

VIII/2016/18

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle § 3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi :

- 1. Správa mestskej zelene v Košiciach**
sídlo: Rastislavova 79, 040 01 Košice
v zastúpení: Ing. Marta Popříková – poverená zastupovaním štatutárneho orgánu
bank. spoj.: Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN: SK42 5600 0000 0004 4386 9004
SWIFT: KOMASK2X
IČO: 170 782 02
DIČ: 2021157556
IČ DPH: SK 2021157556

(ako prenajímateľ)

a

- 2. Martin Tomečko - TOMEK**
sídlo: Gagarinove nám. 5, 040 12 Košice
fakturačná adresa: Svet modelov, Poštová 2, Košice
bank. spoj.: VÚB, a.s.
IBAN: SK79 0200 0000 0003 2294 7512
IČO: 43 531229
DIČ: SK10 774 322 24

(ako nájomca)

I. PREDMET NÁJMU

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa na Rastislavovej ul. č. 79 v Košiciach:

	výmera v m ²
a) malá garáž č. 5	17,02
b) priestor na skladovanie odpadu (kuka nádoba, vrecia, resp. iné)	0,50

II. ÚČEL NÁJMU

- Účelom nájmu nebytových priestorov uvedených v Článku I. je možnosť ich užívania nájomcom pre výkon jeho podnikateľskej činnosti, ktorú nájomca vykonáva na základe Živnostenského listu č. 820-60192, vydaného Okresným úradom Košice (deň vzniku oprávnenia: 05.03.2007) s tým, že prenajatý priestor bude užívať ako skladovací priestor.
- Všetky zmeny v podnikateľskej činnosti, ktoré by mohli vplývať na účel nájmu, nájomca bezodkladne oznámi prenajímateľovi.

III. DOBA NÁJMU

- Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu "NEURČITÚ".

2. Deň začatia skutočného užívania podľa čl. III, bod 1. bude uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov. Tento protokol tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

IV. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Za nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I bude nájomca platiť nájomné v eurách ročne vo výške **287,35 €** bez DPH a to :
 - a) $17,02 \text{ m}^2 \times 16,60 \text{ €} = 282,53 \text{ €/rok} = 23,54 \text{ €/mesiac}$
 - b) $0,50 \text{ m}^2 \times 9,63 \text{ €} = 4,81 \text{ €/rok} = 0,40 \text{ €/mesiac}$

SPOLU : **287,35 €/rok = 23,94 €/mesiac**
2. Po dohode zmluvných strán bude nájomca **od 01.09.2016 platiť nájomné mesačne** vo výške **23,94 € bez DPH** (slovom: dvadsaťtri eur a deväťdesiatštyri centov) vždy najneskôr do 20. dňa bežného mesiaca v lehote splatnosti na základe vystavenej faktúry.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného stanovená v Čl. IV. bod 1 bude zmenená v závislosti od vývoja miery inflácie a jej výšky vyhlásenej Národnou bankou Slovenska s platnosťou od nasledujúceho mesiaca po jej vyhlásení.

V. SLUŽBY A INÉ PLNENIA SPOJENÉ S NÁJOMOM

1. Prenajímateľ poskytne nájomcovi za úhradu tieto plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v čl. I. tejto zmluvy (ďalej len služby):
 - a) dodávka elektrickej energie pre malú garáž - paušál - *3,32 €/mesiac/garáž*
 - b) upratovanie spoločných priestorov (dvor) - *štvrtročne*
 - c) odvedenie pomernej časti zrážkovej vody (spôsob výpočtu nákladov: pomer medzi skutočne vynaloženými nákladmi a prenajatej plochy) - *štvrtročne*
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude služby poskytované prenajímateľom uhrádzať podľa lehoty splatnosti, t.j. najneskôr do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry na účet prenajímateľa.
3. Výška úhrady za službu uvedenú v bode 1. písm. a) je stanovená *3,32/mesiac*, ktorá bude mesačne fakturovaná, uhradená v lehote splatnosti, bez vyúčtovania.
4. Úhrada za služby uvedené v bode 1. písm. b) - c) bude fakturovaná zo skutočne vynaložených nákladov percentuálnym podielom prenajatej plochy k celkovej ploche areálu.
5. Úhradu za služby uvedené v bode 1. písm. a) až c) sa nájomca zaväzuje uhrádzať po ukončení fakturácie prenajímateľom v lehote splatnosti.
6. Odvoz a likvidáciu odpadu sa nájomca zaväzuje zabezpečiť sám a na svoje náklady v celom rozsahu.

