

Zmluva o nájme č. NAJ_004/2025

(uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Košice-Západ v platnom znení)

Článok 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mestská časť Košice-Západ
Sídlo: 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: T&T Family, s.r.o.
Sídlo: Wuppertálska 1405/21, 040 23 Košice – mestská časť Sídliisko KVP
Zastúpený: Tung Tran Ho - konateľ
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
Číslo účtu - IBAN:
IČO: 51 020 351
DIČ: 2120581782
IČ DPH: SK2120581782
Zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka číslo:42213/V
(ďalej len „nájomca“)

Článok 2 Predmet a účel zmluvy

- (1) Predmetom tejto zmluvy je nájom nehnuteľnosti - budovy nachádzajúcej sa na Moldavskej ulici 47 v Košiciach, súpisné číslo 1761, o výmere 146 m², druh stavby: iná budova, popis stavby: verejné WC, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Terasa, zapísanej na LV 12911. Vlastníkom budovy je prenajímateľ (ďalej len „nehnuteľnosť“ alebo tiež „predmet nájmu“).
- (2) Predmet nájmu sa nachádza na pozemku KN-C parcelné číslo 3009/32, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúcom sa v katastrálnom území Terasa, zapísanom na LV 12576. Vlastníkom pozemku, na ktorom sa nachádza predmet nájmu, je mesto Košice.
- (3) Účelom tejto zmluvy je prenechanie nehnuteľnosti podľa ods. 1 tohto článku nájomcovi do nájmu odplatne za účelom realizácie rekonštrukcie nehnuteľnosti podľa prenajímateľom schválenej projektovej dokumentácie a po skončení rekonštrukcie následne za účelom prevádzky reštauračného zariadenia.

Článok 3 Doba nájmu

- (1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, v trvaní 10 rokov odo dňa nadobudnutia právnych účinkov tejto zmluvy.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že právne účinky tejto zmluvy nastanú dňom nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia v konaní o stavebných úpravách a zmene využívania predmetu nájmu podľa projektovej dokumentácie. Právoplatnosť stavebného povolenia podľa predchádzajúcej vety je odkladacou podmienkou účinnosti tejto zmluvy.
- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení doby nájmu uvedenej v ods. 1 tohto článku má nájomca právo na predĺženie doby nájmu za rovnakých podmienok na dobu určitú na ďalších 6 rokov, a to vtedy, ak nájomca oznámi svoj záujem na predĺžení platnosti tejto zmluvy písomne najneskôr 60 dní pred skončením doby nájmu a zároveň nájomca nemá voči prenajímateľovi nevysporiadané záväzky a nájomca nemal počas trvania nájomného vzťahu voči prenajímateľovi opakovane (najmenej 3x/rok) nesplnené záväzky po lehote ich splatnosti.

Článok 4 Výška a splatnosť nájomného

- (1) Na základe dohody zmluvných strán je nájomné na obdobie od dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia k predmetu nájmu až do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, najneskôr však do 28.02.2026 vo výške 7 080 eur/objekt/rok.
- (2) Na základe dohody zmluvných strán je nájomné odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, najneskôr však od 01. 03. 2026 vo výške 22 656 eur/objekt/rok.
- (3) Nájomca uhradí nájom vo výške podľa tohto článku na účet prenajímateľa uvedený v článku 1 zmluvy, mesačne najneskôr do 20. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Do konca januára príslušného roka zašle prenajímateľ nájomcovi faktúru za opakované plnenie s rozpisom mesačných platieb nájomného za príslušný kalendárny rok a variabilným symbolom pre jednotlivé platby.
- (4) V nájomnom podľa ods. 1 a 2 tohto článku nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.
- (5) Prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť aktuálne platné nájomné o inflačné navýšenie. Nájomné bude vždy k 1. januáru aktualizované a upravené podľa príslušnej miery inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok po jej zverejnení. Suma inflačného navýšenia nájomného bude uvedená vo faktúre, ktorá bude nájomcovi vystavená do 1. marca príslušného roka a v nasledujúcom roku bude zahrnutá do faktúry za opakované plnenie. Ak rozdiel vo výške nájomného po úprave oproti nájomnému z predchádzajúceho roka nepresiahne sumu 10 eur, úprava nájomného o inflačné navýšenie sa v príslušnom roku nezrealizuje.
- (6) Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného na základe aktuálne platných právnych predpisov a usmernení vlastníka pozemku.
- (7) V prípade omeškania s úhradou nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.

Článok 5 Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca sám a na vlastnú zodpovednosť zrealizuje úkony potrebné na zabezpečenie dodávky energií do predmetu nájmu a uzatvorí zmluvy s dodávateľmi energií, zmluvu na odvoz odpadu, príp. iné zmluvy na dodávku služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. Zmluvy podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný uzatvoriť tak, aby doba ich platnosti nebola dlhšia ako doba platnosti tejto zmluvy.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v plnom rozsahu.

