

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 1/P/2024

podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorú uzatvárajú

Prenajímateľ: Mestská časť Košice - Sídliisko Ťahanovce
Americká trieda 15, 040 13 Košice
Zastúpený: Mgr. Ing. Miloš Ihnát, starosta mestskej časti
IČO: 00 691 071
IBAN: SK39 5600 0000 0065 1543 7006

Nájomca: Ing. Mária Kročková - Weron
Sídlo: Bukureštská 26, 040 13 Košice
IČO: 51 533 669

I.

Predmet nájomnej zmluvy

1.1.

Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Nové Ťahanovce na Budapeštianskej ulici číslo 26 v Košiciach, na parcele číslo 3629/000/0, číslo súpisné 2437, ktorá je vedená na LV 1422, a na parcele 3626/003/0, číslo súpisné 3746, ktorá je vedená na LV 2525, v rozsahu uvedenom a špecifikovanom podľa projektovej dokumentácie prenecháva nájomcovi po predchádzajúcom výberovom konaní do užívania nebytové priestory o celkovej výmere 23,51 m².

1.2.

Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberá.

II.

Účel nájmu

2.1.

Nájomca je oprávnený nebytové priestory uvedené článku I. nájomnej zmluvy užívať iba na účel zriadenia a prevádzkovanie predajne s hodinami, hodinárskym tovarom a servisnými službami s tým súvisiacimi ako aj predaj darčkových predmetov.

Oprávnenie k predmetu podnikania nájomca preukázal živnostenským listom číslo 820-104763 vydaným Okresným úradom Košice, odbor živnostenského podnikania.

III.

Doba nájmu

3.1.

Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú dňom 1. apríla 2024.

IV.

Spôsob ukončenia nájmu

4.1.

Nájomný vzťah môže byť ukončený:

a/ dohodou zmluvných strán,

b/ výpoveďou, písomne zo strany prenajímateľa, ak nájomca neuhradí nájomné a zálohové platby súvisiace s nájmom v zmluvne dohodnutých termínoch,

c/ výpoveďou, písomne, ak druhá strana nedodrží podmienky uvedené v tejto zmluve alebo vo všeobecne záväzných nariadeniach platných v mestskej časti Košice - Sídliisko Ťahanovce.

4.2.

Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4.3.

V prípade neuhradenia nájomného a zálohových platieb súvisiacich s nájmom do 25. dňa príslušného mesiaca a nedodržania podmienok uvedených v tejto zmluve sa výpovedná lehota skraca je na jeden mesiac. Nájomca sa zaväzuje vypratať nebytový priestor v skrátenej výpovednej lehote, t. j. do 1 mesiaca odo dňa doručenia výpovede.

V.

Výška a splatnosť nájomného a spôsob platby

5.1. Cena nájmu je stanovená v zmysle platného Štatútu mesta Košice a v zmysle Zásad hospodárenia mestskej časti Košice-Sídliisko Ťahanovce, ktorým sa určuje výška nájomného v nebytových priestoroch predsadenej občianskej vybavenosti.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšenia nájomného v prípade, že zmenu určí predpis, na základe ktorého bolo nájomné vypočítané.

5.2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške **806,63 eur** ročne, a to v štvrt'ročných splátkach vo výške **201,66 eur** splatných vždy do pätnásteho dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa uhradza nájomné. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostne na účet prenajímateľa, alebo priamo do pokladne prenajímateľa.

5.3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo, že *nájomné platné k 31. decembru určitého roka sa môže každoročne, k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú v Slovenskej republike, zverejnenú Štatistickým úradom SR a to podľa mesiaca december predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer).*

5.4. Okrem úroku z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute za oneskorenú úhradu nájomného je dohodnutá vo výške 10 Eur denne za každý deň omeškania až do zaplatenia nájomného.

5.5 Nájomca je povinný súčasne s podpisom tejto zmluvy o nájme súčasne uzatvoriť s prenajímateľom osobitnú zmluvu o dodávke, odbere a refakturácii časti energií, inak sa zmluva o nájme stáva neplatnou a nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by tým prenajímateľovi vznikla.

5.6 Podrobnosti sú upravené vo výpočtovom liste, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

VI. Podmienky nájmu

6.1.

Nájomca je oprávnený prenajatý majetok používať obvyklým spôsobom tak, aby sa nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok nájomcu uvedených v zmluve. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými platnými právnymi predpismi.

6.2.

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecne záväzné nariadenia mesta Košice a VZN mestskej časti Košice - Sídliisko Ťahanovce, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej a ekologickej ochrany, zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce pre oblasť životného prostredia a dopravy.

Nájomca zabezpečí čistotu na ploche pred predajňou zodpovedajúcej šírke fasády a šírke chodníka.

Nájomca bol oboznámený s technickým a funkčným stavom predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje podľa požiarnych predpisov vybaviť prenajatú časť hasiacimi prístrojmi, ďalej je povinný označiť miesta možného vzniku požiaru tabuľkami: „Miesto so zvýšeným požiarным nebezpečenstvom!“

Nájomca je povinný určiť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu prenajatých častí objektu.

Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v nebytovom priestore vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb ktorým umožnil vstup do prevádzky.

Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany v zmysle zákona v platnom znení. Táto dohoda je dohodou v zmysle platných právnych predpisov.

