

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov / v ďalšom len Zmluva/

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mestská časť Košice – Košická Nová Ves

Zastúpená: Ing. Dušan Petrenka – starosta MČ

sídlo Mliečna 1, 040 14 Košice

IČO 00690996

DIČ 2020761556

Banka : VÚB a.s.

Číslo účtu : 142223512/0200

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca:

MILK-AGRO spol. s r.o

Ul. Čapajevova 36, 080 46 Prešov

IČO: 17 147 786

IČDPH: SK2020518962

Bank.spojenie: ČSOB Prešov

Č.ú.:8010-011 33 100 13/7500

Štatutárny zástupca: Ing. Jozef Kundrát, konateľ spoločnosti

spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Prešove
v odd.Sro vo vložke 309/P

Kontakt: 0907 909 958

Email: kundrat@milkgro.sk

(ďalej len nájomca)

II. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je **objekt** vo vlastníctve prenajímateľa evidovaný ako nebytové priestory súpisné číslo 1017 , stojaceho na parcele číslo 4/1, k.ú. Košická Nová Ves , ako je to zapísané na LV č. 2288 /príloha č.1 nájmovej zmluvy/ o výmere **395m²** a tento ich do nájmu prijíma.

2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, a predmet nájmu mu bude zápisnične odovzdaný ku dňu podpisu Zmluvy zmluvnými stranami. Zahájenie prevádzkovania nájmu dohodnutého v tejto zmluve je na rozhodnutí nájomcu..

3. Predmet nájmu uvedený bude nájomcom využívaný na prevádzkovanie činnosti v zmysle predmetu podnikania nájomcu, predovšetkým na prevádzkovanie maloobchodnej predajne potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru, ovocia, zeleniny a drogérie a činnosti s tým spojených..

III. Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Predmet nájmu bude zápisnične odovzdaný ku dňu podpisu Zmluvy zmluvnými stranami.

III. Výška nájomného a úhrada nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie prenajatých nebytových priestorov takto:

Nájom: **400,- € mesačne / slovom Štyristo EUR/**

2. Nájomné sa platí mesačne na účet prenajímateľa č.ú.: 14223512/0200 vždy so splatnosťou do 15. dňa vopred príslušného mesiaca. Fakturačným dokladom je táto zmluva. Prenajímateľ faktúru nebude vystavovať
3. Spotreba všetkých médií /elektrickej energie, plynu, vodné a stočné a iné nie sú zahrnuté v nájomnom a nájomca ich bude uhrádzať priamo dodávateľovi predmetnej služby.
4. Náklady na odvoz a likvidáciu tuhého komunálneho odpadu a ostatné náklady súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať prevádzkovateľovi tejto služby alebo správcovi dane.
5. Stavebné úpravy nebytových priestorov môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca na prenajatej nehnuteľnosti zrealizuje stavebné práce vopred odsúhlasené prenajímateľom a nájomcom za účelom stavebnotechnických úprav budúcej prevádzky a využívania objektu nájmu. Preinvestovaný náklad podľa odsúhlaseného rozpočtu stavebných prác na danom objekte predstavuje približne hodnotu 55 226,- € bez DPH. Prenajímateľ zabezpečuje opravu strechy na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že hodnota preinvestovaných finančných prostriedkov, ktorá s nájomcom môže byť vysporiadaná tým spôsobom, že nájomca bezodplatne prefakturuje maximálne sumu 55 226 € prenajímateľovi a táto faktúra sa započíta s faktúrou za nájom počnúc dňom podpisu zmluvy zmluvnými stranami. Po úplnom zápočte preinvestovaných finančných prostriedkov, bude nájomca pokračovať v platení mesačného nájomného tak, ako je to dohodnuté v zmluve. Zrealizované stavebné práce sa stanú majetkom prenajímateľa.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pokiaľ sa nezapočíta celá suma finančných prostriedkov zrealizovaných stavebných prác, nie je oprávnený zrušiť nájomný vzťah s nájomcom
8. V prípade skončenia nájmu zo strany prenajímateľa pred uplynutím doby, počas ktorej sa nájomné uhrádza zo zápočtu z realizovaných prác je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi nezapočítanú finančnú čiastku z fakturovanej sumy. **Uvedené neplatí pri výpovedi podľa čl. V. Skončenie nájmu , písm. d) výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodu neplatenia nájmu.**

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby.
3. Nájomca má právo na úhradu nákladov na vykonanie nevyhnutných opráv, ktoré mal vykonať prenajímateľ a ktoré nevykonal napriek písomnému oznámeniu nájomcu.
4. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi na vykonanie opráv potrebnú súčinnosť pri umožnení vstupu do predmetu nájmu. Tieto opravy však nesmú zásadným spôsobom narušiť chod prevádzky obchodu nájomcu.
5. Nájomca je povinný uzavrieť poistenie na interiérové zariadenia v priestoroch predmetu nájmu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane z predpisov na zabezpečenie a ochrany zdravia pri práci, zo zákona o ochrane zdravia ľudí ako aj zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení a príslušných zákonov súvisiacich s podnikaním na vlastné náklady ku dňu zahájenia činnosti v predmete nájmu.
7. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia zásielok týkajúce sa vzťahov z nájomnej zmluvy podľa tejto zmluvy s tým, že zásielka sa považuje za doručeníu do jeho vlastných rúk, aj keď bude nájomcovi poštou vrátená ako zásielka prenajímateľom neprevzatá.
8. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov.
9. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory do podnájmu tretím osobám a ani iným spôsobom zaťažiť predmet prenájmu. Prenajímateľ súhlasí s podnájomom pre činnosť prevádzky predaja mäsa a mäsových výrobkov. Práva a povinnosti nájomcu sa tým nemenia.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, sídla spoločnosti a predmetu činnosti. Obdobne to platí aj pre druhú stranu tohto zmluvného vzťahu.
11. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi na vykonanie kontroly účelu používania a na kontrolu užívaných zariadení.
12. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme tabule s jej umiestnením na vyhradenom mieste na fasáde budovy pri jej vstupe.
13. Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu.
14. Prenajímateľ zápisnične odovzdá pri podpise tejto zmluvy objekt a kľúče od budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

V. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou nájomcu z dôvodu, že ďalší nájom pre neho nie je rentabilný,
- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa
- d) výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodu neplatenia nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca výpoveďou nájmu podľa písmena b) nemá právo požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov, ktoré nájomca použil na zrealizované stavebné práce z titulu úpravy predmetu nájmu výhradne za účelom zriadenia maloobchodnej predajne a priestorov s tým súvisiacich.

2. Zmluvné strany si dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

3. Nájomca je povinný zápisnične odovzdať nebytové priestory do 20 dní po ukončení nájmu prenajímateľovi.

VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať iba po vzájomnej dohode zmluvných strán písomnou formou.

3. Právne vzťahy, ktoré táto zmluva neupravuje, ale s predmetom zmluvy súvisia, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne, zrozumiteľne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle MČ Košická Nová Ves (www.kosickanovaves.sk).

6. Táto zmluva je vyhotovená v 4- och rovnopisoch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomcovia.

V Košiciach dňa 12.3.2015


.....

prenajímateľ

MESTSKÁ ČASŤ
KOŠICE - KOŠICKÁ NOVÁ VES
MLIEČNA 1
040 14 KOŠICKÁ NOVÁ VES (1)

MILK/AGRO
spol. s r.o.
Čapajevova 36
080 46 PREŠOV


.....
nájomca