

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 95/2013

uzavretá podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s prihliadnutím na ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **Mestská časť Košice - Sever**
Festivalové námestie 2, 040 01 Košice
IČO: 00690929
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 0569524001/5600
v zastúpení Marián Gaj, starosta
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: **Richard Bartoš – R-MEDIA**
Humenská 31, 040 11 Košice
IČO: 41005317
Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s.
číslo účtu: 2625717342/1100
v zastúpení Richard Bartoš
(ďalej len nájomca)

takto:

článok I. Predmet nájmu

1. Na základe Zmluvy č. 226/2005 o zverení majetku mesta do správy zo dňa 20.4.2005 v znení neskorších dodatkov má prenajímateľ v správe budovu číslo súpisné 2269 na parc. č. 462/2 – budova Ekran v objekte Amfiteátra, na Festivalovom námestí č. 2 v Košiciach, katastrálne územie Severné mesto, zapísanú na LV č. 11620, ktorá je vlastníctvom Mesta Košice (ďalej len Budova).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania kancelárie č. 101, 101a a časť kancelárie č. 102 celkovo o výmere 65 m² nachádzajúce sa na 1. poschodí v Budove.
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vyznačené v grafickej prílohe tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi riadne užívať, vykonávať jeho bežnú údržbu a uhrádzať dohodnuté nájomné a ďalšie náklady uvedené v tejto zmluve.
5. Nájomca sa o stave predmetu nájmu presvedčil jeho osobnou prehliadkou týchto priestorov a vyhlasuje, že je plne oboznámený s povahou, stavebným a technickým stavom predmetu nájmu. Nájomca zároveň prehlasuje, že prenajímané priestory uvedie do užívateľného stavu a pri ukončení nájmu ich odovzdá v tomto užívateľnom stave a nebude za to požadovať od prenajímateľa finančnú ani inú náhradu. Stav predmetu nájmu, jeho zariadenia, vybavenia a stavy na meračoch energií budú uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu využívať pre účely polygrafickej dielne.

článok III. Doba nájmu, skončenie a zánik nájmu

1. Nájom je dohodnutý od 1.1.2014 na dobu neurčitú.
2. Nájomca prevezme predmet nájmu v decembri 2013 a na predmete nájmu uskutoční zmeny dohodnuté v článku V. bod 1. tejto zmluvy. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu protokol.
3. Nájom sa môže skončiť:
 - a) na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán,
 - b) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán v súlade s ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca podstatným spôsobom poruší ustanovenia tejto zmluvy, pričom za podstatné porušenie zmluvy sa považuje omeškanie nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za poskytnuté služby po dobu dlhšiu ako 30 dní, užívanie predmetu nájmu v rozpore s účelom dohodnutým touto zmluvou alebo opakované porušenie záväzkov, resp. povinností nájomcu, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy.
 - d) odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak sa prenajímateľ rozhodne využiť predmet nájmu pre účely kancelárie starostu MČ Košice – Sever.
4. V prípade výpovede skončí nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť v prvý deň mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola druhej strane doručená písomná výpoveď.
5. V prípade odstúpenia prenajímateľa od zmluvy skončí nájom po uplynutí 30 dní odo dňa, kedy bolo oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené nájomcovi.
6. Nájom zaniká zánikom nájomcu, zánikom predmetu nájmu a tiež vyhlásením konkurzu na majetok nájomcu.
7. Písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy budú zasielané na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo na iné adresy, ktoré budú odosielateľovi písomne oznámené. Účinky doručenia písomností nastanú aj vtedy, ak si príjemca tieto nevyzdvihne v odbernej lehote (zasielané poštovou prepravou s doručenkou), alebo ak doručenie písomnosti bude zmarené konaním alebo opomenutím adresáta a tiež vtedy ak adresát odmietne ich osobné prevzatie.

