

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. H-2024-01

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, v zmysle pravidiel prenajímania majetku mesta Košice uzatvárajú nasledovnú zmluvu:

ZMLUVNÉ STRANY:

prenajímateľ:

meno: Mestská časť Košice – Lorinčík
adresa: Lorinčícka ulica 15/38/, 040 11 Košice
v zastúpení: Bc. Damián Exner – starosta
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a. s.
IBAN: SK13 5600 0000 0004 0329 2001
IČO: 00690945
DIČ: 2020928261

nájomca:

meno: Line-s, s.r.o. Mgr. Mária Smoleňová
adresa: Macákova 10, 040 11 Košice
IČO: 48320161
IČ DPH: SK2120129957

Čl. 1. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa na v budove Hasičky 2. NP, Lorinčícka ulica 49/14, 04011 Košice, o celkovej výmere 79 m² (príloha č. 1 – pôdorys vrátane schodiska) vedených v správe prenajímateľa na základe Zmluvy č. 565/2005 o zverení majetku mesta do správy MČ Košice – Lorinčík (čl. II. bod 2c).
Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený.
Predmet nájmu, uvedený v čl. I bod 1., bude nájomcom využívaný na účel: zriadenia a prevádzky výtvarného, umeleckého a arterapeutického ateliéru.
2. Predmet nájmu je ústredne vykurovaný, vybavený elektrickou, plynovou, vodovodnou prípojkou a je pripojený na verejnú splaškovú kanalizáciu.
3. V priestoroch prenájmu sa nachádzajú zariadenia civilnej ochrany a internetové pripojenie budovy, ktoré sú napájané z vnútorného rozvodu elektriny. Prevádzkové náklady budú zohľadnené v cene za el. energiu pre nájomcu.

Čl. 2. 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 **15.09.2024**
4. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.

Čl. 3. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany si dohodli mesačné nájomné vo výške 100,- € slovom : jedensto eur.
K prehodnoteniu výšky môže prenajímateľ pristúpiť stále po roku, ku dňu výročia zmluvy
2. Platby nájomného sa budú vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa a to IBAN :SK13 5600 0000 0004 0329 2001
3. Nájomné sa platí mesačne za aktuálne začatý mesiac, na základe faktúry vystavenej v prvý deň mesiaca. Je splatné do štrnástich dní od vystavenia faktúry prenajímateľom.

4. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania úhrady.

Čl. 4. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Spotreba elektrickej energie a plynu, dodávky TÚV, vodné a stočné sa platia kvartálne, na základe faktúry od prenajímateľa. Sú splatné do štrnástich dní od vystavenia faktúry prenajímateľom.
2. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: stráženie objektu, upratovanie predmetu nájmu, údržbu chodníkov a prístupových komunikácií a priestorov patriacich k nehnuteľnosti.
3. Komunálny odpad si nájomca bude likvidovať na vlastné náklady.

Čl. 5. 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 požiarimi 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 zabezpečiť 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 je povinný umožniť odber vody, elektrickej energie a tepla na vykurovanie a to v prípade prenajatia resp. využívania priestorov na prízemí budovy Hasičky. Množstvo odobratej vody, elektr. energie a plynu na vykurovanie bude fakturované na základe odmeranej resp. dohodnutej spotreby.
20. Nájomca dá prevádzkovú dobu odsúhlasiť prenajímateľovi najneskôr dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. 6. Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou prenajímateľa 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 prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku
2. Zmluvné strany si dohodli dve výpovedné lehoty:
 - a) jednemesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní 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 prenajímateľa užívať iná osoba ako nájomca
 - b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad
4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi 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 prenajímateľom. 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 prenajímateľom 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.

Čl. 7. 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/výpis z obchodného registra
- protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru

V Košiciach dňa 11.09.2024

.....
prenajímateľ:

Bc. Damián Exner
starosta mestskej časti
Košice – Lorinčík

.....
nájomca:

Line-s, s.r.o.
Mgr. Mária Smoleňová

Protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov na podnikanie.

K zmluve číslo :

Zo dňa :

Za predávajúceho (prenajímateľa) :

Za preberajúceho (nájomcu) :

Prítomní pri preberaní priestorov zistili závady :

V Košiciach dňa :

Prílohy : fotodokumentácia priestorov a stavov počítadiel jednotlivých médií

Voda :

Plyn :.....

Elektrina :