



ZMLUVA č. 94/34 / 2011/SM o nájme nebytového priestoru

Prenajímateľ Mestská časť Košice Sídliisko KVP ,
Sídlo Trieda KVP č.1., O40 23 Košice
Zastúpený Ing. Ivetou **K i j e v s k o u**, starostkou mestskej časti
IČO 006 910 89
Bankové spojenie Tatra banka a.s. Košice , č.ú.2625722600/1100
DIČ 2020928327

Nájomca Ing. Ivan **H a r a j d a - EAST**
Sídlo Zombova 31, 040 23 Košice
Zastúpený Ing. Ivanom **Harajdom**
IČO 10 689 087
DIČ
DIČ DPH
Bankové spojenie VÚB a.s., č. ú. : 2046512/0200

Článok 1 Úvodné ustanovenie

Na účely zabezpečenia potrieb nájomcu vyplývajúcich z účelu nájmu uvedeného v tejto zmluve uzatvárajú v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov zmluvné strany túto zmluvu o nájme nebytového priestoru.

Článok 2 Predmet a účel nájmu

- 2.1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v Obchodnom centre IV. na Cottbuskej ulici 36, Košice, KÚ Grunt súpisné číslo II. 1560, na parcele 3755/16, ktoré sú vlastníctvom mesta Košice, zverené do správy prenajímateľa a úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Celková plocha prenajatého nebytového priestoru je **152 m²**.
- 2.2. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nebytový priestor za stanovených podmienok v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za to nájomné a plniť ďalšie povinnosti stanovené v tejto zmluve.
- 2.3. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať sám a výlučne na dohodnutý účel. K zmene účelu nájmu nebytového priestoru je potrebný súhlas prenajímateľa.
- 2.4. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je čajovňa.

Článok 3

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 3.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov.
- 3.2. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu, resp. zástupcu nájomcu.
- 3.3. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu elektromerov, plynomerov a vodomerov, ku dňu odovzdania predmetu nájmu tvoriaci obsah protokolu, ktorý podpíše nájomca aj prenajímateľ.

Článok 4

Práva a povinnosti nájomcu

- 4.1. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu.
- 4.2. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť opravu a údržbu, súvisiacu s obvyklým udržiavaním na svoje náklady.
- 4.4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu na predmete nájmu.
- 4.5. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení vykonávacích predpisov sa zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
- 4.6. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany ustanovuje technika požiarnej ochrany na vlastné náklady.
- 4.7. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach na požiarnu ochranu pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
- 4.8. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je totiž povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenej zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
- 4.9. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
- 4.10. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákonmi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť.
- 4.11. Nájomca je povinný požiadať vopred o písomný súhlas prenajímateľa pri akejkoľvek zmene, ktorú chce vykonať a to aj na vlastné náklady.

- 4.12. Nájomca je povinný po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi priestor v stave, ako ho prevzal, alebo s odsúhlasenými zmenami, avšak s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný pri poškodení predmetu nájmu a súvisiacich priestorov nahradiť škodu, ktorú tým spôsobí.

Článok 5.

Zodpovednosť za škodu

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí prenajímateľ.
- 5.2. Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
- 5.3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osôb, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
- 5.4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Inak je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Článok 6.

Nájomné a ďalšie plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru

- 6.1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné v súlade s Pravidlami prenajímania majetku mesta Košice ... § 8 odst.1 písm. a).

Ročné nájomné za prenájom nebytových priestorov, vrátane služieb spojených s užívaním nebytových priestorov je **5.430,03 €**, **mesačné nájomné** k úhrade je **452,50 €** za každý začatý kalendárny mesiac nájmu.

- 6.2. Ročné nájomné vo výške 5.385,48 € zahŕňa aj služby spojené s užívaním nebytových priestorov v sume **2.316,- €**. Rozpis platieb za služby je obsahom prílohy č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

Výpočet ročného nájomného bez služieb :

Nebytové priestory o výmere

| | | |
|----------------------------|---|-------------|
| čajovňa | 99 m ² x 27,- €/m ² | = 2.673,- € |
| skladové priestory | 6 m ² x 13,27 €/m ² | = 79,62 € |
| ostatné nebytové priestory | 15 m ² x 9,95 €/m ² | = 149,25 € |
| servisné priestory | 32 m ² x 6,63 €/m ² | = 212,16 € |

Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne, najneskôr k 15 dňu bežného mesiaca.

- 6.3. Doteraz zaplatené nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov **vopred**, v súlade s pôvodnou zmluvou v znení dodatkov a doplnkov, bude zúčtovaná v mesiaci jún 2011 ako trvalá záloha na zabezpečenie nepredvídaných okolností a bude vyúčtovaná pri ukončení prenájmu.
- 6.4. Prenajímateľ je oprávnený upraviť každoročne k 1.6. príslušného kalendárneho roka výšku týchto platieb, a to na základe vývoja cien plnení nájomcom. V prípade úpravy platieb o viac ako 50% predchádzajúceho kalendárneho roka má nájomca právo zmluvu vypovedať.
- 6.5. Nájomca a prenajímateľ sú povinní vyrovnáť si rozdiel medzi platbami uhradenými a skutočnou spotrebou plnení za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, na základe ročného vyúčtovania vykonaného prenajímateľom, a to v zmysle zaslaných

faktúr nájomcovi. Prenajíateľ je povinný vykonať ročné zúčtovanie najneskôr do 31.5. príslušného kalendárneho roka.

