

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 3/2019/MČ

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Mestská časť Košice – Luník IX
štatutárny zástupca: Mgr. Marcel Šaña, starosta MČ
sídlo: 040 11 Košice, Krčméryho 2
bankové spojenie: VÚB Košice – mesto
IBAN: SK91 0200 0000 0000 1502 3512
IČO: 00691119
DIČ: 2020929328

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Marcel Šaña
bydlisko: Podjavorinskej 8, 040 11 Košice - Luník IX
miesto podnikania: Podjavorinskej 8, 040 11 Košice - Luník IX
bankové spojenie: UniCredit Bank
IBAN: SK58 1111 0000 0015 7958 8003
IČO: 52 314 065
DIČ: 1125947394

(ďalej len „nájomca“)

II. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – nebytové priestory o výmere 74,43 m² nachádzajúce sa v suteréne bytového domu na Hrebendovej ulici č.1, súp. č.1025, v mestskej časti Košice – Luník IX., katastrálne územie Luník., zapísané na LV. č. 12908, na parcele č. 4745/8 v k.ú. Luník
2. Nájomca vyhlasuje, že je súkromným podnikateľom oprávneným podnikat' na základe živnostenského listu vydaného dňa 20.03.2019 Okresným úradom v Košiciach, Komenského 52, 041 26 Košice, odbor živnostenského podnikania, č. OU-KE- OZP1-2019/019205-2, č. živnostenského registra 820-87832 a je spôsobilý túto zmluvu podpísať. Kópia živnostenského listu tvorí prílohu č.1 a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

III. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenájima a nájomca preberá do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti označenej v článku II. bod 1. tejto zmluvy v členení ako to vyplýva z pôdorysu, ktorý je prílohou č.2 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Celková výmera užívaných nebytových priestorov je 74,43 m².
2. Prenájom nehnuteľnosti bol schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice - Luník IX č. 30 zo dňa 2.8.2019.

IV. ÚČEL ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenájima nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. II bode 1 tejto zmluvy za účelom zriadenia a prevádzkovania kaviarne s občerstvením a ponukou kávy, alko a nealko nápojov, s možnosťou aj večerného predaja mimo času nočného pokoja.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory so starostlivosťou dobrého hospodára, len na dohodnutý účel a len v rozsahu určenom podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca vykoná všetky potrebné investície k zriadeniu prevádzky pre daný účel na vlastné náklady a zabezpečí všetky potrebné povolenia k príslušnej prevádzke.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú, s účinnosťou od 1.10.2019.

VI. VÝŠKA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A SPÔSOB JEHO PLATENIA.

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene za prenájom nebytových priestorov špecifikovaných v čl. II. bode 1 tejto zmluvy nasledovne:
 - 17 €/m²/rok počas celej doby nájmu.
 - Nájomca je povinný uhrádzať okrem nájmu všetky náklady za médiá a služby spojené s užívaním priestorov počas trvania nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi ročné nájomné podľa čl. VI. bodu 1, vo výške 1 265,31 € (slovom jedentisícdeväťdesiatpäť eur a tridsaťjeden centov) v mesačných platbách za každý mesiac nájmu. Nájomné je splatné vždy do 15. dňa príslušného mesiaca prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. Košice – mesto, číslo účtu 15023512/0200, IBAN SK91 0200 0000 0000 1502 3512, konštantný symbol: 0308, variabilný symbol (číslo zmluvy): 32019, špecifický symbol MMRRRR (M=mesiac, R=rok), alebo do pokladne Miestneho úradu MČ Košice – Luník IX. Prvé nájomné je splatné do 15 dní od dňa účinnosti tejto zmluvy. Prvé a posledné nájomné bude vypočítané v alikvotnej výške podľa počtu kalendárnych dní.

