



## ZMLUVA č. 54/2013/SM

### o nájme nebytového priestoru

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov

#### Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Mestská časť Košice Sídliisko KVP  
Sídlo: Trieda KVP č. 1., O40 23 Košice  
Zastúpený: Ing. Iveta Kijevská, starostka mestskej časti  
IČO: 006 910 89  
Bankové spojenie: Tatra banka a.s. Košice, č. ú.: 2625722600/1100  
DIČ: 2020928327

(ďalej len prenajímateľ)

**Nájomca:** Miroslav Zádora "DOMINO"  
Sídlo: 040 11 Košice-Západ, Uherova 7  
Zastúpený: Miroslav Zádora  
IČO: 32462051

(ďalej len nájomca)

#### Článok I Predmet zmluvy

1. Mesto Košice je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Obchodné centrum III. so súpisným číslom 1682, nachádzajúcej sa na Hemerkovej ulici č. 39, Košice, na pozemku s parcelným číslom 2889/2, ktorá je evidovaná Správou katastra Košice v liste vlastníctva č. 965, kat. územie Grunt, obec Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II. Prenajímateľ je na základe Zmluvy č. SN – 1/1992 o zverení majetku mesta – stavby KBV do správy oprávnený uvedenú nehnuteľnosť prenajímať.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to nebytové priestory na prízemí budovy o celkovej výmere **161,82 m<sup>2</sup>** (ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

#### Článok II Účel nájmu

1. Predmet nájmu sa nájomca zaväzuje užívať sám a výlučne na dohodnutý účel, ktorým je zriadenie prevádzky špecializovanej na predaj fľašového a sudového piva desiatich českých pivovarov pod názvom „Svet českého piva“.
2. K zmene účelu predmetu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.

### Článok III Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné. Cenovú ponuku na výšku nájmu ponúkol nájomca v „Zámere na prenájom nebytových priestorov“. Komisia pre vyhodnotenie zámeru dňa 15. 4. 2013 vyhodnotila túto ponuku – nájomné (bez služieb) vo výške 30,- €/m<sup>2</sup>/rok ako víťaznú.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä dodávka médií (teplo na kúrenie, ohrev teplej vody, teplá voda, vodné a stočné a zrážková voda). Rozpis jednotlivých služieb a výška mesačného predpisu platieb za služby sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
3. **Ročné nájomné za predmet nájmu vrátane služieb** spojených s užívaním predmetu nájmu je vo výške **7 314,60 - €**. Mesačné nájomné vrátane služieb k úhrade je vo výške **609,60 €** za každý začatý kalendárny mesiac nájmu. V prvom mesiaci nájmu **je nájomca povinný zaplatiť dve platby**. Jedna platba bude za bežný mesiac a druhá platba vo výške 609,60 - € bude zúčtovaná ako trvalá záloha na zabezpečenie nepredvídaných okolností a bude vyúčtovaná pri ukončení nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Variabilný symbol použitý pri úhrade nájomného je číslo faktúry.
5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby, má prenajímateľ právo uplatniť si voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň z omeškania.
6. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby vykoná prenajímateľ raz ročne na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi od dodávateľov médií a je povinný ho doručiť nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. Prenajímateľ je oprávnený bez súhlasu nájomcu zvýšiť nájomné raz ročne, a to vo výške inflačného koeficientu, ktorý zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné za 1 m<sup>2</sup> vyjadrené v euro bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa článku V tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 2. Rozhodujúcim pre rozpočítanie nákladov za služby je náklad vyfakturovaný dodávateľmi za celý okruh. Prenajímateľ na požiadanie nájomcom umožní nájomcovi nahliadnuť do vyúčtovaní doručených prenajímateľovi od dodávateľov médií.

### Článok IV Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom nájmu od 1. 5. 2013.

### Článok V Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.

2. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
  - a) zánikom predmetu nájmu,
  - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom do 30 dní odo dňa jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
  - c) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.

## **Článok VI**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s jeho užívaním.
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. Predmet nájmu je odovzdaný protokolom o odovzdaní predmetu nájmu.

## **Článok VII**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany ustanovuje technika požiarnej ochrany na vlastné náklady.
3. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva alebo osôb, ktorým predmet nájmu sprístupnil, a to podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Nájomca je povinný vzniknuté škody bezodkladne odstrániť na vlastné náklady. V prípade, ak vzniknutú škodu nájomca neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu všetky náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
4. 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 požiaru ochranu pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.

5. Odvoz a likvidáciu odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, pričom prenajímateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu odpadu. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
6. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
7. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený zmluvným dodávateľom elektrickej energie, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
8. Umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia mimo priechodia budovy môže nájomca vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
9. Zabudovanie nového zabezpečovacieho zariadenia alebo zmenu zabezpečovacieho zariadenia je nájomca povinný vopred prerokovať s prenajímateľom a vykonať ju až po písomnom súhlase prenajímateľa.

#### **Článok VIII Ďalšie ustanovenia**

1. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, a to bežnú údržbu a drobné opravy predmetu nájmu. Za bežnú údržbu sa považujú najmä činnosti na udržiavanie prevádzkyschopného stavu predmetu nájmu, ktorými sa spomaľuje fyzické opotrebenie, predchádza sa jeho následkom a odstraňujú sa závady menšieho rozsahu (napr. upratovanie, maľovanie, dezinfekcia, deratizácia). Za drobné opravy sa považujú opravy uvedené v Prílohe č. 1 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ako aj napr. výmena časti podláh, kachličiek, oprava okien a dverí a ich nátery, opravy oplotenia, opravy a nátery žľabov a pod. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo o opravy, ktorých náklady zabezpečuje a hradí prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
4. Nájomca je povinný písomne oznamovať prenajímateľovi vykonanie väčších opráv, ktorými sú predovšetkým oprava fasád, vnútorných omietok, obkladov stien, výmena celých podláh, dlažieb, strešnej krytiny, oprava komínov, oprava zariadení ústredného kúrenia, výťahov, oprava vodovodných a kanalizačných rozvodov, oprava elektrických rozvodov a pod.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Stavebné úpravy sú také zmeny a udržiavacie práce, ktoré sa podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, môžu uskutočniť na základe stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia príslušnému stavebnému úradu alebo ak ich vykonaním dôjde k technickému

zhodnoteniu predmetu nájmu v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

6. Technické zhodnotenie predmetu nájmu môže nájomca odpisovať len na základe písomnej zmluvy s prenajímateľom.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravy a technické zhodnotenie predmetu nájmu, a teda nemá nárok ani na protihodnotu toho, o čo predmet nájmu zhodnotí.
8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratáť a uviesť ho do pôvodného stavu, a to s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
9. Ak sa nájomca dostane do omeškania s vypratáním predmetu nájmu, vrátane jeho uvedenia do pôvodného stavu po skončení nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi **zmluvnú pokutu** vo výške 12,- € za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc štvrtým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, za podmienok stanovených v bode 8 tohto článku.

#### Článok IX Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s platnou právnou úpravou.
2. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené prenajímateľovi a jeden nájomcovi.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. 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.
5. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
  - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1,
  - b) Rozpis jednotlivých služieb a výška mesačného predpisu platieb za služby ako príloha č. 2.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach dňa 22.4.2013

Za prenajímateľa:

.....  
Ing. Iveta Kijevská  
starosta mestskej časti



V Košiciach dňa 18.6.2013

Za nájomcu:

.....  
Miroslav Zádora