

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 09/2024/SM

uzatvorená podľa ustanovení zákona č.116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Mestská časť Košice – Juh
Sídlo: Smetanova č. 4, 040 79 Košice
Zastúpený: Ing. Anna Súkeníková, starostka
IČO: 00691046
DIČ: 2021186882
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK28 5600 0000 0004 0444 7001
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Mgr. Art. Loránt Domonkoš
Adresa: Dénešova 21, 040 23 Košice
Rodné číslo:
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
IBAN:
(ďalej len „nájomca“)
(nájomca a prenajímateľ ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

II. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: Administratívno - prevádzková budova na Alejovej ulici č. 2G v Košiciach, súp. č. 2869, na parcele č. 504/10, k. ú. Južné mesto, zapísaná na LV č. 13161.
- Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva a nájomca preberá do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti – budove označenej v Čl. II., bod 1. tejto zmluvy, a to miestnosť č. 16 o výmere 21 m² a č. 18 o výmere 33 m² na 1. posch. (ďalej len „predmet nájmu“).
- Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať tieto služby spojené s nájmom nebytových priestorov:
 - dodávka vody a odvádzanie odpadovej vody,
 - dodávka tepla a teplej úžitkovej vody,
 - odvoz komunálneho odpadu,
 - upratovanie spoločných priestorov,
 - dodávka elektrickej energie.
- Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu predmet nájmu na účely kancelárie pre administratívnu činnosť (m. č. 16 a 18). Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.

III. DOBA TRVANIA NÁJMU

- Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú počnúc dňom 01.12.2024 (prípadne neskôr ak zmluva nadobudne účinnosť podľa bodu 1 článku VII. zmluvy).

IV. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy je možné ukončiť:
 - a) výpoveďou zmluvných strán v písomnej forme bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak:
 - nájomca hrubo porušuje podmienky nájomnej zmluvy, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa,
 - nájomca je v omeškaní s platením nájomného (Čl. V. ods. 2 zmluvy),
 - 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.
2. Odstúpením od zmluvy sa nájomný vzťah končí dňom nasledujúcim po dni doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.
3. Nájomný vzťah môže zaniknúť aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. (zánikom predmetu nájmu, smrťou nájomcu, zánikom právnickej osoby ako nájomcu bez právneho nástupcu).
4. V prípade ukončenia nájmu je povinný nájomca protokolárne odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr do troch pracovných dní odo dňa ukončenia nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak
5. V prípade, že predmet nájmu nájomca v uvedenej lehote neodovzdá, prenajímateľ si vyhradzuje právo vstúpiť do predmetu prenájmu za účasti Mestskej polície. V takomto prípade bude spísaný zoznam vypratávaných hnutelných vecí z predmetu nájmu a nájomca bude vyzvaný na ich prevzatie. Ak na základe výzvy nájomca veci neprevezme, budú tieto uložené u prenajímateľa na náklady nájomcu a nájomca bude o tom upovedomený. V prípade, že veci nájomca nevyzdvihne do 30 dní od uloženia, vyhradzuje si právo tieto prenajímateľ predat' v rámci dražby, pričom výťažok po odrátaní nákladov spojených s úschovou bude vyplatený nájomcovi.
6. Zmluvné strany sa dohodli na doručovaní písomností v súvislosti s touto zmluvou, že akýkoľvek právny úkon (ďalej len „listina“) sa bude doručovať poštou na adresu strán uvedenú v Čl. 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 poštovým podnikom vrátená druhej zmluvnej strane s poznámkou "nevyzdvihnutá v odbernej lehote" alebo "adresát sa odsťahoval", "adresát je neznámy" alebo iná poznámka podobného významu. V prípade doručovania písomností právnickej osobe elektronickou poštou sa za deň doručenia považuje deň doručenia do elektronickej schránky zmluvnej strany.

V. VÝŠKA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A PLATBY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného a platieb za služby spojené s nájmom v zmysle Čl. II ods. 3 zmluvy. Výška je špecifikovaná vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej nedeliteľnou súčasťou.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a platby za služby spojené s nájmom mesačne, a to prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v Čl. I. tejto zmluvy na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Mesačné nájomné a zálohové platby za služby spojené s nájmom sú splatné do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Za dátum úhrady sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
3. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie záloh za poskytnuté služby po doručení faktúr od jednotlivých dodávateľov médií. Zmluvné strany si uhradia preplatok resp. nedoplatok z vyúčtovania do 14 dní od jeho doručenia.
4. 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 tejto zmluvy.

