

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2/2019/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 Šaňa, starosta
MČ sídlo: 040 11 Košice, Krčméryho 2
bankové spojenie: VÚB Košice – mesto
IBAN: SK91 0200 0000 0000 1502 3512
IČO: 00691119
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:
štatutárny zástupca: Nikola Balogová
bydlisko: Herlianska 990/83, 04014 Košice
miesto podnikania: Krčméryho 13, 040 11 Košice
IČO: 52 595 145
(ďalej len „nájomca“)

II. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – nebytového priestoru o výmere **74m²** obytnej budovy na Krčméryho 13 a 15 v Košiciach, súpisné číslo 1031 na parcele č. 4745/10, k.ú. Luník , LV č. 14 782.
2. Nájomca vyhlasuje, že je súkromným podnikateľom oprávneným podnikat' na základe živnostenského listu vydaného dňa 13.08.2019 Okresným úradom v Košiciach, Komenského 52, 041 26 Košice, odbor živnostenského podnikania, č. OU-KE- OZP1-2019/043910-2, č. živnostenského registra 820-89008 a je spôsobilý túto zmluvu podpísať. Kópia živnostenského listu tvorí prílohu č.1 a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

III. PREDMET ZMLUVY

Prenajímateľ touto zmluvou prenájima a nájomca preberá do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti označenej v článku II. bod 1. tejto zmluvy. Celková výmera užívaných nebytových priestorov je **74 m²**.

IV. ÚČEL ZMLUVY

1. Prenajíateľ prenájíma 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.**
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

Nájom sa dojednáva **na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.09.2019.**

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 ročne počas celej doby nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajíateľovi nájomné vo výške **104,83 €** (slovom jednoštyri eur a osemdesiattri centov) za každý mesiac nájmu. Nájomné je splatné vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajíateľa vedený vo VÚB, a.s. Košice – mesto, číslo účtu 15023512/0200, konštantný symbol: 0308, variabilný symbol (číslo zmluvy): 12019, špecifický symbol DDMMRRRR (D= deň, M= mesiac, R=rok), alebo do pokladne Miestneho úradu MČ Košice – Luník IX. 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., v znení neskorších predpisov 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. 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.
6. Odvoz odpadu, upratovanie a zimmú údržbu príľahlých 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 opravy, rekonštrukcie a technické zhodnotenie prenajatých priestorov. Prenajíateľ 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 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 prenajíateľovi každú haváriu, poruchu a potrebu opravy, ktorá nemá charakter bežnej opravy a údržby a umožniť prenajíateľovi 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 prenajíateľa a v súlade so stavebným zákonom. V prípade, ak sa prenajíateľ 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 klud 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 prenajíateľovi všetky zmeny vzťahujúce sa k prenajatému nebytovému priestoru, zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru nájomcom. Zároveň je povinný oznámiť prenajíateľovi zmeny súvisiace s údajmi uvedenými v zmluve.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa.
10. Do doby, kým nebude písomným dodatkom dohodnuté inak, nájomca počas trvania nájmu zodpovedá za celý prenajatý priestor uvedený v článku II. bod 1. Zmluvy.

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 osemnásť 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. Nájomný pomer je možné ukončiť aj dohodou účastníkov tejto zmluvy, pričom v takomto prípade sa ustanovenia čl. VIII. ods. 4 tejto zmluvy použijú primerane.
4. 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.
5. Zmluva o nájme zaniká dňom uplynutia náhradnej lehoty na zaplatenie dlžného nájomného podľa čl. VI. tejto zmluvy.
6. V prípade, že nájomca ku dňu ukončenia nájmu nebytové priestory dobrovoľne neuvoľní, udeľuje týmto svoj výslovný súhlas, aby prenajímateľ vypratol 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 26.08.2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Nikola Balogová