

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 - 723 zákona č. 40/1964 Z. z. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov uzatvárajú nasledovnú zmluvu:

## ZMLUVNÉ STRANY:

### prenajímateľ:

meno: Mestská časť Košice - Lorinčík  
adresa: Lorinčík 15, 040 11 Košice  
v zastúpení: Jozef Hovanec - starosta  
bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.  
č. účtu: 040 32 92 001/5600  
IČO: 00690945

### nájomca:

meno: Katarína Hanzeľová  
obchodné meno: Katarína Hanzeľová - Potraviny u Katky  
adresa: Titogradská 4, Košice  
IČO: 43923089

## I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí budovy Hasičky, Lorinčík 45, 04011 Košice, o celkovej výmere 64 m<sup>2</sup> vedených v správe prenajímateľa na základe Zmluvy č. 565/2005 o zverení majetku mesta do správy MČ Košice - Lorinčík (čl II. bod 2c)
2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú po celkovej rekonštrukcii - elektroinštalácia, kúrenie, nové omietky, dlažby a obklady, WC a sprchy, sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.
3. Predmet nájmu, uvedený v čl. I bod 1., bude nájomcom využívaný na účel: prevádzkovanie obchodu s potravinami.
4. Predmet nájmu je ústredne vykurovaný, vybavený elektrickou energiou, vodovodnou prípojkou a žumpou.

## II. Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívania schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať od 20.06.2011.
4. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.

## III. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany si dohodli mesačné nájomné vo výške 150,- €.
2. Platby nájomného sa budú vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa a to 040 32 92 001/5600.
3. Nájomné sa platí mesačne. Je splatné do posledného dňa príslušného mesiaca.

4. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 3% z dlžnej sumy za každý deň omeškania podľa pomeru podielu nájomného pripadajúceho na každého z nich.

#### **IV. Úhrada služieb spojených s nájmom**

1. Spotreba elektrickej energie a plynu, dodávky TUV, vodné, nie sú zahrnuté v nájme a budú uhrádzané osobitne na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Nájomca vykoná úhradu týchto faktúr prevodom na účet prenajímateľa najneskôr do termínu ich splatnosti.
2. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: stráženie objektu, upratovanie predmetu nájmu, údržbu chodníkov a prístupových komunikácií patriacich k nehnuteľnosti.
3. Splaškovú vodu a komunálny odpad si nájomca bude likvidovať na vlastné náklady.

#### **V. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3. a 4. tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.
7. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba (čl. V. bod 4.).
8. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.

9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. Nájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti, vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti, vyplývajúce zo zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 596/2002 Z. z. o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zák. č. 25/1984 Z. z. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
11. 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.
12. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
13. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny, týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
15. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa na účely ich kontroly.
16. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na to určenom prenajímateľom.
17. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu ( mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.)
18. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
19. Nájomca dá prevádzkovú dobu odsúhlasit' prenajímateľovi najneskôr dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

## **VI. Kľúčový režim**

1. Prenajímateľ je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii ponecháva 1 kľúč, ktorý je povinný vložiť do obálky, spoločne zalepenej zmluvnými stranami a pripojenej podpisom nájomcu.

2. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živelnej udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenájomca povinný ihneď oznámiť nájomcovi.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu výmenu zámku a zároveň mu poskytnúť 1 sadu kľúčov, používaných ako rezervné kľúče. Za porušenie tejto povinnosti vzniká prenájomcom právo na zmluvnú pokutu 10,- € za každý deň omeškania.
4. Nájomca je oprávnený na vlastný náklad a bez predchádzajúceho súhlasu prenájomcu vykonať zmenu zámkov na vstupných dverách do predmetu nájmu. Vykonanie takejto výmeny zámkov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi a súčasne mu v zalepenej, podpismi a pečiatkou nájomcu zabezpečenej obálke odovzdať jeden duplikát kľúča. Na oprávnenie prenájomcu na použitie kľúča podľa tohto bodu sa vzťahuje čl. VI. Bod 2.

## **VII. Ukončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán
  - b) výpoveďou prenájomcu podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Z. z.
  - c) výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Z. z.
  - d) jednostranným odstúpením od zmluvy prenájomcom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku
  - e) uplynutím doby nájmu
2. Zmluvné strany si dohodli dve výpovedné lehoty:
  - a) jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškani s platením úhrady za nájom alebo úhrady za služby s nájmom spojené
  - b) trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o nájme vypovie, ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy po zistení, že:
  - a) nebytové priestory bude bez súhlasu prenájomcu užívať iná osoba ako nájomca
  - b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenájomcu akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad
4. Nájomca je povinný odovzdať prenájomcovi nebytové priestory najneskôr 3. pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenájomcom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenájomcom zmluvnú pokutu vo výške 10,- € za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov.

5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (čl. V. bod 6) nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.
6. V prípade ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

## VII. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
4. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
6. Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.

### Prílohy:

- živnostenský list nájomcu
- zmluva č. 565/2005 o zverení majetku mesta Košice do správy MČ Košice - Lorinčík (predmet nájmu - čl. II. bod 2.c)
- protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru

V Košiciach dňa 20.6.2011



.....  
prenajímateľ:  
Jozef Hovanec  
starosta mestskej časti  
Košice - Lorinčík

Katarína HANZELOVÁ  
Tibogradská 4, 040 23 Košice  
IČO: 43 923 089  
SLOVENSKO 1074293352

.....  
nájomca:  
Katarína Hanzelová