

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 19/NZ/NP/2022

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

Čl. I.

Zmluvné strany

Zmluvné strany:

Nájomca:

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

/ďalej aj „nájomca“/

A

Podnájomca:

Obchodné meno: **Maják nádeje**
Právna forma: občianske združenie, odborová organizácia a organizácia zamestnávateľov
Sídlo: Kováčska 48, 040 01 Košice
V mene ktorého koná: Mgr. Soňa Vancáková, PhD., predseda združenia
IČO: 42 111 510
Zapísaná: v Registri mimovládnych neziskových organizácií vedenom MV SR pod č. VVS/1-900/90-35898
Bankové spojenie:

/ďalej aj „podnájomca“/

Čl. II

Predmet zmluvy

- 2.1. Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte budovy **na ulici Hlavná 68 v Košiciach**:
 - na prízemí, v trakte B, a to: m. č. 0.07 o výmere 14,60 m², s prislúchajúcim podielom spoločných priestorov 5,27 m²,
 - na 2. poschodí, v trakte B, a to: m. č. 2.19B o výmere 29,20 m², s prislúchajúcim podielom spoločných priestorov 8,31 m² (ďalej len „nebytové priestory“)
- 2.2. Predmetom tejto Zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s podnájomom nebytových priestorov nájomcu 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, a je vedený na LV č. 10527 v katastrálnom území Stredné mesto, ako budova so súpisným číslom 37, nachádzajúca sa na parcele registra „C“ s parcelným číslom 59 a 60/1. Nájomca prehlasuje, že na základe Nájomnej zmluvy č. 1083/2006 uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je

oprávnený nebytový priestor uvedený v bode 2.1 tejto Zmluvy dať do podnájmu. Zmluva je uzatvorená v zmysle Štatútu mesta Košice.

- 2.4. Zmluva sa uzatvára na základe oznámenia o výsledku ponukového konania na mieste o najvhodnejší návrh ceny mesačného nájmu nehnuteľného majetku mesta Košice v správe, resp. nájme BPMK, ktoré sa uskutočnilo dňa 22.06.2022 v súlade s príslušnými ustanoveniami Štatútu mesta Košice.

Čl. III

Účel podnájmu

- 3.1. Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor na účel jeho využitia ako: **administratívny priestor, služby.**
- 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 nebytového priestoru mesačne:
1. **nájomné vo výške 16,74 € bez DPH.** Nájomca uplatňuje DPH v súlade s ustanovením § 38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení.
 2. **platby za služby a média** spojené s užívaním nebytového priestoru **vo výške 311,45 € bez DPH.** K platbám za služby bude uplatnená DPH podľa aktuálnej sadzby DPH. Nájomca poskytol podnájomcovi - občianskemu združeniu zľavu vo výške 90 % z minimálnej ceny nájomného prenajímaných nebytových priestorov.
- 4.2. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je Predpis nájomného a platieb za služby a média pre nebytový priestor, na základe ktorého je stanovená: 1. mesačná platba nájomného a 2. mesačná platba za služby a média, /ďalej len „mesačný predpis“/.
- 4.3. Podnájomca sa zaväzuje platiť sumu nájomného a platieb za služby a média podľa mesačného predpisu **mesačne vždy do 5. dňa bežného mesiaca** na účet nájomcu, alebo priamo v pokladni spoločnosti. V prípade, ak táto Zmluva nadobudne účinnosť v priebehu príslušného kalendárneho mesiaca, podnájomca je povinný zaplatiť alikvótnu časť nájomného a platieb za služby a médiá za tento kalendárny mesiac.
- 4.4. Nájomca každoročne k 31.3. bežného roka môže oznámiť podnájomcovi nebytového priestoru oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, a k 01.07. bežného roka môže prehodnotiť výšku mesačnej platby nájomného, pričom túto je možné navýšiť o hodnotu minuloročnej priemernej inflácie, uvádzanej ako oficiálny údaj Štatistickým úradom SR a oznámenej podnájomcovi v súlade so znením tohto bodu.
- 4.5. Nájomca vykoná zúčtovanie zálohových platieb za služby a média oproti skutočným nákladom jedenkrát ročne a predloží ho podnájomcovi do 31.5. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie nákladov za služby a média spojené s užívaním nebytového priestoru je splatné do 30-tich dní odo dňa doručenia podnájomcovi. Vyúčtovanie tepla a teplej úžitkovej vody sa vypracuje v súlade s vyhláškou č. 240/2016 Z. z. Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v platnom znení.
- 4.6. Nájomca je oprávnený jednostranne upraviť:
- a) výšku nájomného z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok v súlade s b.4.4 tejto Zmluvy,
 - b) výšku nájomného z dôvodu, ak sa Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení výška nájomného určená Štatútom mesta Košice a dohodnutá výška nájomného nedosahuje aspoň základnú výšku nájomného určenú novými pravidlami,

