

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
medzi

### Prenajíateľom:

Názov/Meno a priezvisko: **Mestská časť Košice - Krásna**  
Sídlo: Opátska 18, 040 18 Košice - Krásna  
IČO: 00691020  
DIČ: 202 118 6860  
Zastúpený: Ing. Peter Tomko, starosta  
Kontaktná osoba: Ing. Patrik Ivanišín, prednosta  
e- mail, telefón: [prednosta@kosicekrasna.sk](mailto:prednosta@kosicekrasna.sk), 0910 119 344  
Bankové spojenie: Prima Banka, a. s.  
IBAN: SK06 5600 0000 0004 0279 5002

a

### Nájomcom:

Obchodné meno: **JAYMO s. r. o.**  
Sídlo: Oborín 123, 076 75 Oborín  
Prevádzka: OC IDEA, Napájadlá 18, 040 12 Košice  
IČO: 46223011  
DIČ: 202 328 5759  
IČ DPH: SK2023285759  
Zastúpený: Erika Stokanovič, konateľ  
e- mail, telefón: [info@jaymo.sk](mailto:info@jaymo.sk), 0915 444 219  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.  
IBAN: SK45 0200 0000 0048 2924 7054  
Registrácia: OR Mestský súd Košice, oddiel Sro, vložka 27899/V

## I.

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v meste Košice-Krásna, na Pollovej ulica, a to:
  - a) parcela reg. „C“ č. 1640/45, druh pozemku orná pôda, o výmere 584 m<sup>2</sup>,
  - b) stavby - dom so súpisným číslom 1137, postavenej na parcele č. 1640/73, s výmerou 76 m<sup>2</sup>, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností Okresného úradu Košice, Odbor katastrálny, na LV č. 2287, kat. územie Krásna.
2. Predmet nájmu je vybavený prípojkou elektrickej energie, plynu, vodovodnou a kanalizačnou prípojkou. Predmet nájmu je vykurovaný vlastným plynovým kotlom.
3. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti uvedené v bode 1. tohto článku. Prenajíateľ ich touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu a nájomca ich do nájmu prijíma a zaväzuje sa platiť dohodnuté nájomné.
4. Prenajíateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom predmetu nájmu a že má oprávnenie túto nájomnú zmluvu podpísať a horeuvedený predmet dať inému subjektu do nájmu. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom bytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
5. Predmet nájmu bude nájomcom využívaný na nasledovný účel: **zriadenie a prevádzkovanie zariadenia denného detského centra pre deti spojená so starostlivosťou - krátkodobou opaterou detí.**

## II.

### Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, **od 01.09.2023 do 31.08.2026.**

2. Prenajímateľ podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný na dohodnutý účel nájmu. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať.

### III.

#### Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť prenajímateľovi nájomné vo výške **600 EUR/ kalendárny mesiac**, počnúc 01.09.2023 Prenajímateľ nie je platcom DPH.
2. Prenajímateľ vystaví faktúru za nájomné na tri mesiace vopred, minimálne 15 dní pred začiatkom nasledujúceho štvrťroka na nasledujúci štvrťrok. Splatnosť faktúry je 14 dní.
3. Súčasťou nájmu nie je úhrada platieb za energie (EE, ZP, vodné, stočné). Platby za spotrebu energií bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi. Splatnosť faktúry je 14 dní od doručenia.
4. Výška nájomného bude každoročne automaticky upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky (ďalej len ŠÚ SR). Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Nárok na zmenu výšky nájomného o mieru inflácie vzniká prenajímateľovi od prvého dňa kalendárneho roka, nasledujúceho po roku, v ktorom zmluva nadobudla účinnosť.
5. Za závažné porušenie zmluvných podmienok bude prenajímateľ považovať omeškanie nájomcu s úhradou nájomného alebo s úhradou za služby spojené s nájmom dlhšie, ako **štrnásť** dní po splatnosti vystavenej faktúry.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca do 3 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy zaplatí na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy **zábezpeku** vo výške **500 EUR**, za účelom zabezpečenia svojich záväzkov vyplývajúcich mu do budúcnosti v súvislosti s touto zmluvou. Prenajímateľ je povinný nájomcovi túto sumu vrátiť do 15 dní po skončení nájmu. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať túto zábezpeku so všetkými svojimi nespornými pohľadávkami voči nájomcovi z tejto zmluvy vyplývajúcimi.

### IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas. Omeškanie s úhradou faktúr vystavených nájomcom dlhšie ako sedem dní po splatnosti bude prenajímateľ považovať za závažné porušenie zmluvy, ktoré je dôvodom na okamžitú výpoveď zo strany prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa tam s jeho súhlasom zdržiavajú. Na tieto účely sa drobnou opravou a obvyklými udržiavacími prácami (napr. výmena žiarovky, výmena vodovodnej batérie, výmena kľučiek dverí, výmena/ oprava zásuviek, upratovanie, umývanie, náter stien, kosenie, hrabanie lístia,...) považuje vynaložená čiastka nepresahujúca cenu 500.- EUR. Jednotlivé položky sa neščitávajú.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné alebo technické úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ súhlasí so zahrnutím financovania týchto úprav súvisiacich s prevádzkou do nákladov nájomcu.
7. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám.
9. Nájomca je povinný sprístupniť prenajímateľovi predmet nájmu na účely kontroly.
10. Prenajímateľ je oprávnený mať náhradný kľúč od prenajatých priestorov k dispozícii počas celej doby trvania nájmu a použiť ho aj bez prítomnosti nájomcu.



11. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti len po odsúhlasení s prenajímateľom.
12. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
13. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v čl. V. bod 3. Nájomca je povinný udržiavať poriadok a čistotu aj v bezprostrednom okolí predmetu nájmu.
14. Nájomca je povinný dodržiavať v predmete nájmu na úseku protipožiarnej ochrany povinnosti vyplývajúce z ustanovenia § 4, s výnimkou písmena k) a ustanovenia § 5 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších právnych predpisov.
15. Nájomca je povinný zabezpečovať v predmete nájmu úlohy a povinnosti vyplývajúce zo Zákonníka práce a zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších právnych predpisov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov, upravujúcich bezpečnosť práce a ochrany zdravia pri práci.
16. Nájomca je povinný zabezpečovať a plniť v predmete nájmu vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. o protipožiarnej prevencii v znení neskorších právnych predpisov, okrem § 27 ods.4, § 28 ods.4, ktoré zabezpečí prenajímateľ.
17. Nájomca je povinný zabezpečovať v predmete nájmu úlohy a povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov ako aj nariadení RÚVZ (regionálneho úradu verejného zdravotníctva).
18. Poistenie zariadenia a vnesených vecí zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
19. Za všetky škody na majetku a zdraví tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu, vzniknutých v súvislosti s prevádzkou nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie disciplíny a bezpečnosť tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
20. V prípade pandémie, vyhlásenia výnimočného, vojnového alebo núdzového stavu môže prenajímateľ po dohode s nájomcom využívať priestory, ktoré sú predmetom tejto nájomnej zmluvy na plnenie úloh všeobecného záujmu.
21. Preberací a odovzdávací protokol tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

## V.

### Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) okamžitou výpoveďou prenajímateľa,
  - c) výpoveďou nájomcu
2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
  - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä s dohodnutým účelom nájmu;
  - b) nájomca o viac ako štrnásť dní mešká s úhradou platby nájomného alebo platieb za energie;
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
  - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa;
3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby nájmu bez udania dôvodu.
4. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej doby, ktorá je dva mesiace, a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiace nasledujúceho po doručení výpovede adresnej strane.
5. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr do 15 dní dni po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu na predmete nájmu.

6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na vykonané stavebné úpravy a investície. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy, nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy. V takomto prípade však nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu nákladov súvisiacich s vykonanými stavebnými alebo technickými úpravami.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vykonať hygienický náter interiéru.

## VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného a číslovaného dodatku.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie listín a dokumentov súvisiacich s touto zmluvou, sa bude doručovať pre zmluvné strany nasledovne, a to listiny a dokumenty potrebné pre naplnenie predmetu tejto zmluvy sa budú považovať za doručené na aktuálnu adresu sídla alebo bydliska. Takto zaslané písomnosti sa považujú za doručené uplynutím piateho dňa od ich odovzdania na poštovú prepravu odosielateľom, pričom sa strany dohodli, že táto fikcia doručenia platí medzi nimi vždy, aj keď jedna zo zmluvných strán odmietla doručené listiny a dokumenty prevziať alebo dňom, keď sa odoslané listiny a dokumenty vrátili jednej zo zmluvných strán ako nedoručené.
3. Ak niektoré dojednania, uvedené v tejto zmluve, nie sú celkom, alebo sčasti účinné, prípadne stratia účinnosť neskôr, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá sa, pokiaľ je to možné čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ sa pri uzatváraní tejto zmluvy účastníci túto otázku brali do úvahy.
4. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim pod dni jej zverejnenia v súlade s § 47a zák. č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje vo dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Košiciach, dňa

17.8.2023

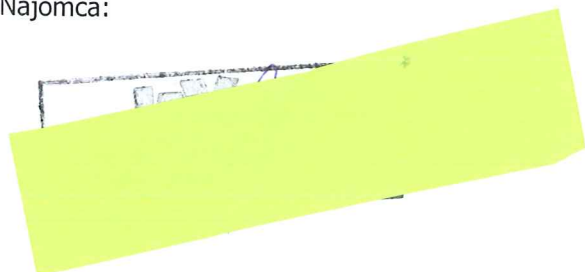
V Košiciach, dňa

17.8.2023

Prenajímateľ:



Nájomca:



**Prílohy:** 1. Preberací a odovzdávací protokol