Článok IV. Nájomné a úhrada nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany v zmysle Pravidiel prenájmania majetku mesta Košice sa dohodli na nájomnom vo výške – **81,25 €/mesiac**.
2. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnej paušálnej úhrade za spotrebu vody vo výške **3 €/mesiac**.
3. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnej zálohovej platbe za spotrebu tepla vo výške **85 €/mesiac**. Zálohové platby sa vyúčtujú ku koncu kalendárneho roka podľa m² prenájatej plochy v pomere ku celkovej vykurovacej ploche Budovy.
4. Zmluvné strany sa dohodli na zálohovej platbe za elektrickú energiu vo výške **30 €/mesiac**.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s nájomným mesačne vo výške **199.25 €** bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy do desiateho dňa v kalendárnom mesiaci, pričom ako variabilný symbol platby uvedie číslo tejto zmluvy.

6. Pre prípad, že sa uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení výška nájomného určovaná Pravidlami prenájmania majetku mesta Košice, nájomca sa zaväzuje takúto prípadnú úpravu nájomného akceptovať dodatkom k tejto zmluve v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva. Pre prípad, že sa tak nestane, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť nájomné v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva a aktuálnymi Pravidlami prenájmania majetku mesta. Nájomca sa zaväzuje takto zvýšené nájomné akceptovať a platiť zvýšené nájomné od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom mu bude doručené oznámenie prenajímateľa o zvýšení nájomného a o jeho rozsahu. Na jednostranné zvýšenie nájomného podľa tohto odseku sa nevyžaduje dohoda zmluvných strán, ani dodatok k tejto zmluve
7. Pre prípad omeškania nájomcu s úhradou nájomného, resp. paušálnych úhrad za poskytované služby je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi z nezaplatenej sumy úrok z omeškania vo výške 0,025 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že oddelí časť kancelárie č. 102 a č. 103 sádrokartónovou stenou so vstupnými dverami (vyznačenými v grafickej prílohe tejto zmluvy) za úhradu vo výške 1 mesačného nájomného. Prenajímateľ súhlasí s tu uvedenou zmenou predmetu nájmu a nebude nájomcovi účtovať nájomné za mesiac január.
2. Akékoľvek iné úpravy prenajatých nebytových priestorov a ich príslušenstva, alebo prevádzkového a technologického vybavenia môže nájomca uskutočniť iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca môže požadovať od prenajímateľa po skončení nájmu náhradu nákladov vynaložených na zmeny alebo úpravy predmetu nájmu, ktoré uskutočnil s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, alebo náhradu časti takých nákladov alebo protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, len do takej výšky, v akej sa prenajímateľ pri udeľovaní súhlasu nájomcovi zaviazal na úhradu takých nákladov alebo takej protihodnoty.
3. Ak nájomca vykoná zmeny alebo úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný bez zbytočného odkladu po doručení žiadosti prenajímateľa, uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do predchádzajúceho stavu, ibaže sa nájomca a prenajímateľ písomne dohodnú inak. Právo prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody týmto nie je dotknuté.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa odstrániť z prenajatých priestorov žiadne hnutelné veci nachádzajúce sa v týchto nehnuteľnostiach, ktoré od prenajímateľa prevzal podľa Protokolu.
5. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umiestniť v prenajatých nebytových priestoroch žiadne zápalné látky, jedy, výbušniny ani iné obdobne nebezpečné látky a substancie ani veci, zariadenia, zásoby, ktoré môžu spôsobiť škodu na predmete nájmu alebo vážne ohroziť život alebo zdravie osôb zdržiavajúcich sa v prenajatých priestoroch, resp. v priestoroch Budovy a jej okolia.
6. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly, či ich nájomca využíva riadnym spôsobom a za účelom vykonávania úkonov súvisiacich so správou majetku. Nájomca je povinný prenajímateľovi na jeho požiadanie takýto prístup do prenajatých priestorov umožniť.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetku údržbu a opravy prenajatých nebytových priestorov, ich zariadenia a vybavenia, u ktorých náklady nebudú v jednotlivom prípade presahovať sumu 10 € bez DPH, zabezpečuje nájomca na svoje náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby ktoré má vykonať prenajímateľ, t.j. také opravy a údržbu, u ktorých budú náklady predstavovať v jednotlivom prípade viac ako 10 € bez DPH. Pri porušení týchto povinností zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť, alebo

obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre jeho vady, ktoré sa prenajímateľovi včas neoznámili. Nájomca je v prípade potreby povinný strpieť obmedzenie svojho práva užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý je potrebný na vykonanie opráv.

8. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu s náležitou opatrnosťou a starostlivosťou a zdržať sa všetkých činností, ktoré by na predmete nájmu mohli spôsobiť škodu. Ak predmetu nájmu hrozí škoda, je nájomca povinný na jej odvrátenie zakročiť spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vznikli v užívaných priestoroch počas trvania nájmu jeho zavineným konaním.
9. Nájomca sa zaväzuje dbať na ochranu predmetu nájmu, užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, dbať o zdravé životné prostredie a čistotu, hygienu a zdravotnú nezávadnosť užívaných nebytových priestorov.
10. Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy a ostatné predpisy týkajúce sa predmetu nájmu a jeho užívania, predovšetkým predpisy o ochrane pred požiarimi podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z., o ochrane zdravia a o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. Nájomca je ďalej povinný dodržiavať bezpečnostné, hygienické a technické predpisy a normy, vzťahujúce sa k prevádzke prenajatých nebytových priestorov, ako aj všeobecne záväzné nariadenia Mesta Košice a Mestskej časti Košice - Sever. Nájomca zabezpečí, aby predpisy a normy uvedené v tomto odseku dodržiavali všetci jeho zamestnanci a ďalšie osoby, ktoré sa so súhlasom nájomcu zdržiavajú v prenajatých priestoroch.
11. Majetok nájomcu, ktorý sa bude nachádzať v prenajatých priestoroch, poisťuje nájomca na vlastné náklady.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ako celok alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania ďalšej osobe. Umiestnenie reklamných zariadení trvalého charakteru (napr. billboardy, svetelné reklamy a pod.) je nájomca povinný vopred prerokovať s prenajímateľom a zároveň je povinný vyžiadať na vlastné náklady k umiestneniu takej reklamy aj súhlasné stanoviská dotknutých orgánov.
13. Najneskôr v deň, kedy sa nájom dohodnutý touto zmluvou skončí, alebo zanikne niektorým zo spôsobov dohodnutých touto zmluvou, je nájomca povinný prenajaté nebytové priestory uvoľniť, vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave spôsobilom na ďalšie užívanie, s prihliadnutím na prípadné schválené zmeny a úpravy a obvyklé opotrebenie. Ak nájomca poruší uvedenú povinnosť, je povinný nahradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na uvedenie predmetu nájmu do stavu spôsobilého na ďalšie užívanie a u predmetov spotreby nahradiť ich obstarávacie náklady evidované v účtovníctve prenajímateľa. Zároveň je povinný uhradiť aj inú škodu, ktorá prenajímateľovi v tejto súvislosti vznikne.
14. Ak nájomca poruší povinnosť podľa predchádzajúceho odseku, je prenajímateľ oprávnený otvoriť prenajaté nehnuteľnosti a priestory vrátane prekonania existujúcich zabezpečovacích prostriedkov, vymeniť zámok a zabezpečiť ich uvoľnenie a vypratanie. O týchto úkonoch spíše prenajímateľ za účasti notára zápisnicu, ktorá bude obsahovať aj súpis vecí nepatriacich prenajímateľovi, ktoré sa v prenajatých nehnuteľnostiach a priestoroch nachádzajú pri ich otvorení. Prenajímateľ následne zabezpečí úschovu vecí nájomcu na vhodnom mieste, nebude však niest' voči nájomcovi žiadnu zodpovednosť za ich prípadné poškodenie, zničenie, stratu alebo odcudzenie. Prenajímateľ súčasne oznámi nájomcovi miesto, kde si uschované veci môže prevziať. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetky náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s výkonom opatrení podľa tohto odseku.
15. Skončenie nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu nezbavuje nájomcu povinnosti uspokojiť všetky nároky prenajímateľa vyplývajúce z tejto zmluvy.
16. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu informovať o zmene údajov, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy a tiež o skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na poskytovanie vzájomnej súčinnosti a plnenie vzájomných záväzkov vyplývajúcich pre nich z tejto zmluvy.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že:

