

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278 /1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ

Názov:	Stredisko sociálnej pomoci mesta Košice
Sídlo:	Garbiarska 4, 040 01 Košice
IČO:	00 696 871
DIČ:	2020786405
Bankové spojenie:	SK36 5600 0000 0005 0235 4001
Zastúpený:	Ing. Anton Širgeľ

Nájomca

Názov:	Adzima, s.r.o.
Sídlo:	Ďurďošík 26, 044 45 Bidovce
IČO:	54 786 916
DIČ:	2121781926
IČ DPH:	SK212 178 1926
Zastúpený:	Maroš Adzima, konateľ Bibiána Adzimová, konateľka

Čl. II

Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti ktorá je zapísaná Okresným úradom v Košiciach, Katastrálnym odborom, na Liste vlastníctva č. 11761, okres: Košice I, obec: Košice - Staré mesto, katastrálne územie: Letná, ako Dom so súpisným číslom 1082 nachádzajúci sa ul. Garbiarska 4 v Košiciach (ďalej len „nehnuteľnosť“).

2.2 V nehnuteľnosti uvedenej v bode 2.1 tohto článku sa nachádza nebytový priestor, a to miestnosti č. 29 a 29a, o výmere 63,47 m²

Priestory bufetu č.29 (114a)	40,03 m ²
40,03 m ²	
Servisné priestory č.29a (112b+113a+113b+113c)	23,44 m ²
<u>Priestory spolu:</u>	<u>63,47 m²</u>
(ďalej len „nebytový priestor“)	

- 2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania (nájomu) nebytový priestor špecifikovaný v bode 2.2 tohto článku a nájomca ho do užívania preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
- 2.2 S prenájomom nebytového priestoru sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi zabezpečiť aj plnenie služieb spojených s užívaním nebytového priestoru (teplo, teplá a studená voda, elektrická energia, odvoz komunálneho odpadu).

Čl. III **Účel nájmu**

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva do užívania nebytový priestor za účelom prevádzkovania bufetu – predajne s prevažne potravinárskym sortimentom, v zmysle platného výpisu z obchodného registra a interných predpisov mesta Košice.
- 3.2 Nájomca bude uvedené priestory užívať na predaj prevažne potravinárskeho sortimentu, v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikateľ, resp. iný doklad svedčiaci o právnej subjektivite (zriaďovacia listina) nájomcu, platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
- 3.2 Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu Prenajímateľa užívať nebytový priestor na iný ako v bode 3.1 tohto článku dohodnutý účel.

Čl. IV **Nájomné, služby a spôsob platenia**

- 4.1 Úhrada za prenájom nebytových priestorov je určená v súlade s ustanoveniami Štatútu mesta Košice, podľa prílohy č. 4, v bode B.1 „*Nájom nebytových priestorov a súvisiacich stavebných objektov*“, účel podľa písm. d) predajne potravinárskeho sortimentu, jedáleň, III. kategória.

I. Nájomné – výška úhrady ročne:

Nebytové priestory - rozloha	63,47 m ² , zaokrúhlené 64 m ²
Cena nájmu m ²	30,00 Eur/rok
Nájomné za rok 64 m ² x 30,- Eur	1920,00 Eur

II. Služby spojené s nájomom – prevádzkové náklady:

a) Náklady na ÚK 57,05 m ² (záloha)	900,00 Eur/rok
b) Vodné a stočné 30 m ³ x 3,7981 Eur/m ³	113,94 Eur/rok
c) TÚV (záloha) 11,70 m ³	168,48 Eur/rok
d) <u>Elektrická energia (záloha)</u>	<u>410,40 Eur/rok</u>
Služby spolu:	1592,82 Eur/rok

III. Úhrada za užívanie hnutel'ného majetku:

Užívanie hnutel'ného DHM, DDHM (podľa prílohy - inventúrneho zoznamu): 7531,47 Eur,

z toho 5% zo zostatkovej hodnoty ročne	376,00 Eur
Užívanie hnuiteľného DHM, DDHM (podľa prílohy - inventúrneho zoznamu): 2640,- Eur,	
z toho 10% zo zostatkovej hodnoty ročne	264,00 Eur

IV. Nájomné za užívanie nebytových priestorov a úhrada služieb

- | | |
|---|-------------|
| a. nájomné za nebytové priestory | 1920,00 Eur |
| b. cena služieb spojených s nájomom | 1592,82 Eur |
| c. úhrada za užívanie hnuiteľného majetku | 640,00 Eur |