Článok 6 Práva a povinnosti prenajímateľa

- (1) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu do 7 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a umožniť mu jeho riadne užívanie, najmä odovzdať nájomcovi kľúče, prístupové kódy, čísla zmlúv s dodávateľmi médií, EIC kódy, a i. potrebné na riadne prevádzkovanie prenajatých priestorov.
- (2) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- (3) Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
- (4) V prípade zámeru prenajímateľa predať predmet nájmu, sa prenajímateľ zaväzuje oznámiť taký zámer vopred nájomcovi.

Článok 7 Práva a povinnosti nájomcu

- (1) Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a dopĺňať peňažnú zábezpeku podľa článku 11 tejto zmluvy.
- (2) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účely dohodnuté v tejto zmluve. Zmena dohodnutého spôsobu užívania je možná len na základe predchádzajúcej vzájomnej dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku k zmluve.
- (3) Nájomca je povinný kontrolovať a denne zabezpečovať poriadok na verejnom priestranstve v okolí predmetu nájmu, najmä na prístupovej komunikácii k predmetu nájmu a v okolí verejnej zelene.
- (4) Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v riadnom stave a zabezpečiť sám a na vlastné náklady všetky drobné opravy vyplývajúce z bežnej opotrebovanosti a prevádzkovej činnosti a znášať náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu.
- (5) Nájomca je oprávnený vykonávať v nehnuteľnosti len také stavebné práce, ktoré mu boli prenajímateľom vopred písomne schválené v súlade s platnými právnymi predpismi.
- (6) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť ich realizáciu, inak sám zodpovedá za vzniknutú škodu a nemá nárok, ktorý by mu inak patril, pre nemožnosť užívať predmet nájmu.
- (7) Nájomca bude zabezpečovať odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení v nehnuteľnosti (elektrické zariadenia, elektrospotrebiče, ručné náradie, plynové zariadenia a spotrebiče).

- (8) Nájomca zabezpečí v prípade zásahu alebo rozšírenia pôvodného stavu vyhradeného technického zariadenia jeho odbornú prehliadku a skúšku.
- (9) Nájomca zabezpečuje plnenie všetkých úloh vyplývajúcich z platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch (najmä 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.).
- (10) Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za vytvorenie a plnenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa platných právnych predpisov na úseku BOZP vo vzťahu ku všetkým zamestnancom a iným fyzickým osobám, ktoré sa zdržiavajú v priestoroch predmetu nájmu.
- (11) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť písomne prenajímateľovi akékoľvek skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy.
- (12) Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia nájmu, v užívaní schopnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe predmetu nájmu.
- (13) Počas trvania zmluvy ani po skončení nájmu v zmysle čl. 12 tejto zmluvy nájomca nemá nárok na náhradu účelovo vynaložených nákladov.
- (14) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu a užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- (15) Nájomca nesmie pri výkone svojich práv rušiť nad mieru svoje okolie hlukom, pachmi, nečistotou a pod.
- (16) Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetku škodu na prenajatých a susediacich priestoroch spôsobenú zavineným porušením povinností alebo konaním z nedbanlivosti. Nájomca zodpovedá aj za škody vzniknuté tretím osobám v súvislosti s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy.

Článok 8 Osobitné práva a povinnosti zmluvných strán počas rekonštrukcie predmetu nájmu

- (1) Nájomca je povinný zabezpečiť sám, na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť rekonštrukciu nehnuteľnosti (povoľovacie konanie aj faktickú realizáciu projektu) v súlade s právoplatným rozhodnutím stavebného úradu. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi k uvedenému všetku potrebnú súčinnosť, a to najmä vystaviť mu súhlasy, splnomocnenia, sprístupniť predmet nájmu, a pod.
- (2) Zmluvné strany sa zaväzujú, že najneskôr do 14 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia vo veci stavebných úprav a zmeny využívania predmetu nájmu uzavrú dodatok k tejto zmluve, v ktorom upravujú vzájomné práva a povinnosti na obdobie realizácie stavby až do otvorenia prevádzky nájmu, najmä ustanovenia o termínoch realizácie stavebných prác, zabezpečení stavebného dozoru, a iné.
- (3) Nájomca zodpovedá za súlad projektovej dokumentácie, inžiniersku činnosť a stavebnú činnosť počas rekonštrukcie a následnej prevádzky predmetu nájmu.
- (4) Nájomca a prenajímateľ sa vo veci rekonštrukcie predmetu nájmu dohodli, že trvanie realizácie stavby na predmete nájmu je 9 mesiacov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia.

- (5) Zmluvné strany sa dohodli, že lehota podľa ods. 4 sa predlžuje o čas, po ktorý bola výstavba prerušená z dôvodov okolností vylučujúcich zodpovednosť, t.z. z dôvodov spôsobených tzv. vyššou mocou.
- (6) Nájomca je povinný predložiť žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia do 14 dní odo dňa skončenia stavebných prác podľa odseku 4 tohto článku.
- (7) Zmluvné strany sa dohodli na pravidelných kontrolách ustanovení tejto zmluvy a realizácie stavebných prác, ktoré je oprávnený vykonať prenajímateľ za prítomnosti zástupcu nájomcu pravidelne v intervale 1x za 2 kalendárne týždne, prípadne podľa potreby. Z vykonaných kontrol bude vyhotovený písomný záznam, podpísaný oboma zmluvnými stranami.