- 6.6. Prenajíateľ je povinný umožniť nájomcovi nahliadnuť do vyúčtovaní vykonaných prenájomateľovými dodávateľmi plnení za služby/ časť nájomného /. Rozhodujúcim pre rozpočítanie nákladov za služby je náklad vyfakturovaný dodávateľom za celý okruh.

Článok 7

Stavebné a iné úpravy

- 7.1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenájomateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné a iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.
- 7.2. Nájomca môže osadzovať a používať elektrospotrebiče nad rámec zo zoznamu spísaného so zmluvným dodávateľom elektrickej energie len s písomným súhlasom prenájomateľa a to z dôvodu ochrany elektrickej energie pred preťažením.
- 7.3. Ak zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenájomateľovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, s ohľadom na bežné opotrebenie.
- 7.4. Predchádzajúci písomný súhlas prenájomateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia, mimo priečelia budovy.
- 7.5. V prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zmenou zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenájomateľa.
- 7.6. Nájomca na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu odstráni technické nedostatky brániace riadnemu užívaniu na svoje náklady a zároveň v postupných etapách prevedie rekonštrukčné práce na zveladenie objektu.
- 7.7. Rozsah prác tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy a musí byť postupne písomne odsúhlasovaný prenájomateľom. Rozsah prác sa môže rozšíriť pri realizácii rekonštrukcie. Bez písomného súhlasu prenájomateľa nie je možné tieto práce vykonať.
- 7.8. Pri predčasnom ukončení nájmovej zmluvy nemá nájomca nárok na úhradu preinvestovaných nákladov do predmetu nájmu. Nevyhnutné náklady a rekonštrukčné práce financuje nájomca výlučne z vlastných prostriedkov a zmluvné strany sa dohodli, že takto vynaložené prostriedky si nájomca nikdy v budúcnosti nebude uplatňovať u prenájomateľa.
- 7.9. Prenajíateľ sa zaväzuje, že uzavrie pre prípad realizácie stavebných úprav a rekonštrukcie mandátnu zmluvu v prospech nájomcu na realizovanie dohodnutých a odsúhlasených stavebných prác za odplatu v prospech nájomcu vo výške 1,-€.
- 7.10. Nájomca sa zaväzuje pred začatím stavebných prác zložiť na dohodnutý samostatný účet finančnú zábezpeku vo výške rekonštrukčných prác podľa projektovej dokumentácie.
- 7.11. Prenajíateľ prenechá právo odpisovania technického zhodnotenia vykonaného nájomcom na prenajatom majetku, po dobu trvania nájomného vzťahu, na nájomcu. Technické zhodnotenie bude počas doby nájmu vedené v účtovnej evidencii u nájomcu a po ukončení nájmu bude prevedené na majetkové účty v účtovnej evidencii prenájomateľa. Po ukončení nájmu je nájomca povinný predložiť prenájomateľovi kópie účtovných dokladov preukazujúce zvýšenie vstupnej ceny prenajatého majetku. Ak technické zhodnotenie vykonané na prenajatom majetku a odpisované nájomcom

neodpíše nájomca v priebehu nájmu, odovzdá ho prenajímateľovi v zostatkovej hodnote ku dňu ukončenia nájomného vzťahu bez nároku na finančnú odplatu.

Článok 8 Ďalšie dojednania

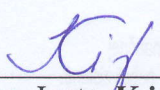
- 8.1. Za porušenie, alebo oneskorené plnenie povinností zmluvných strán si dojednali zmluvné strany poplatok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania s plnením povinnosti.
- 8.2. Prenajímateľ v prípade poškodzovania nebytového priestoru nájomcom, alebo osobami, ktorými takéto poškodzovanie nájomca umožnil, oprávnený odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy.
- 8.3. Ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti z tejto zmluvy, alebo povinnosti ustanovené zákonom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.
- 8.4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi plnenie si povinnosti voči ostatným nájomcom vyplývajúcich zo zákona 182/93 z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
- 8.5. Nájomca a prenajímateľ sú si povinní vzájomne potvrdiť pri prevzatí a vrátení nebytového priestoru stavy meračov médií, ktorých dodávku bude zabezpečovať prenajímateľ pre nájomcu.

