

Zmluva o nájme číslo: NAJ_014/2024

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Mestská časť Košice-Západ
so sídlom:	Trieda SNP 39, 040 11 Košice
zastúpený:	Mgr. Marcel Vrchota – starosta MČ
bankové spojenie:	Tatra banka, a. s.
Číslo účtu - IBAN:	
IČO:	00690970
DIČ:	2020928294
IČ DPH:	nie je platcom

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	
Obchodné meno:	Lucia Dolanská
Sídlo:	Železiarska 68, 040 15 Košice
Zastúpený:	Lucia Dolanská
Bankové spojenie:	Československá obchodná banka, a. s.
Číslo účtu - IBAN:	
IČO:	46850309
DIČ:	1081208183
IČ DPH:	neplatca DPH

Spoločnosť zapísaná v živnostenskom registri: Okresný úrad Košice, č. živ. reg.: 820-73352
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II .

Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa na prízemí bytového domu na ulici Výstavby č. 5 v Košiciach o výmere 32,32 m².
2. Budova, súpisné číslo 193, nachádzajúca sa na parcele č. 171, katastrálne územie Terasa zapísaná na LV č. 14373 je vo vlastníctve mesta Košice. Mestskej časti Košice-Západ bola zverená do správy zmluvou č. 513/2004 (ZSP_001/2004) zo dňa 23.06.2004 v znení platného dodatku č. 1 (DOD_062/2014) zo dňa 28.8.2014.
3. Účelom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov podľa odst. 1 a 2 tejto zmluvy nájomcovi do nájmu. Predmet nájmu bude nájomca užívať ako vzdelávacia akadémia a nechtové štúdio.

Čl. III. Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov uvedených v Čl. II tejto zmluvy sa uzatvára na dobu neurčitú. Nájom sa začína dňom 25.4.2024.

Čl. IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Na základe dohody zmluvných strán je nájomné určené vo výške 90,00 €/m²/rok. Ročné nájomné spolu predstavuje 2 908,80 €.
2. Aktuálne nájomné bude vždy k 1. januáru aktualizované a upravené podľa príslušnej miery inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok po jej zverejnení. Príslušná čiastka inflačného navýšenia nájomného bude uvedená vo faktúre, ktorá bude nájomcovi vystavená vo forme jednorazovej platby do 01. 03. príslušného roka a v nasledujúcom roku bude zahrnutá v splátkovom kalendári.
Ak rozdiel vo výške nájomného po úprave oproti nájomnému z predchádzajúceho roka nepresiahne za predmet nájmu 10,00 €, úprava nájomného o inflačné navýšenie sa nezrealizuje.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotenia výšky nájomného na základe aktuálne platných právnych predpisov a usmernení vlastníka nehnuteľnosti.

Čl. V. Ostatné náklady

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomateľovi cenu služieb, ktorých poskytovanie je spojené s udržiavaním predmetu nájmu, a to za elektrickú energiu, ústredné kúrenie, studenú vodu, stočné, teplú vodu, zrážkovú vodu, fond opráv, havarijnú službu a správnu réžiu v súlade s vyúčtovaním nákladov. Odvoz odpadu si nájomca zabezpečuje sám.
2. V cene nájmu nie je zahrnutá výroba exteriérového alebo interiérového označenia, ktoré si v prípade záujmu môže dať nájomca vyrobiť v súčinnosti s prenájomateľom na vlastné náklady ani náklady na parkovanie.

Čl. VI. Splatnosť platieb za nájomné a ostatné náklady

1. Nájomca na účet mestskej časti Košice-Západ uhradí mesačne najneskôr do 20. dňa bežného mesiaca finančnú čiastku vo výške **412,40 €**.
2. Zo sumy uvedenej v bode 1. budú priebežne hradené:
 - a. Nájomné vo výške **242,40 €/mesiac**, v mesiaci jan. – dec. príslušného roka.
 - b. Záloha za ostatné náklady **vo výške 170,00 €/mesiac** v priebehu príslušného roka.
3. Do konca januára bežného roka zašle prenájomateľ nájomcovi faktúru za opakované dodanie (nájomné, záloha za ostatné náklady) spolu s rozpisom platieb a uvedeným variabilným symbolom pre platbu.
4. Prenajímateľ zašle najneskôr do 31.3. vyúčtovanie platieb za služby spojené s predmetom nájmu, podľa skutočnej spotreby za posudzovaný kalendárny rok.
5. V prípade vyčíslenia nedoplatku na službách spojených s predmetom nájmu sa nájomca zaväzuje tento nedoplatok prenájomateľovi uhradiť na základe faktúry.
6. V prípade vyčíslenia preplatku na službách spojených s predmetom nájmu sa prenájomateľ zaväzuje tento preplatok uhradiť na základe vystaveného dobropisu, okrem prípadu, ak výška preplatku bude nižšia ako 1,00 €.
7. V prípade omeškania s úhradou platieb sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenájomateľovi úroky z omeškania podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.

