

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

E. č. 17/2016

uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

## Čl. I

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Správa DOMOV Košice, s.r.o.  
**Sídlo:** Hroncova 5, 040 01 Košice  
**Konateľ:** Marta Avuková  
**IČO:** 36 579 866  
**Zapísaná:** Obchodný register Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vl. č. 14954/V  
**Bankové spojenie:** Tatra banka, a.s  
**IBAN:** SK 2511000000002921904185  
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

**Nájomca:** Mestská časť Košice - Sever  
**Sídlo:** Festivalové nám. Č. 2, 040 01 Košice  
**Štaturárny zástupca:** Marián Gaj, starosta  
**IČO:** 00690929  
**Bankové spojenie:** Prima banka Slovensko, a.s  
**IBAN:** SK2456000000000569524001  
/ďalej len „nájomca“/

## Čl. II

### Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ dáva do nájmu nájomcovi nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí bytového domu č. súp. 30 na adrese Nĕmcovej 22 v Košiciach, a to miestnosť č. 1, vo výmere 17 m<sup>2</sup>, (ďalej len „nebytový priestor“).
- 2.2. Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s nájmom nebytových priestorov prenajímateľom a záväzok nájomcu uhrádzať poskytované služby spôsobom a za podmienok uvedených v tejto zmluve.
- 2.3. Nebytový priestor je vo vlastníctve vlastníkov bytov Nĕmcovej 22 v Košiciach v príslušnom podiele na spoločných častiach a zariadeniach domu, je vedený Okresným úradom Košice, odbor katastrálny, v kat. území Severné mesto na LV č. 12789 ako bytový dom, súp. č. 30 na parc. C KN č. 2707.  
Prenajímateľ prehlasuje, že na základe Zmluvy výkone správy uzavretej s vlastníckmi nehnuteľnosti je oprávnený nebytový priestor uvedený v bode 2.1 tejto zmluvy dať do nájmu.
- 2.4 V prípade zmeny správcu domu v súlade s článkom II, bod 2.3 tejto zmluvy, platí táto Zmluva aj s novým správcom domu.

## Čl. III

### Účel nájmu

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor za účelom jeho využitia pre zázemie správy trhoviska Merkúr a zariadenia na osobnú hygienu.

- 3.2. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytový priestor výlučne na dohodnutý účel.

#### **Čl. IV** **Nájomné a služby**

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť za užívanie predmetu zmluvy **nájomné vo výške 150 €** mesačne a zálohové platby za služby spojené s užívaním priestoru vo výške **50 €** (elektrina, vodné a stočné, teplo). Prenajímateľ nie je platcom DPH.  
Nájomné sa bude zvyšovať o infláciu vyhlásenú Štatistickým úradom ku koncu kalendárneho roka ak inflácia bude vyššia ako jeden percentuálny bod.
- 4.2. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Predpis nájomného a zálohových platieb pre nebytový priestor, na základe ktorého je stanovená: 1. mesačná platba nájomného a 2. mesačná zálohová platba za služby /ďalej aj „mesačný zálohový predpis“/ - Príloha č. 1.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačný zálohový predpis mesačne vždy do 5. dňa príslušného mesiaca bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 4.4. Prenajímateľ vykoná zúčtovanie zálohových platieb oproti skutočným nákladom jedenkrát ročne a predloží ho nájomcovi do 31.5. nasledujúceho roka. Pre určenie skutočnej výšky spotreby elektrickej energie, dodávky tepla a vodného a stočného budú použité údaje z pomerových meračov, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je splatné do 30-tich dní odo dňa doručenia nájomcovi, ktorý v prípade nedoplatku zaväzuje uhradiť nájomca.
- 4.5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak:
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
  - b) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
  - c) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
  - d) nájomca nedodržuje povinnosti ku ktorým sa touto zmluvou zaviazal.
- 4.6. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať trhovisko Merkúr.

#### **Čl. V** **Doba nájmu a skončenie nájmu**

- 5.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. 10 rokov, t.j. od 1. marca 2016 do 1. marca 2026.
- 5.2 Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že nájom nebytových priestorov uzavretý podľa tejto zmluvy je možné skončiť:
- a/ výpoveďou prenajímateľa podľa čl. IV., bod 4.5
  - b/ výpoveďou nájomcu podľa čl. IV., bod 4.6  
Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
  - c/ dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu.

