

7/2010

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1/5

ČÍSLO 137/NZ/NP/2010

uzatvorená podľa §720 Občianskeho zákonníka a Zákona č.116/1990 Zb. V  
znení neskorších úprav

### Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

#### 1.1.

Obchodné meno: **Bytový podnik mesta Košice s.r.o**  
Sídlo: **Južné nábrežie č.13, 042 19 Košice**  
IČO: 44 518 684  
IČ DPH: SK2022722075  
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka 22846/V  
Zastúpená: Ing. Gabriel Hrabovský, konateľ spoločnosti  
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s. č.úctu: 0560056002/5600  
(ďalej len „prenajímateľ“)

#### 1.2.

Obchodné meno: **Mestská časť Košice - Sever**  
Sídlo: **Festivalové nám. 2, 041 70 Košice**  
IČO: 690 929  
Zastúpená: JUDr. Andreja Takáčová, starostka MČ  
(ďalej len „nájomca“)

### Článok II. PREDMET ZMLUVY

2.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor v obytnom dome na ulici **Podhradova 31** nachádzajúci sa na prízemí domu v katastrálnom území– Severné mesto, zapísaný na LV č.13 385 obec Košice - Sever o celkovej výmere **32,70 m<sup>2</sup>**.

2.2. Nebytový priestor, ktorý tvorí predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice. Prenajatý je v zmysle Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice.

### Článok III. ÚČEL NÁJMU

3.1. Nájomca bude nebytový priestor, ktorý je predmetom nájmu užívať na **archív**.

3.2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý nebytový priestor výlučne na dohodnutý účel, v súlade so Zák.116/90 Zb.

#### Článok IV. NÁJOMNÉ

4.1. Za užívanie nebytového priestoru bolo dohodnuté **ročné nájomné 564,64 €**. Súčasťou nájomnej zmluvy je mesačný zálohový predpis (ďalej len MZP), kde sú zahrnuté zálohové platby za služby. Tieto zálohové platby budú zúčtované oproti nákladom a predložené nájomcovi jedenkrát ročne. Náklady pri nebytových priestoroch v bytových domoch určuje správca domu..

4.2. Prenajímateľ každoročne k 31.3. oznámi nájomcovi nebytového priestoru oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok a k 1.7. prehodnotí výšku nájomného, pričom nájomné môže navýšiť o hodnotu minuloročnej priemernej inflácie. K takémuto navýšeniu nájomného nie je potrebné uzatvárať dodatok k NZ, ale postačí doručiť nájomcovi k 1.7. MZP, v ktorom bude výška nájomného v zmysle tohto ustanovenia upravená.

4.3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné zálohové platby za služby mesačne vždy do **5.dňa** v príslušnom mesiaci bankovým prevodom na účet prenajímateľa č.ú. 0560056002/5600 v Dexia banke Slovensko, a.s. Košice alebo priamo v pokladni BPMK.

4.4. Zmluvné strany sa dohodli na úroku z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania až do celkovej úhrady.

#### Článok V. DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

5.1. Nájomná zmluva na nebytový priestor sa uzatvára na dobu **neurčitú** s účinnosťou od **1.1.2010**

5.2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu pre neplatenie nájomného a služieb, ak je nájomca v omeškaní viac ako jeden mesiac. Výpovedná lehota z toho dôvodu je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.

5.3. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu zrušiť okamžite v prípade, ak by nájomca užíval predmet zmluvy v rozpore s dohodnutými podmienkami v tejto zmluve.

5.4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu písomne i bez udania dôvodu. V tomto prípade je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu písomne i bez udania dôvodu. V tomto prípade je výpovedná lehota jednomesačná.

5.5. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne, alebo jej prevzatie odmietne, či zmarí. Výpoveď sa považuje za doručенú aj posledným dňom uloženia zásielky na pošte.

5.6. V prípade, že nájomca po ukončení výpovednej lehoty, resp. skončenia nájmu priestor neodovzdá prenajímateľovi, neodvolateľne splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie predmetu nájmu na náklady nájomcu a jeho nebezpečenstvo.

#### Článok VI. PODMIENKY UŽÍVANIA

6.1. Prenajímateľ odovzdal a nájomca prevzal nebytový priestor v stave, ktorý je mu dobre známy.

6.2. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania. V prípade havárie zabezpečiť okamžitý prístup. Nájomca je povinný umožniť prístup k uzatváracím ventilom správcovi, resp. zástupcovi vlastníkov bytov odkúpeného domu, ktoré sa nachádzajú v predmetnom nebytovom priestore.



6.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv /kanalizácia, strecha/ na prenajatej nehnuteľnosti a tieto opravy mu umožniť.

6.4. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť bežnú údržbu nebytového priestoru, vrátane drobných opráv.

6.5. Nájomcovi sa zakazuje prenajímať nebytový priestor, prípadne jeho časti iným osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa. Na prenajatom objekte sa povoľuje nájomcovi uviesť obchodné meno, charakteristiku predávaného sortimentu v obchodnej náplni firmy, v miere obvyklej pre obchodné stredisko. Umiestnenie cudzej reklamy, ktorá by bola zdrojom zvláštnych príjmov, je povinný vopred dohodnúť s prenajímateľom, príslušnou mestskou časťou a správcom obytného domu v prípade ak je vo vlastníctve.

6.6. Ak sa uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení výška nájomného určovaná Pravidlami prenajímania majetku mesta a nájomca u ktorého výška nájomného nedosahuje aspoň základnú výšku nájomného určenú MZ, vyhradzuje si prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť nájomné v súlade s aktuálnymi Pravidlami prenajímania majetku mesta.