VI. SPÔSOB ÚHRADY NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB, NÁSLEDKY PORUŠENIA POVINNOSTÍ

1. Nájomné a úhrady platieb za služby je nájomca povinný poukazovať na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a. s., IBAN: SK42 5600 0000 0004 4386 9004. Nájomné musí byť splatené súčasne v jednej sume do 20. dňa v bežnom mesiaci.
2. Za každý deň omeškania s úhradou nájomného a úhrady za služby je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške *0,02 %* z dlžnej sumy.
3. Omeškanie s úhradou nájomného alebo úhrady za služby presahujúce obdobie 5 dní je podstatným porušením zmluvnej povinnosti oprávňujúcej prenajímateľa dať výpoveď

z nájomného vzťahu. Výpovedná lehota v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa výpoveď nájomcovi nepodarí doručiť platí analogicky postup uvedený v § 106, § 111 a § 112 Civilného sporového poriadku zák. č. 160/2015 Z. z.
5. Nájomca dáva vopred súhlas k tomu, že v prípade ak nájomný vzťah skončí a nájomca protokolárne neodovzdá nebytové priestory, prenajímateľ má právo komisionálne otvoriť nebytové priestory a uschovať hnutelné veci nájomcu vo svojom sklade na jeho náklady.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods.1 zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, prenajímateľ odovzdá a nájomca prevezme predmet zmluvy - nebytové priestory v stave v akom sa nachádzajú. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajaté priestory zodpovedajú príslušným bezpečnostným, požiarным a hygienickým predpisom.
2. Prenajímateľ **prehlasuje**, že odovzdá nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, a to v zhode s protokolom o prevzatí odovzdaných priestorov.
3. Prenajímateľ je **povinný** zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
4. Prenajímateľ sa **zaväzuje** zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca, uhrádzať jeho poistenie, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom s poisťovňou - prípadné poistenie nad uvedený rozsah (poistenie majetku) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
5. Prenajímateľ v súlade s ustanovením § 672 Občianskeho zákonníka na zabezpečenie nájomného má záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v prenajatých priestoroch a patria nájomcovi.
6. Nájomca **nemôže** :
 - a) zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) vykonať stavebné úpravy na prenajatom objekte bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade kladného súhlasu vykoná úpravy na vlastné náklady,
 - c) prenajímať prenajatý nebytový priestor tretím osobám
7. Nájomca je **povinný** :
 - a) uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov,
 - b) bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv (ohlasovacia povinnosť) - inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla,
 - c) do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom po vzniku havárie v objekte, ktorý má v prenájme, umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod vody, plynu, el. energie a pod.). V tejto súvislosti sa zaväzuje nájomca bezodkladne na vrátnici SMSZ v Košiciach, Rastislavova 79, odovzdať vlastnej ochrane rezervné kľúče zapečatené a podpísané v obálke,
 - d) zabezpečiť priestory ním užívané tak, aby nedošlo k poškodeniu, strate, zničeniu ako aj zneužitiu vecí v nich sa nachádzajúcich cudzími osobami - za veci a predmety nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch, veci do nich vnesené alebo v nich odložené zodpovedá nájomca v plnej výške sám a to len vtedy, ak sa preukáže, že škoda vznikla

jeho zavinením resp. alebo zanedbaním povinností, ktoré vyplývajú pre neho z príslušných právnych predpisov, a to do výšky miery jeho zavinenia alebo zanedbania,

- e) platiť všetky miestne poplatky vyrušené v spojitosti s užívaním prenajatých nebytových priestorov, ako i iné poplatky, za ktoré zodpovedá sám nájomca, ktoré budú v budúcnosti zavedené alebo uplatnené orgánmi štátnej správy, s výnimkou dane z nehnuteľnosti a nákladov na poistenie nehnuteľnosti,
- f) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania za prítomnosti nájomcu,
- g) podriaďiť sa pokynom a príkazom zamestnancom vlastnej ochrany prenajímateľa pri ochrane a ostrahe prenajatého objektu, ako aj celého areálu SMSZ v Košiciach na Rastislavovej 79.

8. **Nájomca zodpovedá :**

- a) v plnej miere za poškodenie a škody prenajatých priestorov spôsobené počas ich užívania svojím zavineným konaním alebo opomenutím,
- b) Nájomca v plnej miere zabezpečuje v prenajatých priestoroch ochranu pred požiarimi v zmysle § 4 a 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.