Čl. VII. Práva a povinnosti prenájomateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu tejto zmluvy v deň účinnosti tejto zmluvy a umožniť mu jeho riadne užívanie.

2. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy len na účely dohodnuté touto zmluvou.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenájomcovi cenu nájmu a cenu služieb, ktorých poskytovanie je spojené s udržiavaním predmetu nájmu.
3. Zmenu dohodnutého spôsobu užívania je nájomca povinný vopred prerokovať a odsúhlasiť s prenájomcom.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe.
5. Nájomca nesmie pri výkone svojich práv rušiť nadmieru svoje okolie hlukom, pachmi, nečistotou a pod.
6. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí na prenajatých a susediacich priestoroch zavineným porušením povinností alebo konaním z nedbanlivosti.
7. Nájomca smie v prenajatých priestoroch vykonávať len také stavebné práce, ktoré mu boli prenájomcom písomne povolené v súlade s platnými právnymi predpismi.
8. Nájomca je povinný prenajaté priestory udržiavať v riadnom stave a zabezpečiť sám a na vlastný náklad všetky opravy vyplývajúce z bežnej opotrebovanosti a prevádzkovej činnosti.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenájomca a umožniť ich realizáciu, inak sám zodpovedá za vzniknutú škodu.
10. Nájomca zabezpečuje plnenie všetkých úloh vyplývajúcich z platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch (napr. školenia, odborné prípravy členov protipožiarnych hliadok, vypracovanie dokumentácie ochrany pred požiarmi, kontroly požiarno-technických zariadení v priestoroch nájomcu, vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok priestorov nájomcu atď.).
11. Nájomca bude zabezpečovať odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení v prenajatých priestoroch (elektrické zariadenia, elektrospotrebiče, ručné náradie, plynové zariadenia a spotrebiče).
12. Nájomca zabezpečí, v prípade zásahu alebo rozšírenia pôvodného stavu vyhradeného technického zariadenia, jeho odbornú prehliadku a skúšku.
13. Nájomca (právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ), ktorý zamestnáva iné fyzické osoby resp. v priestoroch a objektoch prenájomcu sa zdržiavajú iné osoby s vedomím nájomcu, zodpovedá za plnenie a vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia všetkých týchto osôb v plnom rozsahu podľa platných právnych predpisov na úseku BOZP.

Čl. IX.

Ďalšie dojednania

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť písomne prenájomcovi zmeny vo veciach, ktoré by mohli mať vplyv na ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy.
2. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať priestory prenájomcovi v deň skončenia nájmu, v užívaní schopnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe nebytového priestoru.
3. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradu účelovo vynaložených nákladov.

Čl. X.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
a/ výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
b/ dohodou zmluvných strán.
2. Zmluvné strany môžu vypovedať zmluvu o nájme iba písomne, a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je jednomesačná.
3. Výpovedná lehota začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,00 € za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutej úhrade za prenájom, vrátane úhrady za služby.
5. V prípade skončenia nájmu z dôvodu neplatenia nájomného, resp. úhrad spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov, si prenajímateľ vyhradzuje právo na prijatie účinných opatrení vedúcich k zamedzeniu ďalšieho nárastu nedoplatkov nájomcu, resp. vzniku škôd na prenajatých priestoroch.
6. 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 jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní cez elektronickú schránku ako aj pri osobnom doručovaní poštových zásielok prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa podľa Čl. I. tejto zmluvy a zo strany prenajímateľa na adresu nájomcu podľa Článku I. tejto zmluvy.

Čl. XI.

Záverečné ustanovenia.

1. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné prijať len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Ostatné náležitosti tohto zmluvného vzťahu sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, Štatútom mesta Košice a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Košice-Západ v platnom znení.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
5. Táto zmluva bude zverejnená v súlade s § 5a ods. 9 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

V Košiciach 24.4.2024

V Košiciach 24.4.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Marcel Vrchota v. r.
starosta MČ Košice-Západ

Lucia Dolanská v. r.

Zmluva bola zverejnená dňa 24.4.2024.