

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 13/2025
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

ZMLUVNÉ STRANY:

PRENAJÍMATEĽ: Mestská časť Košice - Nad jazerom
Poludníková 7, 040 12 Košice
Konajúci: Ing. Mgr. Lenka Kovačevičová – starostka mestskej časti
IČO: 00 691 038
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
IBAN: SK70 0200 0200 3600 1492 8512
(ďalej len „prenajímateľ“)

NÁJOMCA : IMKOR centrum s. r. o.
Levočská č. 2, 040 12 Košice
Konajúci: Mária Ivanková
IČO: 51 251 035
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN: SK11 0900 0000 0051 6248 8603
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu:

Čl. I. PREDMET NÁJMU A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenájma nájomcovi za odplatu nebytové priestory nachádzajúce sa v OC Branisko, časť „A“ na prízemí, na Spišskom námestí č. 2, Košice, o celkovej výmere 179 m² (81 m² predajné priestory a 98 m² servisné priestory), vedených v spoluvlastníctve prenájomateľa a Mesta Košice (Zmluva o zverení majetku mesta do správy č. 37/2002 zo dňa 02.04.2002).
2. Nájomca je oprávnený užívať okrem nebytových priestorov uvedených v článku I., bod 1. aj priestory nehnuteľnosti, ktoré potrebuje k výkonu svojich práv z nájomnej zmluvy (napr. rampa na nakladanie tovaru).
3. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať za účelom výkonu podnikateľskej činnosti, a to obchodnej činnosti: pedikúra - podologické centrum, fyzioterapia, masáže, manikúra a školiace centrum spojené s výukou pre súkromné a štátne školy zamerané na túto oblasť. Nájomca môže prenajatý priestor užívať iba v rozsahu oprávnenia na podnikanie za podmienky dodržania obmedzení určitého druhu prevádzok v predmete nájmu zo strany prenájomateľa tretím osobám – podnájomcom, pričom platí podmienka, že službami (hlavnými ani vedľajšími) poskytovanými v predmete nájmu nesmú za žiadnych okolností byť: piváreň, krčma, bar, nočný klub, diskotéka, erotický salón, striptíz, erotické masáže, herňa s hazardnými hrami, kasíno, záložňa ani iné prevádzky podobného charakteru (ďalej len „zakázané prevádzky“).
4. Predmet nájmu je vyznačený v grafickej prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Čl. II. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. **Nájomné** podľa zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a so Štatútom mesta Košice bolo dohodnuté takto:

Za 81 m² prevádzkových priestorov po 75,50 €/m²/rok t. j. ročne 6 115,50 €, **mesačne 509,63 €.**

Za 98 m² servisných priestorov po 23,80 €/m²/rok t. j. ročne 2 332,40 €, **mesačne 194,37 €.**

Mesačné nájomné spolu v príslušnom roku činí **704,00 €.**

2. **Ceny služieb** spojených s užívaním nebytového priestoru sa dojednávajú nasledovne:

a) záloha za pitnú a úžitkovú vodu, za odvádzanie a čistenie odpadových vôd a zrážkovú vodu vo výške 360 € ročne, **mesačne 30,00 €.** **Vyúčtovanie vodného, stočného sa vykoná odpočtom podružného vodomeru skutočne odobranej vody k 31.12. príslušného roka. Nájomca sa zaväzuje podieľať na stratách na vodnom, stočnom vykázaných na hlavnom merači vody takým pomerom, ktorý zodpovedá výške jeho spotreby vykázananej na podružnom vodomere.**

b) záloha za dodávku tepla vo výške 1 800,00 € ročne, **mesačne 150,00 €,**

c) záloha za dodávku elektrickej energie (spoločné vonkajšie osvetlenie) vo výške 156,00 € ročne, **mesačne 13,00 €,**

3. **Nájomné sa platí mesačne a je splatné vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca.** Mesačná úhrada nájomného za užívanie nebytových priestorov a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov činí **spolu 897,00 €.**

Úhradu nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov bude nájomca platiť bankovým prevodom na účet prenajímateľa VÚB, a. s., IBAN: SK70 0200 0200 3600 1492 8512, **VS: 13/2025** bez osobitnej potreby vystavovať faktúru na strane prenajímateľa, s čím nájomca súhlasí.

4. V prípade omeškania platby má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z., t. j. vo výške o 8 percentuálnych bodov (1 percentuálny bod = 1%) viac ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

5. V prípade návrhu jednej zo zmluvných strán sa účastníci zmluvy zaväzujú prerokovať plnenie zmluvy, zmeny jej ustanovení súvisiacich so zvýšením nákladov prevádzky a údržby objektu s prihliadnutím na trhové ceny a zmeny v Štatúte mesta Košice resp. v Zásadách hospodárenia mestskej časti.