9. **Nájomca je oprávnený :**

Užívať prenajaté nebytové priestory každý deň po dobu 24 hodín bez obmedzenia.

- 10. V prípade, že nájomca bez svojho zavinenia bude užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu, a to či už z nájomného tak aj za služby poskytované mu prenajímateľom.
- 11. Prenajímateľ súhlasí, že nájomca môže umiestniť na prenajatých nebytových priestoroch, prípadne na budove SMSZ v Košiciach svoje firemné označenie a reklamu len po predchádzajúcej písomnej žiadosti a písomnom súhlase prenajímateľa.
- 12. V prípade, že reklama bude umiestnená bez súhlasu prenajímateľa, je nájomca povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
- 13. Nájomca je oprávnený vstupovať motorovým vozidlom do objektu Správy mestskej zelene v Košiciach len na základe vydaných povolení vstupu a parkovania v objekte SMSZ v Košiciach a parkovať môže len na prenajatých parkovacích miestach. Zoznam vydaných povolení je uložený na vrátnici prenajímateľa. V prípade potreby vstupu neregistrovaným motorovým vozidlom (zákazník, dodávateľ) do areálu je toto možné len po predchádzajúcom nahlásení na vrátnici, pričom takéto motorové vozidlo sa môže zdržiavať v areáli na čas nevyhnutný na naloženie a vyloženie tovaru, max. však 30 minút.
- 14. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov uvedených v zmluve pre potreby prenajímateľa, po dobu platnosti tejto zmluvy, čo potvrdzuje vlastnoručným podpisom tejto zmluvy.

VIII. SKONČENIE NÁJMU

1. **Prenájom nebytových priestorov zaniká :**

- a) dohodou,
- b) výpoveďou v trojmesačnej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede,
- c) výpoveďou s okamžitou platnosťou - pokiaľ si nájomca neplní svoje zmluvné povinnosti, aj napriek výzve prenajímateľa, resp. spôsobom uvedeným v čl. VI ods. 3

2. Pri ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory s príslušenstvom v stave v akom sa nachádzali ku dňu vzniku nájmu s prihliadnutím na

úpravy odsúhlasené prenajímateľom, vykonanú údržbu a opravy ako aj bežnú mieru opotrebenia. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na úpravy prenajatých priestorov.

3. Nájomca je oprávnený vziať si iba zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady.
4. K vráteniu prenajatých nebytových priestorov musí dôjsť najneskôr v deň skončenia nájmu podľa bodu č. 1 tohto článku.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva vzniká po dohode zmluvných strán na celom jej obsahu. Akékoľvek zmeny alebo doplnky obsahu tejto zmluvy musia byť urobené formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Po obojstrannom potvrdení sa stanú súčasťou tejto zmluvy.
2. Táto zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
3. Prenajímateľ je povinný vyzvať nájomcu na rokovanie a po dohode nájomca pristúpi na zmenu nájmu v prípade, že sa zmenia právne predpisy týkajúce sa nájomných vzťahov oproti tým, ktoré platili v čase uzavretia nájomnej zmluvy.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov vrátane jeho platných zmien a doplnení a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluva je vyhotovená v 6 vyhotoveniach rovnakej platnosti a záväznosti, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po 2 vyhotovenia a 2 vyhotovenia obdrží Magistrát mesta Košice.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Správy mestskej zelene v Košiciach (www.smsz.sk).

Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdili svojim podpisom.

V Košiciach, dňa 15.08.2016

Za nájomcu

Za prenajímateľa

Martin Tomečko

Ing. Marta Popříková
poverená zastupovaním štatutárneho orgánu

Príloha : 1 x protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

Protokol
o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

Odobzdávajúci: Správa mestskej zelene v Košiciach, Rastislavova 79
v zastúpení: p. Švárný Pavol – správca budov

Preberajúci: Martin Tomečko, Gagarinovo námestie 5, 040 12 Košice
v zastúpení: p. Tomečko Martin

Dňa 01.09.2016 na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov, zo dňa 15.8.2016, bol odovzdaný nasledovný nebytový priestor:

Malá garáž č. 5

Garáž je bez viditeľných nedostatkov, v užívania schopnom stave.

Odobzdal: p. Švárný Pavol

Prevzal: p. Tomečko Martin