3. Mesačné platby určí nájomcovi prenajíateľ v rozpise mesačných platieb, ktorý je prílohou č.3 tejto zmluvy.
4. V prípade omeškania úhrady nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajíateľovi úroky z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., t.j. o päť percentuálnych bodov vyšší, ako základná sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky bežné výdavky spojené s prevádzkou a údržbou prenajatého priestoru nájomcom znáša výlučne nájomca. Pod bežnými výdavkami sa rozumie: výdavky za spotrebu plynu, spotrebu elektrickej energie, vody, tepla, prípadne telekomunikačné a iné služby.
6. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že spotrebu dodávky vody a elektrickej energie bude uhrádzať na základe mesačného odpočtu meračov vody a elektrickej energie do pokladne Miestneho úradu MČ Košice – Luník IX. V prípade, ak v priebehu nájmu bude zriadený odber plynu, nájomca bude uhrádzať náklady za dodávku plynu dodávateľovi.
7. Odvoz odpadu, upratovanie a zimnú údržbu prilahlých chodníkov si nájomca zabezpečí sám.

VII. OSOBITNÉ DOJEDNANIA

1. Nájomca preberá nebytové priestory uvedené v čl. II bod 1 tejto zmluvy v stave uvedenom v preberacom protokole. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto si prezrel, sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu. Prenajíateľ si je vedomý, že hoci nebytové priestory sú užívania schopné na dohodnutý účel, počas doby užívania bude nevyhnutné vykonať zo strany nájomcu drobné opravy alebo úpravy. Prenajíateľ sa zaväzuje, že vo vykonávaní drobných opráv a úprav nehnuteľnosti nebude nájomcovi brániť a poskytne mu všetku potrebnú súčinnosť. Súčasťou preberacieho protokolu bude aj fotodokumentácia predmetných priestorov.
2. Nájomca je povinný na svoje vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Ku dňu vzniku nájmu nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a vykonávacej Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v platnom znení a pravidelných povinných revízií elektrozariadení podľa platných STN a zároveň je povinný v zmysle ust. § 7 a násl. Zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v platnom znení, dodržiavať zákaz fajčenia v priestoroch celej nehnuteľnosti ako aj predpisy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci. Nájomca prehlasuje, že sa s uvedenými predpismi oboznámil. Ak pri výkone činnosti nájomcu, alebo v priamej súvislosti s ňou dôjde k poškodeniu na zdraví, alebo smrti úrazom u osôb (zamestnancov, klientov, návštevníkov), ktoré využívajú služby nájomcu, zodpovedá za škodu tým vzniknutú nájomca.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajíateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu ich užívania a vykonania opráv súvisiacich s podstatou budovy. V prípade havárie je povinný bezodkladne po vyrozumení umožniť prenajíateľovi prístup k zariadeniam a rozvodom v predajných priestoroch. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škody, ktoré vznikli nesplnením tejto

- povinnosti. Nájomca je povinný vykonávať údržbu a všetky opravy zariadení a rozvodov, ktoré v objekte inštaloval počas doby nájmu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poruchu a potrebu opravy, ktorá nemá charakter bežnej opravy a údržby a umožniť prenajímateľovi jej odstránenie. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nespĺnením tejto povinnosti.
 6. Nájomca sa zaväzuje realizovať na predmete nájmu stavebné úpravy presahujúce rámec bežných opráv len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom. V prípade, ak sa prenajímateľ do 30 dní písomne nevyjadrí, má sa za to, že so stavebnými úpravami súhlasí. Nájomca je povinný dbať na riadnu ochranu prenajatých nebytových priestorov, udržiavať poriadok, bezpečnosť a čistotu predmetu nájmu, okolia a chodníka prislúchajúceho k nebytovému priestoru v zimnom aj letnom období, nerušiť nočný kľud a občianske spolužitie. V opačnom prípade bude podľa platných predpisov sankcionovaný
 7. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté počas doby nájmu v plnom rozsahu.
 8. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny vzťahujúce sa k prenajatému nebytovému priestoru, zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru nájomcom. Zároveň je povinný oznámiť prenajímateľovi zmeny súvisiace s údajmi uvedenými v zmluve
 9. Ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa článku VI. odseku 6 tejto zmluvy, prenajímateľ nájomcu písomne vyzve na splnenie jeho povinnosti v lehote 10 dní od doručenia výzvy. V prípade márneho uplynutia lehoty je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší posledným dňom mesiaca, v ktorom došlo k odstúpeniu od zmluvy.
 10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
 11. Do doby, kým nebude písomným dodatkom dohodnuté inak, nájomca počas trvania nájmu zodpovedá za celý prenajatý priestor uvedený v článku II. bod 1. zmluvy.
 12. Technické zhodnotenie nebytových priestorov sa jeho realizáciou stáva majetkom nájomcu, ktorý takéto technické zhodnotenie bude odpisovať po dobu trvania nájmu v súlade s ustanoveniami zák. č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