6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku dohodnutého nájomného podľa miery inflácie vykazovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za uplynulý rok, s čím nájomca vyjadruje svoj súhlas. Prenajímateľ je oprávnený vždy k 1. februáru daného kalendárneho roka prehodnotiť a jednostranne upraviť nájomcovi naposledy dohodnutú výšku mesačného nájomného a zvýšiť ju s ohľadom na príslušné percento „Miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien“ podľa Potvrdenia o miere inflácie Štatistického úradu SR zverejňovaného každoročne v januári daného kalendárneho roka na webovej stránke Štatistického úradu SR (ďalej len „**Potvrdenie ŠÚSR**“). Ak sa prenajímateľ rozhodne využiť toto svoje právo jednostranného zvýšenia dohodnutého nájomného, oznámi to nájomcovi písomne tak, že doručí nájomcovi oznámenie so zmenenou výškou nájomného, ktorého prílohou bude Potvrdenie ŠÚSR; dorúčením tohto oznámenia s Potvrdením ŠÚSR bude nájomca povinný uhrádzať takto zmenenú výšku mesačného nájomného zohľadňujúcu mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien podľa daného Potvrdenia ŠÚSR počnúc mesiacom nasledujúcim po doručení tohto oznámenia, pričom ak sa zmluvné strany písomne nedohodli inak platí, že takto zmenená suma mesačného nájomného sa stáva novo dohodnutou výškou mesačného nájomného platnou do nasledujúcej prípadnej zmeny jej výšky realizovanej prenajímateľom podľa tohto odseku (tzv. „naposledy dohodnutá výška mesačného nájomného“).

Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu služieb spojených s užívaním predmetu nájmu (čl. II. ods. 2 Zmluvy), najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek služieb spojených s užívaním predmetu nájmu). Zmenu sumy zálohových platieb na služby spojené s užívaním predmetu nájmu a účinnosť tejto zmeny oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu jednostranným právny úkonom.

7. Nájomca sa zaväzuje zložiť do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy peňažnú zábezpeku (kauciu) vo výške súčtu 1-mesačného nájomného vo výške podľa čl. II ods. 1 tejto zmluvy a zálohovej platby za

služby spojené s nájom za jeden mesiac vo výške podľa čl. II. ods. 2 tejto zmluvy (ďalej len „**kaucia**“) a po celý čas trvania nájmu je povinný na základe výzvy prenajímateľa jej výšku doplniť do pôvodnej sumy, ak by klesla v dôsledku jej čiastočného alebo úplného spotrebovania. Kaucia slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi vzniknutých na základe tejto nájomnej zmluvy z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a ich príslušenstva alebo ich časti, vrátane nedoplatkov zistených na základe vyúčtovania služieb spojených s užívaním nebytového priestoru počas platnosti tejto zmluvy alebo v súvislosti s jej skončením, ďalej z dôvodu spôsobenej škody na predmete nájmu, jeho vybavení alebo zariadení, alebo v súvislosti s inými pohľadávkami prenajímateľa voči nájomcovi vzniknutými na základe nájomnej zmluvy a v jej súvislosti. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne si započítať svoje pohľadávky voči nájomcovi oproti kaucii. Jej zvyšnú nevyčerpanú časť je povinný prenajímateľ vrátiť nájomcovi najneskôr do 5 /piatich/ dní odo dňa doručenia oznámenia nájomcovi za predpokladu, že nastali obe nasledujúce podmienky súčasne:

- a) nájomca vypratal a odovzdal predmet nájmu prenajímateľovi a zároveň
- b) nájomca má uhradené všetky pohľadávky na nájomnom a službách, vrátane vyúčtovania všetkých služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, t. j. do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka po skončení zmluvy o nájme, resp. do iného dátumu ich celkového vyúčtovania, pričom až do tohto momentu je prenajímateľ oprávnený zadržiavať kauciu v celom jej rozsahu, s čím nájomca súhlasí.

8. Nájomca sa zaväzuje zložiť do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy preddavok na nájomné vo výške súčtu 2-mesačného nájomného z hodnoty ponúkaného ročného nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním nebytového priestoru za dva mesiace (ďalej len „**preddavok**“). Tento preddavok sa následne započíta oproti nájomnému a cene za služby spojené s užívaním nebytového priestoru za prvé dva mesiace trvania nájmu.

