



## ZMLUVA č. 83 / 23 /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**                         **Laing s.r.o.**  
**Sídlo**                                Krivá 18, 040 01 Košice  
**Zastúpený**                        Ingrid **Ondričková**  
**IČO**                                    43 919 022  
**DIČ**  
**DIČ DPH**  
**Bankové spojenie**            Tatrabanka a.s. č. ú.: 2624144394/1100

### 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 III. na Hemerkovej ulici 39, Košice, KÚ Grunt súpisné číslo II. 1682, na parcele 2889/2, ktoré sú vlastníctvom mesta Košice, zverené do správy prenajímateľa a úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Celková plocha prenajatého nebytového priestoru je **204,50 m<sup>2</sup>**.
- 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 pizzeria s občerstvením.



### 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 užívateľských, 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 požiarom v znení vykonávacích predpisov sa zaväzuje prevádzkať 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 odovzdávaní a preberaní 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 prenájmania majetku mesta Košice ... § 8 odst.1 písm. a).

**Ročné nájomné** za prenájom nebytových priestorov, vrátane služieb spojených s užívaním nebytových priestorov je **7.523,49 €**, **mesačné nájomné** k úhrade je **626,95 €** za každý začatý kalendárny mesiac nájmu.

- 6.2. Ročné nájomné vo výške 7.523,49 € zahŕňa aj služby spojené s užívaním nebytových priestorov v sume **3.732,- €**. Rozpis platieb za služby je obsahom prílohy č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

Výpočet ročného nájomného bez služieb :

Nebytové priestory o výmere

- reštauračné priestory	96,80 m <sup>2</sup> x 27,- €/m <sup>2</sup>	= 2.613,60 €
- skladové priestory	67,30 m <sup>2</sup> x 13,30 €/m <sup>2</sup>	= 895,09 €
- ostatné nebytové priestory	40,40 m <sup>2</sup> x 7,- €/m <sup>2</sup>	= 282,80 €

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. Prenajímateľ je povinný vykonať ročné zúčtovanie najneskôr do 31.5. príslušného kalendárneho roka.



- 6.6. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi nahliadnuť do vyúčtovaní vykonaných prenájomateľovými dodávateľmi plnení za služby/ časť nájomného /. Rozhodujúcim pre rozpočítanie nákladov SV a odvod zrážkovej vody 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 uplatňovať u prenájomateľa.
- 7.9. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ 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 prenájomateľovi v zostatkovej hodnote ku dňu ukončenia nájomného vzťahu bez nároku na finančnú odplatu.



## Článok 8 Ďalšie dojednania

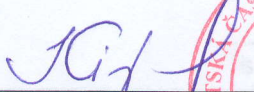
- 8.1. Za porušenie, alebo oneskorené plnenie povinností zmluvných strán si dojednali zmluvné strany poplatok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania s plnením povinnosti.
- 8.2. Prenajímateľ v prípade poškodzovania nebytového priestoru nájomcom, alebo osobami, ktorými takéto poškodzovanie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

## Článok 9

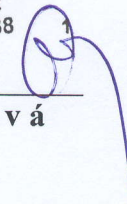
### Doba nájmu a všeobecné dojednania

- 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 prenájomateľ dostane 3 vyhotovenia a nájomca 2 vyhotovenia.

V Košiciach 29.6.2011

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



**LAING s.r.o.**  
Krivá 18, 040 01 Košice  
IČO: 43919022  
DIČ: 2022528288  
  
Ingrid **Ondričková**  
Laing. s.r.o.  
nájomca



## Článok 8 Ďalšie dojednania

- 8.1. Za porušenie alebo oneskorené plnenie povinností zmluvných strán si dojednaná zmluva stavy poplatok z omeškania vo výške 0,07% za každý deň omeškania s plncom povinností.
- 8.2. Prehľadateľ v prípade porušovania nevyhovujúceho plnenia nájomcom, alebo osobami, ktorými takéto porušovanie nájomca umožnil, oprávnený odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy.
- 8.3. Ak nájomca môže byť ovplyvnený presor útlivom, omeškaním len preto, že prehľadateľ neplní svoje povinnosti z tejto zmluvy, alebo povinnosti ustanovené zákonom, má nájomca nárok na pohradnú zmluvu s nájomcom.
- 8.4. Nájomca je povinný umožniť prehľadateľovi prístup si povinnosti voči ostatným nájomcom vyplývajúci zo zákona 182/93 Z. z. o vlastníkovi bytov a nevyhovujúceho plnenia v plnom zmysle.
- 8.5. Nájomca a prehľadateľ sa si povinnosti vzájomne potvrdili, pri prevzatí a vstúpení nevyhovujúceho plnenia stavy mesačov medzi. Každých bodávkou bude zabezpečovať prehľadateľ pre nájomca.

## Článok 9

### Doba nájmu a všeobecné dojednanie

- 9.1. Nájomca zmluva sa uzaviera od 1.7.2011 na dobu neurčitú. Vypovedná doba je dva mesiace, pričom sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení vypoveda.
- 9.2. Plncomosti domovom v štvrtosti 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 je zmluva stavy neprevezme v žiadnej lehote na pošte. Prídom za deň doručenia sa považuje posledný deň náleznej zásielky na pošte.
- 9.3. Zmluvné stavy prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsah porozumeli a na základe súhlasu zmluvu podpisujú.
- 9.4. Zmluva sa vyhotovuje v 2 výtlačkoch, pričom prehľadateľ dostane 2 výtlačky a nájomca 2 výtlačky.

V Košiciach 29.6.2011

### Predbežná finančná kontrola

Finančná operácia je v súlade:

- so schváleným rozpočtom Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP
- s osobitnými predpismi
- s ústavnými zmluvami /objednávkou/ č. .... zo dňa .....
- s rozhodnutiami vydanými na základe osobitných predpisov alebo s internými aktami 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 kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nedostatky boli - neboli.

V Košiciach, dňa 29.6.2011

  
.....  
podpis zodpovedného



ZMLUVA č. 83/23/2011/SM

**Rozpis platieb za služby spojené s prenájmom nebytových priestorov**

**Nájomca:** Laing s.r.o.  
Hemerikova 39  
040 23 košice

**Ročný predpis platieb za služby:** 3.732,- €

**Mesačný predpis platieb za služby:** 311,- €

Z toho:

Dodávka tepla na kúrenie: 233,- €

Ohrev teplej vody: 30,- €

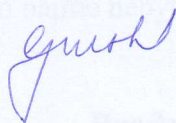
Teplá voda: 10,- €

Vodné, stočné: 30,- €

Zrážkova voda: 8,- €

Vypracovala: Ing.Gurská

V Košiciach : 1.7.2011



Článok 2

Predmet a účel nájmu

- 2.1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v Obchodnom centre III. na Hemerikovej ulici 39, Košice, KU-Orma súpisné číslo II. 1682, na parcele 2489/2, ktorá sa vlastníctvom mesta Košice, zverilo do správy prenajímateľa a úroda za služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Celková plocha prenajatého nebytového priestoru je 204,30 m<sup>2</sup>.
- 2.2. Prenajímateľ prepochádza do nájmu nebytový priestor za stanovenej podmienok v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za je nájomné a plniť ďalšie povinnosti stanovené v tejto zmluve.
- 2.3. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať sami a vyhrať na dohodnutý účel. X. zmluvy účelu nájmu nebytového priestoru je pobytový súhlas prenajímateľa.
- 2.4. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je priradená s občerstvením.