6.7. Nájomca je povinný si zabezpečiť vlastný elektromer, elektro revízie, vodomer /príp.merač/, plynomer priamo s dodávateľmi médií a uzatvorené zmluvy predložiť prenajímateľovi. V prípade ukončenia nájomného vzťahu predložiť prenajímateľovi odhlášky od dodávateľov médií, s ktorými mal uzatvorený zmluvný vzťah. Nájomca zodpovedá za dodržanie Zákona 223/2001 Z.z. O odpadoch, vyhlášky č.283/2001 MŽP o vykonaní niektorých ustanovení Zákona o odpadoch, Všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č.99 (VZN) o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice ( platné od 1.1.2008 ) a VZN č.100 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Košice ( platné od 1.1.2008 ).

6.8. Akékoľvek zmeny, stavebné úpravy, doplnenia predmetu nájmu prípadne iné technické zhodnotenie nehnuteľnosti, ktoré sa nezhodujú s projektom, alebo daným stavom v dobe odovzdania nájomcovi môže nájomca vykonať iba po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a resp. správcu domu ak je dom v osobnom vlastníctve a opravy sa týkajú vnútorných rozvodov, kanalizácie a pod. Súhlas s prípadnými úpravami dáva prenajímateľ písomne na základe predchádzajúcej žiadosti nájomcu. Stavebné úpravy vykoná nájomca v súlade so všetkými všeobecne záväznými právnymi predpismi na vlastné náklady, bez prinavrátenia vynaložených finančných prostriedkov, aj v prípade ukončenia nájomného vzťahu.

Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na technické zhodnotenie prenajatých priestorov.

6.9. Podľa Zákona č.314/2001 Z.z. NR SR o ochrane pred požiarmi v zmysle neskorších predpisov, za požiaru ochranu prenajatých priestorov zodpovedá nájomca nebytového priestoru, ktorý si plní všetky povinnosti §4 a §5 citovaného zákona

6.10. Nájomca je povinný dodržiavať čistotu /aj v zimnom období odprátavanie snehu/ na chodníku vedúceho do nebytového priestoru v opačnom prípade bude podľa platných predpisov sankcionovaný.

6.11. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v užívania schopnom stave.

6.12. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny vzťahujúce sa k prenajatému nebytovému priestoru, zmeny ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru nájomcom. Zároveň je povinný oznámiť prenajímateľovi zmeny súvisiace s údajmi v predloženom živnostenskom liste, alebo výpise z obchodného registra.

6.13. Poistenie hmotného majetku a tovaru si vo vlastnom záujme zabezpečuje nájomca nebytového priestoru.



**Článok VII.  
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

7.1. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.

7.2. Túto zmluvu možno zmeniť len dodatkom k zmluve podpísaným zmluvnými stranami.

7.3. Nadobudnutím účinnosti tejto nájomnej zmluvy stráca platnosť a účinnosť predchádzajúca nájomná zmluva k predmetnému nebytovému priestoru vrátane jej dodatkov, uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom.

7.4. Prenajímateľ môže meniť výšku MZP v časti zúčtovateľných zálohových platieb za služby, v závislosti od výšky mesačných zálohových platieb za služby požadovaných správcom domu, v ktorom sa prenajatý nebytový priestor nachádza. Takýto MZP prenajímateľ doručí nájomcovi, pričom nájomca sa zaväzuje takýto zmenený MZP rešpektovať a uhrádzať všetky platby vo výške v ňom uvedenej.


7.4. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, právne vzťahy sa riadia právnym poriadkom platným na území Slovenskej republiky, predovšetkým Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom, Zákonom č. 116/90 Zb. v znení neskorších úprav.

7.5. Prenajímateľ upozorňuje nájomcu na prísne dodržiavanie ustanovení vo veci ochrany osobných údajov v zmysle Zákona č. 428/2002 Z.z.

7.6. Obe zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu slobodne, vážne a bez tiesne a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich určitý a zrozumiteľný.


V Košiciach dňa 15.1.2010

Za Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

  
.....  
**Ing. Gabriel Hrabovský**  
konateľ spoločnosti

V Košiciach dňa.....

Za Mestskú časť Košice - Sever

  
.....  
**JUDr. Andreja Takáčová**  
starostka MČ



**PREDPIS NÁJOMNÉHO A ZÁLOHOVÝCH PLATIEB PRE  
NEBYTOVÝ PRIESTOR**

**Nájomca:** Mestská časť Košice - Sever  
**Nebytový priestor:** Podhradova 31  
**Variabilný symbol:** 1852311160  
**Konštantný symbol:** 0308

**Podlahová plocha v m<sup>2</sup>:** 32,70

**1.VÝŠKA NÁJOMNÉHO + MESAČNÉ ZÁLOHY ZA SLUŽBY**

**Ročné nájomné v €:** 564,64

**PEVNÉ PLATBY**

**1.Mesačná platba nájomného v €:** 47,05

**ZÁLOHOVÉ PLATBY**

**1.Mesačná záloha za ÚK v €:** 25,33

**2.Mesačná záloha za vodné a stočné v €:**

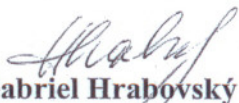
**3.Mesačná záloha za zrážkovú vodu v €:** 0,27

**Mesačný predpis nájomného a zálohových platieb za služby v €:** 72,65

**Mesačný predpis platný od 1.2.2010.**

Tento mesačný predpis nájomného a zálohových platieb za služby je súčasťou nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov č.137/NZ/NP/2010.

V Košiciach dňa 25.1.2010  
Za Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

  
**Ing. Gabriel Hrabovský**  
konateľ spoločnosti