

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2019/MKP/NZ/004
uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Mestská krytá plaváreň
Zastúpená:	Ing. Vladimír Hlivák – riaditeľ
Sídlo:	Protifašistických bojovníkov č. 4, 040 01 Košice
IČO:	42319374
Bankové spojenie:	VÚB, a. s.
Číslo účtu:	SK42 0200 0000 0030 9156 4955
BIC:	SUBASKBX

(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca:	ichthyo s.r.o
Zastúpená:	Peter Koščo
Adresa:	Dubová 15, 040 01 Košice
Prevádzka :	Protifašistických bojovníkov 4, 040 01 Košice
IČO:	47345608
DIČ:	2023839015
Bankové spojenie:	SK 62 8330 0000 0023 0047 1735
Číslo účtu:	FIOZSKBA

(ďalej ako „nájomca“)

sa v zmysle ustanovenia § 3 a nasledujúceho zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Čl. I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti: Krytá plaváreň, súpisné číslo 821, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. 2014/4, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 5875 m², katastrálne územie Stredné Mesto, okres Košice I., obec Košice – Staré Mesto, na ulici Protifašistických bojovníkov č. 4 v Košiciach, zapísanej na liste vlastníctva č. 10774 vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice (ďalej len „Mestská krytá plaváreň“, alebo skratka „MKP“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v krytej plavárni na II. nadzemnom podlaží (ďalej len 2.NP):
 - a) miestnosť číslo 2.04A o výmere 14 m², ktorá je vyznačená na nákrese nebytových priestorov v prílohe č.1 tejto zmluvy.
 - b) miestnosť číslo 2.04C WC a sprcha o výmere 2,15 m².
 - c) miestnosť číslo 2.04 predsieň o výmere 4,70 m².

Nájomca je povinný strpieť spoločné užívanie priestorov 2.04C a 2.04 z nájomcov v priestore 2.04B. Nákras nebytových priestorov tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy a je jej nedeliteľnou súčasťou.

Čl. II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v Čl. I. tejto zmluvy za účelom ich využitia na prevádzku **masážny salón**.
2. Nájomca nie je oprávnený prenajímať tieto priestory inej právnickej alebo fyzickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. III. Výška a splatnosť nájomného a služieb s ním súvisiacich

1. Výška nájomného za nebytové priestory je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení vo výške **2 053,50 €** ročne (slovom: Dvetisícpäťdesiat tri eur päťdesiat centov ročne).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude nájomné poukazovať (uhrádzať) na účet prenajímateľa v sume **171,13 €** mesačne vopred do 20-teho dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu aktuálnemu.
3. V prípade omeškania s úhradou nájomného, nájomca je povinný zaplatiť popri riadnom nájomnom aj úroky z omeškania podľa § 369 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Prenajímateľ je oprávnený upraviť nájomné, pokiaľ miera inflácie prekročí hranicu 5 % oproti predchádzajúcemu roku. Nájomné bude upravené o skutočnú infláciu potvrdenú Štatistickým úradom SR.
5. Zmluvné strany sa dohodli a nájomca berie na vedomie, že v prípade ak nájomca nezaplatí riadne a načas nájomné alebo zálohovú platbu za energie, za vodné a stočné a iné služby a tieto neuhradí ani na základe riadne doručenej písomnej výzvy v dodatočnej lehote uvedenej vo výzve v trvaní minimálne 15 dní, má prenajímateľ právo okamžite ukončiť nájomný vzťah a odstúpiť od nájomnej zmluvy. V takomto prípade sa nájomný vzťah a nájomná zmluva končí okamihom doručenia odstúpenia nájomcovi.
6. Náklady za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca mesačne uhrádzať takto: zálohové platby na médiá a služby bude nájomca platiť mesačne zálohovými platbami na účet prenajímateľa vopred do 20-teho dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu aktuálnemu v nasledovných čiastkach (sumách):

a) tepelná energia na kúrenie	21,95 €,
b) elektrická energia	16,76 €,
c) vodné, stočné (mesto)	2,32 €,
d) vodné, stočné (studňa)	1,83 €,
e) upratovanie spoločných vstupných priestorov MKP	1,49 €,
f) odvoz komunálneho odpadu	5,70 €,

Mesačná zálohová platba za médiá a služby spolu: 50,05 €

7. Vyúčtovanie nákladov za energie a služby bude uskutočnené raz ročne do 31.03. nasledujúceho roka a v prípade skončenia nájmu do 30 dní od skončenia nájmu.