- a) majú právnu spôsobilosť a oprávnenie podpísať túto zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce pre nich z tejto zmluvy;
 - b) sa nevyskytla alebo netrvá žiadna skutočnosť, ktorá by im bránila v platnom uzatvorení tejto zmluvy;
 - c) uzatvorenie tejto zmluvy, vykonávanie ich práv a plnenie ich záväzkov z tejto zmluvy nie je v rozpore so žiadnym všeobecne záväzným právnym predpisom ani žiadnou uzavretou zmluvou
 - d) na uzatvorenie tejto zmluvy, na vykonávanie ich práv a na plnenie ich záväzkov z tejto zmluvy nie je potrebný súhlas, povolenie alebo vyjadrenie akéhokoľvek orgánu alebo inej tretej osoby v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov alebo uzavretých zmlúv, a ak nejaký taký súhlas, povolenie alebo vyjadrenie sú potrebné, tak boli udelené.
2. Akýkoľvek spor, ktorý by vznikol medzi zmluvnými stranami v súvislosti s touto zmluvou, bude riešený vzájomným rokovaním s cieľom dosiahnuť obojstranne prijateľnú dohodu. Tieto rokovania sa začnú len čo jedna zo zmluvných strán o to písomne požiada druhú zmluvnú stranu. Pokiaľ nedôjde k vyriešeniu sporu do 30 dní odo dňa predloženia takejto žiadosti, bude tento spor predložený na rozhodnutie súdu.
 3. Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov účastníkov tejto zmluvy.
 4. Táto zmluva predstavuje úplnú a konečnú dohodu zmluvných strán a ruší všetky predchádzajúce ústne i písomné dohody, či zmluvy, ktoré boli pred jej podpísaním v súvislosti s predmetom tejto zmluvy medzi zmluvnými stranami v minulosti uzavreté, a to bez akýchkoľvek nárokov zmluvných strán z nich plynúcich.
 5. Pre prípad, ak bude niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, nezákonné alebo nevynútiteľné, ostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy naďalej v platnosti a zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné, nezákonné alebo nevynútiteľné ustanovenie novým ustanovením, prípustným slovenskými právnymi predpismi, ktoré svojim obchodným a právnym významom, obsahom a účelom bude čo najviac zodpovedať ustanoveniu, ktoré sa stalo neplatným, nezákonným či nevynútiteľným.
 6. Všetky právne skutočnosti a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené, sa spravujú ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájmovej zmluve.
 7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.
 8. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len so súhlasom oboch zmluvných strán a to formou písomného dodatku k tejto zmluve.
 9. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, z ktorých každá strana obdrží dva.
 10. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním pozorne prečítali, jej celému obsahu porozumeli, považujú ho za jasný, zrozumiteľný a určitý, že táto zmluva je spísaná na základe pravdivých údajov, že ju neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok a na znak svojho súhlasu s jej znením túto zmluvu v slobodnej vôli vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach, 6.12.2013

V Košiciach, 6.12.2013

prenajímateľ:

nájomca:

Mestská časť Košice – Sever

Richard Bartoš – R-MEDIA

„podpísané“
Marián Gaj, starosta

„podpísané“
Richard Bartoš