

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 10/2023/SM
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka a v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Štatútu mesta Košice (ďalej len „zmluva“)

Článok I
Zmluvné strany

1.1. Prenajíateľ: **Mestská časť Košice - Juh**
Sídlo: Smetanova 4, 040 79 Košice
Zastúpený: Ing. Anna Súkeníková, starostka
IČO: 00 691 046
DIČ: 2021186882
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK45 5600 0000 0004 0444 0002

(ďalej len „prenajíateľ“)

1.2. Nájomca: **MACOCHA o.z.**
Sídlo: Záhradná 195/9, 044 17 Slanec
Zastúpený: Ing. Ivana Urban Kobialková, PhD, predseda
IČO: 55 603 653
DIČ: 2122102147
Zapísaný: Register mimovládnych neziskových organizácií, Reg. číslo: VVS/1-900/90-66989
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka
IBAN: SK64 0200 0000 0048 7252 3456

(ďalej len „nájomca“)

(nájomca a prenajíateľ spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Článok II
Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy Spoločensko-relaxačného centra na ulici Milosrdenstva č. 4 v Košiciach, súp. číslo 462, na parcele č. 1237/6, katastrálne územie Južné mesto, zapísanej na LV č. 13161.
- 2.2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory v budove špecifikovanej v bode 2.1. tohto Článku zmluvy o celkovej výmere 69,04 m², t. j. miestnosť č. 2.16 o výmere 30,19 m² a miestnosť č. 2.20 o výmere 38,85 m² a sociálne zázemie WC M+Ž (ďalej len „predmet nájmu“).
- 2.3. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá predmet nájmu za účelom vykonávania činnosti, ktorej cieľom je psychická podpora pre rodičov s malými bábätkami, prevažne pre mamičky po pôrode v šiestonedelí, ktorým nie je venovaná dostatočná pozornosť pri popôrodných depresiách, laktáčne poradenstvo, poradenstvo ergonomického nosenia detí, montessori dielničky, senzomotorické hry, masáže bábätiok, posedenia s detským psychológom/logopédom formou poradenstva a zvukové terapie.
- 2.4. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v súlade s bodom 2.3. tejto zmluvy.
- 2.5. Prenájom podľa tejto zmluvy, spolu s výškou nájomného, je v súlade s uznesením č. 70 zo dňa 25.10.2023 Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Juh z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

- 2.6. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať tieto služby spojené s nájmom nebytových priestorov:
- dodávka vody a odvádzanie odpadovej vody,
 - dodávka plynu,
 - dodávka elektriny,
 - odvoz komunálneho odpadu.

Článok III **Doba trvania nájmu**

- 3.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, počnúc dňom 15.11.2023.

Článok IV **Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného**

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájmomnom vo výške 365,20 EUR (slovom: tristošesťdesiatpäť eur dvadsať centov).
- 4.2. Nájomca bude zároveň uhrádzať platby za služby spojené s nájmom, a to:
- a) paušálnu platbu za spotrebu vody a odvádzanie odpadovej vody,
 - b) paušálnu platbu za spotrebu plynu,
 - c) paušálnu platbu za spotrebu elektriny,
 - d) paušálnu platbu za komunálny odpad.
- 4.3. Výška a rozpis nájomného a platieb za služby sú špecifikované vo **Výpočtovom liste**, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej súčasťou.
- 4.4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné a platby za služby spojené s nájmom na účet prenajímateľa uvedený v Článku I tejto zmluvy v mesačných splátkach, na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Nájomné a platby za služby sú splatné do 14-tich dní odo dňa vystavenia faktúry. Za dátum úhrady sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
- 4.5. V prípade omeškania úhrady nájomného a platieb za služby spojených s nájmom sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s platnou právnou úpravou.
- 4.6. V prípade, ak nájomca mešká s úhradou nájomného a/alebo platieb za služby spojených s nájmom dlhšie ako jeden mesiac, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
- 4.7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačnej platby za nájomné a platieb za služby spojených s nájmom, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady dohodnuté.
- 4.8. Prenajímateľ má právo jedenkrát za kalendárny rok, počnúc druhým kalendárnym rokom nájmu, jednostranne zvýšiť nájomné o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného doručeného nájomcovi. Uvedené zvýšenie nájomného je možné len v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Juh. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomného oznámenia podľa prvej vety tohto bodu.
- 4.9. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ pri každej zmene mesačných platieb nájomného alebo úhrady platby za služby spojené s nájmom vyhotoví a doručí nájomcovi nový Výpočtový list, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje uhrádzať platby prenajímateľovi. Nový Výpočtový list automaticky nahrádza posledný platný Výpočtový list. Prenajímateľ zverejní každý nový Výpočtový list v centrálnom registri zmlúv. Doručením Výpočtového listu nájomcovi sa tento stáva súčasťou tejto zmluvy ako nová Príloha č. 1.

