

ZMLUVA č. 1/2012 o nájme /ďalej len zmluva/

uzavretá v zmysle § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Mestská časť Košice - Barca

Abovská 32, 040 17 Košice

zastúpená: starostom Františkom Krištofom

IČO: 00691003

bank. spojenie: VÚB, a.s., č. účtu: 14725-512/0200

/ďalej len prenajímateľ/

Nájomca:

WEST DRAFT s.r.o.

Sídlo: Abovská 50, 040 17 Košice

IČO: 46462635

DIČO: 2820003890

zastúpená konateľom Martina Pracková

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka 28829/V

/ďalej len nájomca/

Čl. I.

PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – viacúčelovej budovy so súpisným číslom 1164 nachádzajúcej sa na Medenej ulici č. 3 zapísanej v katastri nehnuteľnosti na Katastrálnom úrade v Košiciach, Správa katastra Košice, na liste vlastníctva č. 1678 v katastrálnom území Barca ako parc. č. 286/9, druh pozemku – zastavaná plocha, vo výmere 540 m².

2. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je 397,06 m². Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor pozostávajúci z miestností popísaných v odseku 3 nachádzajúcich sa na prízemí viacúčelovej budovy popísanej v odseku 1.

3. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného nebytového priestoru /ďalej len predmet nájmu/ je 81,96 m², z toho pre jednotlivé prenajímané miestnosti je výmera podlahovej plochy nasledovná:

MIESTNOSŤ č.:	m²
a) miestnosť č. 13 –predajňa potravín	65,50
b) miestnosť č. 28 – kancelária	6,23
c) miestnosť č. 29 - WC	7,23
d) časť miestnosti č. 2 - sklad	3,0

Rozloha celkom:

81,96 m²

4. Presný rozpis podlahovej plochy je uvedený v prílohe č. 1 – pôdorys prízemnia viacúčelovej budovy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania odo dňa účinnosti tejto zmluvy a nájomca je povinný prebrať ho najneskôr do 15 dní od výzvy prenajímateľa.

ČI. II. ÚČEL UŽÍVANIA

1. Nebytový priestor sa prenajíma za účelom využitia ako predajňa potravín, sklad a kancelária.
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 VII odsek 10.
3. Účel užívania môže byť zmenený po vzájomnej písomnej dohode dodatkom k tejto zmluve.

ČI. III. DOBA NÁJMU

Nájom sa uzatvára od 01.02.2012 na čas neurčitý.

ČI. 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 nebytového priestoru (ďalej len „služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom:
 - vo výške 20 € za každý aj začatý 1m² ročne podlahovej plochy nebytového priestoru za miestnosť č. 13 – predajňa potravín, t. j. 1320 € ročne,
 - vo výške 10 € za každý aj začatý 1m² ročne podlahovej plochy nebytového priestoru za miestnosť č. 28 - kancelária a časť miestnosti č. 2 - sklad, t. j. 100 € ročne,
 - vo výške 4 € za každý aj začatý 1m² ročne podlahovej plochy nebytového priestoru za miestnosť č. 29 - WC, t. j. 32 € ročne,**Ročná výška nájomného je 1452 €.**
3. Nájomné sa platí v mesačných splátkach vo výške 121 € v zmysle odseku 5 tohto článku.
4. Nájomné od 01.02.2012 do 31.12.2012 je vo výške 1331 € a nájomca je povinný ho zaplatiť v mesačných splátkach vo výške 121 € v zmysle odseku 5 tohto článku.
5. Nájomné sa platí mesačne vopred na účet prenajímateľa a je splatné vždy piaty deň v mesiaci príslušného kalendárneho mesiaca vopred.
6. 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 minimálne 30 dní pred uplynutím doby splatnosti nájomného písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.
7. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi alikvotnú časť skutočných nákladov za služby spojené s užívaním priestorov a to vo výške mesačných preddavkov, ktorých výšku určí nájomcovi prenajímateľ vždy na kalendárny rok vyhotovením evidenčného listu pre výpočet úhrady za služby spojené s nájmom nebytového priestoru do 31.01. príslušného roka a to za:
 - dodávku tepla /ústredné kúrenie/
 - dodávku elektrickej energie
 - vodné a stočné
8. Za obdobie od 01.02.2012 do 31.12.2012 prenajímateľ vystaví nájomcovi evidenčný list v zmysle odseku 7 tohto článku.
10. Úhrady za služby vykoná nájomca platbou na účet prenajímateľa tak, aby bola platba na účte prenajímateľa vždy na piaty deň v mesiaci za dohodnuté obdobie vopred.
11. 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.
12. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca mája každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku nájomcovi na základe faktúry.

13. 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.

14. 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.

15. Cena nájmu za každý rok sa bude upravovať v nadväznosti na oficiálny index rastu cien. Nájomné sa zvýši o príslušné percento rastu cien uverejnené Štatistickým úradom SR za príslušné obdobie.

16. 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 dodávatelia a nájomca sa zaväzuje v týchto prípadoch uhrádzať zvýšené sadzby.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA A NÁJOMCU

ČI. V.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu je prílohou č. 3 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

ČI. VI.

1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytovom priestore vykonávajú prácu.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nočný kl'ud po 22.00 hodine.
3. 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.
4. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním. Obvyklým udržiavaním sa rozumie najmä vymal'ovanie nebytového priestoru, nátery okien, zasklievanie okien, údržba, výmeny a opravy roliet, dezinfekcia, dezinfekcia a deratizácia nebytového priestoru, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, vodovodných a splachovacích tesnení.
6. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola vykonávaná so súhlasom prenajímateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci mu bola oznámená jej potreba.
7. Nájomca je povinný udržiavať v čistote prístupové chodníky a zeleň pred nebytovým priestorom, zároveň vykonávať zimnú údržbu, t. j. zabezpečiť najmä odhŕňanie snehu po jeho spáde v dĺžke a šírke celého prístupového chodníka k budove a upratovanie v užívaných priestoroch.
8. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy na výkon prevádzky.

9. Okrem prípadov uvedených v odseku 8 nesmie nájomca vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu v priebehu trvania zmluvy do podnájmu tretej osobe alebo pribrať tretiu osobu ako spoločníka alebo predmet nájmu zaťažovať vecnými bremenami alebo záložnými právami.
11. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhradu za služby.
12. Nájomca sa zaväzuje, že v nebytovom priestore, ktorý je predmetom zmluvy, nebude zriaďovať služby charakteru erotického salónu, resp. masážneho salónu alebo iné služby, činnosti s podobným zameraním a organizovať erotické programy.
13. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa nájomného vzťahu (zmena sídla, obchodného mena, vstup do likvidácie alebo konkurzu a pod.).
14. Nájomca je povinný dbať na to, aby sa nepoškodzovali chodníky alebo trávnaté plochy motorovými vozidlami, ktoré do nebytového priestoru dovážajú veci alebo ho zásobujú tovarom. V prípade ich poškodenia zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobili dodávatelia vecí a tovaru do ním prenajatého nebytového priestoru.
15. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatého nebytového priestoru, ktoré propaguje nájomcu.

Čl. VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán kedykoľvek alebo písomnou výpoveďou bez udania dôvodu alebo z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. 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.
4. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou obťažovaný.
6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor 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.
7. V prípade, že nájomca neodovzdá prenajímateľovi prenajatý nebytový priestor najneskôr posledný deň výpovednej lehoty, je prenajímateľ oprávnený popri dohodnutom nájomnom požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100 € za každý aj začatý mesiac omeškania s odovzdaním predmetu nájmu a prenajímateľ môže aj bez rozhodnutia súdu a súhlasu nájomcu dať predmetný nebytový priestor vypratať, pričom náklady potrebné na vypratanie je oprávnený vyfakturovať nájomcovi. Pri vyprataní sa vypracuje zoznam vecí, ktoré sú predmetom vypratania. V prípade, že nájomca nebude pri inventúre, prenajímateľ zabezpečí notára, ktorý overí pravdivosť inventúry.
8. 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.
9. Ak je nájomca v omeškaní 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.
10. V prípade odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy, je nájomca povinný v deň oznámenia odstúpenia nájomcovi, odovzdať prenajatý nebytový priestor, inak je prenajímateľ oprávnený na postup uvedený v odseku 7 tohto článku.

ČI. VIII.
OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia mestskej časti Košice - Barca, predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, protipožiarne predpisy, a ďalšie všeobecne záväzné predpisy a zodpovedá za vybavenie priestorov hasiacimi prístrojmi. Pri porušení uvedených predpisov je nájomca povinný znášať vzniknuté škody.
2. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení podľa platnej právnej úpravy a zistené nedostatky odstrániť v určených lehotách a prenajímateľovi doručiť bez zbytočného odkladu kópie revízijských správ.
3. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomca zabezpečí úlohy ochrany pred požiarom podľa príslušného zákona v znení neskorších predpisov.
4. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatom priestore 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.
5. Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu ich využívania, prípadne preverenia dodržania iných zmluvných podmienok a vykonávania opráv súvisiacich s podstatou budovy.
7. V prípade havárie je povinný bezodkladne po vyznení umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam a rozvodom v priestoroch objektu. Inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

ČI. IX.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán tu neupravené sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými právnymi predpismi.
4. Zmluva sa vyhotovuje vo dvoch exemplároch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 - pôdorys prízemnia viacúčelovej budovy, kópia výpisu z obchodného registra nájomcu ako príloha č. 2, protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ako príloha č. 3.
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. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť od 01.02.2012.

V Košiciach dňa 18.01.2012

.....
František Krištof
starosta mestskej časti
Košice – Barca
prenajímateľ

WEST DRAFT s.r.o.
nájomca