

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 v znení neskorších predpisov

ČI. I

Zmluvné strany

Obchodné meno: **Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**
Sídlo: Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice
V mene ktorého koná: Ing. Róbert Ujpál - konateľ spoločnosti
IČO: 44 518 684
IČ DPH: Sk 2022722075
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro,
vločka č. 22846/V
Bankové spojenie: VÚB, a.s., č. ú.: 3072566955/0200
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

nájomca: **Psychosociálne centrum**
sídlo: Jegorovovo námestie č. 5, 040 22 Košice
v zastúpení: PhDr. Miroslava Heráková - riaditeľka
IČO: 31996361
DIČ: 2020793797
/ďalej len „nájomca“/

ČI. II

Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi priestory nachádzajúce sa v obytnom dome na Adlerovej ulici č. 4 v Košiciach, súpisné č. 835, zapísanom na LV č. 1, katastrálne územie Furča a to:
- na 2. poschodí - č. 8, 9, 10,
 - na 3. poschodí - č. 11, 12, 13, 14, 15,
 - na 6. poschodí - č. 26, 27, 28, 29, 30,
 - na 7. poschodí - č. 32 a 33,
 - na 8. poschodí - č. 36, 37, 38, 39, 40,
- v celkovej výmere 980 m²
- 2.2 Predmet nájmu vymedzený v bode 2.1 tejto zmluvy je vo vlastníctve Mesta Košice. Nájomca prehlasuje, že je na základe Zmluvy o výkone správy č. 1336/2008 v znení dodatkov uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti oprávnený predmetné priestory prenajať.

ČI. III

Účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu priestory uvedené v bode 2.1 zmluvy od 1.1.2014 za účelom ich využitia ako sociálne zariadenie: zariadenie núdzového bývania, v ktorom sa bude poskytovať pobytová sociálna služba (§ 29 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách).

ČI. IV

Nájomné

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť za užívanie predmetu zmluvy:
- a/ nájomné vo výške 677,72 € bez DPH mesačne.
 - b/ zálohové platby za služby spojené s užívaním priestoru vo výške 3000,- € mesačne. K platbám za služby, spojené s užívaním priestoru bude prenajímateľ účtovať DPH podľa aktuálnej sadzby DPH.
- 4.2 Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Predpis nájomného a zálohových platieb za služby na základe ktorého je stanovená: mesačná platba nájomného a mesačná zálohová platba za služby, /ďalej aj „mesačný predpis“/.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje platiť sumu nájomného a zálohových platieb za služby podľa mesačného predpisu mesačne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca bankovým prevodom

- na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., 3072566955/0200, alebo priamo v pokladni spoločnosti, a to odo dňa prevzatia priestorov vymedzených v bode 2.1 tejto zmluvy
- 4.4 Prenajímateľ každoročne k 31.3. bežného roka oznámi nájomcovi oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. K 01.07. bežného roka prehodnotí výšku mesačnej platby nájomného, pričom túto je možné navýšiť o hodnotu minuloročnej priemernej inflácie, uvádzanej ako oficiálny údaj Štatistickým úradom SR a oznámenej nájomcovi v súlade so znením tohto bodu.
- 4.5 Prenajímateľ vykoná zúčtovanie zálohových platieb oproti skutočným nákladom jedenkrát ročne a predloží ho nájomcovi do 31.5. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je splatné do 30-tich dní odo dňa doručenia nájomcovi.
- 4.6 Náklady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru v bytových domoch určuje správca bytového domu
- 4.7 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného, resp. zálohových platieb za služby, z nasledovných dôvodov:
- a/ z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok,
 - b/ z dôvodu, ak správca bytového domu, v ktorom sa priestory nachádzajú, zvýši mesačné zálohové platby za služby,
 - c/ z dôvodu, ak sa Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení výška nájomného určená Pravidlami prenajímania majetku mesta Košice a dohodnutá výška nájomného nedosahuje aspoň základnú výšku nájomného určenú novými pravidlami.
- Nájomca sa zaväzuje platiť upravené /zvýšené/ nájomné, resp. zálohové platby za služby po doručení nového mesačného predpisu, s účinnosťou odo dňa, ktorý je v ňom uvedený.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s plnením povinností stanovených v bode 4.3 alebo 4.5 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % za každý i začatý deň omeškania zo sumy zodpovedajúcej mesačnému predpisu platnému k prvému dňu omeškania, a to až do úplného zaplatenia nedoplatkov.
- 4.9 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinností uvedených v bodoch 5.7, 6.2 až 6.16 tejto zmluvy zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % za každý i začatý deň neplnenia povinností zo sumy zodpovedajúcej mesačnému predpisu platnému k prvému dňu porušenia povinností, a to až do splnenia tejto povinnosti.