Článok 9

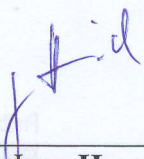
Doba nájmu a všeobecné dojednania

- 9.1. Nájomná zmluva sa uzatvára od 1.7.2011 na dobu neurčitú. Výpovedná doba je dva mesiace, pričom sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 9.2. Písomnosti doručované v súvislosti a na základe zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou sa považujú za doručené na adresu zmluvných strán uvedenú v tejto zmluve, a to aj v prípade, keď si ju zmluvná strana neprevezme v úložnej lehote na pošte, pričom za deň doručenia sa považuje posledný deň uloženia zásielky na pošte.
- 9.3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
- 9.4. Zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, pričom prenajímateľ dostane 3 vyhotovenia a nájomca 2 vyhotovenia.

V Košiciach 29.6.2011


Ing. Iveta **Kijevská**
starostka mestskej časti
prenajímateľ




Ing. Ivan **H a r a j d a - EAST**

nájomca

Ing. Ivan HARAJDA-EAST
Zombova 31, 040 11 Košice
Prevádzka: Cottbuska 7, 040 11 Košice
Tel./fax: 055/642 6916
IČO: 10 689 087, IČ DPH: SK1020633075
e-mail: east@stonline.sk

neobísť nijakým spôsobom v priebehu návrhu, obnova ho prerajmatelovi v zostatkovom
hodnote ku dňu ukončenia nájomného vzťahu bez nároku na finančnú odpisovú

Článok 8

Ďalšie dojednania

- 8.1. Za porušenie alebo oneskorené plnenie povinností zmluvných strán si dojednaná
zmluvná strana poplatok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania
a plnenia povinností.
- 8.2. Prerajmatel v prípade porušenia povinností nevyhovujúceho prístupom, alebo
osobami, ktorými takto porušovanie nájomca umožnil, oprávnený odstúpiť od tejto
nájomnej zmluvy.
- 8.3. Ak nájomca môže nevyhovujúci prístup užívateľ omeškane len preto, že prerajmatel
neplní svoje povinnosti z tejto zmluvy, alebo povinnosti ustanovené zákonom, má
nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.
- 8.4. Nájomca je povinný umožniť prerajmatelovi plnenie si povinností voči ostatným
nájomcom vyplývajúcich zo zákona 182/92 z. z. o vlastníkovi bytu a nevyhovujúce
prístupov v plnom zmysle.
- 8.5. Nájomca a prerajmatel sú si povinní vzájomne pomôcť pri prevzatí a vrátení
nevyhovujúceho prístupu stavy metrov mädli, ktorých dodávku bude zabezpečovať
prerajmatel pre nájomca.

Článok 9

Doba nájom z všeobecne dojednaním

- 9.1. Nájomná zmluva sa uzaviera od 1.7.2011 na dobu neurčitú. Výpovedná doba je dva
mesiac, pričom sa počta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dátume
výpovede.
- 9.2. Prírodnosti dohodované v súvislosti a na základe zmluvného vzťahu záložného tohto
zmluvou sa považujú za dohodané na základe zmluvných strán uvedených v tejto zmluve,
a to aj v prípade, keď si ju zmluvná strana nezaprečuje v dôhovej zmluve na požie
prídom za deň doručenia sa považuje posledný deň doručenia záložky na požie.
- 9.3. Zmluvná strana prerajmatel, že si zmluvu prerajmatel, jej obsah prerajmatel a na znak
súhlasu zmluvu podpisajú.
- 9.4. Zmluva sa vypovedá v 3 vyhotoveniach, pričom prerajmatel dostane 3 vyhotovenia
a nájomca 2 vyhotovenia.


Predbežná finančná kontrola

Finančná operácia je v súlade:

- so schváleným rozpočtom Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP
- s osobitnými predpismi
- s u. tvorenými zmluvami /objednávkou/ č. zo dňa
- s rozhodnutiami vydanými na základe osobitných predpisov alebo s internými aktmi
riadenia o hospodárení s verejnými prostriedkami so zameraním na hospodárnosť,
efektívnosť, účinnosť a účelnosť použitia verejných prostriedkov.

Predbežná finančná kontrola bola vykonaná v zmysle § 9 zákona č. 502/2001 Z.z. o finančnej
kontrola a vnútorom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nedostatky boli - neboli zistené.

V Košiciach, dňa 28.6.2011


.....
podpis zodpovedného pracovníka

Ing. Ivan BARAJDA-KASZ
Zomova 37, 040 11 Košice
Právnická kancelária s. r. o. Košice
Tel./fax: 053244 6918
ICO: 30 689 087, IČ DPH: SK102033075
e-mail: cas@barajda.sk

Rozpis platieb za služby spojené s prenájmom nebytových priestorov

Nájomca: Ing. Ivan Harajda-EAST
Cottbuska 36
040 23 košice

Ročný predpis platieb za služby: 2.316,- €

Mesačný predpis platieb za služby: 193,- €

Z toho:

Dodávka tepla na kúrenie: 152,- €

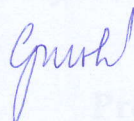
Ohrev teplej vody: 17,- €

Teplá voda: 5,- €

Vodné, stočné: 13,- €

Zrážkova voda: 6,- €

Vypracovala: Ing. Gurská



V Košiciach : 1.7.2011