

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. 31/NZ/NP/2014
324/2014 ÚĽUV

uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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 len „nájomca“/

a

Názov: **Ústredie ľudovej umeleckej výroby**
Sídlo: Obchodná 64, 816 11 Bratislava
V mene ktorého koná: Mgr. Dana Klúčarová, PhD., generálna riaditeľka
IČO: 00 164 429
DIČ: 2020798736
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, č. účtu:
/ďalej len „podnájomca“/

Čl. II
Predmet zmluvy

- 2.1 Nájomca dáva do podnájmu podnájomcovi nebytový priestor - garáž č. 8, nachádzajúcu sa vo dvore objektu na **Hlavnej ul. č. 68 v Košiciach**, o výmere **18,00 m²** (ďalej len „nebytový priestor“).
- 2.2 Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s podnájomom nebytového priestoru nájomcom a záväzok podnájomcu uhrádzať poskytované služby spôsobom a za podmienok uvedených v tejto zmluve. Služby budú poskytované podnájomcovi v nebytovom priestore (18,00 m²).
- 2.3 Objekt, v ktorom sa nachádza nebytový priestor, je vo vlastníctve Mesta Košice a je zapísaný na LV č. 10 527 vedenom pre katastrálne územie Stredné mesto ako budova súpisné č. 37, nachádzajúca sa na parcele č. 59 a 60/1. Nájomca vyhlasuje, že na základe Nájomnej zmluvy č. 1083/2006 uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je oprávnený nebytový priestor dať do podnájmu. Zmluva je uzatvorená v zmysle Pravidiel prenájmania majetku mesta Košice a Štatútu mesta Košice.

Čl. III
Účel podnájmu

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor za účelom jeho využitia **ako sklad**.
- 3.2 Podnájomca sa zaväzuje užívať nebytový priestor výlučne na dohodnutý účel.

Čl. IV
Úhrada za podnájom

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude hradiť za užívanie nebytového priestoru **nájomné a zálohové platby za služby** spojené s užívaním nebytového priestoru vo výške uvedenej v Predpise nájomného a zálohových platieb za služby. 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, na základe ktorého je stanovená mesačná platba nájomného a zálohových platieb (ďalej len „mesačný predpis“).

- 4.3 Podnájomca sa zaväzuje platiť mesačný predpis **mesačne vždy do 5. dňa** bežného mesiaca bankovým prevodom na účet nájomcu vedený vo VÚB, a.s., č. účtu: SK72 0200 0000 0000 1850 7512, alebo priamo v pokladni nájomcu, a to odo dňa prevzatia nebytového priestoru.
- 4.4 Nájomca každoročne k 31.3. bežného roka oznámi podnájomcovi 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.
- 4.5 Nájomca vykoná zúčtovanie zálohových platieb oproti skutočným nákladom jedenkrát ročne a predloží ho podnájomcovi do 31.5. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je splatné do 30-tich dní odo dňa doručenia podnájomcovi.
- 4.6 Nájomca je oprávnený jednostranne upraviť:
- a) výšku nájomného:
 - aa/ z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok v súlade s bodom 4.4 tejto zmluvy,
 - bb/ z dôvodu, ak sa uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení výška nájomného určená Pravidlami prenájmania 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 podnájomcu 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.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania podnájomcu s plnením povinností stanovených v bode 4.3 alebo 4.5 tejto zmluvy, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu úrok z omeškania vo výške stanovenej príslušnými právnymi predpismi.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania podnájomcu s plnením povinností uvedených v bodoch 5.7, 6.2 až 6.7, 6.9 tejto zmluvy zo strany podnájomcu je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu **zmluvnú pokutu** vo výške 0,1 % za každý i začatý deň neplnenia povinnosti zo sumy zodpovedajúcej mesačnému predpisu platnému k prvému dňu porušenia povinnosti, a to až do splnenia tejto povinnosti.

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 ktorémukoľvek dňu,
 - d) výpoveďou nájomcu pre omeškanie podnájomcu s úhradou mesačného 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 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 za viac ako jeden mesiac alebo
 - b) akékoľvek porušenie podmienok užívania zo strany podnájomcu definovaných v článku VI body 6.2 až 6.9 tejto zmluvy alebo
 - c) neprevzatie nebytového priestoru podnájomcom ani v lehote 10 dní odo dňa písomného oznámenia nájomcu o povinnosti prevziať nebytový priestor.

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 tejto zmluvy, 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 nebytového priestoru

- 6.1 Nájomca odovzdá a podnájomca preberie predmet podnájmu v stave, ktorý je mu dobre známy.
- 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 § 5 až § 9 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
- 6.5 Podnájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne sám. Podnájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.
- 6.6 Podnájomca je oprávnený nebytový priestor označiť svojim názvom, so špecifikáciou predávaného sortimentu v rozsahu predmetu 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 požiaru ochranu prenajatých priestorov zodpovedá podnájomca nebytového priestoru, ktorý si plní všetky povinnosti podľa § 4 a 5 tohto 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.
- 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 Podnájomca sa zaväzuje nerušiť v nebytových priestoroch nočný klud a občianske spolužitie.
- 6.14 Podnájomca sa zaväzuje v zmysle § 7 zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v platnom znení dodržiavať zákaz fajčenia, okrem fajčiarskej vyhradenej pre zamestnancov. Podnájomca svojim podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodrzaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.

Čl. VII
Záverečné ustanovenia

- 7.1 Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží podnájomca a 2 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 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 v Centrálnom registri zmlúv vedenom ÚVSR.

V Košiciach, dňa
Za nájomcu

V Bratislave, dňa
Za podnájomcu

.....
Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Ing. Róbert Ujpál
konateľ spoločnosti

.....
Ústredie ľudovej umeleckej výroby
Mgr. Dana Kľučárová, PhD.
generálna riaditeľka

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

Podnájomca: Ústredie ľudovej umeleckej výroby
Nebytový priestor: Hlavná 68, garáž č. 8
v Košiciach,
IČO: 00164429
Podlahová plocha v m²: 18,00 m²
Podlahová plocha spoloč. priest. podiel v m²:
Variabilný symbol:
Úhrady na č. účtu: 18507512/0200
Konštantný symbol:

1. ROČNÁ VÝŠKA NÁJOMNÉHO

garážový priestor na prízemí

garáž č. 8 18,00 m² x 27,78 €/m²/ rok = 500,00 €/rok

nájom celkom: 500,00 € /rok bez DPH

Pevná platba	sadzba	základ	DPH	bez DPH	spolu v €
Mesačná platba nájomného	20%	41,67	8,33		50,00

2. Výška platieb za služby a média spojené s podnájomom nebytových priestorov : 18,00 m²

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 (paušál)	60,00	5,00	1,00	72,00	6,00
upratovanie dvora (paušál)	84,00	7,00	1,40	100,80	8,40
zrážková voda z povrch. odtoku (záloha)	12,00	1,00	0,20	14,40	1,20
Spolu - zaokrúhlene	156,00	13,00		187,20	15,60

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 č. 31/NZ/NP/2014

V Košiciach dňa
Za Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

.....
Ing. Róbert Ujpál
konateľ spoločnosti