Čl. V

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 5.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 5.2 Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že nájom priestorov uzavretý podľa tejto zmluvy je možné skončiť:
- a/ výpoveďou bez uvedenia dôvodu - výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - b/ odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v zmysle bodu 5.5 tejto zmluvy,
 - c/ dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - d/ výpoveďou prenajímateľa pre omeškanie nájomcu s úhradou mesačného predpisu v zmysle Článku IV. bod 4.1 a 4.3 tejto zmluvy za viac ako jeden mesiac, resp. s úhradou vyúčtovania prevyšujúceho výšku mesačného predpisu; v tomto prípade výpovedná lehota je jednomesačná a začne plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 5.3 Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, nájom nebytových priestorov uzavretý podľa tejto zmluvy zaniká:
- a/ zánikom predmetu nájmu,
 - b/ smrťou fyzickej osoby, resp. zánikom právnickej osoby, ak nemá právneho nástupcu
- 5.4 Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
- 5.5 Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť pri podstatnom porušení zmluvnej povinnosti zo strany nájomcu. Podstatným porušením zmluvnej povinnosti sa pre účely tejto zmluvy rozumie:
- a/ omeškanie s úhradou mesačného predpisu v zmysle Článku IV. bod 4.1 a 4.3 tejto zmluvy za viac ako jeden mesiac alebo
 - b/ akékoľvek porušenie podmienok užívania zo strany nájomcu definovaných v článku VI. body 6.2 – 6.10 tejto zmluvy alebo

- c/ v prípade, že si nájomca predmetný nebytový priestor neprevezme ani v lehote 10 dní odo dňa písomného oznámenia prenajímateľa o povinnosti prevziať nebytový priestor. Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje dňom, kedy došlo k doručeniu písomného odstúpenia.
- 5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely doručovania akejkoľvek zásielky vyplývajúcej z tohto právneho vzťahu sa za deň doručenia považuje deň prevzatia poštovej zásielky alebo deň vrátenia zásielky a odosielateľovi, ak sa zásielka vráti druhej strane ako nedoručená, nedoručiteľná alebo neprevzatá v odbernej lehote. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie je rozhodná adresa, ktorá je ako sídlo uvedená v záhlaví tejto zmluvy alebo adresa nebytového priestoru. V prípade zmeny adresy, ktorá je uvedená v záhlaví je zmluvná strana povinná o tom bezodkladne písomne informovať druhú stranu.
- 5.7 Nájomca je povinný najneskôr **do 3 dní po skončení nájmu** uvoľniť a vypratať nebytové priestory prenajímateľovi. V prípade, že nájomca v stanovenej lehote po skončení nájmu nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi, neodvolateľne splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie predmetu nájmu na náklady nájomcu a jeho nebezpečenstvo.

