

# Nájomná zmluva č. 41/2015

## Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Mestská časť Košice – Staré Mesto  
Štatutárny zástupca: Mgr. Ľubomír Grega, starosta  
Sídlo: Hviezdoslavova 7, 040 34 Košice  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.  
Číslo účtu: 128 26 512/0200  
IČO: 00 690 937  
DIČ: 2020762975

ďalej ako „prenajímateľ“

a

**Nájomca:** CHEERY, s.r.o.  
Štatutárny zástupca: Ing. Ladislava Visokaiová - konateľ  
Sídlo: Letná 12, 040 01 Košice  
Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.  
Číslo účtu:  
IČO: 47 417 358  
DIČ: 2023871454

ďalej ako „nájomca“:

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

## Čl. I Predmet a účel zmluvy

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 Okresným úradom v Košiciach, Správa katastra Košice, na LV č. 11620 na základe zmluvy o zverení majetku do správy č. S-8/91 zo dňa 1.5.1991 podľa § 6 zákona č. 138/1991 Zb. (ďalej len „budova Hviezdoslavova 7“).
2. Nájomca je zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka č. 33439/V od 25.9.2013 so zameraním na predmety podnikania uvedené v bode VI. výpisu, ktorý tvorí prílohu č.1.
3. Predmetom prenájmu sú nebytové priestory na 2. poschodí – miestnosti č. dverí 209 o výmere 16,44 m<sup>2</sup>.
4. Miestnosť č. 209 je vybavená parketovou podlahou, pod oknami sú radiátory.
5. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nebytové priestory uvedené v čl. I bod 3 do dočasného užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

6. Predmet prenájmu sa prenajíma na účel kancelárií. Nájomca ma právo nebytové priestory vrátane spoločných častí a zariadení objektu riadne na dohodnutý účel užívať, ako aj používať plnenia spojené s užívaním priestorov.

7. Nájomca má povinnosť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv ostatných nájomcov alebo vlastníkov nebytových priestorov.

## **Čl. II Nájomné a doba nájmu**

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú a doba nájmu začína plynúť od 1.12.2015.

2. Výška nájomného za prenájom predmetu prenájmu bola určená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení vo výške 30 Eur/m<sup>2</sup> /rok.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné za predmet prenájmu vo výške 41,10 Eur. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne upraviť raz ročne, pokiaľ miera inflácie prekročí hranicu 5 % oproti predchádzajúcemu roku. Nájomné bude upravené o výšku skutočnej inflácie. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak môže prenajímané nebytové priestory užívať iba obmedzene pre zanedbanie povinností prenajímateľa. Zanedbanie povinností prenajímateľa je nájomca povinný preukázať súčasne so žiadosťou o zľavu z nájmu.

4. Spolu s nájomným sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohy na plnenia /teplu na UK, TUV, vodné a stočné, elektrická energia a odvoz odpadu/ spojené s užívaním nebytových priestorov spolu vo výške 45,31 Eur./mesačne. Zálohy na plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov za príslušný kalendárny rok budú zúčtované raz ročne do 31.3 nasledujúceho roka, na základe ročného zúčtovania, ktorého výsledok bude oznámený nájomcovi prenajímateľom. Preplatok na vyššie uvedených zálohách zúčtuje prenajímateľ s najbližším splatným nájomným alebo v prípade ukončenia nájmu vráti do 30 dní od doručenia výsledku ročného zúčtovania na účet nájomcu. V prípade nedoplatku na plneniach spojených s užívaním nebytového priestoru sa zaväzuje nájomca uhradiť vzniknutý nedoplatok do 7 dní od doručenia ročného vyúčtovania plnení spojených s užívaním nebytových priestorov, na účet prenajímateľa alebo do pokladne mestskej časti Košice – Staré Mesto.