- c) výšku platieb za služby z dôvodu, ak výška nezodpovedá skutočnej spotrebe nájomcu na základe vyúčtovania platieb za služby za predchádzajúce obdobie. Podnájomca sa zaväzuje platiť upravené /zvýšené/ nájomné, resp. zálohové platby za služby po doručení nového mesačného predpisu, s účinnosťou odo dňa, ktorý je v ňom 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 **zmluvnú pokutu** vo výške 0,05 % za každý i začatý deň omeškania zo sumy zodpovedajúcej mesačnému predpisu platnému k prvému dňu omeškania, a to až do úplného zaplatenia nedoplatkov.
- 4.8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinností uvedených v bodoch 6.2, 6.3, 6.5 až 6.7, 6.9 až 6.11, 6.15 tejto Zmluvy zo strany podnájomcu, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu **zmluvnú pokutu** vo výške 0,05 % 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.
- 4.9. Zmluvné strany potvrdzujú, že ku dňu uzavretia Zmluvy je na predmete podnájmu zložená finančná zábezpeka vo výške **100,- €**.
- 4.10. Nájomca je oprávnený použiť finančnú zábezpeku uhradenú v súlade s bodom 4.9 tejto Zmluvy:
- a) v prípade omeškania podnájomcu s platením podľa bodu 4.3, 4.5 tejto Zmluvy na úhradu splatnej pohľadávky nájomcu voči podnájomcovi,
 - b) na úhradu zmluvnej pokuty v zmysle bodu 4.7 a 4.8 Zmluvy,
 - c) na úhradu škody spôsobenej podnájomcom,
 - d) na úhradu nákladov, ktoré nájomcovi vzniknú pri vypratání predmetu podnájmu po skončení podnájmu v prípade, že podnájomca nebytový priestor neodovzdá v súlade s bodom 5.7 zmluvy.
- Nájomca je oprávnený jednostranne určiť akým spôsobom bude použitá finančná zábezpeka.
- 4.11. V prípade, že nájomca použije finančnú zábezpeku na niektorý z účelov uvedených v bode 4.10 Zmluvy, je podnájomca povinný dorovnať finančnú zábezpeku do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia nájomcu. Pre účely doručovania oznámenia sa použijú podmienky uvedené v bode 5.6 tejto Zmluvy.
- 4.12. Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka bude po započítaní nevysporiadaných nárokov nájomcu v zmysle bodu 4.10 písm. a/ až d/ tejto Zmluvy vyplatená podnájomcovi po skončení podnájmu, vrátení nebytového priestoru a po vypracovaní a doručení vyúčtovania nákladov za služby spojených s užívaním nebytového priestoru (bod 4.5 zmluvy) za kalendárny rok, v ktorom došlo k skončeniu podnájmu (t.j. najneskôr do 30.6. nasledujúceho kalendárneho roka), ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Vrátením nebytového priestoru po skončení podnájmu sa podľa tejto Zmluvy rozumie deň, kedy dôjde k riadnemu protokolárnemu (zápisničnému) odovzdaniu nebytového priestoru zo strany podnájomcu nájomcovi.

Čl. V

Doba podnájmu a skončenie podnájmu

- 5.1. 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 predpisu za viacako 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) iné podstatné porušenie podmienok užívania zo strany podnájomcu definovaných v článku VI. body 6.2; 6.5-6.7; 6.9; 6.13 tejto Zmluvy,
 - 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 **v posledný deň výpovednej lehoty, resp. ku dňu skončenia** 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 predmetného podnájmu na náklady podnájomcu a na jeho nebezpečenstvo, zároveň je povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € denne za každý i začatý deň omeškania povinnosti vypratania a uvoľnenia predmetného podnájmu. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo nájomcu na náhradu škody.