VIII. UKONČENIE NÁJMU

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

- výpoveďou zmluvných strán,
 - dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu.
1. Výpovedná lehota pre obe strany je 3 mesačná, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Dôvody, pre ktoré je možné písomnú výpoveď druhej zmluvnej strane podať, sú uvedené v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V pochybnostiach sa má za to, že výpoveď bola doručená osemnásty deň po jej podaní ako doporučenej zásielky.
 2. V prípade, ak by nájomca užíval predmet zmluvy v rozpore s dohodnutými podmienkami v čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy, prenajímateľ písomne vyzve nájomcu na

- dodržiavanie uvedených podmienok, a to v lehote 10 dní od doručenia výzvy. Márnym uplynutím tejto lehoty je prenajímateľ oprávnený zmluvu zrušiť okamžite.
3. V prípade predčasného ukončenia zmluvného vzťahu zo strany prenajímateľa je prenajímateľ povinný nahradiť nájomcovi zostatok prostriedkov vynaložených na technické zhodnotenie nehnuteľnosti podľa preukázanej výšky rozdielu medzi splatným nájomným a vynaloženými nákladmi na technické zhodnotenie, maximálne do výšky zostatku odpisov. Výška zostatku hodnoty technického zhodnotenia je predmetom vzájomnej dohody. Pokiaľ prenajímateľ náhradu neposkytne, nájomný pomer nezaniká.
 4. Nájomný pomer je možné ukončiť aj dohodou účastníkov tejto zmluvy, pričom v takomto prípade sa ustanovenia čl. VIII. ods. 4 tejto zmluvy použijú primerane.
 5. Nájomca je povinný zápisnične odovzdať nebytové priestory do 5 pracovných dní po ukončení nájmu prenajímateľovi. Zápisnica je dokladom o odovzdaní priestorov prenajímateľovi. Dňom odovzdania priestorov nájomca prestáva zodpovedať za prípadné poškodenie alebo stratu zariadenia z prenajatých priestorov.
 6. Zmluva o nájme zaniká dňom uplynutia náhradnej lehoty na zaplatenie dlžného nájomného podľa čl. VI. tejto zmluvy.
 7. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak prenajímateľ neudelí súhlas podľa čl. VII. bod 6 tejto zmluvy do 30 dní od podania písomnej žiadosti nájomcom alebo pokiaľ prenajímateľ podľa čl. VII. bod 13 tejto zmluvy neodsúhlasí rozpočet na technické zhodnotenie nehnuteľnosti, takéto technické zhodnotenie neuzná alebo neuzatvorí dodatok k tejto zmluve, týkajúci sa technického zhodnotenia nehnuteľnosti do 30 dní od podania písomnej žiadosti nájomcom.
 8. V prípade, že nájomca ku dňu ukončenia nájmu nebytové priestory dobrovoľne neuvolní, udeľuje týmto svoj výslovný súhlas, aby prenajímateľ vypratá nebytové priestory na náklady nájomcu.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že osoby podpisujúce zmluvu sú k podpisu zmluvy oprávnené, s jej obsahom sa oboznámili, zneniu porozumeli a súhlasia s ňou. Zmluva bola uzatvorená po vzájomnej dohode, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle čl. V. tejto zmluvy. Zároveň zmluva podlieha povinnému zverejneniu.
6. Právne úkony, ktoré boli vykonané pred podpísaním zmluvy ostávajú v platnosti, pokiaľ nie sú v rozpore so všeobecnými právnymi predpismi.

7. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia prevezme nájomca a 2 vyhotovenia zostanú prenajímateľovi.

V Košiciach, dňa 26.9.2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mestská časť Košice – Luník IX
zastúpená starostom MČ
Mgr. Marcelom Šaňom

.....
Marcel Šaňa