

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

medzi

Prenajímateľom:

Názov/Meno a priezvisko: Mestská časť Košice - Krásna
Sídlo: Opátska 18, 040 18 Košice - Krásna
IČO: 00691020
DIČ: 202 118 6860
Zastúpený: Ing. Peter Tomko, starosta
Kontaktná osoba: Ing. Patrik Ivanišin, prednosta
e- mail, telefón: prednosta@kosicekrasna.sk, 0910 119 344
Bankové spojenie: Prima Banka, a. s.
IBAN: SK06 5600 0000 0004 0279 5002

a

Nájomcom:

Obchodné meno:
Sídlo:
IČO:
Bankové spojenie:
Registrácia:
Zastúpený: - konateľ

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v meste Košice-Krásna, na Opátskej 18, a to parcele reg. „C“ č. 7062/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1.123 m², a stavby - dom so súpisným číslom 1181, postavenej na parcele č. 7062/2, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností Okresného úradu Košice, Odbor katastrálny, na LV č. 2287, kat. územie Krásna.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prvom nadzemnom podlaží domu súp. č. 1181 farebne vyznačené ŽLTOU a RUŽOVOU, v zmysle obrazovej prílohy 1 (pôdorys) a 2 (zmena dispozície) tejto zmluvy. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory a nájomca ich do nájmu prijíma a zaväzuje sa platiť dohodnuté nájomné. Predmetom nájmu je aj 100 (slovom sto) kusov stohovateľných stoličiek.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom predmetu nájmu a že má oprávnenie túto nájomnú zmluvu podpísať a horeuvedený predmet dať inému subjektu do nájmu. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľské a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

4. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 a 2 bude nájomcom využívaný na nasledovný účel: organizovanie kultúrno-spoločenských podujatí (napr. ples, svadba, kar, oslava, stužková,).
5. Predmet nájmu je vybavený prípojkou elektrickej energie, plynu, vodovodnou a kanalizačnou prípojkou. Predmet nájmu je vykurovaný vlastným plynovým kotlom.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 25.04.2022 do 25.04.2027.
2. Prenajímateľ podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný na dohodnutý účel nájmu a zaväzuje sa v takom stave ho na svoje náklady počas celej doby nájmu aj udržiavať. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať.

III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť prenajímateľovi nájomné vo výške- EUR mesačne počnúc 04/2022. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
2. Prenajímateľ vystaví faktúru za nájomné na tri mesiace vopred, minimálne 15 dní pred začiatkom nasledujúceho štvrťroka na nasledujúci štvrťrok. Splatnosť faktúry je 14 dní.
3. Faktúra za obdobie 04/2022 – 06/2022 bude vystavená do 20.05.2022 so splatnosťou 45 dní.
4. Zmluvné strany sa dohodli na uhrádzaní záloh za dodávky plynu na základe vystavenej zálohovej faktúry na 3 mesiace vopred minimálne 15 dní pred začiatkom nasledujúceho štvrťroka na kalendárny štvrťrok. Splatnosť faktúry je 14 dní.
5. Zmluvné strany sa dohodli na uhrádzaní platieb za spotrebu elektrickej energie na základe skutočnej spotreby za štvrťrok na základe vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní.
6. Výška nájomného bude každoročne automaticky upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky (ďalej len ŠÚ SR). Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Nárok na zmenu výšky nájomného o mieru inflácie vzniká prenajímateľovi od prvého dňa kalendárneho roka, nasledujúceho po roku, v ktorom zmluva nadobudla účinnosť.
7. Za závažné porušenie zmluvných podmienok bude prenajímateľ považovať omeškanie nájomcu s úhradou nájomného alebo s úhradou za služby spojené s nájmom nebytových priestorov dlhšie, ako **sedem** dní po splatnosti vystavenej faktúry.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca do 3 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy zaplatí na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy **zábezpeku** vo výške jedného mesačného nájmu, t. j. EUR, za účelom zabezpečenia svojich záväzkov vyplývajúcich mu do budúcnosti v súvislosti s touto zmluvou. Prenajímateľ je povinný nájomcovi túto sumu vrátiť do 7 dní po skončení nájmu. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať túto zábezpeku so všetkými svojimi nespornými pohľadávkami voči nájomcovi z tejto zmluvy vyplývajúcimi.

IV. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Spotreba médií (elektrickej energie, plynu, TUV, vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu) nie je súčasťou nájmu.
2. Rozvody vykurovania, vody a kanalizácie v budove neumožňujú jasne identifikovateľné rozdelenie medzi užívateľov, z tohto dôvodu celkové náklady na spotrebu plynu znáša nájomca a celkové náklady na vodné a stočné znáša prenajímateľ. Náklady na iné služby spojené s nájmom nebytových priestorov (napr. internet, odvoz komunálneho odpadu, ..) bude nájomca uhrádzať priamo príslušným dodávateľom na základe zmluvných vzťahov, ktoré s nimi samostatne uzavrie ku dňu prevzatia predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ refakturuje nájomcovi skutočne spotrebované množstvo, plynu vrátane distribučných poplatkov do 31.3.2023 nasledujúceho roka a vykoná ročné zúčtovanie.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas. Omeškanie s úhradou faktúr vystavených nájomcom dlhšie ako sedem dní po splatnosti bude prenajímateľ považovať za závažné porušenie zmluvy, ktoré je dôvodom na okamžitú výpoveď zo strany prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný hradiť 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. Na tieto účely sa drobnou opravou a obvyklými udržiavacími prácami považuje vynaložená čiastka nepresahujúca cenu 500.- EUR.
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 vznikne.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné alebo technické úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ súhlasí so zahrnutím financovania týchto úprav súvisiacich s prevádzkou do nákladov nájomcu.
7. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
8. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretím osobám.
9. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa na účely ich kontroly.
10. Prenajímateľ je oprávnený mať náhradný kľúč od prenajatých priestorov k dispozícii počas celej doby trvania nájmu.
11. Prenajímateľ je oprávnený použiť náhradný kľúč aj bez prítomnosti nájomcu.
12. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti len po odsúhlasení s prenajímateľom.

13. Prenajíateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
14. Prenajíateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v čl. V. bod 3. Nájomca je povinný udržiavať poriadok a čistotu aj v bezprostrednom okolí predmetu nájmu.
15. Nájomca je povinný dodržiavať v predmete nájmu na úseku protipožiarnej ochrany povinnosti vyplývajúce z ustanovenia § 4, s výnimkou písmena k) a ustanovenia § 5 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších právnych predpisov.
16. Nájomca je povinný zabezpečovať v predmete nájmu úlohy a povinnosti vyplývajúce zo Zákonníka práce a zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších právnych predpisov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov, upravujúcich bezpečnosť práce a ochrany zdravia pri práci.
17. Nájomca je povinný zabezpečovať a plniť v predmete nájmu vyhl. MV SR č. 121/2002 Z.z. o protipožiarnej prevencii v znení neskorších právnych predpisov, okrem § 27 ods.4, § 28 ods.4, ktoré zabezpečí prenajíateľ.
18. Nájomca je povinný zabezpečovať v predmete nájmu úlohy a povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov ako aj nariadení RUVZ (regionálneho úradu verejného zdravotníctva).
19. Poistenie zariadenia a tovaru zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
20. Za všetky škody na majetku a zdraví tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu, vzniknutých v súvislosti s prevádzkou nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie disciplíny a bezpečnosť tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
21. Prenajíateľ si vyhradzuje právo na organizovanie svojich kultúrno-spoločenských podujatí v týchto termínoch:
 - 1.) 1x sobota počas plesovej sezóny daného roka (od 6.1. do poslednej soboty pred Popolcovou stredou);
 - 2.) 1x nedeľa v máji daného roka (Deň matiek);
 - 3.) 1x nedeľa v októbri daného roka (Úcta k starším);
 - 4.) 3x termín po dohode s nájomcom, ktoré prenajíateľ oznámi nájomcovi minimálne 7 dní vopred, resp. podľa dohody.
22. Prenajíateľ má, po predchádzajúcej dohode s nájomcom, záujem využívať priestor viacúčelovej sály kultúrneho domu využívať aj v prospech kultúrnych, spoločenských a osvetových organizácií pôsobiacich v mestskej časti, predovšetkým v rozsahu utorok až štvrtok, ak už nájomca nebude mať priestor v daný deň a čas obsadený na iné podujatie, ktoré je v súlade s účelom tejto zmluvy.
23. V prípade pandémie, vyhlásenia výnimočného, vojnového alebo núdzového stavu môže prenajíateľ po dohode s nájomcom využívať priestory, ktoré sú predmetom tejto nájmovej zmluvy na plnenie úloh všeobecného záujmu.
24. Preberací a odovzdávací protokol tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) okamžitou výpoveďou prenajíateľa

- c) výpoveďou nájomcu
2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
 - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä s dohodnutým účelom nájmu;
 - nájomca o viac ako sedem dní mešká s úhradou platby nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa;
 3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby nájmu bez udania dôvodu.
 4. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace, a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiace nasledujúceho po doručení výpovede adresnej strane.
 5. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr tri pracovné dni po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.
 6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na vykonané stavebné úpravy a investície. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy, nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy. V takomto prípade však nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu nákladov súvisiacich s vykonanými stavebnými alebo technickými úpravami.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie listín a dokumentov súvisiacich s touto zmluvou, sa bude doručovať pre zmluvné strany nasledovne, a to listiny a dokumenty potrebné pre naplnenie predmetu tejto zmluvy sa budú považovať za doručené na aktuálnu adresu sídla alebo bydliska. Takto zaslané písomnosti sa považujú za doručené uplynutím piateho dňa od ich odovzdania na poštovú prepravu odosielateľom, pričom sa strany dohodli, že táto fikcia doručenia platí medzi nimi vždy, aj keď jedna zo zmluvných strán odmietla doručené listiny a dokumenty prevziať alebo dňom, keď sa odoslané listiny a dokumenty vrátili jednej zo zmluvných strán ako nedoručené.
3. Ak niektoré dojednania, uvedené v tejto zmluve, nie sú celkom, alebo sčasti účinné, prípadne stratia účinnosť neskôr, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá sa, pokiaľ je to možné čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ sa pri

uzatváraní tejto zmluvy účastníci túto otázku brali do úvahy.

4. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim pod dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
6. 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.

V Košiciach, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Prílohy:

1. Pôdorys
2. Zmena dispozície
3. Preberací a odovzdávací protokol