Čl. III. DOBA NÁJMU

1. Nájom sa dojednáva **od 01.04.2025 na dobu neurčitú**.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu preberá na dohodnutý účel nájmu (Čl. I ods. 3).
3. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu užíval. Nájomca vyhlasuje, že je s ním oboznámený a súhlasí, že ho preberá v takom stave, v akom sa nachádza.

Čl. IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu. Dbat' na ochranu prenajatých priestorov, udržiavať ich v riadnom stave. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu pred prenajatým nebytovým priestorom v celom jeho priestore, taktiež pravidelne umývať a čistiť sklenené výplne dverí a okien z vnútornej i vonkajšej strany, zabezpečiť upratanie a čistotu zásobovacieho dvora ku príslušnej prevádzke a zabezpečiť čistotu okolia kontajnerov. Zakazuje sa skladovať materiál pod rampou. V prípade, ak nájomca po písomnej výzve nezjedná vytýkanú nápravu v dostatočne primeranej lehote, ktorá mu bola poskytnutá prenajímateľom, môže prenajímateľ vypovedať zmluvu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Nájomca je povinný uhradiť na vlastné náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy, najmä drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
4. Nájomca sa zaväzuje v priebehu zdaňovacieho obdobia oznámiť mestu Košice vznik poplatkovej povinnosti komunálneho odpadu do 30 dní odo dňa vzniku poplatkovej povinnosti a následne do 15 dní je povinný prenajímateľovi doložiť dané potvrdenie od mesta Košice.

5. Nájomca je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v predmete nájmu spôsobí svojou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú z dôvodu činnosti nájomcu. Je tiež povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Taktiež je nájomca bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.

6. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 5 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.

7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené finančné prostriedky bude účtovať vo vlastnom účtovníctve bez nároku na ich náhradu zo strany prenajímateľa.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť výkon všetkých pravidelných revízií potrebných v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu nebytového priestoru, a to revízie tých zariadení, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a nachádzajú sa v nebytovom priestore. Revízie ďalších zariadení, ktoré prevádzkuje nájomca a ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa, zabezpečuje vo vlastnom mene a na vlastný účet nájomca. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.

9. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať vypracovanie revíznych správ elektroinštalácie prenajatého priestoru v súlade s platnými právnymi predpismi a kópie revíznych správ bezodkladne predkladať prenajímateľovi.

10. 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.

11. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.

12. Nájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť sa a byť po celý čas trvania nájmu poistený pre prípad zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore. Nájomca je povinný znášať úhradu škôd spôsobených náhodnými udalosťami.

13. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarmi, vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a nadväzujúcich predpisov. V prípade porušenia povinností v zmysle citovaného zákona, nájomca znáša sankčný postih ako aj náhradu za škody na živote, zdraví a majetku. Kópiu záznamu z kontroly požiarnej ochrany je nájomca povinný bezodkladne predložiť prenajímateľovi. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj z platných predpisov o ochrane života, majetku a zdravia a zabezpečí ich na vlastné náklady.

14. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona č. 596/2002 Z. z. o ochrane zdravia ľudí.

15. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vztahu podľa tejto zmluvy budú primárne doručované do elektronickej schránky druhej strany zriadenej podľa osobitného predpisu (zák. č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej

moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente). V prípade doručovania písomností poštou sa pokladajú za doručené priamo do vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá; zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vrátenia zásielky sa táto považuje za doručenie dňom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa Mestská časť Košice – Nad jazerom, Poludníková 7, 040 12 Košice a zo strany prenajímateľa na adresu nájomcu uvedenú vo výpise zo živnostenského resp. obchodného registra. Odosielajúca zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie korešpondencie, ak jej druhá zmluvná strana neoznámila zmenu svojej korešpondenčnej adresy. Zásielka sa považuje za doručenie aj v prípadoch, ak ju doručí zamestnanec prenajímateľa priamo na prevádzku nájomcovi resp. zamestnancovi nájomcu – zodpovednému vedúcemu za prevádzku. Nájomca oznámi prenajímateľovi mená osôb a ich telefónnych čísel, ktoré sú oprávnené na prevádzke prebrať poštu od prenajímateľa.

16. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

17. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov. V prípade, že prenajímateľ realizuje celoplošnú deratizáciu, dezinfekciu alebo dezinsekciu objektu, nájomca súhlasí s úhradou pomernej časti nákladov.

18. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa na účely ich kontroly.

19. Prenajímateľ alebo ním poverený zástupca je oprávnený vykonávať kontrolu najmä dodržiavania ustanovení tejto zmluvy o nájme, stavu prenajatých nebytových priestorov a nájomca je povinný mu to umožniť.

20. V záujme zachovania jednotného dizajnu objektu prenájmu prenajímateľ určí nájomcovi rozmery korporatívnej tabule na označenie obchodného mena nájomcu a určí aj jej umiestnenie na objekte, kde sa predmet prenájmu nachádza tak, aby jej veľkosť, umiestnenie a grafické vyobrazenie neboli v rozpore s celkovým estetickým vzhľadom budovy a okolia, prípadne s inými oprávnenými požiadavkami prenajímateľa, s čím nájomca súhlasí.

21. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (napr. mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.). V prípade inštalácie kamerového systému a monitorovania prenajatých priestorov kamerovým systémom, má nájomca povahu prevádzkovateľa v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

22. Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, má riadne poistenú na príslušné poistné riziká (požiar, voda, víchrica).

23. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný majetok umiestnený v prenajatých nebytových priestoroch si je povinný poistiť na vlastné náklady. Ak tak neurobí, je za prípadné škody vzniknuté na majetku nájomcu v nebytových priestoroch zodpovedný sám nájomca. Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, zničenie alebo poškodenie jeho majetku.

24. V prípade, ak je táto podmienka súčasťou podmienok obchodnej verejnej súťaže, na základe ktorej sa táto zmluva uzatvára, je nájomca povinný zrealizovať rekonštrukciu predmetu nájmu v súlade s požiadavkami prenajímateľa a na základe jeho písomného súhlasu, má nájomca možnosť zníženia nájomného s ohľadom na náklady rekonštrukcie, a to na základe a po predložení znaleckého posudku na hodnotu investícií (odmenu súdneho znalca platí v plnom rozsahu nájomca); v prípade udelenia súhlasu prenajímateľa s takýmto započítaním investícií bude zníženie mesačného nájomného následne realizované vo výške najviac 50 % mesačného nájomného z jeho výšky dohodnutej v deň uzavretia nájomnej zmluvy ako je uvedená v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy, t.j. bez ceny služieb spojených s užívaním nebytového priestoru (ďalej len „pôvodné nájomné“). Pri započítaní nákladov na rekonštrukcie s mesačným nájomným sa ustanovenia o inflačnej doložke vo vzťahu k nájomnému na účely zápočtu nepoužijú, pričom takáto zľava z pôvodného nájomného bude platná najviac na dobu 8 rokov, pričom po jej uplynutí platí, že prevyšujúcu časť hodnoty investícií pri rekonštrukcii nájomca znáša na vlastné náklady bez ďalšieho nároku na ich refundáciu zo strany prenajímateľa, ak sa zmluvné strany nedohodli

inak.

25. Nájomca má zakázané dať predmet nájmu, t. j. nebytové priestory alebo ich časť do ďalšieho prenájmu inej osobe.

ČI. V. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu výpovede v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb.,
- c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom podľa ust. § 344 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku.

2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Zb. dohodli dve výpovedné lehoty:

a) **jednomesačnú**, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi v prípade, že nájomca bude v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrady za služby s nájomom spojené.

b) **trojmesačnú**, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.

3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 10 dní od písomného upozornenia nájomcu po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:

- a) predmet nájmu alebo jeho časť užíva iná osoba ako nájomca,
- b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a predmet nájmu použije ako nepeňažný vklad,
- c) nájomca predmet nájmu užíva na iný účel ako je uvedený v nájomnej zmluve resp. v rozpore s dobrými mravmi alebo ak sú v predmete nájmu vykonávané zakázané prevádzky,
- d) nájomca dal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- e) nájomca nezaplatí v stanovenej lehote kauciu podľa ustanovenia čl. II. ods. 7 tejto zmluvy alebo jej výšku nedoplní.

4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr posledný pracovný deň výpovednej lehoty, posledný pracovný deň dohody o skončení nájmu resp. najneskôr 10. deň od písomného upozornenia pri jednostrannom odstúpení od zmluvy. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, z ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia protokolu nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. Po márnom uplynutí termínu, ktorý je podľa prvej vety tohto bodu dohodnutý ako deň odovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi zmluvné strany považujú nebytový priestor za vypratý a veci nájomcu, ktoré sa po tomto termíne v nebytovom priestore nachádzajú sa považujú za veci, pri ktorých nájomca prejavil vôľu, aby sa stali vlastníctvom prenajímateľa bez povinnosti prenajímateľa zaplatiť za akúkoľvek protihodnotu (darované). Prenajímateľ následne zlikviduje takéto ponechané veci podľa vlastného uváženia na náklady nájomcu. V prípade nesplnenia povinnosti o protokolárnom odovzdaní nebytových priestorov prenajímateľovi najneskôr posledný pracovný deň výpovednej lehoty, posledný pracovný deň dohody o skončení nájmu resp. najneskôr 10. deň od písomného upozornenia pri jednostrannom odstúpení od zmluvy, môže prenajímateľ žiadať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1/30-iny mesačného nájomného za aj začatý každý deň omeškania až do písomného protokolárneho odovzdania nebytových priestorov.