Článok V Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Nájomca je povinný hospodáriť s prenajatým majetkom v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Štatútu mesta Košice, najmä:
 - a) hospodáriť s prenajatým majetkom v prospech rozvoja mestskej časti a jej občanov,
 - b) udržiavať majetok, zveľaďovať ho, chrániť a zhodnocovať,
 - c) chrániť ho pred poškodením a zničením, stratou, zneužitím,
 - d) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku,
 - e) udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na vlastné náklady.
- 5.2. Pri vykonávaní činností spojených s nájmom vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov spojených s jeho vlastnou činnosťou.
- 5.3. Prenajíateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie pre dohodnutý účel a schopnom prevádzky. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu, že predmet nájmu zodpovedá jeho predstávam a požiadavkám a je v stave spôsobilom na užívanie pre dohodnutý účel a schopnom prevádzky. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude zmluvnými stranami podpísaný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 5.4. Bežnú údržbu a opravy znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa a výlučne na svoje náklady. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota predmetu nájmu.
- 5.5. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
- 5.6. Nájomca má právo používať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu, zároveň v plnom rozsahu zodpovedá za škodu vzniknutú na predmete nájmu a jeho zariadeniach.
- 5.7. Nájomca zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobí svojou činnosťou podľa ust. § 420 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 5.8. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade poškodenia predmetu nájmu, tieto škody odstráni, resp. uvedie predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- 5.9. Nájomca je povinný udržiavať poriadok, bezpečnosť a čistotu na predmete nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcia a iné).
- 5.10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 5.11. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na predmete nájmu je povinný nájomca bezodkladne oznámiť prenajíateľovi.
- 5.12. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajíateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajíateľa do všetkých prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
- 5.13. Prenajíateľ môže vstúpiť do priestorov predmetu nájmu bez prítomnosti osoby poverenej nájomcom iba v prípadoch nebezpečenstva – živelnej pohromy, havárií, a pod. za predpokladu, že sa vopred pokúsil o tomto kroku hodnoverným spôsobom informovať nájomcu alebo zodpovednú osobu nájomcu.
- 5.14. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi každú haváriu, poruchu a potrebu opravy alebo údržby, ak nemá charakter bežných opráv a údržby a umožniť prenajíateľovi

prístup k zariadeniam (rozvodom plynu, elektrickej energie, vody a pod.) a vykonanie opravy. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

- 5.15. Nájomca zodpovedá na predmete nájmu za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zabezpečuje úlohy požiarnej ochrany na predmete nájmu podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný vo vzťahu k údržbe a opravám predmetu nájmu plniť za prenajímateľa všetky povinnosti, ktoré právne predpisy stanovujú prenajímateľovi.

