

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 196/2023/VaM

uzavretá v zmysle ustanovení § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) (ďalej len „Zmluva“) medzi:

Prenajímateľom: Mestská časť Košice – Sídliisko KVP
Sídlo: Trieda KVP 1, 040 23 Košice
IČO: 00 691 089
DIČ: 2020928327
IČ DPH: nie je platcom
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK54 5600 0000 0005 3629 6014
Štatutárny orgán: Mgr. Ladislav Lörinc, starosta
Zodpovedná osoba: Ing. Iveta Urbanová, iveta.urbanová@mckvp.sk, +421948967981
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomcom: PDTH s.r.o.
Sídlo: Maurerova 18, 040 22 Košice
IČO: 54 970 695
DIČ: 2121831437
IČ DPH: nie je platca
Bankové spojenie: Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky
IBAN: SK13 8330 0000 0025 0237 7632
Zapísaná v registri: Mestský súd Košice, odd. Sro, vložka č. 55225/V
Štatutárny orgán: Ing. Patrik Lukáč, konateľ
Zodpovedná osoba: Ing. Patrik Lukáč
(ďalej len „Nájomca“)
(ďalej spolu Prenajímateľ a Nájomca len „Zmluvné strany alebo „Účastníci Zmluvy“)

Článok I.

Predmet a účel Zmluvy

- 1.1 Mesto Košice je výlučným vlastníkom nebytových priestorov – stavba, budova (miestny úrad), súpisné č. 1603, postavené na parcela C-KN 3309/19 o výmere 857 m², zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúce sa na Triade KVP 1 v Košiciach (ďalej len „Nebytové priestory“) vedené Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 965, okres Košice II, obec Košice – Sídliisko KVP, katastrálne územie Grunt.
- 1.2 Prenajímateľ je oprávnený prenajímať Nebytové priestory na základe Zmluvy o zverení majetku do správy č. 55/2015/SM zo dňa 19.03.2015 v znení jej neskorších dodatkov (ďalej len „Zmluva o zverení majetku do správy“).
- 1.3 Predmetom tejto Zmluvy je prenechanie Nájomcovi na dočasné užívanie časti Nebytových priestorov, **miestnosť č. 0.1** (pracovný priestor) o podlahovej ploche **73,28 m²**, **miestnosť č. 0.2** (pracovný priestor) o podlahovej ploche **33,33 m²**, **miestnosť č. 0.3** (chodba) o podlahovej ploche **7,29 m²**, **miestnosť č. 0.4** (sklad) o podlahovej ploche **2,29 m²**, **miestnosť č. 0.5** (pracovný priestor) o podlahovej ploche **71,48 m²**, **miestnosť č. 0.6** (predsieň-ženy) o podlahovej ploche **6,44 m²**, **miestnosť č. 0.7** (sprcha ženy) o podlahovej ploche **1,36 m²**, **miestnosť č. 0.8** (WC ženy) o podlahovej ploche **1,66 m²**, **miestnosť č. 0.9** (predsieň-muži o podlahovej ploche **6,55 m²**, **miestnosť č. 0.10** (sprcha muži) o podlahovej ploche **1,57 m²**, **miestnosť č. 0.11** (WC muži) o podlahovej ploche **1,44 m²** nachádzajúce sa na prízemí (1 NP) (ďalej len „Predmet nájmu“).

- 1.4 Pôdorysné vymedzenie Predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť (ďalej len „Pôdorysné vymedzenie“). Celková podlahová plocha Predmetu nájmu predstavuje **206,69 m²**.
- 1.5 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu za účelom vykonávania činnosti – športové aktivity , t. j. skupinové cvičenia, jóga a fyzioterapia.
- 1.6 Prenajímateľ dáva Nájomcovi do nájmu Predmet nájmu vrátane jeho súčastí a príslušenstva. Nájomca je oprávnený užívať spoločné časti, spoločné priestory, spoločné zariadenia a príslušenstvo Nebytových priestorov v rozsahu zodpovedajúcom bežnému užívaniu. Nájomca vyhlasuje, že sa o stave Predmetu nájmu presvedčil osobne prehliadkou Nebytových priestorov, potvrdzuje jeho užívania schopnosť a spôsobilosť na dohodnutý účel a v tomto stave ho Prenajímateľ odovzdáva a Nájomca preberá. Stav a vybavenie Predmetu nájmu bude Zmluvnými stranami zaznamenaný aj protokolárne.
- 1.7 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel, obvyklým spôsobom a v súlade s touto Zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. Zmena účelu užívania Predmetu nájmu je možná len na základe písomného dodatku k tejto Zmluve.
- 1.8 Nájomca je povinný za užívanie Predmetu nájmu platiť Prenajímateľovi nájomné podľa Článku II. tejto Zmluvy.
- 1.9 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre Nájomcu na základe tejto Zmluvy dodávku nasledujúcich médií a služieb:
 - 1.9.1 teplo a ÚK,
 - 1.9.2 pitná voda/odvádzanie odpadovej vody,
 - 1.9.3 odvádzanie vody z povrchového odtoku (zrážková voda),(ďalej len „Dodávka médií a služieb“).
Dodávka médií a služieb bude poskytovaná štandardne podľa podmienok stanovených primárnymi dodávateľmi.
- 1.10 Dodávku iných médií a služieb ako je Dodávka médií a služieb zabezpečovaná Prenajímateľom si Nájomca zabezpečuje samostatne, na vlastné náklady, na základe osobitných zmlúv s príslušnými dodávateľmi.