Čl. VI

Podmienky užívania

- 6.1. Nájomca odovzdal a podnájomca prevzal predmet podnájmu v stave, ktorý mu je dobre známy. Podnájomca je povinný, ak sa to ukáže ako potrebné, na vlastné náklady zabezpečiť doklad stavebného úradu o užívaní stavby na dohodnutý účel podnájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, ak sa pri prevzatí nebytových priestorov vyskytne záhada, ktorá by bránila užívaniu priestorov na dohodnutý účel, túto podnájomca odstráni na vlastné náklady.
- 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 (po uvedení do stavu spôsobilého na dohodnutý účel podľa vety druhej bodu 6.1 zmluvy), 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. Podnájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť inému subjektu.
 - 6.6. Podnájomca je oprávnený nebytový priestor označiť svojim názvom, so špecifikáciou ponúkaných služieb v rozsahu zakladateľskej listiny. Umiestnenie cudzej reklamy, ktorá by bola zdrojom zvláštnych príjmov, je povinný vopred dohodnúť s nájomcom a príslušnou mestskou časťou.
 - 6.7. Akékoľvek zmeny, 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade udelenia súhlasu nájomcu s úpravami nebytového priestoru udeleného na základe tejto podnájmovej zmluvy vylučujú použitie ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka, vety poslednej. V prípade, ak v nebytovom priestore, resp. objekte, v ktorom sa nebytový priestor nachádza, podnájomca mieni vykonávať akékoľvek práce prostredníctvom iného subjektu (klimatizácia a pod.), podnájomca nemôže umožniť svojvoľný pohyb týmto subjektom v objekte a je povinný oznámiť výkon prác prostredníctvom iných subjektov správcovi, a umožniť ich výkon až po splnení pokynov správcu na úseku BOZP. Ustanovenie bodu 6.7 Zmluvy týmto nie je dotknuté.
 - 6.8. Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom za požiaru ochranu prenajatých priestorov zodpovedá podnájomca nebytového priestoru, ktorý si plní všetky povinnosti podľa § 4 písm. e) a § 14 zákona.
 - 6.9. Podnájomca je oprávnený užívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel v súlade s ustanovením bodu 3.1 Zmluvy.
 - 6.10. Podnájomca je povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi všetky zmeny vzťahujúce sa k nebytovému priestoru a zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru podnájomcom.
 - 6.11. 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.
 - 6.12. 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 nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.
 - 6.15. Podnájomca nie je oprávnený zriadiť si v mieste predmetu podnájmu sídlo firmy, resp. miesto podnikania bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. O udelení súhlasu so zriadením sídla, resp. miesta podnikania v mieste predmetu podnájmu rozhoduje nájomca na základe písomnej žiadosti podnájomcu v súlade so stanoviskom Mesta Košice k tejto žiadosti.

Čl. VII

Záverečné 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.
- 7.5. Obe zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu slobodne, vážne, bez tiesne a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich určitý a zrozumiteľný.
- 7.6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Za nájomcu

Za podnájomcu

.....
Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Ing. Peter Vrábel, PhD., konateľ

.....
Maják nádeje
Mgr. Soňa Vancáková, PhD., predseda

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

Podnájomca: Maják nádeje
IČO: 42111510
DIČ: 2023113026
IČ pre DPH:
Nebytový priestor: Hlavná 68 v Košiciach, prízemie, 2. posch.,
trakt B
Podlahová plocha v m²: 43,80 m²
Podlahová plocha servis. priest. podiel v m²: 13,58 m²

Úhrada platieb za nebytový priestor:

Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK72 0200 0000 000018507512
Konštantný symbol: 0308

1. Ročná výška nájomného

Účel využitia	Plocha v m ²	EUR/m2/rok	Ročný nájom v EUR bez DPH
Administratívny priestor pre OZ m. č.007 B prízemie a 2.19 B II. poschodie trakt B	43,80	4,30 €	188,34 €
Podiel spoločných priestorov	13,58	0,92€	12,493 €
SPOLU:	57,38		200,83

2. Mesačný predpis nájomného a platieb za služby

Názov	Mesačne v EUR bez DPH	Sadzba mesačne v EUR 20 % DPH	Mesačne v EUR s DPH
Pevná mesačná platba nájomného nebytový priestor	16,74 €	0 €	16,74€
Médiá a služby			
Elektrická energia záloha	90,00 €	18,00 €	108,00 €
Vodné, stočné, zrážková voda záloha	10,04 €	2,00€	12,04 €
Komunálny odpad záloha	4,00 €	0,8 €	4,80 €
Dodávka tepla záloha	100,00 €	20,00 €	120,00 €
Informačná služba a vrátnica paušál	73,93 €	14,79 €	88,72 €
Upratovanie spoločných priestorov paušál	21,87 €	4,37 €	26,24 €
Zimná a letná údržba okolia budovy paušál	3,066 €	0,61 €	3,68 €
Správna réžia paušál	8,54 €	1,71 €	10,25 €
Spolu zaokrúhlene	328,19 €		390,48 €

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

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Ing. Peter Vrábek PhD., konateľ