

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 22/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:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**
Sídlo: Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice
V mene ktorého koná: Ing. Peter Vrábel, 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 „prenajímateľ“/

A

Nájomca:

Obchodné meno: ENERGO profi, s.r.o.
Sídlo: Inžinierska 463/16, 040 11 Košice - Západ
V mene ktorého koná: Jindřich Hamřík
IČO: 46 134 697
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, VI. č. 27485/V
Bankové spojenie: SK65 1100 0000 0029 2985 5525
Email: energoprofisk@gmail.com
Tel. kontakt: 0903 105 492

/ďalej aj „nájomca“/

Čl. II

Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte budovy **na ulici Vodárenská 12 v Košiciach**, na poschodí, vo výmere 80,15 m² (ďalej len „nebytový priestor“).
- 2.2. Predmetom tejto Zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s nájmom nebytových priestorov prenájomcu a záväzok nájomcu uhrádzať poskytované služby spôsobom a za podmienok uvedených v tejto Zmluve. Služby budú poskytované nájomcovi v nebytovom priestore.
- 2.3. Objekt, v ktorom sa nachádza nebytový priestor, je vo vlastníctve Mesta Košice.

Prenajímateľ prehlasuje, že na základe Zmluvy č. 1336/2008 v znení jej dodatkov, uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je oprávnený nebytový priestor uvedený v bode 2.1 tejto Zmluvy dať do nájmu. Zmluva je uzatvorená v zmysle Štatútu mesta Košice.

- 2.4. Zmluva sa uzatvára na základe oznámenia o výsledku obchodnej verejnej súťaže, ktorá bola vyhlásená dňa 16.06.2022 prenájomcom v zmysle Štatútu mesta Košice a v zmysle § 281 a nasl. Obchodného zákonníka o najvhodnejší návrh na uzavretie nájomnej zmluvy na nehnuteľný majetok mesta Košice v správe prenájomcu.

Čl. III Účel nájmu

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor na účel jeho využitia: **skladové priestory/administratívny priestor**.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor výlučne na dohodnutý účel.

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

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť za užívanie nebytového priestoru mesačne:
1. **nájomné vo výške 75,00 € bez DPH**. Prenajímateľ 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 72,68 € bez DPH**. K platbám za služby bude uplatnená DPH podľa aktuálnej sadzby DPH.
- 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. Nájomca sa zaväzuje platiť sumu nájomného a platieb za služby a média podľa mesačného predpisu **mesačne vždy do 5. dňa bežného mesiaca** na účet prenájomcu, alebo priamo v pokladni spoločnosti. V prípade, ak táto Zmluva nadobudne účinnosť v priebehu príslušného kalendárneho mesiaca, nájomca je povinný zaplatiť alikvótnu časť nájomného a platieb za služby a média za tento kalendárny mesiac.
- 4.4. Prenajímateľ každoročne k 31.3. bežného roka môže oznámiť nájomcovi 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 nájomcovi v súlade so znením tohto bodu.
- 4.5. Prenajímateľ vykoná zúčtovanie zálohových platieb za služby a média oproti skutočným nákladom jedenkrát ročne a predloží ho nájomcovi 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 nájomcovi. 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 odbornom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v platnom znení.
- 4.6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného z nasledovných dôvodov:
- a) z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok v súlade s b.4.4 tejto Zmluvy,

- b) 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.

Nájomca sa zaväzuje platiť upravenú sumu nájomného a platieb za služby a média 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 nájomcu s plnením povinností stanovených v bode 4.3 alebo 4.5 tejto Zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu **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 nájomcu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu **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 nájmu zložená finančná zábezpeka vo výške **140 €**.
- 4.10. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku uhradenú v súlade s bodom 4.9 tejto Zmluvy:
 - a) v prípade omeškania nájomcu s platením podľa bodu 4.3, 4.5 tejto Zmluvy na úhradu splatnej pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi,
 - b) na úhradu zmluvnej pokuty v zmysle bodu 4.7 a 4.8 Zmluvy,
 - c) na úhradu škody spôsobenej nájomcom,
 - d) na úhradu nákladov, ktoré prenajímateľovi vzniknú pri vypratání predmetu nájmu po skončení nájmu v prípade, že nájomca nebytový priestor neodovzdá v súlade s bodom 5.7 zmluvy.Prenajímateľ je oprávnený jednostranne určiť akým spôsobom bude použitá finančná zábezpeka.
- 4.11. V prípade, že prenajímateľ použije finančnú zábezpeku na niektorý z účelov uvedených v bode 4.10 Zmluvy, je nájomca povinný dorovnať finančnú zábezpeku do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľa. 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 prenajímateľa v zmysle bodu 4.10 písm. a/ až d/ tejto Zmluvy vyplatená nájomcovi po skončení nájmu, 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 nájmu (t.j. najneskôr do 30.6. nasledujúceho kalendárneho roka), ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Vrátením nebytového priestoru po skončení nájmu sa podľa tejto Zmluvy rozumie deň, kedy dôjde k riadnemu protokolárnemu (zápisničnému) odovzdaniu nebytového priestoru zo strany nájomcu prenajímateľovi.