Zálohy na plnenia spojené s užívaním priestorov budú slúžiť na zabezpečenie dodávky tepla, teplej úžitkovej vody, elektrickej energie, plynu, prípadne iných energií, vodného, stočného, na úhradu za prenájom elektromeru, ako i iných meracích zariadení, ktoré je povinný prenajímateľ platiť a za odvoz dopadu.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo na úpravu výšky záloh na plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov a to v prípade zvýšenia cien zo strany zmluvných dodávateľov služieb a energií.

6. Nájomné a zálohy na plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov sú splatné mesačne vopred do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet prenajímateľa alebo platbou do pokladne mestskej časti Košice – Staré Mesto na základe faktúry vystavenej

prenajímateľom. Prvú faktúru vystaví prenajímateľ do 7 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. V prípade omeškania s úhradou, má prenajímateľ právo na zákonné úroky z omeškania.

7. Nájomca do 31.12.2015 zloží na účet prenajímateľa zábezpeku vo výške 3 mesačného nájomného a mesačných záloh na plnenia spojené s užívaním priestoru a to v celkovej výške 259,23 Eur. Zábezpeka nebude úročená v prospech nájomcu. Prenajímateľ si zloženú finančnú zábezpeku ponechá po dobu platnosti tejto nájomnej zmluvy, pričom nájomca je povinný udržiavať jej výšku počas celej platnosti nájomnej zmluvy. V prípade použitia zábezpeky zo strany prenajímateľa voči splatnej pohľadávke, je povinný nájomca zábezpeku doplniť do pôvodnej výšky na základe písomnej žiadosti prenajímateľa do 7 dní od doručenia žiadosti. V prípade nezloženia alebo nedoplnenia zábezpeky v stanovenej lehote má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť s účinnosťou dňom doručenia oznámenia o odstúpení nájomcovi. Prenajímateľ po ukončení doby nájmu vráti zloženú zábezpeku vo výške 70 % do 20 dní od ukončenia nájmu na účet nájomcu, za podmienky uhradenia všetkých záväzkov zo strany nájomcu, inak zábezpeku započíta voči svojim pohľadávkam a vráti len pomernú časť. Zvyšných 30 % zo sumy zábezpeky vráti do 20 dní od vyúčtovania mesačných záloh plnení spojených s užívaním nebytového priestoru. V prípade vzniknutého nedoplatku je prenajímateľ oprávnený započítať príslušnú časť zábezpeky voči vzniknutému nedoplatku. V prípade preplatku vráti celú časť zábezpeky aj so sumou preplatku do 20 dní od vyúčtovania nájomcovi na jeho účet.“

### Čl. III

#### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) zdržať sa konania, ktoré by bránilo nájomcovi užívať predmet prenájmu
- b) vykonávať revízie a opravy elektroinštalácie nad rámec bežných opráv, ktoré má vykonať nájomca
- 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 prenájmu, na čo bol prenajímateľ písomne upozornený, vznikne predpoklad na dočasnú úpravu výšky nájomného. Toto sa nevzťahuje na prípady, kedy prenajímateľ vykonáva na predmete prenájmu havarijné opravy, čo písomne oznámi nájomcovi.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) dbať na ochranu prenajatého majetku pred poškodením a zničením
- b) zabezpečovať dodržiavanie BOZP v zmysle zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a dodržiavať požiarné opatrenia v zmysle zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
- c) stavebné úpravy a zásahy realizovať v predmete prenájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa

d) bezodkladne oznamovať prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré je potrebné vykonať na predmete prenájmu a poskytnúť potrebnú súčinnosť na ich vykonanie, inak zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu v plnej výške.

e) zabezpečiť bežnú údržbu a upratovanie nebytových priestorov na vlastné náklady.

f) po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet prenájmu v stave v akom mu bol daný do užívania a to najmä vypratať priestor a zabezpečiť hygienickú maľovku odovzdávaných priestorov. V prípade nevypratania priestorov pri skončení nájmu, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do priestorov, vykonať súpis vecí a vypratať priestor na náklady nájomcu, ktorý sa zaväzuje uhradiť takto vzniknuté náklady.

