



ZMLUVA č.133/2013/SM

o podnájme nebytového priestoru

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

Zmluvné strany:

N á j o m c a: Mestská časť Košice Sídliisko KVP
Sídlo: Trieda KVP č. 1., O40 23 Košice
Zastúpený: Ing. Iveta K i j e v s k á, starostka mestskej časti
IČO: 006 910 89
Bankové spojenie: Tatra banka a.s. Košice , č. ú.: 2625722600/1100
DIČ: 2020928327

(ďalej len nájomca)

P o d n á j o m c a: Iveta Zacharová – KVETY ZEAYVETT
Bydlisko: Starozagorská 1385/2, 040 23 Košice
Zastúpený: Iveta Zacharová
IČO: 47 215 496
Právna forma: samostatne podnikajúca fyzická osoba

(ďalej len podnájomca)

Článok I Predmet zmluvy

1. Mesto Košice je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Obchodné centrum IV. so súpisným číslom 1560, nachádzajúcej sa na Cottbuskej ulici č. 36, Košice, na pozemku s parcelným číslom 3755/16, ktorá je evidovaná Správou katastra Košice v liste vlastníctva č. 965, kat. územie Grunt, obec Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II. Nájomca je na základe Nájomnej zmluvy č. 147/56/2011-SM oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to nebytový priestor na prízemí budovy o celkovej výmere **27,89 m²** (ďalej len „predmet nájmu“) do podnájmu. Nájom nebytového priestoru schválilo na svojom zasadnutí Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP Uznesením č. 243 zo dňa 30. 9. 2013 (príloha).

Článok II Účel nájmu

1. Predmet nájmu je podnájomca oprávnený užívať za účelom predaja kvetov, doplnkového tovaru a darčkových predmetov.
2. K zmene účelu predmetu nájmu je potrebný súhlas nájomcu.

Článok III Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Podnájomca je povinný platiť nájomcovi dohodnuté nájomné, a to vo výške 26,56 €/m²/rok.

Výpočet ročného nájomného bez služieb:

$$27,89 \text{ m}^2 \times 26,56,- \text{ €/rok} = 740,76 \text{ €/rok}$$

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. 1 tejto zmluvy.
3. **Ročné nájomné za predmet nájmu vrátane služieb** spojených s užívaním predmetu nájmu je vo výške **992,76 - €** (slovom deväťstodevät'desiatdva eur a sedemdesiatšesť centov). Mesačné nájomné vrátane služieb k úhrade je vo výške **82,73 - €** (slovom osemdesiatdva eur a sedemdesiattri centov) za každý začatý kalendárny mesiac nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca na základe faktúr vystavených nájomcom. Variabilný symbol použitý pri úhrade nájomného je číslo faktúry.
5. V prvom mesiaci nájmu je podnájomca povinný zaplatiť dve platby (nájomné vrátane služieb spojených s užívaním predmetu nájmu). Jedna platba vo výške 82,73 € bude mesačné nájomné a druhá platba vo výške 82,73 € bude zúčtovaná ako trvalá záloha na zabezpečenie nepredvídaných okolností a bude vyúčtovaná pri ukončení nájmu.
6. Ak podnájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby, má nájomca právo uplatniť si voči podnájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň z omeškania.
7. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby vykoná nájomca raz ročne na základe vyúčtovania doručeného nájomcovi od dodávateľov médií a je povinný ho doručiť podnájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa podnájomca alebo nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
8. Nájomca je oprávnený bez súhlasu podnájomcu zvýšiť nájomné raz ročne, a to vo výške inflačného koeficientu, ktorý zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné za 1 m² vyjadrené v euro bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Úprava sa uskutoční v prípade, ak inflačný koeficient presiahne hodnotu 5 %. 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 nájomcovi právo odstúpiť od zmluvy podľa článku V tejto zmluvy.
9. Nájomca je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Nájomca je povinný písomne oznámiť podnájomcovi zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 2. Rozhodujúcim pre rozpočítanie nákladov za služby je náklad vyfakturovaný dodávateľmi za celý okruh. Nájomca na požiadanie podnájomcom umožní podnájomcovi nahliadnuť do vyúčtovaní doručených nájomcovi od dodávateľov médií.

Článok IV Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom nájmu od 1. 11. 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.

Článok VI Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný odovzdať podnájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s jeho užívaním.
2. Nájomca, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti podnájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti podnájomcu, resp. bez súhlasu podnájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať podnájomcu.
3. Predmet nájmu je odovzdaný protokolom o odovzdaní predmetu nájmu.
4. Poistenie predmetu nájmu zabezpečí nájomca.

Článok VII Práva a povinnosti podnájomcu

1. Podnájomca 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. Podnájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívateľov, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
2. Podnájomca 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. Podnájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi 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. Podnájomca 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. Podnájomca je povinný vzniknuté škody bezodkladne odstrániť na vlastné náklady. V prípade, ak vzniknutú škodu podnájomca neodstráni, urobí tak nájomca a podnájomca 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 podnájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je podnájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach na požiarnu ochranu pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
5. Odvoz a likvidáciu odpadu je podnájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, pričom prenajímateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu odpadu. Podnájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
6. Podnájomca 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 nájomcu nie je podnájomca 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 priečelia budovy môže podnájomca vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu.

9. Zabudovanie nového zabezpečovacieho zariadenia alebo zmenu zabezpečovacieho zariadenia je podnájomca povinný vopred prerokovať s nájomcom a vykonať ju až po písomnom súhlase nájomcu.

Článok VIII Ďalšie ustanovenia

1. Podnájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom nájomcu za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
2. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť nájomcovi potrebu nevyhnutných opráv ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
3. Podnájomca 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 častí 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. Podnájomca 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. Podnájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. 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. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca 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.
7. V prípade skončenia nájmu je podnájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť ho do pôvodného stavu, a to s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak podnájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a nájomca prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak podnájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
8. Ak sa podnájomca dostane do omeškania s vypratáním predmetu nájmu, vrátane jeho uvedenia do pôvodného stavu po skončení nájmu, zaväzuje sa zaplatiť nájomcovi **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 7 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 nájomcovi a jeden podnájomcovi.
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. 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 4. 10. 2013

V Košiciach dňa 4. 10. 2013

Za nájomcu:



[Signature]
Ing. Iveta Kijevská
starosta mestskej časti

Za podnájomcu:

[Signature]

Iveta Zacharová

Iveta Zacharová - Ivetky Zacharová
Cottbuská 36, Košice, 0902 233 481
IČO: 47 711 436, DIČ: 10 49 79 43 61