



## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 40/2013

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení

### Zmluvné strany:

**1. Prenajímateľ:** Mestská časť Košice - Staré Mesto  
Zastúpená: Mgr. Ľubomír Grega – starosta mestskej časti  
Sídlo: Hviezdoslavova č. 7, 040 01 Košice  
IČO: 00 690 937  
Bankové spojenie: VÚB, a. s. Košice mesto  
Číslo účtu: 12826-512/0200  
(ďalej ako „prenajímateľ“)

**2. Nájomca:** LAUREOLA SK, s.r.o.  
Zastúpená : Lívia Kolníková  
Sídlo: Exnárova č.6, 040 22 Košice  
IČO: 47 375 302  
DIČ: 2023848299  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
Číslo účtu: 2929900613/1100  
(ďalej ako „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov v zmysle ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov:

### Čl. 1

1. Prenajímateľ je správcom budovy súpisné číslo 1008, na Hviezdoslavovej ulici č. 7 v Košiciach, postavenej na parcele č. 12/1 o výmere 3 600 m<sup>2</sup>, zapísanej Katastrálnym úradom v Košiciach, Správa katastra Košice, na LV č. 11620, na základe S-8/91 zo dňa 01.05.1991 o zverení majetku mesta do správy podľa § 6 zákona SNR č. 138/1991 Zb.

### Čl. 2

1. Predmetom zmluvy sú nebytové priestory – miestnosť č. dverí 209 o výmere 16,44 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na 2. podlaží budovy.
2. Priestor je vybavený parketovou podlahou, pod oknami sú radiátory.

### Čl. 3

1. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nebytový priestor uvedený v čl. 2 tejto zmluvy nájomcovi do dočasného užívania na účel uvedený v čl. 4 tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

#### Čl. 4

1. Nebytový priestor sa prenajíma na účel kancelárie, ktorý je v súlade s účelom, na ktorý boli nebytové priestory skolaudované.

#### Čl. 5

1. Nájomca má na základe tejto zmluvy právo nebytový priestor vrátane spoločných častí a zariadení objektu riadne na dohodnutý účel užívať, ako aj používať plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov.
2. Nájomca má povinnosť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv ostatných nájomcov, resp. vlastníkov.

#### Čl. 6

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú od **01. 10. 2013.**

#### Čl. 7

1. Výška nájomného za prenájom predmetu nájmu bola určená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení vo výške **30,- €/m<sup>2</sup>/rok.**
2. Nájomné za nebytové priestory je dohodnuté spolu vo výške **493,20 €/rok.**
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške **41,10 €.**
4. Nájomné je splatné mesačne vopred do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet prenajímateľa, prípadne platbou do pokladne mestskej časti Košice - Staré Mesto.
5. Ak nájomca môže nebytové priestory užívať obmedzene pre zanedbanie povinností prenajímateľa, má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného.
6. Prenajímateľ je oprávnený nájomné upraviť raz ročne, pokiaľ miera inflácie prekročí hranicu 5 % oproti predchádzajúcemu roku. Nájomné bude upravené o skutočnú infláciu.

#### Čl. 8

1. Spolu s nájomným sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohy na plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov spolu vo výške **45,31 €** mesačne.

2. Skutočná výška plnení spojených s užívaním nebytových priestorov bude určená až na základe ročného zúčtovania.
3. Plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov sú najmä plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania nebytových priestorov, a to dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, dodávka elektrickej energie, plynu, prípadne iných energií, vodné, stočné, spolu s úhradou za prenájom elektromeru, ako i iných meracích zariadení, ktoré je povinný prenajímateľ platiť.
4. Platby za energie, za vodné a stočné a iné služby bude nájomca platiť zálohovo mesačne vopred do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet prenajímateľa v nasledovných sumách:

a/ teplo na ÚK:	23,17 €,
b/ teplá úžitková voda:	3,85 €,
c/ vodné a stočné:	0,46 €,
d/ elektrická energia:	16,60 €,
e/ odvoz komunálneho odpadu:	1,23 €.

