



22

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 18/2011
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a § 663 - 723 zákona č. 40/1964 Zb.
Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

ZMLUVNÉ STRANY:

PRENAJÍMATEĽ:

Zastúpený:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IČO:

(ďalej len „prenajímateľ“)

Mestská časť Košice - Krásna

Opátska 18, 040 18 Košice

Ing. Vladimír Saxa- starosta

Dexia banka Slovensko a. s. Košice

0402795002/5600

00 691 020

MESTSKÁ ČASŤ KOŠICE - KRÁSNA

Dátum

1.1. MÁJ 2011

Prílohy/lysty:

Číslo spisu:

Vybavuje:

NÁJOMCA:

Sídlo:

IČO:

za spoločnosť koná:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd.: Sro, vložka č. 12693/V
(ďalej len „nájomca“)

MARIETA PRO FITNESS s. r. o.

Boženy Němcovej 12, 040 01 Košice

36208744

Marieta Žigalová - konateľ

ČSOB a. s. Košice

213171313/7500

uzatvárajú nasledovnú zmluvu:

ČI. I. PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenájma nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v budove „Dom služieb Barón“, na prvom poschodí Opátska 13, Košice o celkovej výmere 270m², vedených vo vlastníctve prenajímateľa na liste vlastníctva č.2287, kat. územie Krásna ako budova so súpisného čísla 269 stojaca na parcele č. 7027 (ďalej v texte ako „nebytové priestory“).
2. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať za účelom výkonu podnikateľskej činnosti, a prevádzkovanie **telovýchovných zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu, organizovanie kurzov**. Nájomca môže prenajatý priestor užívať iba v rozsahu oprávnenia na podnikanie.

ČI. II. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov podľa zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách bolo dohodnuté takto:
Za prenájom nebytových priestorov o celkovej výmere 270 m² prevádzkovej plochy po 3 €/m²/rok t. j. ročne 810,00 €, **mesačne 67,50 € za prenajaté nebytové priestory.**
2. **Ceny služieb** spojených s užívaním nebytového priestoru sa dojednávajú nasledovne:
 - a) **záloha** za pitnú a úžitkovú vodu, za odvádzanie a čistenie odpadových vôd a zrážkovú vodu vo výške 600,00 € ročne, **mesačne 50,00 €.**

b) **záloha** za dodávku **plynu** 1200,00 € ročne, **mesačne 100,00 €**.

c) **záloha** za dodávku **elektrickej energie** 1200,00 € ročne, **mesačne 100,00 €**

Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť mesačné zálohy za služby po III. Q 2011.

Jednotková cena za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je vždy totožná s jednotkovou cenou požadovanou za služby dodávateľom služby od prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady odvoz komunálneho odpadu z prenajatých priestorov.
4. **Nájomné sa platí mesačne a je splatné vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca.** Mesačná úhrada nájomného za užívanie nebytových priestorov a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov činí **317,50 €**. Úhradu nájomného za užívanie nebytových priestorov bude nájomca platiť na účet prenajímateľa vedený v Dexia banka Slovensko a. s. Košice, č. ú **0402795002/5600** bankovým prevodom, **VS: 18/2011, KS - 0308** resp. v hotovosti do pokladne Mestskej časti Košice – Krásna.
5. Prenajaté priestory sú vybavené podružným meradlom vody, elektrickej energie a hlavným meračom plynu.
6. Prenajímateľ vykoná ročné zúčtovanie zálohových platieb v termíne do 30. 4. nasledujúceho roku, ktoré je nájomca povinný uhradiť podľa splatnosti faktúr.
7. Nájomné vo výške 3 €/m2/rok je dohodnuté z dôvodu stavebných úprav nájomcom v prenajímaných nebytových priestorov. Odsúhlasené stavebné úpravy po ukončení nájmu sa stavajú majetkom mestskej časti.

ČI. III. DOBA NÁJMU

1. Nájom sa dojednáva **na dobu určitú na 10 rokov t. j. do 15. 5. 2021.**
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívania schopný a nájomca ho preberá na dohodnutý účel nájmu.
3. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať.
4. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol v ktorom uvedú stavy podružných meradiel a meradla plynu.

ČI. IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu. Dbáť na ochranu prenajatých priestorov, udržiavať ich v riadnom stave. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Nájomca je povinný uhradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch do výšky 166,00 €.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za

škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikne.

6. Nájomca sa zaväzuje vykonať stavebné úpravy prenajatého nebytového priestoru, s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, v sume 35 352,00 € s DPH. Schválené stavebné úpravy nájomca vykoná na vlastné náklady. Vykonanie stavebných úprav bude zmluvnými stranami potvrdené v preberacom protokole. Vnesené investície bude nájomca odpisovať vo vlastnom účtovníctve.

7. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na vykonanie ktorých je prenajímateľ povinný potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.

8. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať vypracovanie revízných správ elektroinštalácie prenajatého priestoru v súlade s platnými právnymi predpismi.

9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré preukázateľne vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.

10. Nájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore. Nájomca je povinný znášať úhradu škôd spôsobených náhodnými udalosťami, za ktoré nájomca zodpovedá.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.

12. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona č. 126/2006 Z. z. o ochrane zdravia ľudí ako aj prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle vyhlášky č. 25/ 1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.

13. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa Mestská časť Košice – Krásna, Opátska 18, 040 18 Košice a zo strany prenajímateľa na adresu nájomcu uvedenú v aktuálnom výpise z Obchodného registra v čase doručovania zásielky. Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie korešpondencie, ak jej druhá zmluvná strana neoznámila zmenu svojej korešpondenčnej adresy. Zásielka sa považuje za doručенú aj v prípadoch ak ju doručí zamestnanec nájomcovi priamo na prevádzku konateľovi nájomcu alebo ním písomne poverenej osobe, ktorú písomne oznámi prenajímateľovi.

14. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.

15. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.

16. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

17. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu,

v prípade požiadavky prenajímateľa na účely ich kontroly.

18. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy sociálnych zariadení a úpravy spočívajúce v inštalácii klimatizácie, po odsúhlasení dispozičného riešenia prenajímateľom.

19. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na to určenom prenajímateľom.

20. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (napr. prostriedky elektronickej ochrany a pod.)

21. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu počas doby nájmu na dohodnutý účel. Prevádzkovú dobu písomne oznámi Mestskej časti Košice - Krásna. Prenajímateľ nie je oprávnený nájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.

22. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie.

23. Prenajímateľ prehlasuje, že nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory má riadne poistenú na príslušné poistné riziká. (Požiar, voda, víchrica).

24. Nájomca si na vlastné náklady poistí zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou prevádzkou v nebytových priestoroch počas trvania nájmu.

25. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok proti prípadným škodám. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu v nebytových priestoroch.

26. Prenajímateľ alebo ním poverený zástupca je oprávnený vykonávať kontrolu najmä dodržiavania ustanovení tejto zmluvy o nájme, stavu prenajatých nebytových priestorov a nájomca je povinný mu to umožniť.

27. Ak uplynutím výpovednej lehoty nájomca protokolárne neodovzdá prenajaté priestory ani v lehote 15 kalendárnych dní po jej uplynutí, prenajímateľ je oprávnený do prenajatých priestorov kedykoľvek vstúpiť a nenesie zodpovednosť za straty a škody vzniknuté na majetku nájomcu.

28. Nájomca sa zaväzuje v rámci svojich možností a záujmov podieľať sa na spolupráci pri kultúrnych podujatiach organizovaných mestskou časťou na základe vzájomnej osobitnej dohody.

ČI. V. SKONČENIE NÁJMU

1. Túto zmluvu možno ukončiť:

- a) písomnou **dohodou** zmluvných strán,
- b) písomnou **výpoveďou prenajímateľa** pred uplynutím dohodnutej doby nájmu iba na základe niektorého z nasledovných dôvodov:

I. ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s účelom nájmu výslovne uvedeným v tejto zmluve.

II. ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného a úhrad (zálohových platieb) za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

III. ak nájomca, hrubo porušuje poriadok - zabezpečenie nočného klľudu v čase od 22,00 hod do 6,00 hod.

IV. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;

V. ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;

VI. ak nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad,

VII. ak nájomca bude prenajaté nebytové priestory používať na iný účel ako je uvedený v nájomnej zmluve, resp. v rozpore s dobrými mravmi.

2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zmluva zaniká aj uplynutím dohodnutej doby, ak nedôjde k jej predĺženiu v zmluve dohodnutým spôsobom.
4. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a službách, a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.
5. Ak nájomca odoprie prebrať, nepreberie alebo preukázateľne zmarí prebratie doručovanej výpovede má sa za to, že výpoveď bola doručená v deň, v ktorom prebratie zásielky odmietol.
6. Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný nebytový priestor vypratať a odovzdať Prenajímateľovi do 5 dní od skončenia nájmu. Po uplynutí tejto lehoty môže prenajímateľ vypratať veci patriace nájomcovi z nebytových priestorov a na jeho náklady uložiť u tretej osoby.
7. Po ukončení nájmu nájomca vráti prenajaté nebytové priestory bez nároku na náhradu investovaných nákladov.
8. Vykonané stavebné úpravy trvalo zabudované do prenajatých nebytových priestorov sa stavajú majetkom mestskej časti po uplynutí dohodnutej doby nájmu.
9. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať len za podmienky, že nájomcu na porušenie zmluvných povinností písomne upozornil a poskytol mu 30 dňovú lehotu na nápravu.

ČI. VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného, prenajímateľ môže účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý a to i začatý deň omeškania.
2. Účastníci zmluvy sa zaväzujú pristúpiť na úpravu zálohových platieb za média (voda, plyn, elektrická energia) vyplývajúcich zo zmeny príslušného cenového predpisu.
3. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas na užívanie nebytového priestoru aj za účelom vedenia sídla spoločnosti a zápisu adresy Opátska 13, Košice do príslušných registrov ako adresy sídla spoločnosti. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely vedenia sídla spoločnosti môže nájomca využívať iba časť nebytového priestoru o výmere najviac 16,5 m².
4. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
5. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.
6. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 15. 5. 2011.

8. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

9. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch rovnakej právnej sily. Nájomca obdrží 2 rovnopisy, prenajímateľ 3 rovnopisy.

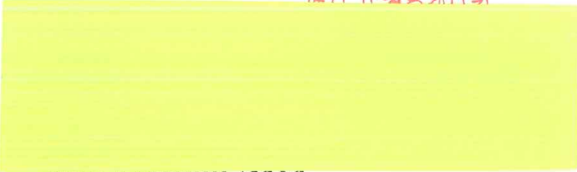
V Košiciach dňa:

Prílohy:

- fotokópia výpisu z Obchodného registra
- protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov
- fotodokumentácia odovzdávaných priestorov

V Košiciach dňa: 11. 5. 2011

Za prenajímateľa:



Ing. Vladimír Saxa
starosta
mestská časť Košice – Krásna



Marieta Žigalová
konateľka
MARIETA PRO FITNESS s. r. o.