ČI. VI Podmienky užívania

- 6.1 Prenajímateľ odovzdal a nájomca prevzal predmet nájmu v stave, ktorý je mu dobre známy.
- 6.2 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania a umožniť prístup k uzatváracím ventilom na požiadanie prenajímateľa. V prípade havárie je povinný zabezpečiť okamžitý prístup do prenajatých priestorov.
- 6.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla.
- 6.4 Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. Pre výklad obvyklého udržiavania sa použijú pojmy drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, tak ako ich vymedzujú ustanovenia vyhlášky č. 87/1995 Z. z. § 5 až § 9.
- 6.5 Nájomca je oprávnený užívať priestory len na účel vymedzený v bode III tejto zmluvy. Nájomca nie je oprávnený prenechať priestory do podnájmu.
- 6.6 Nájomca je oprávnený priestory označiť. Umiestnenie cudzej reklamy, ktorá by bola zdrojom zvláštnych príjmov, je povinný vopred dohodnúť s prenajímateľom, príslušnou mestskou časťou a správcom domu.
- 6.7 Nájomca je povinný si zabezpečiť vlastný elektromer, elektro revízie, merač spotreby vody, plynomer priamo s dodávateľmi médií. Uzatvorenie zmlúv a ukončenie zmlúv s dodávateľmi médií je povinný preukázať prenajímateľovi. Nájomca zodpovedá za dodržanie zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch, vyhlášky č. 283/2001 Z. z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch, všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 99 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice a všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 100 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Košice.
- 6.8 Akékoľvek zmeny, stavebné úpravy, doplnenie predmetu nájmu, prípadne iné technické zhodnotenie nehnuteľnosti, ktoré sa nezhodujú s projektom alebo daným stavom v dobe odovzdania priestorov nájomcovi, môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, resp. správcu domu, ak sa opravy týkajú vnútorných rozvodov, kanalizácie a pod. Súhlas s prípadnými úpravami dáva prenajímateľ písomne na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu. Stavebné úpravy vykoná nájomca v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi na vlastné náklady, bez započítania vynaložených peňažných prostriedkov a to aj v prípade ukončenia zmluvného vzťahu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade udelenia súhlasu prenajímateľa s úpravami priestorov udeleného na základe tejto nájomnej zmluvy vylučujú použitie ust. § 667 Občianskeho zákonníka, vety poslednej.
- 6.9 Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom ochranu prenajatých priestorov zodpovedá nájomca priestorov, ktorý si plní všetky povinnosti podľa § 4 a 5 zákona.
- 6.10 Nájomca je povinný dodržiavať čistotu /aj v zimnom období odpratávať sneh/ na chodníku vedúcom do nebytového priestoru, v opačnom prípade bude podľa platných predpisov znášať právne následky.
- 6.11 Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

- 6.12 Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny vzťahujúce sa k prenajatých priestorom, zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru nájomcom.
- 6.13 Poistenie hmotného majetku a tovaru si vo vlastnom záujme zabezpečuje nájomca
- 6.14 Prenajímateľ upozorňuje nájomcu na prísne dodržiavanie ustanovení vo veci ochrany osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z.
- 6.15 Nájomca sa zaväzuje nerušiť v priestoroch nočný klud a občianske spolužitie.
- 6.16 Nájomca sa zaväzuje v zmysle § 7 zákona č. 377/2004 Z. z. O ochrane nefajčiarov v platnom znení dodržiavať zákaz fajčenia, okrem fajčiarskej vyhradenej pre zamestnancov. Nájomca svojím podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

- 7.1 Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenie obdrží nájomca a 3 prenajímateľ.
- 7.2 Túto zmluvu možno zmeniť len dodatkom k zmluve, ktorý musí mať písomnú formu.
- 7.3 Pokiaľ v tejto zmluve nie je inak uvedené, právne vzťahy sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 7.4 Zmluvná strana je povinná písomne upovedomiť druhú zmluvnú stranu o hroziacom, resp. zahájenom konkurznom konaní.
- 7.5 Obe zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu slobodne, vážne, bez tiesne a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich určitý a zrozumiteľný.
- 7.6 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom, ktorý nasleduje po dni jej zverejnenia.

V Košiciach, 20 12 2013
za prenajímateľa:

V Košiciach,
za nájomcu:

.....

.....