



ZMLUVA č. 71 /12/2011/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 **UNI s.r.o. – pekárenská a cukrárenská výroba**
Sídlo Bauerova 1, 040 23 Košice
Zastúpený Henrichom **B u r d i g o m**
IČO 36 203 939
DIČ 2020043146
DIČ DPH Sk2020043146
Bankové spojenie Tatrabanka a.s. , č. ú : 2622752118/1100

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 na Bauerovej ulici 1, v Košiciach, KÚ Grunt, na parcele 3302, ktoré sú vlastníctvom mesta Košice, zverené do správy prenajímateľa a úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Celková plocha prenajatého nebytového priestoru je **482 m²** a **133 m²** vonkajšie atrium.
- 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 pekárenská, cukrárenská výroba a predaj svojich výrobkov.

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. nájomcu.
- 3.3. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu elektromeru, plynomeru 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 požiarimi 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 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 akejkol'vek 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. d, e).
Ročné nájomné za prenájom nebytových priestorov, vrátane služieb spojených s užívaním nebytových priestorov je **13.517,- €**, **mesačné nájomné k úhrade je 1.126,42 €** za každý začatý kalendárny mesiac nájmu.

- 6.2. Ročné nájomné vo výške 13.517,- € zahŕňa aj služby spojené s užívaním nebytových priestorov v sume **6.744,- €**. Rozpis platieb za služby je obsahom prílohy č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

Výpočet ročného nájomného bez služieb :

Nebytové priestory o výmere	482	m ²	x	13,50	€/m ²	=	6.507,- €
átrium	133	m ²	x	2,-	€/m ²	=	266,- €

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 vyrovnať 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 prenájímateľovými 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 prenájímateľa 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 prenájímateľa a to z dôvodu ochrany elektrickej energie pred preťažením.
- 7.3. Ak zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenájímateľovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, s ohľadom na bežné opotrebenie.
- 7.4. Predchádzajúci písomný súhlas prenájímateľa 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 prenájímateľa.
- 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 prenájímateľom. Rozsah prác sa môže rozšíriť pri realizácii rekonštrukcie. Bez písomného súhlasu prenájímateľa 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 prenájímateľa.
- 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 prenecháva 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 prenájímateľa. Po ukončení nájmu je nájomca povinný predložiť prenájímateľovi 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 povinností.
- 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




Henrich **Burdiga**
UNI s.r.o.
nájomca



podpora na účelové náklady súvisiace s poskytovanými službami v zariadení
podpora na účelové náklady súvisiace s poskytovanými službami v zariadení

Článok 8

Ďalšie dojednania

- 8.1. Za porušenie alebo oneskorenie plnenia povinností zmluvných strán si dojednali zmluvné strany poplatok zameraný na výšku 0,05% za každý deň oneskorenia a plnenia povinností.
- 8.2. Prerušenie v prípade porušenia povinností poskytovateľa, alebo osobami, ktorými takéto porušenie nastane, oprávnené odstupiť od tejto zmluvy zmluvní strany.
- 8.3. Ak nájomca môže byť povinný prestať užívateľ obstarávať, za prerušenie neplní svoje povinnosti z tejto zmluvy, alebo povinnosti ustanovené v zmluve, nájomca nárok na poistenie zmluvy z nájomčom.
- 8.4. Nájomca je povinný uzavrieť prísľubstvom plnenie si povinnosti voči ostatným nájomcom vyplývajúci zo zákona 182/93 a z vlastného výbor a nepovinných prísľubstvom v plnom znení.
- 8.5. Nájomca a prísľubstvom sú si povinní vzájomne poskytovať pri prevode a vstúpení nepovinných prísľubstvom súvznením medzi ďalších dohodou bude zabezpečené prísľubstvom pre nájomca.

Článok 9

Doba nájmu a všeobecné dojednanie

- 9.1. Nájomná zmluva sa uzaviera od 1.7.2011 na dobu neurčitú. Výpovedná doba je dva mesiace pričom sa počíná od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po domácnosti výpovede.
- 9.2. Plnenosť dohodovaná v zmluve a na každom zmluvných strán zmluvného zmluvu sa považujú za dohodnú na adresu zmluvných strán uvedenú v tejto zmluve, a to aj v prípade, keď si ju zmluvná strana nepoverenie v rôznej lehote na poskytnutie za deň doručenia sa považuje posledný deň uloženia zásielky na poste.
- 9.3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu uzavreli, jej obsah porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpísali.
- 9.4. Zmluva sa vykonáva v 2 vyhotoveniach, pričom prvé vyhotovenie z vyhotovenia a nájomca z vyhotovenia.

Prílohy finančná kontrola

Finančná operácia je v súlade:

- so schváleným rozpočtom Mestskej časti Košice - Sidfisko KVP
- s osobitnými predpismi
- s 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.

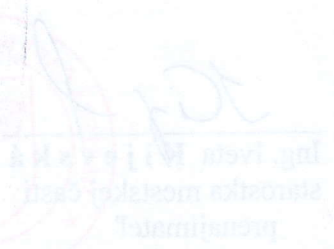
Prílohy finančná kontrola bola vykonaná v zmysle § 9 zákona č. 502/2011 Z.z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Následne boli zistené.

V Košiciach, dňa 22.6.2011

podpis zmluvní strany



Handwritten signature of the representative of the City of Košice.



Rozpis platieb za služby spojené s prenájmom nebytových priestorov

Nájomca: UNI s.r.o.
Bauerova 1
040 23 košice

Prenajímateľ: Mestská časť Košice - Staré Mesto, KVP,

Ročný predpis platieb za služby: 6.744,- €

Mesačný predpis platieb za služby: 562,- €

Z toho:

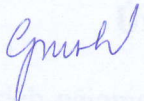
Dodávka tepla na kúrenie: 332,- €

Vodné, stočné: 200,- €

Zrážkova voda: 30,- €

Vypracovala: Ing. Gurská

V Košiciach : 1.7.2011



Článok 1

Vodné ustanovenie

Nájomca sa zaväzuje platiť nájomcu vyplývajúci z účelu nájmu uvedeného v tejto zmluve vodné a stočné podľa podmienok ustanovených v zmluve 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 ul. Bauerovej, ulica IV. Košice, KD Grunz na parceli 3302, ktoré sú vlastníctvom mesta Košice, zvrátené do správy prenajímateľa, a úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.
- 2.2. Celková plocha prenajatého nebytového priestoru je 482 m² a 133 m² vonkajšieho areálu.
- 2.3. Prenajímateľ prenácha do nájmu nebytový priestor za stanovenej podmienok v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za to nájomné a platiť ďalšie povinnosti stanovené v tejto zmluve.
- 2.4. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať sám a výlučne na obhospodárny účel. K riadne účelu nájmu nebytového priestoru je potrebný súhlas prenajímateľa.
- 2.5. Účelom nájmu nebytového priestoru podľa tejto zmluvy je pekárenská, cukrárenská výroba a predaj svojich výrobkov.