

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 87 /2011
zavretá 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 zmluvu :

ZMLUVNÉ STRANY :

PRENAJÍMATEL: Mestská časť Košice -Nad Jazerom
Poludníková 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: Ing. Peter Bálint, Námestie osloboditeľov 1005/18, 071 01 Michalovce
IČO: 40 035 859
DIČ: 1070032541
Bankové spojenie: Tatrabanka
Číslo účtu: 2626747033

ČI. I. PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

- (1). Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v OC Branisko časť "B" - na prízemí na Spišskom námestí č. 1, Košice o celkovej výmere 379 m², vedených vo vlastníctve prenajímateľa a mesta Košice.
- (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 (napr. spojovacie chodby, rampa na nakladanie tovaru).
- (3). Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať za účelom výkonu podnikateľskej činnosti, a to reštauračného zariadenia prevádzkovanie s ponukou teplých a studených jedál. 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 zákon č. 18/1996 Zb. o cenách a Pravidiel prenajímania majetku Mesta Košice a určovania minimálnej výšky nájomného, § 10 ods. 1 písm. e) bolo dohodnuté takto:
za 379 m² prevádzkových priestorov po 30,00 €/m²/rok. Ročné nájomné 11 370,00 €
Mesačné nájomné: **947,50 €**.
- (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 600,00 € ročne, **mesačne 50,00 €**.
 - b) záloha za dodávku tepla a TÚV vo výške 4680,00 € ročne, **mesačne 390,00 €**.
 - c) záloha za dodávku elektrickej energie (spoločné vonkajšie osvetlenie) 96,00 € ročne, **mesačne 8,00 €**
 - d) úhrada za odvoz a zneškodnenie komunálneho odpadu - 1 kontajner 1100 l s odvozom 1x za dva týždne vo výške 540,54€ ročne, **mesačne 45,05 €**.
- (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 1440,55 €**. Úhradu nájomného za užívanie nebytových priestorov bude nájomca platiť na účet prenajímateľa VÚB Košice - mesto, č. ú **20036-14928-512/0200** bankovým prevodom, VS:/2011, KS - **0308** resp. do pokladne Mestskej časti Košice Nad Jazerom.

(4). Nájomca má nárok na úľavu na nájomnom v prípade preukázania výšky preinvestovaných finančných prostriedkov na rekonštrukciu predmetného nebytového priestoru minimálne v sume 20 000,00 € nasledovne:

- a) počas rekonštrukcie sa nájomné neplatí, najdlhšie však prvé dva mesiace**
- b) ďalších 10 mesiacov vo výške 50% nájomného.**

ČI. III. DOBA NÁJMU

- (1). Nájom sa dojednáva **na dobu neurčitú**.
- (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 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 nezjedná vytýkanú 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 neprímeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho 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 sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny prenajatých priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade akýchkoľvek úprav a zmien predmetných priestorov na náklady nájomcu a so súhlasom prenajímateľa, berie nájomca na vedomie, že mu nevzniká nárok na vrátenie nákladov spojených s vykonanými zmenami a úpravami a to ani po skončení nájomného vzťahu. Zásahy nájomcu do rozvodov elektrickej energie, vody a kúrenia podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu prenajímateľa.**
- (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 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.

(11). 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 preberá 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 preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona č. 596/2002 Z. z. o ochrane zdravia ľudí ako aj prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zákona 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 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 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 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 vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy sociálnych zariadení a úpravy spočívajúce v inštalácii klimatizácie, po odsúhlasení dispozičného riešenia prenajímateľom.

(19). 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.

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

(21). 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.

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

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

(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). 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.

(26). Nájomca sa zaväzuje k povinnosti zabezpečiť upratanie a čistotu zásobovacieho dvora ku príslušnej prevádzke a zabezpečiť čistotu okolia kontajnerov podľa rozpisu služieb.

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

(28). Pri realizácii tejto zmluvy môžu zmluvné strany komunikovať aj faxom alebo formou elektronickej pošty (e-mailom), avšak touto formou nemôže meniť alebo rušiť zmluvu, ak v zmluve nie je uvedené inak. V prípade komunikácie podľa tohto bodu, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie doručenia preukaznou formou.

Číslo faxu: Prenajímateľ: 6 741 690, podnikatelskejazero@netkosice.sk, t. č. 0915 808 108

Nájomca:

Zmenu kontaktných údajov uvedených v tomto bode môžu zmluvné strany uskutočniť aj bez dodatku k zmluve na základe písomného oznámenia doručeného druhej zmluvnej strane.

ČI. V. SKONČENIE NÁJMU

(1). Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán
- b) výpoveďou prenajímateľa podľa § 9, § 10 zákona č. 116/ 1990 Zb.,
- c) výpoveďou nájomcu podľa § 9, §10 zákona 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 doručení výpovede 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, 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
- d) pri opakovanom rušení nočného kl'udu

(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 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

stavbebné 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 činnosti, 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 nájmomnom a službách, a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

Ak nájomca odoprie prebrať, nepreberie alebo zmarí prebratie doručovanej výpovede má sa za to, že výpoveď bola doručená v deň, v ktorom prebratie zásielky odmietol.

(8). Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný nebytový priestor vypratať a odovzdať prenajímateľovi. Po tomto termíne zmluvné strany považujú nebytový priestor za vypratý s tým, že sa v nebytovom priestore nenachádzajú žiadne vnesené veci nájomcu. Prenajímateľ zlikviduje takéto ponechané veci podľa vlastného uváženia na náklady nájomcu.

ČI. VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

(1). Pri omeškaní nájomcu platením nájomného, prenajímateľ môže účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý a to i začatý deň omeškania.

(2). 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.

(3). Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.

(4). O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.

(5). Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

(6). Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosťou od 11.7.2011

(7). 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.

(8). Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch rovnakej právnej sily. Nájomca obdrží 2 rovnopisy, prenajímateľ 3 rovnopisy.

V Košiciach dňa: 7.7. 2011

Prenajímateľ:



Nájomca: