

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 06/2011/SM
uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: **Mestská časť Košice – Juh**
Smetanova č.4, 040 79 Košice
Zastúpený: JUDr. Jaroslav Hlinka – starosta
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s.
Č.ú.: 0404447001/5600
IČO: 00691046

Nájomca: **TD Building s.r.o..**
So sídlom: Člnková 48, 040 01 Košice
Zastúpený: Tibor Chovanec, konateľ
IČO: 44 600 411
DIČ: SK 2022774776
Zapísaný v OR OS Košice I., odd.: Sro, vl.č.: 23193/V
Bankové spojenie: Uni CreditBank Slovakia, a.s., č.ú.: 1053424004/1111

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ MČ Košice – Juh je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: administratívno-prevádzková budova na Alejovej ulici č.2 v Košiciach, súp.č.2869, na parcele č.504/10, k.ú. Južné mesto, zapísaná na LV č.13161, ktorú nadobudol od predávajúceho Mesta Košice na základe kúpnej zmluvy č.584/2004.
2. Nájomca vyhlasuje, že je právnickou osobou – obchodnou spoločnosťou s právnou subjektivitou, registrovanou v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I. Zástupca nájomcu ako konateľ zapísaný v obchodnom registri je oprávnený ku podpisu tejto zmluvy.

II. PREDMET a ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva a nájomca preberá do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti – budove označenej v čl. I., bod 1. zmluvy, na **I. poschodí budovy, a to miestnosť č.10, s plochou 24 m².**
2. 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
3. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu predmet nájmu na účely kancelárie pre administratívnu činnosť.

4. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.

III. DOBA NÁJMU, UKONČENIE NÁJOMNÉHO VZŤAHU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa **01.08.2011**.

2. Zmluvný vzťah môžu zmluvné strany ukončiť nasledujúcimi spôsobmi:

a/ výpoveďou v písomnej forme, bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede

b/ dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu

c/ odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa /čl. V., bod 12 tejto zmluvy/

d/ 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 /

3. V prípade ukončenia nájmu je povinný nájomca protokolárne odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr do troch pracovných dní odo dňa ukončenia nájmu.
4. V prípade, že nebytový priestor nájomca v uvedenej lehote neodovzdá, prenajímateľ si vyhradzuje právo vstúpiť do nebytového priestoru za účasti Mestskej polície. V takomto prípade bude spísaný zoznam vypratávaných hnutelných vecí z nebytového priestoru 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 predať v rámci dražby, pričom výtazok po odrátaní nákladov spojených s úschovou bude vyplatený nájomcovi.

IV. VÝŠKA a SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO, ÚHRADA ZA SLUŽBY S NÁJOMOM SPOJENÉ

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného a zálohy za služby s nájmom spojené. Výška je špecifikovaná vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu zmluvy a je jej nedeliteľnou súčasťou.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a zálohu na služby mesačne, vždy do 5. dňa príslušného mesiaca, a to prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie záloh za poskytnuté služby do jedného mesiaca od doručenia faktúry od jednotlivých dodávateľov médií. Zmluvné strany si uhradia preplatok resp. nedoplatok z vyúčtovania do 14 dní od jeho doručenia.
4. V prípade omeškania s úhradou splatného nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v súlade s § 3 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z.
5. Na zabezpečenie svojej splatnej pohľadávky môže prenajímateľ využiť zádržné právo k veciam vo vlastníctve nájomcu v zmysle § 151s Občianskeho zákonníka.

6. V prípade nárastu predpokladanej ceny služieb oproti predchádzajúcemu roku o viac ako 10 % na základe všeobecne záväzného predpisu alebo na základe cenového predpisu, sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ uskutoční adekvátnu zmenu záloh od najbližšieho nasledujúceho štvrt'roka.

V. PODMIENKY NÁJMU

1. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený so stavom nebytových priestorov a tento stav je mu dobre známy.
2. Nájomca je povinný hospodáriť s prenajatým majetkom v súlade s ustanoveniami zákona o majetku obcí č.138/1991 Zb. v zn. neskorších predpisov a ustanoveniami Štatútu mesta Košice, najmä:
 - hospodáriť s prenajatým majetkom v prospech rozvoja mestskej časti, jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia
 - udržiavať majetok, zveľaďovať ho, chrániť a zhodnocovať
 - chrániť ho pred poškodením a zničením, zneužitím
 - používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku
 - udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na vlastné náklady.
3. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia v predmete nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť dodržiavanie príslušných platných predpisov v oblasti požiarnej ochrany /z.č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, vyhl.č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii/ pre potreby prevádzky predmetu zmluvy, vrátane vecí tu vnesených a uložených, podľa účelu tejto zmluvy.
6. Nájomca je povinný umožniť zodpovednému pracovníkovi prenajímateľa vstup do prenajatých nehnuteľností za účelom kontroly spôsobu a účelu využívania prenajatej nehnuteľnosti, za prítomnosti osoby poverenej nájomcom.
7. Prenajímateľ môže vstúpiť do prenajatých priestorov bez prítomnosti osoby poverenej nájomcom iba v prípadoch nebezpečenstva – živeľnej pohromy, havárií, a pod. za predpokladu, že sa vopred pokúsil o tomto kroku hodnoverným spôsobom informovať nájomcu alebo zodpovednú osobu nájomcu.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poruchu a potrebu opravy alebo údržby, ak nemajú charakter bežných opráv a údržby a umožniť vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
9. Nájomca sa zaväzuje realizovať stavebné úpravy na predmete nájmu presahujúce rámec bežných opráv len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Rozsah úprav a spôsob financovania si zmluvné strany upravujú dodatkom k tejto zmluve.
10. Nájomca je povinný udržiavať poriadok, bezpečnosť a čistotu predmetu nájmu a okolia, nerušiť nočný kl'ud a dodržiavať pravidlá občianskeho spoluzitia.

11. Nájomca zodpovedá za prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu v plnom rozsahu.
12. V prípade hrubého alebo opakovaného porušenia povinností vyplývajúcich z právnych predpisov alebo tejto zmluvy nájomcom je oprávnený prenajímateľ zmluvný vzťah ukončiť s okamžitou platnosťou.
13. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu vlastníka prenechať časť priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, do podnájmu tretím osobám

VI. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy a prijímať dodatky k tejto zmluve po vzájomnej dohode a len v písomnej forme.
2. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
3. 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.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňa nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.
5. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých po dva obdrží každá zmluvná strana.

V Košiciach, *28.7.2011*

Hlinko
 MESTSKÁ ČASŤ KOŠICE-JUH
 Smetanova 4
 040 79 Košice

PRENAJÍMATEĽ

MČ Košice – Juh
 zastúpený starostom
 JUDr. Jaroslavom Hlinkom

TD Building s.r.o.
 Ľupčová 48, 040 01 KOŠICE
 IČO: 44 000 411 (2)

Chovancom
 NÁJOMCA

TD Building s.r.o.
 zastúpený konateľom
 Tiborom Chovancom

VÝPOČTOVÝ LIST

pre stanovenie výšky nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom

Údaje o nebytovom priestore v nehnuteľnosti : Administratívna budova, Alejova č. 2, Košice

Poloha v objekte : I. poschodie, miestnosť č. 10

Účel využitia : kancelária pre administratívnu činnosť

A/ NÁJOMNÉ

plocha	spôsob využitia	sadzba za m²	úhrada za rok
24 m ²	kancelárske priestory	23,80 €	571,20 €
3 m ²	servisné priestory	7,14 €	21,42 €

Ročná úhrada za užívanie nebytových priestorov spolu 592,62 €
Mesačná úhrada za užívanie nebytových priestorov 49,39 €

B/ SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Vodné – stočné (2 m ³ x 2,08 €)	4,16 €
2. Teplo na vykurovanie a teplú úžitkovú vodu (24 m ² x 13,28 € / 12)	26,56 €
3. Odvoz komunálneho odpadu	13,28 €
4. Upratovanie spoločných priestorov	4,98 €
5. Elektrická energia	6,64 €
6. Zrážková voda	1,03 €

Mesačná záloha za služby spojené s nájmom 56,65 €

REKAPITULÁCIA

Mesačná úhrada za užívanie nebytových priestorov 49,39 €

Mesačná záloha za služby spojené s nájmom 56,65 €

Spolu za mesiac 106,04 €