5. V prípade omeškania s úhradou splatného nájomného a platieb za služby spojených s nájmom sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v súlade s ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
6. Na zabezpečenie svojej splatnej pohľadávky môže prenajímateľ využiť zádržné právo k veciam vo vlastníctve nájomcu v zmysle § 151s Občianskeho zákonníka.
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.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 01.01. nasledujúceho roka. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a následne do fakturovaného späť k 01.01. daného roka, v ktorom bola výška miery inflácie oznámená nájomcovi, najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa vyhlásenia o výške miery inflácie Štatistickým úradom SR. Faktúra bude splatná do štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia
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.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

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,
 - a) udržiavať majetok, zveľaďovať ho, chrániť a zhodnocovať,
 - b) chrániť ho pred poškodením a zničením, stratou, zneužitím,
 - c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku,
 - d) udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na vlastné náklady.
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.
3. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie pre dohodnutý účel a schopnom bežnej prevádzky. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu. Písomný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
4. Bežnú údržbu a opravy znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a súhlasu stavebného úradu.
5. Nájomca má právo používať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu, zároveň zodpovedá za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktoré vznikli jeho pričinením.
6. Nájomca zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobí svojou činnosťou alebo činnosťou svojich zamestnancov, a to podľa ust. § 420 a nasl. Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade poškodenia predmetu nájmu, tieto škody odstráni, resp. uvedie predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady.
8. Nájomca je povinný udržiavať poriadok, bezpečnosť a čistotu na predmete nájmu a dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia. Ak pri výkone činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu prostredia a škodám, zodpovednosť znáša nájomca na vlastné náklady.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
10. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na predmete nájmu je povinný nájomca bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
11. Nájomca je povinný umožniť zodpovednému zamestnancovi prenajímateľa vstup do všetkých priestorov predmetu nájmu za účelom kontroly spôsobu a účelu využívania prenajatej nehnuteľnosti, za prítomnosti osoby poverenej nájomcom.
12. Prenajímateľ môže vstúpiť do priestorov predmetu nájmu bez prítomnosti osoby poverenej nájomcom iba v prípadoch nebezpečenstva – živelných pohromy, havárií, a pod. za predpokladu, že

sa vopred pokúsil o tomto kroku hodnoverným spôsobom informovať nájomcu alebo zodpovednú osobu nájomcu.

13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poruchu a potrebu opravy alebo údržby, ak nemá charakter bežných opráv a údržby a umožniť vykonanie opravy. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
14. Nájomca zodpovedá na predmete nájmu za dodržiavanie predpisov bezpečnosti pri práci a ochrane zdravia, zabezpečuje úlohy požiarnej ochrany na predmete nájmu podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.

VII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňa 01.12.2024, avšak nie skôr ako po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv (www.crz.gov.sk) súlade s § 5a Zákona o slobodnom prístupe k informáciám v spojení s § 47a ods.2 Občianskeho zákonníka (zmluvné strany si môžu dohodnúť nadobudnutie účinnosti zmluvy na neskorší termín po jej zverejnení)
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, a to po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú bez obmedzenia na právnych nástupcov zmluvných strán. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne a bez zbytočného odkladu informovať o zabezpečení prechodu práv a záväzkov z tejto zmluvy na právnych nástupcov.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dva obdržia obidve zmluvné strany.
6. 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 - 7 - 11 - 2024

V Košiciach, dňa 8. 11. 2024

PRENAJÍMATEĽ:

Mestská časť Košice - Juh
Smetanova 4
040 79 Košice
11

.....

Mestská časť Košice – Juh
 Ing. Anna Súkeníková
 starostka

NÁJOMCA:

.....

Mgr. Art. Loránt Domonkoš

VÝPOČTOVÝ LIST č. 1

pre stanovenie výšky nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom
 od 01.12.2024

Údaje o nebytovom priestore v nehnuteľnosti : Administratívna budova, Alejová 2G, Košice

Poloha v objekte : I. poschodie - miestnosť č. 16 a 18
 Účel využitia : kancelária pre administratívnu činnosť

A/ NÁJOMNÉ

plocha	spôsob využitia	sadzba za m ²	úhrada za rok
54 m ²	kancelárske priestory	23,80 €	1 285,20 €
5 m ²	servisné priestory	7,50 €	37,50 €

Ročná úhrada za užívanie nebytových priestorov spolu	1 322,70 €
Mesačná úhrada za užívanie nebytových priestorov	110,23 €

B/ SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Vodné – stočné (4 m ³ x 0,85 €)	3,40 €
2. Teplo na vykurovanie bez vykurovacích telies a TUV (54 m ² x 40,00 € / 12)	180,00 €
3. Odvoz komunálneho odpadu	6,00 €
4. Upratovanie spoločných priestorov	17,00 €
5. Elektrická energia	26,73 €
6. Zrážková voda	6,64 €

Mesačná záloha za služby spojené s nájmom	239,77 €
---	----------

REKAPITULÁCIA

Mesačná úhrada za užívanie nebytových priestorov	110,23 €
Mesačná záloha za služby spojené s nájmom	239,77 €

Spolu za mesiac	350,00 €
------------------------	-----------------