Mesačná zálohová platba za médiá a služby je spolu vo výške: **45,31 €**.

Vyúčtovanie nákladov za energie a služby bude uskutočnené raz ročne do 31.03. nasledujúceho roka.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude akceptovať úpravu výšky zálohy za energiu a služby v súlade so zvýšením cien dodávateľov.
6. Záloha bude upravená dňom zvýšenia týchto cien.
7. Zmluvné strany sa dohodli a nájomca berie na vedomie, že v prípade ak nezaplatí riadne a načas nájomné a zálohy za energiu a služby má prenajímateľ právo okamžite ukončiť nájomný vzťah a odstúpiť od nájomnej zmluvy. V takomto prípade sa nájomný vzťah a nájomná zmluva končí okamihom doručenia oznámenia o ukončení nájmu a zmluvy nájomcovi, resp. dňom, ktorý prenajímateľ v oznámení o okamžitom ukončení nájmu ako deň ukončenia uvedie.

## Čl. 9

### 1. Nájomca sa zaväzuje:

a/ dbať na ochranu prenajatého majetku pred poškodením a zničením,

b/ zabezpečovať BOZP v zmysle zákona č. 124/2006 Zb. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a zabezpečiť dodržiavanie požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 314/2001 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov, sám a riadne,

c/ stavebné úpravy vyplývajúce z účelu prenajatého priestoru realizovať len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa,

d/ bez odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu ich vykonanie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu tým spôsobenú,

e/ zabezpečiť bežnú údržbu a upratovanie prenajatých priestorov na vlastné náklady,

f/ po skončení nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom mu bol daný do užívania – zabezpečiť hygienickú maľbu odovzdávaných priestorov,

g/ v prípade nevyhnutnom vykonávať údržbu a opravu elektrických zariadení iba osobou (pracovník, alebo dodávateľ) s oprávnením podľa § 4 vyhlášky č. 718/2002 Z. z. v platnom znení.

## **2. Prenajímateľ sa zaväzuje:**

a/ zdržať sa konania, ktoré by bránilo nájomcovi užívať predmet nájmu,

b/ vykonávať revízie a opravy el. inštalácie nad rámec bežných opráv (bod 1. písm. e/ tejto časti zmluvy),

c/ zabezpečovať riadne plnenie služieb a dodávok energie spojených s užívaním nebytových priestorov,

d/ v prípade, že zavinením prenajímateľa nebude umožnený nájomcovi riadny výkon užívania predmetu nájmu, na čo bol prenajímateľ písomne upozornený, vznikne predpoklad pre rokovanie o dočasnej úprave výšky nájomného. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na prípady, keď prenajímateľ vykonáva na predmete nájmu havarijné opravy, čo písomne oznámi nájomcovi.

## **Čl. 10**

1. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu.

## **Čl. 11**

1. Nájomca a prenajímateľ sú oprávnení vypovedať zmluvu podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

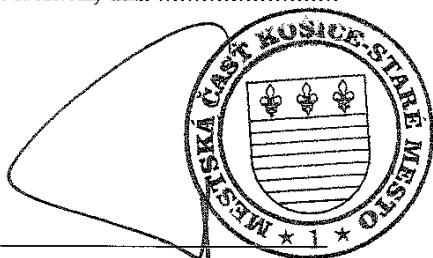
2. Prenajímateľ je povinný túto zmluvu vypovedať, ak sa mu uložila povinnosť uzavrieť zmluvu s prikázaným nájomcom v zmysle § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

3. Nájomná zmluva zaniká dohodou zmluvných strán, alebo uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.

## Čl. 12

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6 rovnopisoch. Prenajímateľ dostane 5 rovnopisov a nájomca 1 rovnopis.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Obsah tejto zmluvy je možné meniť alebo dopĺňať, iba na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov k tejto zmluve.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Mestskej časti Košice – Staré Mesto ([www.kosice-city.sk](http://www.kosice-city.sk)).
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Košiciach, dňa 30.9.2013



Prenajímateľ

V Košiciach, dňa 30.9.2013

*Kolníková*

Nájomca