

ZMLUVA č. 34/2015 o nájme nebytových priestorov
v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov (ďalej len zmluva)

uzavretá medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Mestská časť Košice - Barca
Abovská č. 32, 040 17 Košice
zastúpená: starostom Františkom Krištofom
IČO: 00691003
bank. spojenie: VÚB, a.s., č. účtu: 14725-512/0200
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Jozef Tóth
Miesto podnikania: Barčianska 31, 040 17 Košice – Barca
IČO: 32529074
Zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Košice, číslo živnostenského registra:
805-7292
(ďalej len ako „nájomca“)

Čl. I
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností uvedených na LV č. 1942 vedenom na Okresnom úrade v Košiciach, katastrálny odbor, v katastrálnom území Barca:
- stavba postavená na pozemku parc. č. 2181, súpisné číslo 917, druh stavby: 610, popis stavby: kultúrny dom.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu nasledovné nebytové priestory-miestnosti v nehnuteľnosti špecifikovanej v odseku 1 v súlade s pôdorysom prízemia vypracovaným zodpovedným projektantom- Ing. Slávka Antalová pre stavbu Kultúrny dom, Barčianska 31, 04 17 Košice, zo dňa 5/2013:

Č. miestnosti	Názov miestnosti	Výmera/m ²
105	Bar	50,10
105/1	Sklad	2,72
111	Lahôdky	45,47
112	Sklad	6,71
112/1	Sklad nápojov	2,40
112/2	Chodba	3,82
	Sklad vonkajší vedľa kotolne	9,0 nevykurovaný priestor
113	Kuchyňa	18,55
114	Sklad potravín	4,58
115	WC	2,23
116/1	Chodba	5,96
116/2	Kancelária	13,60
120 a 121	WC vonkajšie (muži a ženy)	14,13.

3. Celková výmera nájomcom prenajímaných nebytových priestorov je **179,27 m²**.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje protokolárne odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania a nájomca je povinný ho protokolárne prevziať do užívania od 01.09.2015.

Čl. II ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu popísaný v čl. I. sa prenajíma za účelom prevádzkovania lahôdok, občerstvenia a pohostinstva.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať na účel vymedzený v predchádzajúcom odseku. V opačnom prípade sa to považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy. Na odstúpenie sa vzťahuje článok VI odsek 6.
3. Účel užívania môže byť zmencný po vzájomnej písomnej dohode dodatkom k tejto zmluve.

Čl. III ČAS NÁJMU

Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu nájomcovi a nájomca berie do nájmu od prenajímateľa v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi predmet nájmu od 01.09.2015 na čas neurčitý.

Čl. IV NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA SLUŽBY

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov (ďalej len „služby“).
2. Výška nájomného bola stanovená v zmysle pravidiel prenajímania nehnuteľného majetku mestskej časti Košice - Barca. Ročná výška nájomného je **2.493,52 eur**, ktorá bola určená nasledovne:
 - vo výške 20,- eur za 1 m² ročne podlahovej plochy nebytového priestoru – za miestnosť – lahôdky vo výmere 45,47 m², t. j. 909,40 eur ročne,
 - vo výške 20,- eur za 1 m² ročne podlahovej plochy nebytového priestoru – za miestnosť – bar vo výmere 50,10 m², t. j. 1002 eur ročne,
 - vo výške 8,- eur za 1 m² ročne podlahovej plochy nebytového priestoru – za miestnosti – sklady vo výmere spolu 25,41 m², t. j. 203,28 eur ročne,
 - vo výške 8,- eur za 1 m² ročne podlahovej plochy nebytového priestoru – za miestnosť – kuchyňa vo výmere 18,55 m², t. j. 148,40 eur ročne,
 - vo výške 8,- eur za 1 m² ročne podlahovej plochy nebytového priestoru – za miestnosť – kancelária výmere 13,60 m², t. j. 108,80 eur ročne,
 - vo výške 6,- eur za 1 m² ročne podlahovej plochy nebytového priestoru – za miestnosť – WC a WC vonkajšie spolu výmere 16,36 m², t. j. 98,16 eur ročne,
 - vo výške 2,40 eur za 1 m² ročne podlahovej plochy nebytového priestoru – za chodby spolu výmere 9,78 m², t. j. 23,48 eur ročne
3. Nájomné je splatné vopred v mesačných splátkach vo výške 207,80 eur vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na základe tejto zmluvy.
4. Nájomné bude nájomca uhrádzať na základe tejto zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na iný vopred dohodnutý účet prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.
5. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi alikvotnú časť skutočných nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, a to vo výške mesačných preddavkov v sume 323,20 eur. Spolu za nájomné a preddavky na služby spojené s užívaním nebytových

priestorov **531,- €**. Výšku mesačných preddavkov určí nájomcovi prenajímateľ vždy na kalendárny rok vyhotovením evidenčného listu pre výpočet úhrady za služby spojené s nájmom nebytových priestorov do 31.05. príslušného roka a to za:

- dodávku tepla (ústredné kúrenie)
- dodávku elektrickej energie
- vodné a stočné.

6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že zabezpečí na vlastné náklady osadenie podružného vodomera na vonkajších záchodoch, č. miestnosti 120 a 121.

7. Odvoz a likvidáciu odpadu si nájomca zabezpečuje sám a prenajímateľovi je povinný predložiť kópiu zmluvy alebo iného dokladu, ktorý svedčí o zabezpečení odvozu a likvidácie odpadu vzniknutého v prenajatých priestoroch v dôsledku jeho prevádzky.

8. Za obdobie od 01.09.2015 do 31.12.2015 je nájomca povinný zaplatiť úhrady za služby na základe evidenčného listu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, v sume **323,20,-€** mesačne.

9. Úhrady za služby vykoná nájomca platbou na účet prenajímateľa tak, aby bola platba pripísaná na účte prenajímateľa vždy **v pätnásty deň v mesiaci** za dohodnuté obdobie vopred.

10. V prípade omeškania platby nájomného a úhrady za služby je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Platby sú možné aj v hotovosti na príjmový doklad.

11. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca mája každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku nájomcovi na základe faktúry.

12. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

13. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak zvýšia ceny príslušní dodávateľia a nájomca sa zaväzuje v týchto prípadoch uhrádzať zvýšené sadzby.

14. Nezaplatenie nájomného, služieb s nájmom spojených a nedoplatkov pri ročnom zúčtovaní sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, ktoré je dôvodom na okamžité ukončenie nájmu.

Čl. V

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a v súlade s touto zmluvou.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. V prípade pokiaľ prenajímateľ nevykoná opravy, ktoré je povinný vykonať v lehote 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na ich vykonanie, je nájomca oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

5. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv.
6. Nájomca je povinný starať sa o bežnú údržbu predmetu nájmu a hradíť náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
7. Obvyklým udržiavaním sa rozumie najmä vymaľovanie, nátery okien, zasklievanie okien, údržba, výmeny a opravy roliet, dezinfekcia, dezinfekcia a deratizácia stavieb, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, vodovodných a splachovacích tesnení.
8. Okrem prípadov uvedených v odseku 9 nesmie nájomca vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v stavbe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. S predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa môže vykonávať stavebné úpravy na svoje náklady a zodpovednosť bez nároku na ich úhradu.
9. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy na výkon účelu nájmu.
10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu v priebehu trvania tejto zmluvy do podnájmu tretej osobe alebo pribrať tretiu osobu ako spoločníka. Nájomca nie je oprávnený zaťažovať predmet nájmu vecnými bremenami alebo záložnými právami.
11. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné.
12. Nájomca je zodpovedný za čistenie vstupných a príľahlých chodníkov k prenajatým priestorom vrátane zimnej údržby.
13. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa nájomcu, ktoré môžu mať vplyv na nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy (zmena miesta podnikania, obchodného mena, vstup do likvidácie alebo konkurzu a pod.).
14. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ zabezpečí na t. č. 0917 249 042 (p. Jozef Široký) nonstop (t.j. 24 hodín a 7 dní v týždni) pohotovostnú službu, ktorá v prípade výpadku (prerušenia dodávky) elektrickej energie v nájmom prenajatých nebytových priestoroch zabezpečí, do 2 hodín od telefonického nahlásenia výpadku elektrickej energie, odstránenie dôvodov predmetného výpadku (rozvodová skriňa, poistky).
15. Nájomca je oprávnený umiestniť na prenajatom predmete nájmu svoje označenie prevádzky.

