzniknuté na majetku nájomcu.
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 nájomcovi nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného. V prípade, že prenajímateľ 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 prenajímateľom.
8. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a službách, a nedôjde k ich zaplateniu, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa 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.
9. Ak nájomca užíva predmet nájmu aj po jeho skončení, alebo ho nevypratal a neodovzdal, prenajímateľ má právo zamedziť nájomcovi prístup do týchto priestorov, k čomu dáva nájomca svoj výslovný súhlas. Prenajímateľ umožní nájomcovi vstup do takto zabezpečených priestorov len v prípade, keď nájomca tento priestor ihneď uvoľní vyprataním svojich vnesených huteľných vecí.
10. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní vystáť všetok majetok vnesený do týchto priestorov, inak nájomca súhlasí, aby s ním prenajímateľ naložil podľa vlastného uváženia na nebezpečenstvo nájomcu. Týmto nároky nájomcu za stratu, zničenie alebo poškodenie týchto huteľných vecí sú bezpredmetné. Po tomto termíne obidve zmluvné strany považujú priestor za vyprataný a voľný s tým, že v priestore sa už nenachádza žiaden vnesený huteľný majetok nájomcu.

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 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. § 11 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov podpisom zmluvy udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho 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. 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 11.2.2015.....

Prenajímateľ:.....

Nájomca :