8. S účinnosťou od 25.08.2017 boli v prenajatých priestoroch podľa tejto zmluvy na vykurovacích telesách – radiátoroch nainštalované pomerné rozdeľovače vykurovacích nákladov, za účelom regulácie tepla. Na základe tejto skutočnosti podkladom pre vyúčtovanie spotreby tepla v prenajatých priestoroch, podľa tejto zmluvy ku dňu 31.03. nasledujúceho roka, budú výsledky odčítania spotreby tepla na pomerných rozdeľovačov vykurovacích nákladov, nainštalovaných na vykurovacích telesách – radiátoroch. Nájomca zaplatí za spotrebovanú tepelnú energiu na základe odpočtu meračov, ktorých stav je k 25.08.2017

v.č.PRVN	Stav	Dátum
31512548	632	25.8.2017
31512403	361	25.8.2017

9. V prípade nedoplatku je tento splatný v termíne najbližšie splatného nájomného, ak sa ale vyúčtovanie uskutoční po 15. dni v mesiaci vrátane, je nedoplatok splatný v nasledujúcom termíne splatnosti nájomného. V prípade preplatku sa tento započíta na úhradu najbližšie splatného nájomného a/alebo zálohovej platby za médiá a služby.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude akceptovať úpravu výšky zálohy za energiu a služby v súlade s preukázaným zvýšením cien dodávateľov. Záloha bude upravená dňom zvýšenia týchto cien.

Čl. IV. Čas a zánik nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** s právnou účinnosťou od **01.06.2019**.
2. Prenajímateľ môže písomne ukončiť túto zmluvu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
3. Vypovedať zmluvu môže, ktorákolvek zo zmluvných strán písomnou formou. Vypovedná doba je **3 - mesačná** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. V. Iné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje:

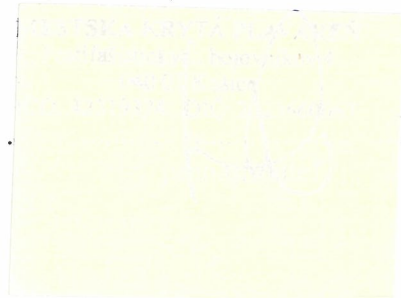
- a) dbať na ochranu prenajatého a spoločne s ostatnými nájomcami a prenajímateľom užívaného majetku (chodby, sociálne zariadenia, dvere) pred poškodením a zničením,
- b) vytvoriť podmienky na zabezpečenie BOZP v zmysle zákona č. 124/2006 Zb. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, vyhlášky č. 718/2002 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení v platnom znení a zabezpečenie dodržiavania požiarnych opatrení v zmysle zákona č. 314/2001 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov,
- c) stavebné úpravy vyplývajúce z účelu prenajatých priestorov realizovať len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa,
- d) bez odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu ich vykonanie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu tým spôsobenú
- e) zabezpečiť bežnú údržbu a upratovanie prenajatých priestorov na vlastné náklady.

- f) po skončení nájmu nájomca odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a s prihliadnutím k jeho obvyklému opotrebeniu.
 - g) v prípade nevyhnutnom vykonávať údržbu a opravu elektrických zariadení iba osobou (pracovník, alebo dodávateľ) s oprávnením podľa § 4 vyhlášky č. 718/2002 Z. z.,
 - h) strpieť obmedzenia v užívaní predmetu nájmu počas plánovanej odstávky bazéna, termín ktorej mu bude písomne oznámený najneskôr 30 dní pred odstávkou.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje:
- a) zdržať sa konania, ktoré by bránilo nájomcovi užívanie predmetu nájmu,
 - b) vykonávať revízie a opravy el. inštalácie nad rámec bežných opráv (bod 1. písm. g/ tejto časti zmluvy),
 - c) zabezpečovať riadne plnenie služieb a dodávok energie spojených s užívaním nebytových priestorov,
 - d) v prípade, že zavinením prenajímateľa nebude umožnený nájomcovi riadny výkon užívania predmetu nájmu, na čo bol prenajímateľ písomne upozornený, vznikne predpoklad pre rokovanie o dočasnej úprave výšky nájomného. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na prípady, keď prenajímateľ vykonáva na predmete nájmu havarijné opravy, potreba ktorých vznikla konaním nájomcu, a čo písomne vopred oznámi nájomcovi,
 - e) počas plánovanej odstávky bazénu na základe písomnej žiadosti primerane znížiť nájomcovi nájomné za nebytové priestory najviac do výšky zľavy 60 % z nájomného. Zníženie neplatí na úhradu za energie a služby.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Obchodného zákonníka.
2. Obsah tejto zmluvy je možné zmeniť iba dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku k nej.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch. Prenajímateľ obdrží 2 a nájomca 1 rovnopis.
4. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Mestskej krytej plavárne www.plavarenkosice.sk.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