Článok II.

Nájomné, cena za Dodávku médií a služieb a finančná zábezpeka

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť za užívanie Predmetu nájmu nájomné v celkovej výške **950,09 €** (slovom deväťstopäťdesiat eur 09/100 centov) **mesačne**, t. j. **11 401,08 €** (slovom jedenásťtisícštyristojeden eur 08/100 centov) **ročne**. Prenajímateľ nie je platcom DPH a preto sa na nájomné nebude uplatňovať DPH.
- 2.2 V nájomnom je zahrnutá cena za Dodávku médií a služieb, ktorá predstavuje sumu **175,00 €** (slovom stosedemdesiatpäť eur) **mesačne**, t. j. **2 100,- €** (slovom dvetisícsto eur) **ročne** a bude platená Nájomcom vo forme zálohy.
- 2.3 Nájomné bez ceny za Dodávku médií a služieb je stanovené v súlade so Štatútom mesta Košice (ďalej len „Štatút“) a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice-Sídlisko KVP (ďalej len „Zásady hospodárenia“) vo výške **775,09 €** (slovom sedemstosedemdesiatpäť eur 09/100 centov) **mesačne**, t. j. **9 301,08 €** (slovom deväťtisícristojeden eur 08/100 centov) **ročne**.
- 2.4 Špecifikácia nájomného a ceny za Dodávku médií a služieb je uvedená v Predpise nájomného a ceny za Dodávku médií a služieb, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť (ďalej len „Predpis platieb“).
- 2.5 Prenajímateľ je oprávnený z nižšie uvedených dôvodov každoročne jednostranne zvýšiť:
 - 2.5.1 nájomné:

- 2.5.1.1 ak došlo k inflácií (všeobecný nárast cenového indexu tovarov a služieb) a Prenajímateľ do 31.03. bežného roka oznámil Nájomcovi oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok a zároveň k 01.04. bežného roka jednostranne upravil výšku nájomného (zvýšenie je možné len o hodnotu priemernej inflácie z predchádzajúceho roka, uvádzanej Štatistickým úradom SR ako oficiálny údaj),
- 2.5.1.2 ak sa zmenou Štatútu alebo Zásad hospodárenia zmení minimálna výška nájomného a dohodnutá výška nájomného je nižšia ako minimálne nájomné určené novými pravidlami (zvýšenie je možné len o tento rozdiel),
- 2.5.2 cenu za Dodávku médií a služieb:
ak rozdiel z vyúčtovania záloh na cenu za Dodávku médií a služieb presiahne násobok mesačnej zálohy na cenu za Dodávku médií a služieb (zvýšenie je možné len o tento rozdiel).
- Nájomca sa zaväzuje platiť takto zvýšené nájomné a cenu za Dodávku médií a služieb po doručení nového predpisu platieb, s účinnosťou odo dňa, ktorý je v ňom uvedený.
- 2.6 Nájomné vrátane ceny za Dodávku médií a služieb je splatné mesačne v mesiaci, za ktorý sa platí s lehotou splatnosti 15. deň v tomto mesiaci a to na základe Predpisu platieb vystaveného Prenajímateľom jedenkrát ročne na začiatku príslušného kalendárneho roka bez povinnosti fakturácie. Tým nie je dotknuté vystavenie Predpisu platieb v prípade zmien uskutočnených v súlade so Zmluvou.
- 2.7 Prenajímateľ raz ročne vykoná vyúčtovanie záloh na cenu za Dodávku médií a služieb oproti skutočným nákladom a predloží ho Nájomcovi do 31.05. nasledujúceho roka. Rozdiel z tohto vyúčtovania nákladov je splatný do 30 dní odo dňa jeho doručenia Nájomcovi.
- 2.8 V prípade zániku nájmu počas kalendárneho mesiaca, za ktorý Nájomca zaplatil mesačné nájomné sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť alikvotnú časť preplatku nájomného na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy a to do 14 dní odo dňa skončenia nájmu v zmysle tejto Zmluvy.
- 2.9 Nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške **700 €** (slovom sedemsto eur) ako garanciu na prípadnú škodu, ušlý zisk, zmluvné pokuty, úroky z omeškania, nájomné, cenu za Dodávku médií a služieb a iné nároky súvisiace a vzniknuté na základe tejto Zmluvy.
- 2.10 Finančná zábezpeka je splatná na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom do 7 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia faktúry Nájomcovi.
- 2.11 Finančná zábezpeka podľa tejto Zmluvy trvá počas celej doby nájmu. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi, pričom Prenajímateľ tak môže urobiť počas trvania nájmu alebo po jeho skončení. V prípade, že Prenajímateľ použije finančnú zábezpeku, je Nájomca povinný ju vždy doplniť. Prenajímateľ je oprávnený finančnú zábezpeku aj zvýšiť a to aj opakovane ak dôjde k zvýšeniu nájomného a ceny za Dodávku médií a služieb podľa ods. 2.5 tohto článku Zmluvy. Finančná zábezpeka môže byť zvýšená až o hodnotu zodpovedajúcu rozdielu pôvodnej výšky finančnej zábezpeký a výšky nájomného a ceny za Dodávku médií a služieb po zvýšení. Na doplnenie finančnej zábezpeký pri jej použití alebo zvýšení sa primerane použijú ustanovenia týkajúce sa zloženia finančnej zábezpeký.
- 2.12 Nájomca je oprávnený písomne požiadať o vrátenie finančnej zábezpeký a Prenajímateľ je povinný vrátiť finančnú zábezpeku až po skončení nájmu, vrátení Predmetu nájmu a vyúčtovaní ceny za Dodávku médií a služieb. Prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku (v plnej výške alebo vo výške krátenej) do 14 dní odo dňa kedy Nájomca doručil písomnú žiadosť o vrátenie finančnej zábezpeký Prenajímateľovi v zmysle tejto Zmluvy.
- 2.13 Nájomné, cenu za Dodávku médií a služieb a finančnú zábezpeku Nájomca zaplatí prevodným príkazom na dohodnuté platobné miesto, ktorým je bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy ako bankový účet Prenajímateľa. Za zaplatené sa považujú dňom pripísania sumy zodpovedajúcej ich výške na dohodnuté platobné miesto.

- 2.14 V prípade omeškania Nájomcu s platením akejkoľvek platby v zmysle tejto Zmluvy, zaplatí Nájomca Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z nezaplatennej sumy za každý deň omeškania.

Článok III.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 3.1 Prenajímateľ je povinný:
- 3.1.1 odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie za účelom podľa tejto Zmluvy tak, aby Nájomca mohol vykonávať svoje práva vyplývajúce z tejto Zmluvy,
 - 3.1.2 umožniť Nájomcovi riadne a bez obmedzenia užívať Predmet nájmu po celú dobu trvania nájmu,
 - 3.1.3 udržiavať Predmet nájmu v stave umožňujúcom riadne užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.
- 3.2 Nájomca je povinný:
- 3.2.1 včas a riadne zaplatiť nájomné, cenu za Dodávku médií a služieb a finančnú zábezpeku,
 - 3.2.2 užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel, obvyklým spôsobom a v súlade s touto Zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie,
 - 3.2.3 chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením; v prípade škody hroziacej Predmetu nájmu alebo havárie sa Nájomca zaväzuje zakročiť na ich odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia a prípadne zabezpečiť okamžitý prístup do Predmetu nájmu,
 - 3.2.4 odstrániť závady a poškodenia, ktoré na Predmete nájmu spôsobil, alebo ktoré spôsobili osoby zdržiavajúce sa na Predmete nájmu s jeho súhlasom; ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov za odstránenie takýchto závad a poškodení,
 - 3.2.5 vychádzať z Povinností zmluvných strán pri oprave a údržbe Predmetu nájmu, ktoré tvoria prílohu č. 3 tejto Zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť (ďalej len „Povinnosti zmluvných strán pri oprave a údržbe“) zabezpečiť vykonanie všetkých nevyhnutných drobných opráv a údržby na Predmete nájmu na vlastné náklady a zároveň bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania iných ako drobných opráv na Predmete nájmu, na ktoré je povinný Prenajímateľ a umožniť Prenajímateľovi ich vykonanie,
 - 3.2.6 nahradiť škodu, ktorú na Predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu s jeho súhlasom, ako aj škodu alebo inú ujmu, ktorá vznikne Prenajímateľovi z dôvodu porušenia záväzkov Nájomcu podľa tejto Zmluvy, vrátane ak bude Nájomca konať v rozpore s touto Zmluvou,
 - 3.2.7 dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o odpadoch“) a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 131 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Košice v znení neskorších zmien (ďalej len „VZN č. 131“),
 - 3.2.8 dodržiavať zákaz fajčenia v Predmete nájmu, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie,
 - 3.2.9 dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ako aj predpisov hygienických, ak sa vzťahujú na Predmet nájmu a na činnosť Nájomcu vykonávanú na Predmete nájmu, vrátane vypracovania dokumentácie, predpisov a pravidiel BOZP a OPP pre svojich zamestnancov a osoby, zdržujúcich sa na Predmete nájmu v pracovnom i mimo pracovnom čase,

- 3.2.10 zabezpečiť v zmysle príslušných právnych predpisov minimálne požiadavky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia svojich zamestnancov pri používaní pracovných prostriedkov a vyhradených technických zariadení pri práci v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu,
- 3.2.11 dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o požiarnej ochrane, ak sa vzťahujú na Predmet nájmu a na činnosť Nájomcu vykonávanú na Predmete nájmu, vrátane zabezpečovania, plnenia a vykonávania zabezpečenia ochrany pred požiarmi,
- 3.2.12 dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane životného prostredia, vrátane zabezpečenia vykonania opatrení potrebných na ochranu životného prostredia,
- 3.2.13 dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z vnútorných predpisov Prenajímateľa týkajúcich sa ochrany majetku, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a na činnosť Nájomcu vykonávanú na Predmete nájmu,
- 3.2.14 dodržiavať príslušné právne predpisy, ktoré sa vzťahujú na užívanie Predmetu nájmu a zásady verejného poriadku v priestoroch tvoriacich Predmet nájmu ako aj v spoločných častiach, spoločných priestoroch, spoločných zariadeniach a príslušenstve Nebytových priestorov a zabezpečiť ich dodržiavanie i zo strany iných osôb užívajúcich Predmet nájmu, vrátane udržiavania čistoty a poriadku, dodržiavania nočného klúdu a nenarúšania občianskeho spolujitia,
- 3.2.15 prenajímateľovi umožniť vykonanie kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania zmluvných podmienok a vykonania údržby, opráv a rekonštrukcií Predmetu nájmu alebo iného majetku,
- 3.2.16 na Predmete nájmu neuskutočňovať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa žiadne zmeny, resp. akékoľvek úpravy, pričom odsúhlasené zmeny Nájomca vykoná v súlade s platnými právnymi predpismi na vlastné náklady, bez možnosti požadovať ich náhradu, a to aj v prípade skončenia nájmu a Zmluvné strany vylučujú použitie ustanovenia § 667 ods. 1, posledná veta zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“),
- 3.2.17 na Predmet nájmu, resp. Nebytové priestory neumiestňovať/nenanášať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa žiadne zariadenia, veci alebo akékoľvek iné materiály, ktoré by menili vzhľad, prípadne by robili akúkoľvek reklamu Nájomcovi alebo tretím osobám s výnimkou označenia Predmetu nájmu názvom/obchodným menom Nájomcu podľa ods. 3.6 tohto článku Zmluvy,
- 3.2.18 písomne upovedomiť Prenajímateľa o hroziacom, resp. začatom konkurznom ako aj reštrukturalizačnom konaní.
- 3.3 Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho časti akýmkoľvek spôsobom zaťažovať.
- 3.4 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 3.5 Pri vykonávaní činnosti na Predmete nájmu postupuje Nájomca ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov spojených s jeho vlastnou činnosťou. Preto je Nájomca povinný na vlastné náklady a zodpovednosť získať pred zahájením svojej činnosti v Predmete nájmu a počas tejto činnosti udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia vyžadované v zmysle príslušných právnych predpisov pre jej vykonávanie a odovzdať Prenajímateľovi kópiu každého takéhoto povolenia, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje pri tom poskytnúť Nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má Nájomca aj čo sa týka dokladu stavebného úradu o užívaní stavby na dohodnutý účel nájmu, ak sa v zmysle platnej právnej úpravy takýto doklad vyžaduje.
- 3.6 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zriadiť si v Predmete nájmu sídlo spoločnosti a zapísať si adresu Predmetu nájmu ako svoje sídlo do obchodného registra, živnostenského registra alebo inej evidencie; Nájomca je zároveň oprávnený označiť Predmet nájmu svojim obchodným menom so špecifikáciou vykonávanej

činnosti súladnej s účelom nájmu a to vo forme tabule s jej umiestnením na vyhradenom mieste na fasáde Nebytových priestorov i na vstupe do Predmetu nájmu.

- 3.7 Nájomca je oprávnený vybaviť Predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich Predmet nájmu (prostriedky elektronickej ochrany), pričom túto skutočnosť je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi.
- 3.8 Nájomca je povinný poistiť sa pre prípady bežných poistných rizík zo zodpovednosti za škodu. Poistenie Nebytových priestorov v rámci poistenia majetku zabezpečuje prenajímateľ na svoje vlastné náklady.
- 3.9 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal na Predmete nájmu, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku väd Predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje nahradiť takto spôsobenú škodu, ak Nájomca relevantne preukáže že ku škode došlo a že vznikla v dôsledku väd Predmetu nájmu,
- 3.10 V prípade, že Nájomca poruší povinnosti, ktoré mu vyplývajú z ustanovení článku III. ods. 3.2.2, 3.2.7 až 3.2.17, 3.3, 3.4 a 3.6 Zmluvy, zaplatí Nájomca Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 € (slovom päťdesiat eur) za každý jednotlivý prípad porušenia danej povinnosti.

Článok IV.

Doba trvania nájmu a jeho skončenie

- 4.1 Zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú** od **01.01.2024**, pričom Predmet nájmu je Nájomca oprávnený užívať 24 hodín denne a 7 dní v týždni. Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu sa uskutoční dňa 01.01.2024.
- 4.2 Prenajímateľ a Nájomca sa vzájomne dohodli, že nájom v zmysle tejto Zmluvy je možné skončiť:
 - 4.2.1 uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, ak bola Zmluva uzavretá na dobu určitú,
 - 4.2.2 dohodou Zmluvných strán v písomnej forme ku dňu uvedenému v takejto dohode,
 - 4.2.3 výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je 2-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola doručená,
 - 4.2.4 odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu, ak druhá Zmluvná strana podstatným spôsobom poruší ustanovenia tejto Zmluvy, pričom nájom sa skončí dňom nasledujúcim po dni kedy došlo k odstúpeniu od Zmluvy,
 - 4.2.5 zánikom Predmetu nájmu,
 - 4.2.6 zánikom Nájomcu alebo Prenajímateľa bez právneho nástupcu.
- 4.3 Podstatným porušením Zmluvy Nájomcom v zmysle ods. 4.2.4 tohto článku Zmluvy je nezaplatenie akejkoľvek platby v zmysle tejto Zmluvy do 14 dní po lehote splatnosti alebo porušenie ustanovení článku III. ods. 3.2.2, 3.2.7 až 3.2.17, 3.3, 3.4 a 3.6 Zmluvy.
- 4.4 Podstatným porušením Zmluvy Prenajímateľom v zmysle odseku 4.2.4 tohto článku Zmluvy je porušenie ustanovení článku III. ods. 3.1 Zmluvy.
- 4.5 Výpoveď a odstúpenia od Zmluvy sú účinné okamihom doručenia ich písomného vyhotovenia druhej Zmluvnej strane.
- 4.6 V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne na zmeny vykonané v súlade s touto Zmluvou a to najneskôr v deň nasledujúci po dni skončenia nájmu. Ak Nájomca vykoná na Predmete nájmu akékoľvek zmeny, ktoré nie sú v súlade s touto Zmluvou, je povinný uviesť Predmet nájmu na svoje náklady do stavu pred takýmito zmenami.
- 4.7 V prípade omeškania s vrátením Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu rovnajúcu sa dvojnásobku výšky denného nájomného za každý, čo aj len začatý deň omeškania. Zároveň Nájomca neodvolateľne splnomocňuje Prenajímateľa na vypratanie Predmetu nájmu na náklady Nájomcu a jeho nebezpečenstvo.

Článok V.

Osobitné, spoločné a záverečné ustanovenia

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zo Zmluvných strán smerujúci ku vzniku, zmene, zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto Zmluvou, alebo akékoľvek oznámenie, výzva, požiadavka alebo súhlas niektorej zo Zmluvných strán, ktorý sa bude vyžadovať, alebo ktorý bude povolený alebo nevyhnutný na základe tejto Zmluvy, musí byť vychádzajúc z ustanovení § 40 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) písomný (ďalej len „Písomnosť“). Písomnosť musí byť doručená poštou ako doporučená zásielka, osobne alebo elektronicky podľa zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Zákon o e-Governmente“). V osobitných prípadoch, ak ide o bežnú komunikáciu medzi Zmluvnými stranami, ktorá má informatívnu, resp. doplnkovú funkciu, môže byť Písomnosť doručená iba e-mailovou poštou. Na písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresy sídla, miesta podnikania alebo trvalého pobytu Zmluvných strán, identifikátor Zmluvných strán v zmysle ustanovení § 3 písm. n) Zákona o e-Governmente a e-mailové adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Povinnosť Zmluvnej strany doručiť Písomnosť poštou alebo osobne sa považuje za splnenú a Písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá Zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie Písomností. Účinky doručenia Písomnosti poštou alebo osobne nastanú aj vtedy ak:
- 5.1.1 Zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto Zmluvy odosielať Písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej Zmluvnej strane oznámila, a následne pošta túto Písomnosť vrátila Zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto Písomnosti Zmluvnej strane,
 - 5.1.2 doručenie Písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej Zmluvnej strany, ktorej bola Písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo,
 - 5.1.3 Zmluvná strana prijatie Písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia Písomnosti,
 - 5.1.4 odosielateľovi bola Písomnosť vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej Písomnosti.
- Povinnosť Zmluvnej strany doručiť Písomnosť elektronicky podľa Zákona o e-Governmente sa považuje za splnenú a Písomnosť sa považuje za doručenú, ak bola doručená v zmysle ustanovení § 29 a nasl. Zákona o e-Governmente. Povinnosť Zmluvnej strany doručiť Písomnosť elektronicky e-mailovou poštou sa považuje za splnenú a Písomnosť sa považuje za doručenú v najbližší pracovný deň nasledujúci po dni jej doručenia.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nebude jednostranne započítavať akékoľvek vzájomné pohľadávky a to pod sankciou neplatnosti a zaplatenia zmluvnej pokuty vo výške 20% z hodnoty započítaných pohľadávok.
- 5.3 Zmluvné strany nie sú bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany oprávnené previesť (postúpiť) svoje práva (pohľadávky) alebo previesť svoje povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu osobu.
- 5.4 Zmluvné pokuty dohodnuté na základe tejto Zmluvy hradí Nájomca nezávisle od toho, či a v akej výške vznikne Prenajímateľovi škoda porušením povinnosti, ktorú možno vymáhať samostatne. Uplatnenie zmluvných pokút nie je povinnosťou Prenajímateľa. Nájomca má povinnosť uhradiť zmluvné pokuty aj keď svoju povinnosť nezavinil.
- 5.5 Všetko, čo výslovne neposkytuje v súlade s touto Zmluvou Prenajímateľ, je povinný zabezpečiť Nájomca na vlastné náklady.
- 5.6 Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú zachovávať obchodné tajomstvo a nepoužijú tieto informácie na iné zmluvné účely.
- 5.7 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami (ak to nie v ten istý deň, tak rozhodujúci je deň neskoršieho podpisu) a účinnosť v súlade s platnou právnou úpravou.

Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že táto Zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a a nasl. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o slobode informácií“) v spojení s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka povinne zverejňovanou zmluvou.

- 5.8 Táto Zmluva bude zverejnená v súlade s ustanovením § 5a ods. 6 a nasl. Zákona o slobode informácií. Prenajímateľ je zároveň oprávnený zverejniť túto Zmluvu aj na svojom webovom sídle.
- 5.9 Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov poskytnutých pre účely uzavretia tejto Zmluvy a prehlasuje, že bol oboznámený s informáciami podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej len Nariadenie č. 2016/679“), ktoré sú zverejnené na webovom sídle Prenajímateľa ako prevádzkovateľa www.mckvp.sk a na úradnej tabuli v jeho priestoroch.
- 5.10 Zmluvné strany aj ich zamestnanci, ktorí prichádzajú pri výkone svojich pracovných povinností do styku s osobnými údajmi, resp. tieto údaje akýmkoľvek spôsobom spracovávajú v rámci svojej pracovnej činnosti, sú povinní dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia č. 2016/679 a zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o ochrane osobných údajov“).
- 5.11 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú prílohy:
5.11.1 Príloha č. 1: Pôdorysné vymedzenie,
5.11.2 Príloha č. 2: Predpis platieb,
5.11.3 Príloha č. 3: Povinnosti zmluvných strán pri opravách a údržbe.
- 5.12 V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným, jeho neplatnosť, neúčinnosť alebo nevymáhateľnosť nebude mať vplyv na zostávajúce ustanovenia tejto Zmluvy a obe Zmluvné strany sa bez zbytočného odkladu dohodnú na náhradných ustanoveniach, s čo najskoršou právnou záväznosťou.
- 5.13 Všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú v prípade, že sa Zmluvné strany nebudú vedieť dohodnúť na ich odstránení riešené pred príslušným súdom v Slovenskej republike podľa slovenského práva. Zmluvné strany sa podrobia rozhodnutiu tohto súdu. Jeho rozhodnutie bude pre Zmluvné strany záväzné.
- 5.14 Vzťahy Zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené touto Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 5.15 Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len vo forme písomných, datovaných a vzostupne očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami a vyhotovených v počte vyhotovení tejto Zmluvy.
- 5.16 Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, majúcich povahu originálu, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží Nájomca a dve Prenajímateľ.
- 5.17 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že nebola uzavretá v tiesni alebo za nevýhodných podmienok, že ju uzavreli z vlastnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a na základe súhlasu s ňou ju podpisujú.

V Košiciach, dňa 29.12.2023

V Košiciach, dňa 29.12.2023

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

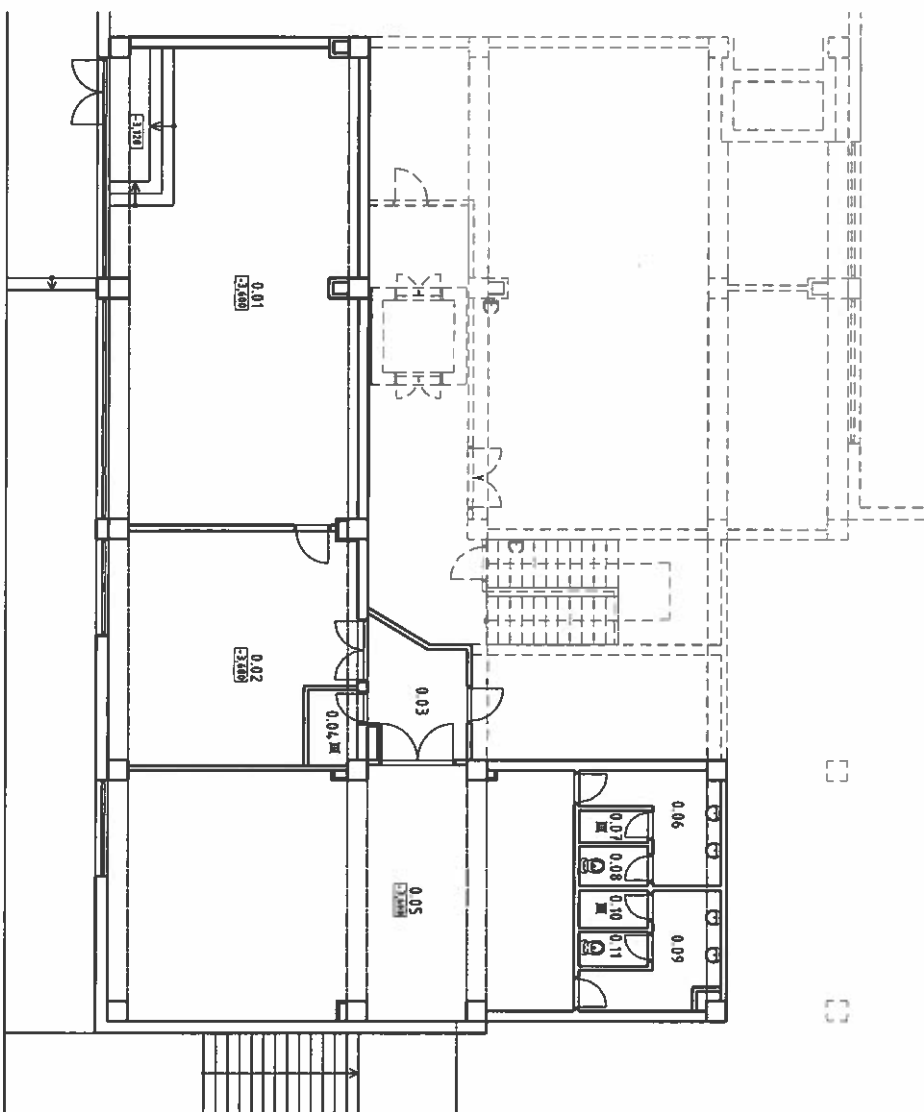
Mestská časť Košice – Sídliisko KVP

PDTH s.r.o.

Mgr. Ladislav Lörinc, starosta



Ing. Patrik Lukáč, konateľ



SÚČASNÝ STAV

LEGENDA MIESTNOSTÍ:

Č. M.	MIESTNOSŤ	POVRCH	ÚPRAVA	POZNÁMKA
0.01	PRACOVNÝ PRIESTOR 1	73,28	KERAMICKÁ	ÚPRAVA STROPU A POKRYTIE STIEN
0.02	PRACOVNÝ PRIESTOR 2	33,33	KERAMICKÁ	CHODBA
0.03	CHODBA 1	7,29	KERAMICKÁ	CHODBA
0.04	SKLAD 1	2,29	KERAMICKÁ	CHODBA
0.05	PRACOVNÝ PRIESTOR 3	71,48	KERAMICKÁ	CHODBA
0.06	PRIESTOR ŽENY	6,44	KERAMICKÁ	CHODBA
0.07	SPRCHA ŽENY	1,36	KERAMICKÁ	CHODBA
0.08	WC ŽENY	1,66	KERAMICKÁ	CHODBA
0.09	PRIESTOR MUŽI	6,53	KERAMICKÁ	CHODBA
0.10	SPRCHA MUŽI	1,57	KERAMICKÁ	CHODBA
0.11	WC MUŽI	1,44	KERAMICKÁ	CHODBA

Účtovná jednotka 1.PP - 206,69

Mestská časť Košice - Sídliisko KVP, Trieda KVP 1, 040 23 Košice

IČO: 00 691 089, DIČ: 202 092 8327, IČ DPH: nie sme platiteľmi DPH

MESAČNÝ ZÁLOHOVÝ PREDPIS PLATIEB

Platný od: 1.1.2024

Zmluva č.: 196/2023/VaM

Nebytový priestor:

ObC III-A, Trieda KVP 1, Košice

Plochy:podlahová: 206,69 m²pre vykurovanie: 206,69 m²

PDTH, s. r. o.

