

Nájomná zmluva č.39/2015

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: Startup Centrum Košice, o. z.
Štatutárny zástupca: Ing. Peter Vrábel - predseda
Sídlo: MÚ, Hviezdoslavova 7, 040 01 Košice – Staré-Mesto
Bankové spojenie: VÚB, a. s., Košice
Číslo účtu: IBAN: SK84 0200 0000 0032 8445 6459
IČO: 42 327 709

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 m², 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 občianskym združením, zapísaný do evidencie občianskych združení od 25.3.0214 so zameraním na rozvoj obce, regiónu, CR a podnikateľské činnosti.
3. Predmetom prenájmu sú nebytové priestory – miestnosti č. dverí 204 o výmere 21,10 m² a č. dverí 214 o výmere 21,9 m².
4. Miestnosť č. 214 je vybavená parketovou podlahou, pod oknom je radiátor, miestnosť č. 204 je vybavená kobercom, keramickým umývadlom a pod oknom je radiátor.
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 15.10.2015.

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 17 Eur/m²/rok.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné za predmet prenájmu vo výške 60,92 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 spojené s užívaním nebytových priestorov spolu vo výške 116,54 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 dodávku 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.

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.

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 zavineníím 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.

3. Zmluvné strany sa dohodli na týchto podmienkach investovania do nebytových priestorov zo strany nájomcu:

- a) Nájomca je oprávnený investovať do nebytových priestorov, ktoré predstavujú predmet prenájmu. Nájomca vykonáva investíciu vo vlastnom mene na účet vlastníka nebytových priestorov. Investícia musí byť vykonaná v prvej polovici dohodnutej doby nájmu.
- b) Nájomca má právo na refundáciu nákladov investície, ak túto vykonal s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ udelenie súhlasu bezdôvodne neodoprie, ak investícia spĺňa podmienky účelnosti a hospodárnosti v zmysle podmienok tejto zmluvy. Odmietnutie udelenia súhlasu je prenajímateľ povinný odôvodniť.
- c) Za účelnú a hospodárnu investíciu uskutočnených rekonštrukčných prác v prenajatých priestoroch sa považuje investícia, pri ktorej bude na obstarávané práce a materiál uskutočnený výber dodávateľa /tzv. metódou prieskumu trhu/. Nájomca preukáže vhodnosť výberu dodávateľa tým, že pri odsúhlasovaní investície predloží prenajímateľovi minimálne tri cenové ponuky opečiatkované a podpísané oprávnenou osobou a návrh výberu dodávateľa. V prípade vzniknutých pochybností prenajímateľa o výhodnosti navrhovaného výberu dodávateľa, prenajímateľ preverí skutočnú primeranú cenu takejto investície/zákazky a v prípade zistenia podstatného rozdielu v cene alebo v iných podmienkach zákazky – môže odmietnuť realizáciu zákazky takýmto dodávateľom.
- d) Výška refundovateľnej investície bude /maximálne do výšky nájomného/ nájomcom priebežne raz mesačne fakturovaná prenajímateľovi platným, úplným a účtovne správnym daňovým dokladom
- e) Zmluvné strany sa dohodli, že refundovateľná investícia bude nájomcovi refundovaná zápočtom voči jeho záväzku na úhradu nájomného a výška mesačnej refundácie bude vo výške maximálne jedného mesačného nájomného dohodnutého v čl. II bod 3.
- f) Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, na ktoré je potrebné stavebné povolenie resp. súhlas:
- Krajského pamiatkového úradu v Košiciach
 - miestne a vecne príslušného stavebného úradu
- g) zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájmu odovzdá nájomca predmetné nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na investované prostriedky v súlade so schválenou investíciou.
- h) Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájomného vzťahu sa prenajímateľ stáva výlučným vlastníkom všetkého hnutelného majetku, zariadení, vybavenia rekonštruovaných priestorov a nájomca si nebude uplatňovať po skončení nájmu žiadnu ďalšiu refundáciu investovaných prostriedkov.

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

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. IV **Záverečné ustanovenia**

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).

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.

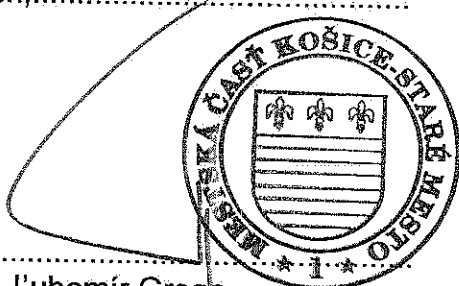
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

8. Zmluvné strany sú povinné si bezodkladne oznámiť každú zmenu adresy na doručovanie písomností. Zmluvné strany doručujú písomnosti na poslednú známu adresu poštou. Zásielka sa považuje za doručenú 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, 8.10.2015

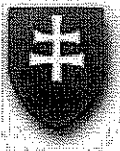


Mgr. Ľubomír Grega
/prenajímateľ/

V Košiciach, 8.10.2015

Ing. Peter Vrabel
/nájomca/

Prílohy: 1. Výpis z evidencie občianskych združení



Evidencia občianskych združení

Zabezpečuje Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, sekcia verejnej správy
Drieňová 22, 826 86 Bratislava 29



Výpis z registra

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony.

Názov združenia	Startup Centrum Košice O.Z.
Sídlo	MÚ, Hviezdoslavova 7, 04001 Košice-Staré Mesto, Slovenská republika
IČO	42327709
Dátum vzniku	25.03.2014
Dátum vstupu do likvidácie	
Dátum zániku	
Oblasti činnosti	
➤	rozvoj obce, regiónu, CR
➤	podnikateľské

[Späť](#)

| [Hlavný zoznam](#) | [Úvod](#) | [Abecedný zoznam združení - aktuálny](#) | [Abecedný zoznam združení - úplný](#) |
Vyhľadať podľa: | [Názvu](#) | [Sídla](#) | [Registračného čísla](#) | [IČO](#) | [Oblasti činnosti](#) |
| [Informácie o registrácii](#) | [Návod na používanie registra](#) |

| [Správca obsahu \(MV SR\)](#) | [Technický prevádzkovateľ \(VeS\)](#) | [Vyhlásenie o prístupnosti](#) |