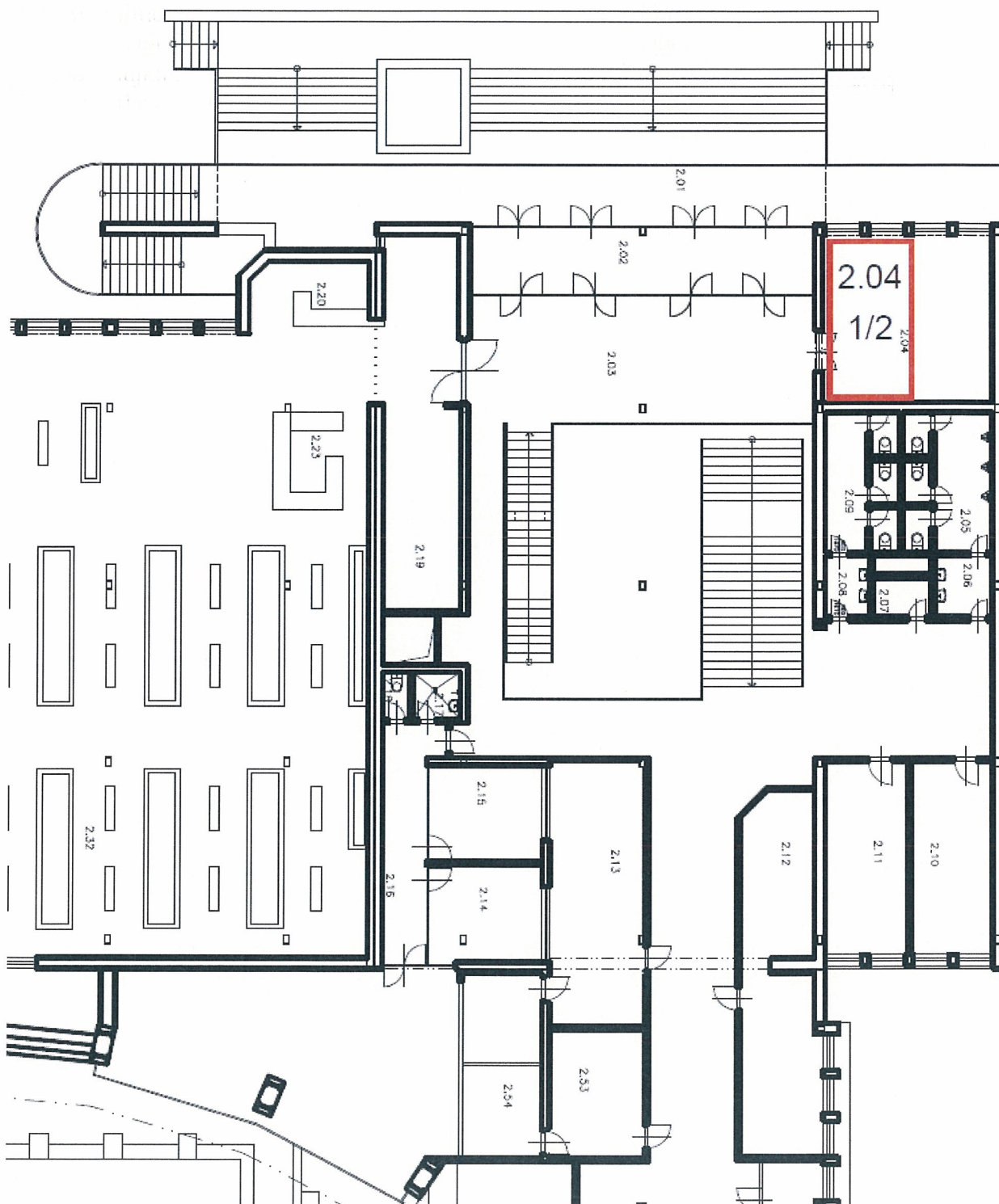
V Košiciach, dňa 29.5.2019



V Košiciach, dňa 29.5.2019



Príloha č.1 SITUAČNÝ PLÁN



Príloha č.2 – ZOZNAM MIESTNOSTÍ

	M.Č.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA	PODLAHA	STENY	STROP	POZNÁMKY
ČASŤ A – ŠATNE	2.01	VONKAJŠIE SCHODY	75,50		ANDEZIT		
	2.02	SOLÁRIUM	29,05	c1	MRAMOR	SKLENÁ MOZAIKA	ŠTUKOVÁ OMIETKA
	2.03	VSTUPNÁ HALA	183,50				
	2.04	KADERNICTVO, Masáže	34,85	b1	PVC	ŠTUKOVÁ OM.	
	2.05	WC MUŽI	14,10	a2	KER.DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	
	2.06	PREDSIEŇ	39,95				
	2.07	UPRATOVAČKA	12,75				
	2.08	PREDSIEŇ	3,10				
	2.09	WC ŽENY	12,00				
	2.10	KANCELÁRIA	17,95	b1	PVC	ŠTUKOVÁ OMIETKA	
	2.11	KANCELÁRIA	17,95				
	2.12	KANCELÁRIA	16,33	c1	MRAMOR		
	2.13	ŠATŇA MUŽI	22,24			KER.OBKL.	
	2.14	KANCELÁRIA	12,75	b1	PVC	ŠTUKOVÁ OMIETKA	
	2.15	KANCELÁRIA	12,75				
	2.16	CHODBA	11,60	a2	KER.DLAŽBA	SKL. MOZ.	
	2.17	UMÝVARKA	2,55			KERAMICKÝ OBKLAD	
	2.18	WC	1,45				
	2.19	SUŠENIE VLASOV	18,27				
	2.20	VÝDAJ KLÚČOV	9,30	a1	KER.DLAŽBA		
	2.21	CHODBA	44,12	a2	KER.DLAŽBA		
	2.22	ŠATŇA ŽENY	270,70	a1	KER.DLAŽBA		
	2.23	PREZLIEKAREŇ	---				
	2.24	DENNÁ MIESTNOSŤ	17,90			ŠTUKOVÁ OMIETKA	
	2.25	PREZLIEKAREŇ	17,90				
	2.26	PREZLIEKAREŇ	17,90				
	2.27	KANCELÁRIA	17,90				
	2.28	KANCELÁRIA	17,90				
	2.29	CHODBA	42,95			KER.OBKL.	
	2.30	SCHODISKO	26,25	a2	AND./KER.	SKL. MOZ.	
	2.31	VZT	---	---	---	VÁPENNÁ OM.	---
	2.32	ŠPORT. ORGANIZÁCIE	166,14	a1	KER.DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	ŠTUKOVÁ OMIETKA
	2.33	CHODBA	37,30				
	2.34	SPRCHY	73,40				
	2.35	WC ŽENY	23,75				
	2.36	CHODBA	11,54				
ČASŤ B – BAZÉN	2.37	SCHODIŠŤOVÝ PRIESTOR	57,00	c1	MRAMOR	SKL. MOZ.	
	2.38	VONKAJŠIE SCHODISKO	47,70		ANDEZIT		---
	2.39	ZÁVETRIE	8,10		BENÁT. DL.	WERZATIL	ŠTUKOVÁ OMIETKA
	2.40	MASÉR	12,35	a1	KER.DLAŽBA	KER.OBKL.	
	2.41	FOYER	264,50		BENÁT. DL.	WERZATIL	
	2.42	VSTUP NA TRIBÚNY	14,30	a1	KER.DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	
	2.43	VSTUP NA TRIBÚNY	16,50				
	2.44	HLADISKO	311,65				
	2.45	SCHODY	4,60				
	2.46	SCHODY	6,90				
	2.47	SCHODY	4,60				
	2.48	SCHODY	4,60				
	2.49	POKLADŇA POSILOVNĚ	27,30		BENÁT. DL.	WERZATIL	
	2.50	KANCELÁRIA	26,50			OBKLAD	
	2.51	NEOBSADENÉ	---				
	2.52	NEOBSADENÉ	---				
	2.53	ŠATŇA ŽENY	19,75	a1	KER.DLAŽBA	KER.OBKL.	
	2.54	TRIBÚNA PRE NOVINÁROV	82,40				