IČO: 54 970 695

Maurerova 758/18

040 22 Košice - MČ Dargovských hrdinov

A. PEVNÉ PLATBY

1. Nájomné: 775,09 €

2. Upratovanie: 0,00 €

SPOLU A: 775,09 €**B. VYÚČTOVATEĽNÉ SLUŽBY**

1. Kúrenie: 150,00 €

2. Ohrev TÚV: 0,00 €

3. Teplá voda: 0,00 €

4. Studená voda: 15,00 €

5. Zrážková voda: 10,00 €

6. Elektrina: 0,00 €

SPOLU B: 175,00 €**Mesačný zálohový predpis spolu (A + B):****950,09 €**

Vybavuje: Ing. Zajacová

Telefón: 055/789 06 21

E-mail: mariana.zajacova@mckvp.sk

Platobné údaje:

Bankový účet: SK54 5600 0000 0005 3629 6014

Suma: 950,09 €

Variabilný symbol: 1962023

Splatnosť: 15. deň v príslušnom mesiaci

Povinnosti zmluvných strán pri oprave a údržbe prenajatého majetku

Povinnosť prenajímateľa:

V zmysle ustanovenia § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je Prenajímateľ povinný odovzdať nájomcovi nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Vzhľadom na uvedené, je Prenajímateľ povinný zabezpečovať iba tie opravy, ktoré bránia riadnemu užívaniu nebytového priestoru.

Povinnosti nájomcu:

V zmysle ustanovenia § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.

Pod drobnými opravami v nadväznosti na bod 3.3. Nájomnej zmluvy je potrebné rozumieť:

- opravy nebytového priestoru, jeho príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia podľa nasledovného zoznamu:

1. Sanitárne zariadenie:

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
- b) oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
- c) oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- d) oprava odpadového a prepádového ventilu,
- e) oprava batérie,
- f) oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
- g) výmena tesnenia,
- h) výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
- i) oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel,
- j) oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
- k) oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- l) oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- m) čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- n) oprava, výmena násosky splachovača, plavákového guľu s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- o) zabrusenie padákového sedla,
- p) výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
- q) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
- r) oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

2. Elektrické zariadenie:

- a) oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
- b) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

3. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

- a) vykonávanie ochranných náterov,
- b) výmena roštu,
- c) oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
- d) vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
- e) oprava šamotového povrchu,
- f) úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
- g) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
- h) výmena plátov,
- i) upevňovanie a oprava ochranných rámov,
- j) oprava, výmena dvierok,
- k) oprava, výmena popolníka,
- l) výmena dymových rúr a kolien,
- m) oprava, výmena regulátora ťahu,
- n) vymazanie škár,
- o) náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
- p) výmena sludy,
- q) oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
- r) oprava ohrievačov vody.

4. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

- a) oprava horákov,
- b) oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
- c) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
- d) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- e) oprava platničiek a rúry na pečenie,
- f) výmena prírodného kábla alebo hadice,
- g). výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
- h). prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

5. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

- a) oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
- b) čistenie,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava výhrevnej patróny,
- e) oprava termostatu.

6. Merače spotreby tepla:

- a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

7. Etážové kúrenie:

- a) oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
- b) oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava dvierok,
- e) výmena roštu,
- f) výmena dymových rúr,
- g) tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,

- h) vyčistenie kotla od sadzí a popola,
- i) nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

8. Chladiace zariadenie:

- a) výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
- b) mazanie a čistenie motora a kompresora,
- c) výmena tesnenia,
- d) výmena rozbehového kondenzátora,
- e) výmena hnacieho remeňa,
- f) nastavenie termostatu,
- g) oprava, výmena prívodového kábla.

9. Kovanie a zámky:

- a) oprava, výmena kľuky, olivy, štitka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

10. Okná a dvere:

- a) tmelenie okien,
- b) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- c) zasklievanie jednotlivých okien,
- d) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

11. Podlahy:

- a) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- b) upevnenie, výmena prahu,
- c) upevnenie, náhrada podlahových líšt.

12. Rolety a žalúzie:

- a) oprava, výmena navijacieho mechanizmu,
- b) oprava plátna,
- c) výmena šnúry,
- d) oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
- e) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
- f) spojenie líšt, výmena pliešku,
- g) oprava zámkov na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
- h) výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

- a) oprava, výmena telefónnej šnúry,
- b) oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
- c) nastavenie domáceho telefónu.

- Za drobné opravy sú aj opravy nebytového priestoru, jeho príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v zozname, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
- Opravy a údržbu vybavenia nebytového priestoru a zariadení, ktoré si nájomca zabezpečil na vlastné náklady, zabezpečuje nájomca v plnom rozsahu.
- Náklady spojené s bežnou údržbou nebytového priestoru sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, a pod.

