



ZMLUVA č. 74/15/2011/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. Danica **Špavelková**
Sídlo Hemerkova 32, 040 23 Košice
Zastúpený Ing. Danicou Špavelkovou
IČO 32 459 556
DIČ
DIČ DPH
Bankové spojenie Tatra banka a.s. č. ú.: 2621722136/1100

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, na prízemí, ktoré sú vlastníctvom mesta Košice, zverené do správy prenajímateľa a úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Celková plocha prenajatého priestoru je **102,82 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 nebytového priestoru podľa tejto zmluvy je cukráreň.

Článok 3

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 3.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečiť 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. 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 požiarmi 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 o 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.

- 6.6. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi nahliadnuť do vyúčtovaní vykonaných prenajímateľovými 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 prenajímateľa 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 prenajímateľa a to z dôvodu ochrany elektrickej energie pred preťažením.
- 7.3. Ak zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, s ohľadom na bežné opotrebenie.
- 7.4. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa 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 prenajímateľa.
- 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 zveľadenie objektu.
- 7.7. Rozsah prác tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy a musí byť postupne písomne odsúhlasovaný prenajímateľom. Rozsah prác sa môže rozšíriť pri realizácii rekonštrukcie. Bez písomného súhlasu prenajímateľa 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 prenajímateľa.
- 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 prenajímateľa. Po ukončení nájmu je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi 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.

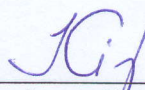
Článok 8 Ďalšie dojednania

- 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 sú 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. Danica **Špavelková**

nájomca

podpis najomcu v priestore najmu, obovzia ho preajimateľovi v zostatkovy
hodnote ku dnu ukončenia najmu, v ktorom sa najomník na úhradu najmu

Článok 8 Ďalšie dojednania

- 8.1. Za porušenie alebo oneskorené plnenie povinností zmluvných strán si dojednali zmluvné strany poplatok zanesenia vo výške 0,05% za každý deň oneskorenia s plnením povinností.
- 8.2. Preajimateľ v prípade poškodenia nebytového priestoru najmomom, alebo neobnovením kľúčmi spôsobom poškodenie najmu umožnil, spravany od-tupit od tejto najmomnej zmluvy.
- 8.3. Ak najomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že preajimateľ neplní svoje povinnosti z tejto zmluvy, alebo povinnosti ustanovené zákonom, má najomca nárok na pomenu zmluvy z najmomom.
- 8.4. Najomca je povinný umožniť preajimateľovi plnenie si povinnosti voči ostatným najmomom vyplývajúci z zákona 182/03 z. z. o vlastnictve bytov a nebytových priestorov v plnom znení.
- 8.5. Najomca v preajimateľovi má si povinnú vzájomne potvrdiť pri prevzatí a vrátení nebytového priestoru stavu stavu metód metód, ktorých bodáku bude zabezpečovať preajimateľ pre najmu.

Článok 9 Doba najmu a všeobecné dojednania

- 9.1. Najomná zmluva sa uzaviera od 1.7.2011 na dobu neurčitú. Vypočetná doba sa dva mesiace, pričom sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 9.2. Plnomocnosť 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 neprevzala v účelnej lehote na poste, pričom sa deň doručenia sa považuje posledný deň účelnej zmluvy na poste.
- 9.3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsah porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
- 9.4. Zmluva sa vyhotovuje v 2 vyhotoveniach, pričom preajimateľ dostane 2 vyhotovenia a najomca 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 kontrole a vnútorom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nedostatky boli - neboli zistené.

V Košiciach, dňa 28.6.2011

[Handwritten signature]
podpis zmluvnej strany



V Košiciach 29.6.2011

Ing. Ivan Viliška
starosta mestskej časti
preajimateľ

ZMLUVA č. 74/15/2011/SM

Rozpis platieb za služby spojené s prenájmom nebytových priestorov

Nájomca: Ing. Danica Špavelková
Hemerikova 39
040 23 košice

Ročný predpis platieb za služby: 1.476,- €

Mesačný predpis platieb za služby: 123,- €

Z toho:

Dodávka tepla na kúrenie: 110,- €

Ohrev teplej vody: 5,- €

Teplá voda: 2,- €

Vodné, stočné: 2,- €

Zrážkova voda: 4,- €

Vypracovala: Ing. Gurská

V Košiciach : 1.7.2011

