

1) 2016/7

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 8/NZ/NP/2016

uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Čl. I Zmluvné strany

Obchodné meno: **Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**
Sídlo: Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice
V mene ktorého koná: Ing. Róbert Ujpál – konateľ spoločnosti
IČO: 44 518 684
IČ DPH: SK 2022722075
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vl. č. 22846/V
Bankové spojenie: VÚB, a.s., č. účtu (IBAN): SK72 0200 0000 0000 1850 7512
/ďalej aj „nájomca“/

a

Názov: **Správa mestskej zelene v Košiciach**
Sídlo: Rastislavova 79, 040 01 Košice
V mene ktorého koná: Ing. Marta Popriková
IČO: 17 078 202
Právna forma: príspevková organizácia
/ďalej aj „podnájomca“/

Na základe zmluvy č.37/2005/N,S/L o nájme nebytových priestorov a o poskytovaní služieb spojených s nájmom nebytových priestorov, uzatvorenej medzi Správou majetku mesta Košice, s.r.o., Hlavná 68, Košice, IČO: 31 682 421 a podnájomcom (ďalej len „doterajšia zmluva“) užíva podnájomca nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte na Löfflerovej 2 v Košiciach, pozostávajúce z m.č. 1.05 až 1.10, 0.06, 0.08, 0.10, 0.13 a 0.16, vo výmere 123,20 m², s podielom na spoločných priestoroch vo výmere 35,65 m².

Zmluvné strany, z dôvodu prehľadnosti, vzhľadom k tomu, že

- 1) právnym nástupcom spoločnosti Správa majetku mesta Košice, s.r.o., Hlavná 68, Košice, IČO: 31 682 421, sa s účinnosťou od 01.01.2013, stala obchodná spoločnosť Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., Južné nábrežie 13, Košice, IČO: 44 518 684,
- 2) zmluva č. 37/2005/N,S/L má vyšší počet dodatkov (10),
- 3) dopĺňa sa do tohto zmluvného vzťahu úhrada za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody do predmetných nebytových priestorov, ktorý bola doposiaľ upravená v samostatnej zmluve sa v zmysle § 570 Občianskeho zákonníka dohodli na nahradení doterajšieho záväzku novým záväzkom a to tak, že touto Zmluvou č. 8/NZ/NP/2016 sa nahrádza doterajšia zmluva č. 37/2005/N,S/L, ktorá zaniká okamihom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

Čl. II Predmet zmluvy

- 2.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v objekte na Löfflerovej ul. č. 2 v Košiciach, a to v suteréne miestnosť č. 0.06, 0.08, 0.10, 0.13, 0.16, vo výmere **71,30 m²** a na prízemí miestnosť č. 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, vo výmere **51,90 m²**, s prislúchajúcim podielom spoločných priestorov **35,65 m²**, (ďalej len „nebytový priestor“).
- 2.2 Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s podnájomom nebytových priestorov nájomcom a záväzok podnájomcu uhrádzať poskytované služby spôsobom a za podmienok uvedených v tejto zmluve. Služby budú poskytované podnájomcovi v nebytovom priestore.
- 2.3 Objekt v ktorom sa nachádza nebytový priestor, je vo vlastníctve Mesta Košice, v katastrálnom území Stredné mesto na LV č. 10527 ako budova súpisné č. 1488, nachádzajúca sa na parcele č. 2289 vo výmere 715 m². Nájomca prehlasuje, že na základe Nájomnej zmluvy č. 1090/2006 uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je oprávnený nebytový priestor uvedený v bode 2.1 tejto zmluvy dať do podnájmu.

Čl. III Účel podnájmu

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájmcovi do užívania za odplatu nebytový priestor za účelom jeho využitia ako **administratívne priestory a šatne**.
- 3.2 Podnájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor výlučne na dohodnutý účel.

Čl. IV Úhrada za podnájom (ďalej aj „nájomné“)

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude hradiť za užívanie predmetu zmluvy mesačne
 - a) **nájomné vo výške 169,46 € bez DPH,**
 - b) **zálohové platby za služby** spojené s užívaním priestoru **vo výške 229,02 € bez DPH.**Zmluvné strany sa dohodli, že k nájomnému a zálohovým platbám za služby bude pripočítaná DPH podľa aktuálnej sadzby DPH.
- 4.2 Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Predpis nájomného a zálohových platieb za služby pre nebytový priestor, na základe ktorého je stanovená: 1. mesačná platba nájomného a 2. mesačná zálohová platba za služby, /ďalej len „mesačný predpis“/.
- 4.3 Podnájomca sa zaväzuje platiť sumu nájomného a zálohových platieb za služby podľa mesačného predpisu **mesačne vždy do posledného pracovného dňa príslušného mesiaca** bankovým prevodom na účet nájomcu vedený vo VÚB, a.s., SK72 0000 0000 1850 7512, alebo priamo v pokladni spoločnosti, a to odo dňa prevzatia nebyt. priestoru.
- 4.4 Nájomca každoročne k 31.3. bežného roka oznámi podnájmcovi nebytového priestoru oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. K 01.07. bežného roka prehodnotí výšku mesačnej platby nájomného, pričom túto je možné navýšiť o hodnotu minuloročnej priemernej inflácie, uvádzanej ako oficiálny údaj Štatistickým úradom SR a oznámenej podnájmcovi v súlade so znením tohto bodu.
- 4.5 Nájomca vykoná zúčtovanie zálohových platieb oproti skutočným nákladom jedenkrát ročne a predloží ho podnájmcovi do 31.5. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je splatné do 30-tich dní odo dňa doručenia podnájmcovi.
- 4.6 Nájomca je oprávnený jednostranne upraviť
 - a) výšku nájomného z nasledovných dôvodov:
 - aa/ z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok v súlade s b.4.4 tejto zmluvy,
 - bb/ z dôvodu, ak sa Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení výška nájomného určená Pravidlami prenajímajania majetku mesta Košice a dohodnutá výška nájomného nedosahuje aspoň základnú výšku nájomného určenú novými pravidlami.
 - b) výšku zálohových platieb za služby z dôvodu, ak výška zálohových platieb nezodpovedá skutočnej spotrebe podnájmcu na základe vyúčtovania zálohových platieb za služby za predchádzajúce obdobie.Podnájomca sa zaväzuje platiť upravenú sumu nájomného a zálohových platieb za služby podľa mesačného predpisu po doručení nového mesačného predpisu s účinnosťou odo dňa, ktorý je v mesačnom predpise uvedený.

Čl. V Doba podnájmu a skončenie podnájmu

- 5.1 Podnájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**.
- 5.2 Nájomca a podnájomca sa vzájomne dohodli, že podnájom nebytových priestorov uzavretý podľa tejto zmluvy je možné skončiť:
 - a/ výpoveďou bez uvedenia dôvodu
výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - b/ odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu v zmysle bodu 5.5 tejto zmluvy,
 - c/ dohodou zmluvných strán ku ktorémukolvek dňu.
 - d/ výpoveďou nájomcu pre omeškanie podnájmcu s úhradou mesačného predpisu v zmysle Článku IV. bod 4.1 a 4.3 tejto zmluvy za viac ako jeden mesiac, resp. s úhradou vyúčtovania prevyšujúceho výšku mesačného predpisu; v tomto prípade je výpovedná lehota jednomesačná a začne plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 5.3 Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak ku dňu zániku podnájmu nebytových priestorov, podnájom uzavretý podľa tejto zmluvy zaniká:

- a/ zánikom predmetu podnájmu,
b/ smrťou fyzickej osoby resp. zánikom právnickej osoby, ak nemá právneho nástupcu
- 5.4 Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
- 5.5 Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť pri podstatnom porušení zmluvnej povinnosti zo strany podnájomcu. Podstatným porušením zmluvnej povinnosti sa pre účely tejto zmluvy rozumie:
- a/ omeškanie s úhradou mesačného predpisu v zmysle Článku IV. bod 4.1 tejto zmluvy za viac ako jeden mesiac alebo
- b/ akékoľvek porušenie podmienok užívania zo strany podnájomcu definovaných v článku VI. body 6.2 – 6.9 tejto zmluvy alebo
- c/ omeškanie s dorovnaním finančnej zábezpeky podľa bodu 4.11 tejto zmluvy,
- Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom, kedy došlo k doručeniu písomného odstúpenia.
- 5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely doručovania akejkoľvek zásielky vyplývajúcej z tohto právneho vzťahu sa za deň doručenia považuje deň prevzatia poštovej zásielky alebo deň vrátenia zásielky odosielateľovi, ak sa zásielka vráti druhej strane ako nedoručená, nedoručiteľná alebo neprevzatá v odbernej lehote. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie je rozhodná adresa, ktorá je ako sídlo uvedená v záhlaví tejto zmluvy alebo adresa nebytového priestoru. V prípade zmeny adresy, ktorá je uvedená v záhlaví je zmluvná strana povinná o tom bezodkladne písomne informovať druhú stranu.
- 5.7 Podnájomca je povinný najneskôr **do 3 dní po skončení nájmu** uvoľniť a vypratať nebytové priestory a odovzdať nájomcovi. V prípade, že podnájomca v stanovenej lehote po skončení podnájmu nebytový priestor neodovzdá nájomcovi, neodvolateľne splnomocňuje nájomcu na vypratanie predmetu podnájmu na náklady podnájomcu a jeho nebezpečenstvo.

Čl. VI Podmienky užívania

- 6.1 Stav nebytových priestorov je podnájomcovi dobre známy, nakoľko ich užíva na základe predchádzajúcich zmluvných vzťahov.
- 6.2 Podnájomca je povinný umožniť nájomcovi vstup do nebytového priestoru za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania nebytového priestoru a umožniť prístup k uzatváracím ventilom na požiadanie nájomcu. V prípade havárie je povinný zabezpečiť okamžitý prístup do nebytového priestoru.
- 6.3 Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 6.4 Podnájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. Pre výklad obvyklého udržiavania sa použijú pojmy drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, tak ako ich vymedzujú ustanovenia vyhlášky č. 87/1995 Z. z. § 5 až § 9.
- 6.5 Podnájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne sám v súlade s článkom III. tejto zmluvy.
- 6.6 Podnájomca je oprávnený nebytový priestor označiť svojim obchodným menom, so špecifikáciou predávaného sortimentu v rozsahu podnikateľskej činnosti. Umiestnenie cudzej reklamy, ktorá by bola zdrojom zvláštnych príjmov, je povinný vopred dohodnúť s nájomcom a príslušnou mestskou časťou.
- 6.7 Akékoľvek zmeny, stavebné úpravy, doplnenie predmetu podnájmu, prípadne iné technické zhodnotenie nehnuteľnosti, ktoré sa nezhodujú s projektom alebo daným stavom v dobe odovzdania nebytového priestoru podnájomcovi, môže podnájomca vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu. Súhlas s prípadnými úpravami dáva nájomca písomne na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti podnájomcu. Stavebné úpravy, resp. akékoľvek zmeny vykoná podnájomca v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi na vlastné náklady, bez započítania vynaložených peňažných prostriedkov a to aj v prípade ukončenia zmluvného vzťahu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.8 Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi za požiarnu ochranu prenajatých priestorov zodpovedá podnájomca nebytového priestoru, ktorý si plní všetky povinnosti podľa § 4 a 5 zákona.
- 6.9 Podnájomca je oprávnený užívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel v súlade s ustanovením bodu 3.1 zmluvy.
- 6.10 Po skončení podnájmu je podnájomca povinný vrátiť nebytový priestor nájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. na vykonanú rekonštrukciu.
- 6.11 Podnájomca je povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi všetky zmeny vzťahujúce sa k nebytovému priestoru a zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru podnájomcom.
- 6.12 Poistenie hmotného majetku a tovaru si vo vlastnom záujme zabezpečuje podnájomca nebytového priestoru.
- 6.13 Dodávka tepla a teplej úžitkovej vody bude rozpočítaná podľa tejto zmluvy počnúc 01.01.2016.

Čl. VII
Závěrečné ustanovenia

- 7.1 Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 1 vyhotovenie obdrží podnájomca a 2 vyhotovenia nájomca.
- 7.2 Túto zmluvu možno zmeniť len dodatkom k zmluve, ktorý musí mať písomnú formu.
- 7.3 Pokiaľ v tejto zmluve nie je inak uvedené, právne vzťahy sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 7.4 Zmluvná strana je povinná písomne upovedomiť druhú zmluvnú stranu o hroziacom, resp. zahájenom konkurznom konaní.
- 7.4 Obe zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu slobodne, vážne, bez tiesne a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich určitý a zrozumiteľný.
- 7.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom, ktorý nasleduje po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu www.bpmk.sk,

V Košiciach, dňa 08 07 2016
Za nájomcu

Za podnájomcu

.....
Ing. Róbert Ujpál
konateľ spoločnosti

.....
Ing. Marta Popříková

**PREDPIS NÁJOMNÉHO A ZÁLOHOVÝCH PLATIEB ZA SLUŽBY
PRE NEBYTOVÝ PRIESTOR**
(mesačný predpis podľa ods. 4.2 zmluvy)

Podnájomca: Správa mestskej zelene v Košiciach
Nebytový priestor: Löfflerova 2 v Košiciach
IČO: 17078202
Podlahová plocha v m²: 123,20 m²
Podlahová plocha spoloč. servis. priest., v m²: 35,65 m²
Variabilný symbol:
Úhrady na č. účtu: VÚB, a.s., č.ú.: (IBAN): SK72 0200 0000 0000 1850 7512
Konštantný symbol:

1. ROČNÁ VÝŠKA NÁJOMNÉHO

nebytové priestory m.č. 1.05 až 1.10 prizemie a 0.06, 0.08, 0.13, 0.16 suterén	123,20 m ²
podiel spoloč. pr.	35,65 m ²
spolu:	158,85 m ²

158,85 m² x 12,801 €/m²/rok = 2 033,44 €/rok bez DPH

Pevná platba	sadzba	základ	DPH	bez DPH	spolu v €
Mesačná platba nájomného	20%	169,46	33,89		203,35

2. Výška platieb za služby a média spojené s podnájomom nebytových priestorov :

média a názov služby	ročne v € bez DPH	mesačne v € bez DPH	sadzba mes. DPH 20% v €	ročne v € s DPH	mesačne v € s DPH
elektrická energia (záloha)	324,72	27,06	5,41	389,66	32,47
vodné stočné, zrážkov voda (záloha)	600,00	50,00	10,00	720,00	60,00
zimná a letná údržba okolia budovy	116,04	9,67	1,93	139,25	11,60
správna réžia	351,48	29,29	5,86	421,78	35,15
Spolu - zaokrúhlene	1 392,24	116,02		1 670,69	139,22

Podnájomca je povinný podať poplatkové priznanie za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu Mestu Košice, v zmysle VZN Mesta Košice č. 60/2001 a jeho doplatkov v platnom znení

3. Zálohová platba za teplo a teplú vodu pre nebytové priestory vo výmere :

Druh priestoru	Podlahová plocha
Nebytové priestory	123,20
Podiel na užívaní spol. priest.	35,65
SPOLU:	158,85

Ročná záloha za teplo : 1 356,00 € bez DPH
Mesačná záloha za teplo: 113,00 € bez DPH

Sadzba DPH je 20% ročná 271,20 € mesačná 22,60 €

Ročná záloha za teplo: 1 627,20 € s DPH
Mesačná záloha za teplo : 135,60 € s DPH

Mesačný predpis nájomného, služieb a dodávky tepla a teplej vody spolu : 478,17 € s DPH

Zálohová platba bude zúčtovaná oproti nákladom a predložená podnájomcovi jedenkrát ročne.

Tento mesačný predpis nájomného a zálohových platieb za služby je súčasťou zmluvy o podnájme nebytových priestorov. Úhrada sumy podľa mesačného predpisu (vrátane zálohy za dodávku tepla a teplej vody) sa bude uskutočňovať od 01.01.2016.

V Košiciach dňa
Za Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Vypracovala: Bc. Daníková

.....
Ing. Róbert Ujpál
konateľ spoločnosti