Nájom a služby <u>spolu ročne:</u>	4152,82 Eur
<u>mesačne :</u>	346,06 Eur

- 4.2 Úhrada za vykurovanie, SV, TUV a elektrickú energiu je určená zálohovo. U nemerateľných médií predloží prenajímateľ nájomcovi vyúčtovanie do 21 dní od doručenia vyúčtovania dodávateľom. Vyúčtovanie médií pre ktoré sú v prenajatých prevádzkových priestoroch inštalované merače prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočnej spotreby dvakrát v kalendárnom roku a to v mesiacoch júl a december.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje toto nájomné platiť prenajímateľovi mesačne do 14 dní po obdržaní faktúry na príjmový účet: SK36 5600 0000 0005 0235 4001.
- 4.4 Pri nedodržaní termínu úhrady nájomného je nájomca povinný platiť z nezaplatenej sumy úroky z omeškania v sadzbe podľa ust. § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka v spojení s nar. vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka, vo výške základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného záväzku zvýšenej o deväť percentuálnych bodov.
- 4.5 V prípade, ak počas platnosti zmluvy dôjde k zmene ceny nájomného (podľa Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice), ktorým sa upravuje výška nájomného za nájom nebytových priestorov, resp. ak na základe zmeny cenových výmerov dôjde k zvýšeniu cenovej úrovne dodávky médií, resp. dôjde k rastu ekonomických nákladov správnej réžie a poskytovaných služieb, je prenajímateľ oprávnený prepočítať a upraviť primeranú výšku nájmu jednostranným oznámením bez ďalšej dohody s nájomcom.
- 4.6 Podpisom tejto zmluvy nájomca výslovne súhlasí s takýmto postupom prenajímateľa a zaväzuje sa zaplatiť takto zvýšené nájomné, zálohové platby za dodávku médií a paušálne platby za náklady správnej réžie a služby v lehote do 14 dní od doručenia faktúry, počnúc prvým fakturovaným obdobím po doručení jednostranného oznámenia prenajímateľa o úprave výšky nájomného, zálohových platieb a paušálnych platieb. Oznámenie sa doručuje na adresu nájomcu. Prenajímateľ je povinný zmenu cenového výmeru v prípade zmeny výšky nájomného a cien dodávky médií preukázať, rovnako ako rast ekonomických nákladov správnej réžie a poskytovaných služieb.

Čl. V

Doba nájmu

5.1 Táto zmluva sa uzatvára na neurčitý čas.

5.2 Začiatok nájmu bol dohodnutý dňom 01.10.2024 vrátane.

Čl. VI

Ukončenie zmluvy

6.1 Nájom zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.

6.2 Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu písomne, aj bez uvedenia dôvodu.

6.3 Výpovedná lehota je obojstranne 3 mesačná a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.

Čl. VII

Ďalšie ustanovenia

7.1 Podľa zákona č. 314/2001 Z.z. § 6 ods. 2 O ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, bude si nájomca zabezpečovať sám a na vlastné náklady požiarnu ochranu v prenajatých priestoroch v súlade s ust. § 4 a § 5 cit. zákona.

7.2 Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných úprav.

7.3 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv, ktoré má prenajímateľ v prenajatých priestoroch urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Inak nájomca zodpovedná za škody, ktoré nesplnením povinnosti vznikli. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.

7.4 Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s bežnou údržbou, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. hygienické maľby, oprava vodovodných batérií, sifónov, zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod.

7.5 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, umiestňovať reklamné zariadenia ani vykonávať iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykonal s povolením prenajímateľa je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi najneskôr v lehote do 10 dní.

- 7.6 Nájomca zodpovedá za škody, ktoré prenajímateľovi vzniknú vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
- 7.7 Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory (ani ich časť) do podnájmu alebo majetok do výpožičky inej osobe.
- 7.8 Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať v súlade s Čl. III tejto zmluvy a vylučuje prevádzkovanie akejkolvek inej činnosti v prenajatých priestoroch.
- 7.9 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
- 7.10 Zabudovanie zabezpečovacích zariadení do predmetu nájmu je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si od neho písomný súhlas.
- 7.11 Bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče, a to z dôvodu predchádzania preťaženia elektrickej siete.
- 7.12 V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný do 3 dní po skončení vypratať predmet nájmu a uviesť ho do stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Za splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu sa považuje, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných Závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia dáva týmto súhlas s tým, že prenajímateľ je oprávnený otvoriť a vypratať komisionálne predmet nájmu na náklady nájomcu. Za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca.
- 7.13 Zmluvné strany sa za účelom zabezpečenia záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi dohodli na zriadení zádržného práva k hnuiteľným veciam vo vlastníctve nájomcu vnesených do predmetu nájmu, v prospech prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnuiteľné veci vo vlastníctva nájomcu v prípade porušenia jeho splatných peňažných záväzkov.
- 7.14 Prenajímateľ umožní nájomcovi nahliadať do dokladov, ktoré sú podkladmi pre vyúčtovanie nájomného a služieb, vrátane nákladov správnej réžie.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 8.2 Zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, z ktorých každé má povahu prvopisu. Po dve vyhotovenia obdrží každá zo zmluvných strán a dve vlastní Mesto Košice.
- 8.3 Zmeny a doplnky k tejto zmluve musia mať písomnú formu, musia byť očíslované.
- 8.4 Zmluvné strany si zmluvu prečítali s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
- 8.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť najsôr deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv prenajímateľom, podľa osobitných právnych predpisov, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú na neskoršom dni nadobudnutia účinnosti. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka, povinne zverejňovanou zmluvou.
- 8.6 Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť dohodou, výlučne formou písomných, číslovaných dodatkov k zmluve, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne s jej obsahom po prečítaní súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa 24.09.2024

V Košiciach dňa 24.09.2024

Za prenajímateľa
Ing. Anton Širgel
riaditeľ

Za nájomcu
Maroš Adzima
konateľ