g) vykonávať odborné opravy /najmä elektrických zariadení/ iba odborne spôsobilou osobou v zmysle platnej právnej úpravy.

h) neprenechať predmet prenájmu do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

#### **Čl. IV Ukončenie zmluvy**

1. Nájomný vzťah zaniká:

- dohodou zmluvných strán ku dohodnutému dňu
- výpoveďou
- odstúpením od zmluvy
- zo zákona

2. Nájomca a prenajímateľ sú oprávnení vypovedať túto nájomnú zmluvu z dôvodov a v lehotách podľa § 9 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Pre vylúčenie pochybností je výpovedná doba trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy s účinnosťou doručením druhej zmluvnej strane:

- ak nájomca využíva priestory v rozpore s touto zmluvou
- ak nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného za viac ako 1 mesiac
- ak nájomca nezloží alebo nedoplní zábezpeku podľa podmienok čl. II bod 7

4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy s účinnosťou doručením druhej zmluvnej strane:

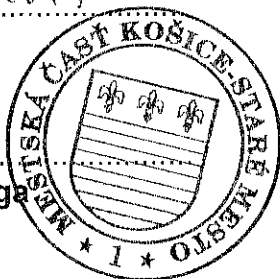
- ak sa priestor stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie na dobu dlhšiu ako 6 mesiacov

**Čl. V**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6 rovnopisoch, pričom prenajímateľ dostane 5 rovnopisov a nájomca dostane 1 rovnopis.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie nešpecifikované sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov.
3. Vedľajšie ústne dojednania neexistujú. Obsah tejto zmluvy je možné meniť alebo dopĺňať 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. V prípade, že sa ukáže, že niektorá časť nájomnej zmluvy je neplatná, nespôsobuje to neplatnosť celej zmluvy, ale zmluvné strany sa zaväzujú neplatné ustanovenie nahradiť znením účelom najbližším pôvodnému zneniu vo forme dodatku k nájomnej zmluve.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.
8. Zmluvné strany sú povinné si bezodkladne oznámiť každú zmenu adresy na doručovanie písomností. Zmluvné strany doručujú písomnosti na poslednú známu adresu poštou. Zásienka sa považuje za doručenie dňom:
  - prevzatia zásielky adresátom
  - odopretím prevzatia zásielky adresátom
  - vrátenia nevyzdvihnutej zásielky adresátom
9. Pre rozhodovanie sporov je dohodnutá právomoc miestne a vecne príslušných súdov Slovenskej republiky.

V Košiciach, 30. 11. 2015

Mgr. Ľubomír Grega  
/prenajímateľ/



V Košiciach, 30. 11. 2015

**CHERRY, s.r.o.**

Letná 12, 040 01 Košice

IČO: 47 417 358,

ADIČ: 2023871454

Ing. Ladislava Visokaiová  
/nájomca/

Prílohy: 1. Výpis z obchodného registra

**VÝPIS Z OBCHODNÉHO REGISTRA**

Okresného súdu Košice I

k dátumu 24.11.2015

Oddiel: **Sro**

Vložka číslo: 33439/V

**I. Obchodné meno**

CHEERY, s.r.o.

**II. Sídlo**

**Názov ulice (iného verejného priestranstva) a orientačné číslo (príp. súpisné číslo):**

Létná 12

**Názov obce:** Košice-Staré Mesto

**PSČ:** 040 01

**Štát:** Slovenská republika

**III. IČO:** 47 417 358

**IV. Deň zápisu:** 25.09.2013

**V. Právna forma:** Spoločnosť s ručením obmedzeným

**VI. Predmet podnikania (činnosti)**

1. Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
2. Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
3. Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
4. Prenájom nehnuteľnosti spojený s poskytovaním iných než základných služieb
5. Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
6. Reklamné a marketingové služby
7. Správa registratúrnych záznamov bez trvalej dokumentárnej hodnoty
8. Počítačové služby
9. Služby súvisiace s produkciou filmov alebo videozáznamov
10. Služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
11. Čistiace a upratovacie služby
12. Prieskum trhu a verejnej mienky
13. Vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
14. Organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí

1. Vedenie účtovníctva
16. Vydavateľská činnosť
17. Zariaďovanie interiérov a exteriérov nábytkom a doplnkami
18. Verejné obstarávanie
19. Poskytovanie záruk na zabezpečenie colného dlhu
20. Skladovanie
21. Faktoring a forfaiting
22. Prípravné práce k realizácii stavby
23. Prenájom hnutelných vecí
24. Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
25. Výskum a vývoj v oblasti prírodných a technických vied
26. Výskum a vývoj v oblasti spoločenských a humanitných vied

#### VII. Štatutárny orgán: konateľ

**Meno a priezvisko:** Ing. Ladislava Visokaiová

**Bydlisko:**

**Názov ulice (iného verejného priestranstva) a orientačné číslo (príp. súpisné číslo):**

Letná 12

**Názov obce:** Košice-Staré Mesto

**PSČ:** 040 01

**Štát:** Slovenská republika

**Dátum narodenia:** 27.07.1967

**Rodné číslo:** 675727/7307

**Vznik funkcie:** 25.09.2013

**Spôsob konania štatutárneho orgánu v mene spoločnosti s ručením obmedzeným:**  
Konateľ zastupuje spoločnosť navonok samostatne. Podpisovanie za spoločnosť sa vykonáva tak, že k vytlačenému alebo napísanému názvu spoločnosti CHEERY, s. r.o. a funkcie, podpisujúci pripojí svoj podpis.

#### VIII. Spoločníci

**Meno a priezvisko:** Ing. Ladislava Visokaiová

**Bydlisko:**

**Názov ulice (iného verejného priestranstva) a orientačné číslo (príp. súpisné číslo):**

Letná 12

**Názov obce:** Košice-Staré Mesto

**PSČ:** 040 01

**Štát:** Slovenská republika

**Výška vkladu:** 5 000,000000 EUR ( Peňažný vklad )

**Rozsah splatenia:** 5 000,000000 EUR

#### IX. Výška základného imania

5 000,000000 EUR

---

~~X. Rozsah splatenia základného imania~~

5 000,000000 EUR

---

Wps zo dňa 24.11.2015



Osvedčovací doložka k žiadosti č.: 9803-20151124-001010-051-1-1

**Osvedčovací doložka údaje**

Počet listov/strán výstupu: 3/3

Doložka osvedčuje: Výpis z Obchodného registra  
IČO 47417358  
Spisová značka: Sro/33439/Košice I (oddiel/ vložka/ súd)

Na základe žiadosti bol vydaný elektronický odpis povinnej osoby podpísaný jej zaručeným elektronickým podpisom podľa zákona 275/2006 Z.z., ktorý bol prevedený do listinnej podoby a opatrený touto osvedčovací doložkou pracoviskom IOM Slovenskej pošty. Listinná podoba výstupu sa doslovne zhoduje s údajmi uvedenými v elektronickom odpise. Osvedčený výstup je zapísaný v evidencii osvedčujúcej osoby pod poradovým číslom: 9803-20151124-001010-051-1-1-1.

Dátum vyhotovenia: 24.11.2015

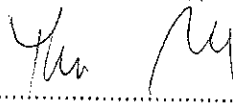
Miesto vyhotovenia: Košice 1

Čas vyhotovenia el. odpisu: 13:10:23

Meno zamestnanca Slovenskej pošty, a.s.:

Mária Truhanová

**SLOVENSKÁ POŠTA, a.s.**  
Partizánska cesta 9  
975 99 Banská Bystrica  
- 777 -



Podpis osvedčujúcej osoby  
a odtlačok pečiatky

Osvedčujeme, že táto listina - kópia - odpís doslovne súhlasí  
s predloženým originálom, skladajúci sa z ..... strán.  
Toto osvedčenie je zapísané v osvedčovacej knihe pod. porad.  
číslo *2213 - Múk*  
Miestny úrad AŽČ Košice - Staré Mesto dňa: *25-11-2015*