6.3.

Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy na prenajatých veciach bez predchádzajúceho písomného súhlasu.

6.4.

Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa článku I. tejto zmluvy.

6.5.

Nájomca nesmie ďalej prenajímať tretím osobám nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy. Nájomca nemôže zmeniť účel nájmu uvedený v bode II. tejto zmluvy bez písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia je jednoznačným dôvodom na ukončenie nájomného vzťahu.

6.6.

Nájomca je povinný po skončení platnosti tejto zmluvy uviesť na vlastné náklady veci, ktoré sú predmetom nájmu do pôvodného stavu, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.

6.7.

Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ na vlastné náklady a je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie takýchto opráv.

6.8.

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca sa prihlási na odber elektrickej energie a túto bude uhrádzať podľa skutočnej spotreby na základe faktúry dodávateľa.

6.9.

Nájomca sa zaväzuje k spoločnému užívaniu sociálneho zariadenia so susedným nebytovým priestorom na Budapeštianskej 26 – predajňou textilu, hračiek a módnych doplnkov. Servisný priestor, kde sa nachádza spoločné sociálne zariadenie sa na výpočtovom liste rozdelí na polovicu a každý z nájomcov bude uhrádzať nájom za výmeru 1,37 m².

Spoločné užívanie sociálneho zariadenia je nutné, nakoľko predmetné nebytové priestory vznikli prerozdelením jedného priestoru, pričom stavebne a technicky nie je možné inak vyriešiť sociálne zariadenie.

6.10.

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy o ochrane pred požiarmi, ktoré preňho vyplývajú zo zákona o ochrane pred požiarmi, príslušných vyhlášok, noriem a predpisov ako aj z tejto prílohy k zmluve o nájme.

6.11.

Za organizáciu a zabezpečenie ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca. Nájomca je povinný zabezpečiť a plniť úlohy na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle § 4 a § 5 zákona NR SR č. 314/01 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov v prenajatých priestoroch taktiež iných právnych predpisov, STN, záväzných v oblasti ochrany pred požiarmi (vyhláška MV SR č. 121/02 Z. z., o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ostatné vyhlášky a normy).

6.12

Nájomca sa zaväzuje, že nebude porušovať predpisy o ochrane pred požiarmi a bude dbať aby:

- Nezatarasoval únikové východy a komunikačné priestory ako aj vecné prostriedky na zdoľovanie požiarov (hasiace prístroje, hydranty, hl. uzávery plynu, vody a hl. vypínač el. prúdu a nesťažoval k nim prístup.
- Nezhromažďoval horľavý odpad v prenajatých priestoroch a okolí.
- Využíval iba zmluvne dohodnuté priestory a služby.
- Nezasahoval do elektrickej inštalácie.
- Pri uskladňovaní tovaru a materiálov, nedal možnosť vzniku požiaru, (skladovanie horľavých látok v bezpečnej vzdialenosti od tepelných zdrojov a zdrojov svetla – minimálne 1 meter).
- Prevádzkoval iba el. zariadení (variče, el. konvice, mikrovlnné rúry, chladničky, mrazničky, fritézy atď., ku ktorým má sprievodnú dokumentáciu v zmysle § 4 a zabezpečuje ich kontrolu v zmysle § 16 vyhlášky MV SR č. 79/2004 Z. z. o vykonávaní kontroly protipožiarnej bezpečnosti pri prevádzkovaní el. zariadení.
- Okamžite odstraňoval možné príčiny vzniku požiaru, prípadne preukázateľne oznámil túto skutočnosť majiteľovi objektu.

6.13

Prenajímateľ sa zaväzuje:

- Zabezpečovať odborné prehliadky požiarnych vodovodov v zmysle vyhlášky MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodovou na hasenie požiarov v prenajatých priestoroch

- Odstrániť zistené nedostatky z hľadiska ochrany pred požiarmi nahlásené nájomcom

6.14.

Osobitné dojednania:

- Nájomca zabezpečí na vlastné náklady likvidáciu, odvoz a odstraňovanie odpadu vznikajúcom pri prenájme priestorov v súvislosti s predmetom podnikania.
- Nájomca sprístupní prenajaté priestory za účelom kontroly dodržiavania podmienok zmluvy o prenájme a tejto prílohy, pravidelnej údržby, odborných prehliadok, kontrol a odstránení zistených alebo nahlásených nedostatkov
- Nájomca uhradí škody, sankcie a náklady vzniknuté porušením predpisov o ochrane pred požiarmi, prípadne z dôvodu nedodržania zmluvných podmienok

VII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

7.1.

Zmeny a doplnky k tejto zmluve sa vykonajú písomnou formou so súhlasom všetkých zmluvných strán.

7.2.

Na všetky prípady neupravené v tejto zmluve, sa vzťahujú ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

7.3.

Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú vlastnoručným podpisom. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá strana obdrží jeden rovnopis.

7.4.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

.....
Prenajímateľ:

Mgr. Ing. Miloš Ihnát
Starosta MČ Košice-Sídlisko Ťahanovce

.....
Nájomca:

Ing. Mária Kročková – Weron

V Košiciach:

V Košiciach:

Zverejnenie zmluvy:

Účinnosť zmluvy: