

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 15/NZ/NP/2023

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

Čl. I

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 Miklovič - konateľ spoločnosti
IČO: 44 518 684
DIČ: 2022722075
IČ DPH: K2022722075
Bankové spojenie:
IBAN / BIC:
Zapísaná: v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Odd. Sro, Vložka č. 22846/V
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Oklandia s.r.o.**
Sídlo: Košické Olšany 2, 044 42 Košické Olšany
V mene ktorého koná: Mgr. Marián Miko - konateľ
IČO: 46 091 335
DIČ: 202 322 6062
Tel. kontakt:
E-mail:
Bankové spojenie:
/ďalej len „nájomca“/

Čl. II

Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte budovy meštianskeho domu na ulici **Alžbetina č. 33 v Košiciach**, na prízemí so suterénom, a to konkrétne **nebytový priestor č. 12 - NP1 o výmere 93,21 m²**, (ďalej len „nebytový priestor“).
- 2.2 Predmetom tejto Zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s nájmom nebytových priestorov prenajímateľa a záväzok nájomcu uhrádzať poskytované služby spôsobom a za podmienok uvedených v tejto Zmluve. Služby budú poskytované nájomcovi v nebytovom priestore.
- 2.3 Nebytový priestor, ktorý tvorí predmet nájmu, je vo vlastníctve Mesta Košice. Prenajímateľ prehlasuje, že je na základe Zmluvy o výkone správy č. 1336/2008 v znení dodatkov, uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti, oprávnený nebytový priestor uvedený v bode 2.1 tejto Zmluvy prenajímať. 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 20.04.2023 prenajímateľom 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 prenajímateľa.

Čl. III Účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor za účelom jeho využitia ako **vzorková predajňa**.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor výlučne na dohodnutý účel.

Čl. IV Nájomné

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť za užívanie predmetu zmluvy:
- a) **nájomné vo výške 415,00 € bez DPH mesačne.**
 - b) **zálohové platby za služby** spojené s užívaním priestoru vo **výške 281,17 € bez DPH mesačne**. K platbám za služby bude uplatnená DPH v súlade s platným právnym predpisom zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v aktuálnom znení.
- 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 aj „mesačný predpis“/.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje platiť sumu nájomného a platieb za služby podľa mesačného predpisu mesačne vždy do **5. dňa bežného mesiaca** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, 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 médiá 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. K 1. 7. 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 oproti skutočným nákladom jedenkrát ročne a predloží ho nájomcovi do 31. 5. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je splatné do 30-tich dní odo dňa doručenia nájomcovi.
- 4.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného, resp. zálohových platieb za služby, 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,
 - d) v prípade nepredvídaných okolností týkajúcich sa enormného nárastu cien, vedúcich k navýšeniu spotreby nájomcu aj v priebehu roka, bez vyúčtovania platieb za služby za predchádzajúce obdobie (napr. navýšenie cien médií, nevyúčtovateľných položiek, minimálnej mzdy atď.).
- Nájomca 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 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 Nájomca uhradil pred podpisom zmluvy časť **finančnej zábezpeky** vo výške **824 €**, zostávajúcu časť vo výške **846,80 €** je nájomca povinný zložiť ku dňu podpisu tejto zmluvy.
- 4.10 Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku uhradenú v súlade s bodom 4.9 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 vypratani 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 prenájmu, vrátení nebytového priestoru a po vypracovaní a doručení vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru za kalendárny rok, v ktorom došlo k skončeniu nájmu (t.j. najneskôr do 30. 6. nasledujúceho kalendárneho roka), ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Vrátenie nebytového priestoru po skončení nájmu sa podľa tejto Zmluvy rozumie deň, kedy dôjde k riadnemu protokolárnemu (zápisničnému) odovzdaniu nebytového priestoru zo strany nájomcu prenajímateľovi.

ČI. 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 pre obe zmluvné strany trojmesačná a začne plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane,
 - b) odstúpením od Zmluvy zo strany prenajímateľa v zmysle bodu 5.5 tejto Zmluvy,
 - c) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
- 5.3 Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, nájom nebytových priestorov 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 a 4.3 tejto Zmluvy za viac ako jeden mesiac alebo
 - b) porušenie podmienok užívania zo strany nájomcu definovaných v článku VI. body 6.2; 6.3; 6.5 – 6.10; 6.12; 6.14 – 6.15; tejto Zmluvy alebo
 - c) omeškanie s dorovnaním finančnej zábezpeky podľa bodu 4.11 tejto Zmluvy.
- Odstúpením od Zmluvy sa táto 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.

ČI. 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 prenajatého 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 prenajatého priestoru.
- 6.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a ktoré sa vyskytnú po prevzatí nebytového priestoru po uvedení do stavu spôsobeného na dohodnutý účel (6.1. zmluvy) 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 do podnájmu.
- 6.6 Nájomca je oprávnený prenajatý priestor označiť svojim obchodným menom, so špecifikáciou realizovanej činnosti v rozsahu podnikateľskej činnosti. Umiestnenie cudzej reklamy, ktorá by bola zdrojom zvláštnych príjmov, je povinný vopred dohodnúť s prenajímateľom, príslušnou mestskou časťou a správcom domu.

- 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 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 požiarmi 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 fajčiarny 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 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, ktorý nasleduje po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (CRZ).

V....., dňa.....

V....., dňa.....

Za prenajímateľa

Za nájomcu

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

.....
Oklandia, s.r.o.
Mgr. Marián Miko, konateľ

PREDBEŽNÝ PREDPIS NÁJOMNÉHO A PLATIEB ZA SLUŽBY PRE NEBYTOVÝ PRIESTOR
(V zmysle zmluvy podľa odstavca 4.2 zmluvy)

Podnájomca: OKLANDIA s.r.o.
IČO: 46091335
DIČ: 2023226062
IČ pre DPH: SK2023226062
Nebytový priestor: Alžbetina 33, Košice
Podlahová plocha m2: 93,21 m2
Podlahová plocha servis. priestorov v m2:

Úhrada platieb za nebytový priestor
Údaje budú definované po podpise zmluvy

1. Ročná výška nájomného

Účel využitia	Plocha v m ²	EUR/m2/rok	Ročný nájom v EUR bez DPH
Predajna na prizemi so suterénom	93,21	53,43 €	4 980,00 €
SPOLU:	93,21		4 980,00 €

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 plarba nájomného	415,00 €	83,00 €	498,00 €
Médiá a služby			
studená voda (záloha)	3,00 €	0,60 €	3,60 €
zrážková voda (záloha)	1,50 €	0,30 €	1,80 €
elektrická energia (záloha)	276,67 €	55,33 €	332,00 €
Spolu zaokrúhlene	696,17 €		835,40 €

Ing. Peter Miklovič
Konateľ - riaditeľ spoločnosti