Čl. VI SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán kedykoľvek, písomnou výpoveďou bez udania dôvodu alebo z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo odstúpením od zmluvy.
2. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytových priestorov v prítomnosti prenajímateľa, alebo osoby ním splnomocnenej, a prítomnosti nájomcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou obťažovaný.
5. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave zodpovedajúcom rekonštrukciám, úpravám, prípadne iným zásahom

- vykonaným nájomcom so súhlasom prenajímateľa, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, a to písomným protokolom.
6. V prípade, že nájomca neodovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory najneskôr posledný deň výpovednej lehoty, je prenajímateľ oprávnený popri dohodnutom nájomnom požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 300,- eur za každý aj začatý mesiac omeškania s odovzdaním predmetu nájmu a prenajímateľ môže aj bez rozhodnutia súdu a súhlasu nájomcu dať predmetné nebytové priestory vypratať, pričom náklady potrebné na vypratanie je oprávnený vyfakturovať nájomcovi. Pri vypratani sa vypracuje zoznam vecí, ktoré sú predmetom vypratania. V prípade, že nájomca nebude pri inventúre, prenajímateľ zabezpečí notára, ktorý overí pravdivosť inventúry.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca dá do podnájmu prenajaté priestory bez súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.
8. Ak je nájomca v omeškani so zaplatením nájomného, vrátane nedoplatku z vyúčtovania, viac ako 30 dní, považuje sa to za podstatné porušenie zmluvy a prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy.
9. V prípade odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy, je nájomca povinný do 15 dní, keď mu prenajímateľ oznámil odstúpenie, odovzdať prenajaté nebytové priestory, inak je prenajímateľ oprávnený na postup uvedený v odseku 6 tohto článku.
10. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením druhej zmluvnej strane.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy aj v prípade porušenia ustanovenia čl. V. odseku 3 alebo ustanovenia čl. V. odseku 10 tejto zmluvy nájomcom.
12. Všetky hnutelné veci, ktoré boli vnesené nájomcom počas trvania nájmu do predmetu nájmu, ostávajú po ukončení nájmu vo vlastníctve nájomcu a ten je ich najneskôr ku dňu skončenia nájmu povinný z predmetu tejto zmluvy vypratať.

Čl. VII

OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Košice - Barca, predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, protipožiarnych predpisov, za dodržiavanie ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov. Pri porušení uvedených predpisov je nájomca povinný znášať vzniknuté škody.
2. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady zabezpečiť vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení podľa platnej právnej úpravy a zistené nedostatky odstrániť v určených lehotách a nájomcovi doručiť bez zbytočného odkladu kópie revíznych správ.
3. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť vykonávanie pravidelných revízií vlastných vyhradených technických zariadení podľa platnej právnej úpravy a zistené nedostatky odstrániť v určených lehotách a nájomcovi doručiť bez zbytočného odkladu kópie revíznych správ.
4. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomca zabezpečí úlohy ochrany pred požiarmi podľa príslušných právnych predpisov.
5. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne na prenajatom predmete nájmu a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po výzve prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup na nehnuteľnosti za účelom kontroly spôsobu a účelu ich využívania a vykonávania opráv.

7. V prípade havárie je povinný bezodkladne po vyrozumení umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam a rozvodom v priestoroch nehnuteľnosti. Inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpísali.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán a ostatné vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými platnými právnymi predpismi. V prípade, ak budú niektoré ustanovenia tejto zmluvy neplatné, nestáva sa neplatnou celá zmluva, ale ostatné ustanovenia ostávajú v platnosti.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú príloha č. 1 - protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, príloha č. 2 – evidenčný list pre výpočet úhrady za služby spojené s nájmom nebytového priestoru na rok 2014 a príloha č. 3 – pôdorys prízemnia vypracovaný zodpovedným projektantom - Ing. Slávka Antalová pre stavbu Kultúrny dom, Barčianska 31, 04 17 Košice, zo dňa 5/2013.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú aj prípadné ďalšie dodatky a prílohy k tejto zmluve, ktoré budú takto označené a podpísané obidvoma zmluvnými stranami s uvedením dátumu podpisu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy sa rušia všetky ich doterajšie dohody a zmluvy v znení ich dodatkov, ktoré doteraz upravovali ich právne vzťahy uvedené a popísané v tejto zmluve, a nahrádzajú sa touto zmluvou.
8. Zmluva sa vyhotovuje v troch exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a dva prenajímateľ.
9. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Mestskej časti Košice – Barca.

V Košiciach dňa 01.09.2015

Prenajímateľ
Mestská časť Košice – Barca

Nájomca
Jozef Tóth

Príloha: 1x evidenčný list