5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (čl. IV. bod 7), nie je povinný tieto úpravy pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav 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.

6. Ak uplynutím doby nájmu (výpoveďou, dohodou, odstúpením) nájomca protokolárne neodovzdá prenajaté priestory, prenajímateľ je oprávnený do prenajatých priestorov kedykoľvek vstúpiť a nenesie zodpovednosť za straty a škody vzniknuté na majetku nájomcu.
7. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedeným v čl. II. bod 3 tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný do 10 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť nájomcovi nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného. V prípade, že prenajímateľ má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku (pohľadávku vzniknutú z titulu vyúčtovania skutočnej spotreby médií za obdobie trvania nájmu), sa nájomca zaväzuje ju uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
8. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a službách, a nedôjde k ich zaplateniu, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka. Ak nájomca odmietne prevziať, neprevezme alebo zmarí prevzatie doručovanej výpovede, má sa za to, že výpoveď bola doručená v deň, v ktorom prevzatie zásielky odmietol.
9. Ak nájomca užíva predmet nájmu aj po jeho skončení, alebo ho nevypratá a neodovzdá, prenajímateľ má právo zamedziť nájomcovi prístup do týchto priestorov, k čomu dáva nájomca svoj výslovný súhlas. Prenajímateľ umožní nájomcovi vstup do takto zabezpečených priestorov len v prípade, keď nájomca tento priestor ihneď uvoľní vyprataním svojich vnesených hnuiteľných vecí, pokiaľ prenajímateľ na ich vypratí trvá.
10. Najneskôr v deň skončenia nájmu je nájomca povinný vystať svoj majetok vnesený do týchto priestorov, inak nájomca súhlasí, aby s ním prenajímateľ naložil podľa vlastného uváženia na nebezpečenstvo nájomcu v zmysle bodu 4. Týmto nároky nájomcu za stratu, zničenie alebo poškodenie týchto hnuiteľných vecí sú bezpredmetné. Po tomto termíne obidve zmluvné strany považujú priestor za vypratý a voľný s tým, že v priestore sa už nenachádza žiaden vnesený hnuiteľný majetok nájomcu.

ČI. VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 513/1990 Zb. Obchodný zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
2. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané obomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňa 01.04.2025, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.
4. Nájomca v zmysle ust. § 7 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov podpisom zmluvy udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu uvedenom v tejto zmluve spracované. Účelom spracovania osobných údajov je najmä evidencia tejto zmluvy u prenajímateľa a zverejnenie tejto zmluvy v zmysle ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám. Nájomca udeľuje tento súhlas dobrovoľne na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy a vyrovnaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže nájomca súhlas odvolať písomným oznámením doručeným prenajímateľovi. Účinky odvolania súhlasu nastanú až po skončení účelu spracovania osobných údajov, povinnosť spracovania ktorých vyplýva prenajímateľovi z osobitných právnych predpisov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dva rovnopisy, nájomca dostane jeden rovnopis a Mesto Košice na základe Zmluvy o zverení majetku mesta do správy č. 37/2002 zo dňa 02.04.2002 dostane jeden rovnopis.

.....né strany prehlasujú, že sú oboznámení s obsahom tejto zmluvy pred jej podpísaním, jej obsahu
.....meli a súhlasia s ním v celom rozsahu. Zároveň sa zaväzujú ustanovenia tejto zmluvy
.....oľne plniť. Súčasne prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom tejto zmluvy nakladať, že táto
.....va je uzatvorená po vzájomnej dohode, slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, nie v tiesni a za
.....adne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán, a taktiež nie v omyle, a že zmluvná
.....nosť zmluvných strán nie je obmedzená, na znak čoho ju podpisujú.

V Košiciach, dňa: 10.03.2025

V Košiciach, dňa: 12.03.2025

Prenajímateľ:
MÚ MČ Košice – Nad jazerom
Ing. Mgr. Lenka Kovačevičová
starostka

.....
IMKOR centrum s. r. o.
Mária Ivanková
konateľ

r.o.
12