- 5.3 Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak ku dňu zániku nájmu nebytových priestorov, nájom uzavretý podľa tejto zmluvy zaniká:
- a/ uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, ak nedôjde k dohode o predĺžení nájmu
  - b/ zánikom predmetu nájmu.
- 5.4 Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely doručovania výpovede od zmluvy sa za deň doručenia považuje deň prevzatia poštovej zásielky alebo deň vrátenia zásielky odosielateľovi, ak sa zásielka vráti druhej strane ako nedoručená, nedoručiteľná alebo neprevzatá v odbernej lehote. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie je rozhodná adresa, ktorá je ako sídlo uvedená v záhlaví tejto zmluvy alebo adresa nebytového priestoru. V prípade zmeny adresy, ktorá je uvedená v záhlaví je zmluvná strana povinná o tom bezodkladne písomne informovať druhú stranu.
- 5.6 Nájomca je povinný najneskôr do 5 dní po skončení nájmu uvoľniť a vypratať nebytové priestory a odovzdať prenajímateľovi.

## **Čl. VI**

### **Podmienky užívania**

- 6.1. Prenajímateľ odovzdal a nájomca prevzal nebytový priestor - predmet nájmu v stave, ktorý je mu dobre známy.
- 6.2. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do nebytového priestoru za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania nebytového priestoru a umožniť prístup k uzatváracím ventilom na požiadanie prenajímateľa. V prípade havárie je povinný zabezpečiť okamžitý prístup do nebytového priestoru. Nájomca odovzdá kľúče od nebytového priestoru v zapečatenej obálke pre prípad mimoriadnej udalosti zástupcom vlastníkov bytov.
- 6.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv na spoločných častiach, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 6.4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. Pre výklad obvyklého udržiavania sa použijú pojmy drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, tak ako ich vymedzujú ustanovenia vyhlášky č. 87/1995 Z. z. § 5 až § 9.
- 6.5. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor pre správu a sociálne zariadenie trhoviska Merkúr. Za tým účelom určí zodpovednú osobu – správcu trhoviska, ktorá bude dohliadať na dodržiavanie podmienok tejto zmluvy. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.
- 6.6. Nájomca je oprávnený prenajatý priestor označiť.
- 6.7. Prenajímateľ súhlasí so zmenami a stavebnými úpravami dohodnutými pri podpise tejto zmluvy podľa prílohy č. 2. Stavebné úpravy a zmeny vykoná nájomca na vlastné náklady do sumy 5 000 eur.
- 6.8. Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom za požiaru ochranu prenajatých priestorov zodpovedá nájomca nebytového priestoru, ktorý si plní všetky povinnosti podľa § 4 a 5 zákona.
- 6.9. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v užívaní schopnom stave.
- 6.10. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny vzťahujúce sa k nebytovému priestoru, zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru nájomcom.
- 6.11. Poistenie zodpovednosti za škodu a hmotného majetku si zabezpečí

- nájomca nebytového priestoru.
- 6.12. Nájomca sa zaväzuje nerušiť v nebytových priestoroch nočný klud a občianske spolužitie.
- 6.13. Nájomca sa zaväzuje v prenajatých nebytových priestoroch a bezprostredne pred ním dodržiavať zákaz fajčenia a používania alkoholických nápojov a zabezpečiť ich údržbu.
- 6.14. Prenajímateľ sa zaväzuje monitorovať vchod do prenajatých priestorov vlastným kamerovým systémom.
- 6.15. Nájomca podpisom tejto zmluvy udeľuje súhlas so správou, spracovávaním a uchovávaním osobných údajov v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. v platnom znení pre účely nájomcu. Tento súhlas udeľuje nájomca na dobu neurčitú.

## **Čl. VII**

### **Osobitné dojednania**

V prípade ak sa zmluvný vzťah ukončí pred uplynutím dojednanej doby nájmu z dôvodu na strane prenajímateľa tento uhradí nájomcovi alikvotnú čiastku ním uhradených preukázateľných nákladov na stavebné úpravy v rozsahu podľa článku VI bod 6.7. tejto Zmluvy.

## **Čl. VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

- 8.1. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží nájomca a 2 prenajímateľ.
- 8.2. Túto zmluvu možno zmeniť len dodatkom k zmluve, ktorý musí mať písomnú formu.
- 8.3. Pokiaľ v tejto zmluve nie je inak uvedené, právne vzťahy sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 8.4. Obe zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu slobodne, vážne, bez tiesne a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich určitý a zrozumiteľný.
- 8.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom, ktorý nasleduje po dni jej zverejnenia.

V Košiciach dňa: 29.2.2016

V Košiciach dňa: 29.2.2016

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

„podpísané“

„podpísané“

.....

.....

Marta Avuková  
konateľ

Marián Gaj  
starosta