

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/2015/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
štátutárny zástupca: Marcel Šaňa, starosta MČ
sídlo: 040 11 Košice, Krčméryho 2
bankové spojenie: VÚB Košice – mesto
číslo účtu: 15023-512/0200
IČO: 00691119
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: GAZDOŠ s.r.o.
štátutárny zástupca: Ľubica Gazdošová - konateľ
bydlisko: Fábryho 12, 040 22 Košice
miesto podnikania: Košice
bankové spojenie: UNICREDIT Bank
číslo účtu: 1236887001/1111
IČO: 44 316 526
DIČ: 2022662301
(ďalej len „nájomca“)

II. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – nebytový priestor o výmere 85 m² nachádzajúci sa Hrebendovej ulici č.7, mestskej časti Košice – Luník IX., katastrálne územie Luník., zapísané na LV. č. 15432, druh stavby 20 – iná budova, ako SOHAP – Stredisko osobnej hygieny a práčovňa súp. č. 2177 postavená na parcele č. 4745/33 a parcele č. 4745/58 v k.ú. Luník
2. Nájomca vyhlasuje, že je súkromným podnikateľom oprávneným podnikat' na základe výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Košice I. oddiel Sro, vo vl.č. 22288/V a je spôsobilý túto zmluvu podpísať. Kópia výpisu z obchodného registra tvorí prílohu č. 1 a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

III. PREDMET ZMLUVY

Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma 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 **85 m²**.

IV. ÚČEL ZMLUVY

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. II bodu 1 tejto zmluvy za účelom **zriadenia a prevádzkovania predajne zmiešaného tovaru prevažne potravinového sortimentu s možnosťou aj večerného predaja a prevádzkovanie služieb práčovne, resp. sprchárne pre obyvateľov.**
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory so starostlivosťou dobrého hospodára, len na dohodnutý účel a len v rozsahu určenom podľa tejto zmluvy.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájom sa dojednáva **na dobu určitú v trvaní od 8.10.2015 na dobu 15 rokov, teda do 7.10.2030, s účinnosťou od nasledujúceho dňa po zverejnení.**

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 ročne počas celej doby nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajíateľovi nájomné podľa čl. VI. bodu 1, schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice - Luník IX. č. 46/2015 z 25.9.2015 prevodným príkazom na účet prenajíateľa vedený vo VÚB, a.s. Košice – mesto, číslo účtu 15023512/0200, konštantný symbol: 0308, variabilný symbol: 12015, špecifický symbol RRRR (R=rok), alebo do pokladne Miestneho úradu MČ Košice – Luník IX. Nájomné je splatné vždy vopred na celý kalendárny rok do 30. januára príslušného kalendárneho roka. Prvé nájomné je splatné do 15 dní od dňa podpisu tejto zmluvy. Prvé a posledné nájomné bude vypočítané v alikvotnej výške podľa počtu kalendárnych dní.
3. 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.
4. 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.
5. Odvoz odpadu, upratovanie a zimnú údržbu príľahlých chodníkov si nájomca zabezpečí sám.
6. Nájomca najneskôr do 10 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy zabezpečí nahlásenie odberu elektrickej energie a vody v priestoroch, ktoré sú predmetom tohto nájomného vzťahu, a to na svoje meno, pričom bude hradiť zálohové platby poskytovateľom médií a služieb na mesačnej báze, resp. podľa zmluvného vzťahu s nimi.

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. Prenajímateľ si je vedomý, že hoci nebytové priestory sú užívania schopné na dohodnutý účel, počas doby užívania bude nevyhnutné vykonať zo strany nájomcu opravy, rekonštrukcie a technické zhodnotenie prenajatých priestorov. Prenajímateľ sa zaväzuje, že vo vykonávaní opráv, rekonštrukcií a technického zhodnotenia 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 požiarimi 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 prenajímateľovi 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 vyzhodení umožniť prenajímateľovi 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 nesplnením 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.
13. Nájomca je oprávnený vykonať opravu, rekonštrukciu a technické zhodnotenie nehnuteľnosti. Prenajímateľ uzná iba také technické zhodnotenie nehnuteľnosti nájomcom, ktorého predmet, rozsah a finančné vyčíslenie - rozpočet boli vopred vzájomne písomne odsúhlasené. V prípade rozsahu technického zhodnotenia vo výške nad 1700 € v zmysle § 29 ods. 1 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v z. n. p., musí byť uzatvorený dodatok k tejto zmluve. Nájomca má po uplynutí 10 rokov nájmu nárok na náhradu vynaložených nákladov na opravu, rekonštrukciu a technické zhodnotenie predmetu nájmu.

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 neuvoľní, udeľuje týmto svoj výslovný súhlas, aby prenajímateľ vypratával 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 nasledujúcim dňom po zverejnení .
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 7.10.2015

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
GAZDOŠ s.r.o.
zastúpená konateľom
Ľubicou Gazdošovou