Článok 9 Poistenie

- (1) Nájomca je povinný pred začatím stavebných prác na predmete nájmu uzatvoriť k predmetu nájmu stavebno-montážne poistenie a poistenie zodpovednosti za škodu. Kópiu zmlúv podľa predchádzajúcej vety predloží nájomca prenajímateľovi najneskôr deň predchádzajúci dňu začatia stavebných úprav. Poistnú zmluvu zodpovednosti za škodu na prenajatej nehnuteľnosti musí mať nájomca uzavretú počas celej doby nájmu.
- (2) Po skončení stavebných prác na predmete nájmu uzavrie poistnú zmluvu na nehnuteľnosť prenajímateľ. Za tým účelom je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu po ukončení stavebných úprav, najneskôr v deň nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, výšku investícií do predmetu nájmu.
- (3) Poistenie zariadenia na predmete nájmu vo vlastníctve nájomcu uzatvorí nájomca podľa vlastného uváženia.

Článok 10 Technické zhodnotenie predmetu nájmu

- (1) Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy súhlasí, aby nájomca vykonal technické zhodnotenie predmetu nájmu, resp. stavebné úpravy nehnuteľnosti, podľa schválenej projektovej dokumentácie a stavebného povolenia.
- (2) Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas, aby počas doby nájmu investíciu podľa ods.1 tohto článku odpisoval.
- (3) Po ukončení nájomnej zmluvy nájomca odovzdá prenajímateľovi bezodplatne investíciu do nehnuteľnosti podľa tohto článku vo výške jej zostatkovej ceny.

Článok 11 Finančná zábezpeka

- (1) Zmluvné strany sa dohodli na peňažnej zábezpeke, ktorá slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi, najmä z dôvodu nezaplatenia nájomného, z dôvodu spôsobenej škody na predmete nájmu alebo zabránenia vzniku škody na predmete nájmu alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s predmetom nájmu.
- (2) Výška zábezpeky podľa ods. 1 tohto článku je 5000 eur (slovom: päťtisíc eur) a nájomca je povinný ju uhradiť na účet prenajímateľa uvedený v článku I tejto zmluvy pri podpise tejto zmluvy.
- (3) Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote do 1 mesiaca odo dňa doručenia výzvy doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky na účet

prenajímateľa, ak prenájomateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť v súlade s ods. 1 tohto článku.

- (4) Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k predmetu nájmu.

Článok 12 Skončenie nájmu

- (1) Nájomný vzťah zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode;
 - b) uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená;
 - c) dorúčením písomného odstúpenia od zmluvy z dôvodu závažného porušenia zmluvných podmienok druhej zmluvnej strane;
 - d) zánikom predmetu nájmu.
- (2) Za závažné porušenie zmluvných povinností a podmienok sa považuje konanie v rozpore s platnou legislatívou a dobrými mravmi, poškodenie dobrého mena prenájomateľa, opakované nezaplatenie (najmenej 3x) nájomného riadne a včas, využívanie predmetu nájmu na iný ako dohodnutý účel podľa článku 2 ods. 3 tejto zmluvy, opakované porušenie (najmenej 3x) povinnosti podľa článku 7 ods. 3 tejto zmluvy, vykonanie stavebnej úpravy, ktorá nebola predmetom projektovej dokumentácie a stavebného povolenia bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa.
- (3) Ak nájomca neodovzdá prenájomateľovi predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu, prenájomateľ je oprávnený prijať na náklady nájomcu účinné opatrenia na zabránenie vzniku škody na predmete nájmu.

Článok 13 Sankcie

- (1) Ak nájomca neodovzdá prenájomateľovi predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu, je povinný zaplatiť prenájomateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z aktuálnej výšky ročného nájomného za každý deň omeškania s plnením povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný uhradiť prenájomateľovi nájomné vo výške podľa tejto zmluvy.
- (2) Prenajímateľ má voči nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 50 eur za opakované (najmenej 2x) preukázané porušenie povinností podľa článku 7 ods.3 tejto zmluvy, a to za každý mesiac, v ktorom vznikol nárok na zmluvnú pokutu.

Článok 14 Záverečné ustanovenia

- (1) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
- (2) 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.
- (3) Akékoľvek zmeny k tejto zmluve je možné prijať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- (4) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých mestská časť obdrží dve vyhotovenia a obchodná spoločnosť jedno vyhotovenie.

- (5) Náležitosti zmluvného vzťahu, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia príslušnými 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.
- (6) Nájomný vzťah upravený touto zmluvou bol schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Košice-Západ č. 144-19/12-2024 zo dňa 19.12. 2024.
- (7) Zmluvné strany si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a uzatvárajú ju slobodne, vážne, bez nátlaku alebo za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa 15.1.2025

V Košiciach dňa 15.1.2025

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Marcel Vrchota v. r.
starosta

Tung Tran Ho v. r.
konateľ

Zmluva bola zverejnená dňa 20.1.2025.