

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 30 /2011
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 - 723 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov uzatvárajú nasledovnú
z m l u v u :

ZMLUVNÉ STRANY :

PRENAJÍMATEĽ: Mestská časť Košice -Nad Jazerom
Poludníkova 7, 040 12 Košice
Zastúpený: MVDr. Anna Jenčová - starostka
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Košice -mesto
Číslo účtu: 20036-14928-512/0200
IČO: 00 691 038

NÁJOMCA: Správa mestskej zelene
Rastislavova 79, 040 01 Košice
Zastúpený: Ing. František Tampl
IČO: 17078202
Bankové spojenie: DEXIA BANKA SLOVENSKO, a. s.
Číslo účtu: 0443868001/5600

ČI. I. PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa na Miestnom úrade mestskej časti Poludníkova 7, Košice, o celkovej výmere **152,6 m²** vedených vo vlastníctve prenajímateľa na LV č. 13783, katastrálne územie Jazero.
2. Okrem touto zmluvou prenajatých priestorov je nájomca oprávnený užívať aj priestory, ktoré sú nehnuteľnosti a ktoré potrebuje k výkonu svojich práv z nájomnej zmluvy.
3. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať za účelom zriadenia kancelárskych priestorov, šatne a hygienických priestorov pre stredisko Správy mestskej zelene Košice Nad jazerom.

ČI. II. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Nájomné bolo dohodnuté vo výške **12,40 €/ m² /rok**. Za **152,6 m²** prevádzkovej plochy je ročný nájom **1892,24 €**, mesačne **157,70 €**. Nájomné bolo dohodnuté v súlade ust. § 9a, ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
2. Ceny služieb spojených s užívaním nebytového priestoru sa dojednávajú nasledovne:
 - a/ Záloha za spotreba pitnej a úžitkovej vody, za odvádzanie a čistenie odpadových vôd a zrážkovú vodu vo výške **840,00 €** ročne, **mesačne 70,00 €**.
 - b/ Záloha za dodávku tepla vo výške **648,00 €** ročne, **mesačne 54,00 €**.
 - c/ Záloha za dodávku el. energie vo výške **240,00 €** ročne, **mesačne 20,00 €**.
 - d/ Úhrada za odvoz a zneškodnenie komunálneho odpadu vo výške **18,02 €** mesačne (1/5 kontajnera 1100 l s odvozom raz za týždeň).Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť zálohové platby po III.Q 2011.
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 **319,72**. Úhradu nájomného za užívanie nebytových priestorov a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru bude nájomca platiť na účet prenajímateľa VÚB Košice-mesto, č.ú. **20036-14928-512/0200** bankovým prevodom, **VS:.....2011, KS 0308** resp. do pokladne MČ Košice Nad Jazerom.

4. Prenajímateľ vykoná ročné zúčtovanie zálohových platieb v termíne **do 30. 4. nasledujúceho roku**, ktoré je nájomca povinný uhradiť podľa splatnosti faktúr.

5. Záloha na príslušný rok sa stanovuje prenajímateľom podľa skutočnej spotreby predchádzajúceho roka a predpokladanej spotreby na príslušný rok.

ČI. III. DOBA NÁJMU

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

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

3. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.

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. V prípade ak nájomca po písomnej výzve nezjedna vytykanie nápravu v dodatočne primeranej lehote, ktorá mu bola poskytnutá prenajímateľom môže prenajímateľ odstúpiť od zmluvy, 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 jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch do výšky 166,00 €

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 na vlastné náklady vykonávať vypracovanie revízných správ elektroinštalácie prenajatého priestoru v súlade s platnými právnymi predpismi.

8. 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.

9. 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.

10. Nájomca zodpoveda za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore. Nájomca je povinný znášať úhradu škôd spôsobených náhodnými udalosťami.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca prebera na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.

12. Ďalej nájomca prebera na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. č. 596/ 2002 Z. z. o ochrane zdravia ľudí ako aj prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zák. č. 25/ 1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.

13. 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 prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa: Mestská časť Košice – Nad jazerom, Poludníkova 7, 040 12 Košice a zo strany prenajímateľa na adresu nájomcu: Správa mestskej zelene, Rastislavova 79, 040 01 Košice. 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 nájomcovi priamo na prevádzku.

14. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.

15. 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.

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

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

18. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na to určenom prenajímateľom.

19. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (napr. prostriedky elektronickej ochrany, osadenie mreží po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa).

20. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel. Prevádzkovú dobu písomne oznámi Mestskej časti Košice Nad jazerom. Prenajímateľ nie je oprávnený nájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.

21. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcov uvedené v čl. V. bod 3.

22. Prenajímateľ prehlasuje, že nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory má riadne poistenú na príslušné poistné riziká (živel, vandalizmus, krádež).

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.

24. 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.

25. Ak uplynutím výpovednej lehoty nájomca protokolárne neodovzda prenajaté priestory, prenajímateľ je oprávnený do prenajatých priestorov kedykoľvek vstúpiť a nenesie zodpovednosť za straty a škody vzniknuté na majetku nájomcu.

ČI.V. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán
- b) výpoveďou prenajímateľa podľa § 9, § 10 zák. č. 116/1990 Zb.,
- c) výpoveďou nájomcu podľa § 9, § 10 zák. č. 116/1990 Zb.,
- d) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 3 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 nájomcom v prípade, že nájomca 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, ktorákolvek 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, resp. posledný pracovný deň dohody o skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, z ktorej po jednom vyhotovení dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti môže prenajímateľ žiadať od nájomcu zaplatať 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 premet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opatrenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (čl. IV. bod 6) nie je tieto povinný 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. 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 s výnimkou skončenia nájomnej zmluvy podľa čl. V. bod 4. V prípade, že prenajímateľ má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku, môže na jej uspokojenie vykonať započítanie voči nároku nájomcu na vrátenie nespotrebovaného nájomného.

7. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák.

ČI. VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Pri omeškaní nájomcu platením nájomného, prenajímateľ môže účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dĺžnej sumy za každý a to i začatý deň omeškania.
2. Účastníci zmluvy sa zaväzujú pristúpiť na úpravu zálohových platieb za média (voda, teplo, el. energia) vyplývajúcich zo zmeny príslušného cenového predpisu.
3. Účastníci zmluvy sa zaväzujú každoročne prerokovať plnenie zmluvy a pristúpiť na prípadnú zmenu jej ustanovení, súvisiacich so zvýšením nákladov prevádzky a údržby objektu a prihliadnutím na trhové ceny v prípade zmien v pravidlách prenájmania.
4. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
5. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.
6. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami, účinnosť 1. 5. 2011.
8. 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.
9. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch rovnakej právnej sily. Nájomca obdrží 1 rovnopis, prenajímateľ 3 rovnopisy.

V Košiciach dňa: 1.5.2011

Prílohy:

-projektová dokumentácia prenajatých priestorov

Za prenajímateľa:

MVDr. Anna Jenčová
starostka



Za nájomcu:

Ing. František Tampl
riaditeľ