Článok VI **Skončenie nájmu**

- 6.1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy je možné ukončiť:
- a) výpoveďou zmluvných strán v písomnej forme bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak:
 - nájomca hrubo porušuje podmienky nájmovej zmluvy, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa,
 - nájomca je v omeškaní s platením nájomného a platieb za služby, a to už od prvého dňa omeškania,
 - nájomca využíva predmet nájmu v rozpore s predmetom a účelom nájmu podľa tejto zmluvy,
 - nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
- 6.2. Odstúpením od zmluvy sa nájomný vzťah končí dňom nasledujúcim po dni doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli na doručovaní písomností v súvislosti s touto zmluvou, že akýkoľvek právny úkon (ďalej len „listina“) sa bude doručovať osobne, alebo poštou na adresu zmluvných strán uvedených v Článku I tejto zmluvy, resp. na adresu, ktorú zmluvná strana naposledy písomne oznámila druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odmietne doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý bude zásielka doručovaná poštou vrátená druhej strane s poznámkou "nevzdvihnutá v odbernej lehote" alebo "adresát sa odsťahoval", "adresát je neznámy" alebo iná poznámka podobného významu.
- 6.4. V prípade ukončenia nájmu sa nájomca zaväzuje sprístupniť a vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom mu bol odovzdaný, najneskôr do troch pracovných dní od ukončenia nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, ak si nájomca nesplní povinnosť podľa predošlej vety, je prenajímateľ oprávnený splniť povinnosti za nájomcu na náklady nájomcu, ako aj na náklady nájomcu vypratáť všetky veci nachádzajúce sa v predmete nájmu, vrátane ich likvidácie.

Článok VII **Záverčné ustanovenia**

- 7.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňa 15.11.2023 podľa Článku III bodu 3.1. tejto zmluvy za podmienky, že bola pred týmto dňom zverejnená na webovom sídle Centrálného registra zmlúv; inak nadobúda účinnosť až dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Centrálného registra zmlúv.
- 7.2. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných štatutárnymi zástupcami zmluvných strán. Ustanovenia Článku IV, bodu 4.12. tejto zmluvy týmto nie sú dotknuté.

- 7.3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.
- 7.4. Práva a povinnosti zmluvných strán, výslovne neupravené touto zmluvou, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Obchodného zákonníka.
- 7.5. Zmluvné strany prehlasujú, že sú s obsahom zmluvy riadne oboznámené, jej obsahu porozumeli, že sú plne spôsobilé na vykonanie právneho úkonu, úmyselne neuviedli druhú stranu do omylu a že ustanovenia tejto zmluvy obsahujú ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu. Zmluvné strany vyhlasujú, že nekonajú v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Košiciach, dňa 13-11-2023

V Košiciach, dňa 14.11.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mestská časť Košice - Juh
Smetanova 4
040 79 Košice
II

Ing. Anna Súkenková
starostka

Ing. Ivana Urban Kobialková, PhD.
predseda Predsedníctva

Prílohy:

Príloha č. 1 – Výpočtový list

VÝPOČTOVÝ LIST č. 1
pre stanovenie výšky nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom

Údaje o nebytovom priestore v nehnuteľnosti : Spoločensko – relaxačné centrum
Milosrdenstva č. 4, Košice

Poloha v objekte : I. poschodie

Účel využitia: nebytové priestory pre administratívnu činnosť

A/ NÁJOMNÉ

plocha	spôsob využitia	sadzba za m²	úhrada za mesiac
69,04 m ²	nebytové priestory sociálne zázemie	5,00 €	345,20 € 20,00 €

Mesačná úhrada za užívanie nebytových priestorov 365,20 €

B/ SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Vodné – stočné	20,00 €
2. Odvoz komunálneho odpadu	10,00 €
3. Plyn	105,00 €
4. Elektrina	55,00 €

Mesačná záloha za služby spojené s nájmom 190,00 €

REKAPITULÁCIA

Mesačná úhrada za užívanie nebytových priestorov	365,20 €
Mesačná záloha za služby spojené s nájmom	190,00 €

Spolu za mesiac 555,20 €