Čl. V

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 5.1. Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**.
- 5.2. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že nájom 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 prenajímateľa v zmysle bodu 5.5 tejto Zmluvy,
 - c) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - d) výpoveďou prenajímateľa pre omeškanie nájomcu s úhradou mesačného predpisu 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 nájmu nebytových priestorov, nájom uzavretý podľa tejto zmluvy zaniká:
- a) zánikom predmetu nájmu,
 - 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. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť pri podstatnom porušení zmluvnej povinnosti zo strany nájomcu. 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 nájomcu 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. Nájomca je povinný najneskôr **v posledný deň výpovednej lehoty, resp. ku dňu skončenia** nájmu uvoľniť a vypratať nebytové priestory a odovzdať prenajímateľovi. V prípade, že nájomca v stanovenej lehote po skončení nájmu nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi, neodvolateľne splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie predmetného nájmu na náklady nájomcu 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 nájmu. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

Čl. VI

Podmienky užívania

- 6.1. Prenajímateľ odovzdal a nájomca prevzal predmet nájmu v stave, ktorý mu je dobre známy. Nájomca je povinný, ak sa to ukáže ako potrebné, na vlastné náklady zabezpečiť doklad stavebného úradu o užívaní stavby na dohodnutý účel nájmu, 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 nájomca odstráni na vlastné náklady.

- 6.2. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do nebytového priestoru za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania nebytového priestoru a umožniť prístup k uzatváracím ventilom na požiadanie prenajímateľa. V prípade havárie je povinný zabezpečiť okamžitý prístup do nebytového priestoru.
- 6.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv (po uvedení do stavu spôsobilého na dohodnutý účel podľa vety druhej bodu 6.1 zmluvy), ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 6.4. Nájomca 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. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne sám. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť inému subjektu.
- 6.6. Nájomca 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 prenajímateľom a príslušnou mestskou časťou.
- 6.7. Akékoľvek zmeny, doplnenie predmetu nájmu, prípadne iné technické zhodnotenie nehnuteľnosti, ktoré sa nezhodujú s projektom alebo daným stavom v dobe odovzdania nebytového priestoru nájomcovi, môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Súhlas s prípadnými úpravami dáva prenajímateľ písomne na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu. Stavebné úpravy, resp. akékoľvek zmeny vykoná nájomca 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 prenajímateľa s úpravami nebytového priestoru udeleného na základe tejto nájomnej zmluvy vylučujú použitie ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka, vety poslednej. V prípade, ak v nebytovom priestore, resp. objekte, v ktorom sa nebytový priestor nachádza, nájomca mieni vykonávať akékoľvek práce prostredníctvom iného subjektu (klimatizácia a pod.), nájomca 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 nájomca nebytového priestoru, ktorý si plní všetky povinnosti podľa § 4 písm. e) a § 14 zákona.
- 6.9. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel v súlade s ustanovením bodu 3.1 Zmluvy.
- 6.10. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny vzťahujúce sa k nebytovému priestoru a zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru nájomcom.
- 6.11. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi 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 nájomca nebytového priestoru.
- 6.13. Nájomca sa zaväzuje nerušiť v nebytových priestoroch nočný klúd a občianske spolužitie.
- 6.14. Nájomca sa zaväzuje v zmysle § 7 zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v platnom znení dodržiavať zákaz fajčenia, okrem fajčiarnie vyhradenej pre zamestnancov. Nájomca svojim podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.

- 6.15. Nájomca nie je oprávnený zriadiť si v mieste predmetu nájmu sídlo firmy, resp. miesto podnikania bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. O udelení súhlasu so zriadením sídla, resp. miesta podnikania v mieste predmetu nájmu rozhoduje prenajímateľ na základe písomnej žiadosti nájomcu 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 nájomca a 2 vyhotovenia prenajímateľ.
- 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 (CRZ).

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Za prenajímateľa

Za nájomcu

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

.....
ENERGO profi, s.r.o.
Jindřich Hamřík, konateľ

PREDPIS NÁJOMNÉHO A PLATIEB ZA SLUŽBY
PRE NEBYTOVÝ PRIESTOR

(mesačný predpis podľa ods. 4.2 zmluvy)

Podnájomca: **ENERGO profi s.r.o.**
IČO: 46134697
Nebytový priestor: Vodárenská 12 v Košiciach, poschodie
Podlahová plocha v m² : 80,15 m²

Úhrada platieb za nebytový priestor:

Bankové spojenie: **VÚB, a.s.**
IBAN: **SK72 0200 0000 0000 1850 7512**
Konštantný symbol: **0308**

1. Ročná výška nájomného

Účel využitia	Plocha v m ²	EUR/m2/rok	Ročný nájom v EUR bez DPH
Administratívny priestor, sklad	80,15	11,229 €	900,00 €

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 za nebytový priestor	75,00 €	15,00 €	90,00 €
Médiá a služby			
Studená voda (záloha)	10,00 €	2,00 €	12,00 €
Dodávka tepla (záloha)	60,00 €	12,00€	72,00 €
MART (paušál)	0,66 €	0,13 €	0,79 €
Zrážková voda z povrch. odtoku (záloha)	2,02 €	0,40 €	2,42 €
Spolu zaokrúhlene	147,68 €		177,22 €

V Košiciach dňa

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