

ZMLUVA O PODNÁJME OBJEKTU – REMESELNÍCKEHO DOMU

č. /NZ/NP/2016

uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Čl. I

Zmluvné strany

Obchodné meno: **Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**
Sídlo: Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice
IČO: 44 518 684
V mene ktorého koná: Ing. Róbert Ujpál, konateľ spoločnosti
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

Obchodné meno:
Sídlo:
IČO:
V mene ktorého koná:
DIČ:
Zapísaná:
Bankové spojenie:
Kontakt: tel.:
/ďalej len „podnájomca“/

Čl. II

Predmet zmluvy

- 2.1 Nájomca dáva do podnájmu podnájomcovi objekt – remeselnícky dom, nachádzajúci sa na **Hrnčiarskej ulici č. 19** v Košiciach v celkovej výmere **473,50 m²**, ktorý pozostáva zo suterénu vo výmere 136,00 m², z prízemí vo výmere 174,20 m² a z podkrovia vo výmere 163,30 m² (ďalej len „objekt“).
- 2.2 Objekt je vo vlastníctve Mesta Košice a je vedený Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice, v katastrálnom území Košice – Stredné mesto, na LV č. 10 527, ako meštiansky dom súpisné č. 953, nachádzajúci sa na parcele č. 935 a parcele 936/A. Nájomca prehlasuje, že na základe Nájomnej zmluvy č. **1101/2006 zo dňa 11.10.2006** uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je oprávnený objekt uvedený v bode 2.1 tejto zmluvy dať do podnájmu.

Táto zmluva je uzatvorená v zmysle Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice a Štatútu mesta Košice.

Čl. III

Účel podnájmu

- 3.1 Nájomca prenecháva za odplatu objekt podnájomcovi do užívania; suterén a prízemie za účelom **výkonu hrnčiarskeho remesla** a podkrovia za účelom využitia na obytný priestor.
- 3.2 Podnájomca sa zaväzuje užívať objekt výlučne na dohodnutý účel.

Čl. IV

Úhrada za podnájom (ďalej aj „nájomné“)

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude hradiť za užívanie predmetu zmluvy mesačne **nájomné vo výške € bez DPH**.
Zmluvné strany sa dohodli, že k platbám za služby bude pripočítaná DPH podľa aktuálnej sadzby DPH.
- 4.2 Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Predpis nájomného pre objekt, na základe ktorého je stanovená mesačná platba nájomného (ďalej len „mesačný predpis“).
- 4.3 Podnájomca sa zaväzuje platiť sumu nájomného podľa mesačného predpisu **mesačne vždy do 5. dňa bežného mesiaca** bankovým prevodom na účet nájomcu vedený vo VÚB, a.s., č. ú. (IBAN): SK72 0000 0000 1850 7512, alebo priamo v pokladni nájomcu.

- 4.4 Nájomca každoročne k 31.3. bežného roka oznámi podnájomcovi 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, uvádzanej ako oficiálny údaj Štatistickým úradom SR a oznámenej podnájomcovi v súlade so znením tohto bodu.
- 4.5 Nájomca 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 Pravidlami prenájmania majetku mesta Košice a dohodnutá výška nájomného nedosahuje aspoň základnú výšku nájomného určenú novými pravidlami.
- Podnájomca sa zaväzuje platiť upravenú sumu nájomného podľa mesačného predpisu po doručení nového mesačného predpisu s účinnosťou odo dňa, ktorý je v mesačnom predpise uvedený.
- 4.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania podnájomcu s plnením povinností stanovených v bode 4.4 tejto zmluvy, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu **zmluvnú pokutu** vo výške 0,2 % za každý i začatý deň omeškania zo sumy zodpovedajúcej mesačnému predpisu platnému k prvému dňu omeškania, a to až do úplného zaplatenia nedoplatkov.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania podnájomcu s plnením povinností uvedených v bodoch 5.7, 6.2 (po splnení oznamovacej povinnosti nájomcu s uvedením času a dátumu sprístupnenia nebytového priestoru) tejto zmluvy zo strany podnájomcu je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu **zmluvnú pokutu** vo výške 0,2 % 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
- 4.8 Zmluvné strany potvrdzujú, že ku dňu uzavretiu zmluvy je na predmete podnájmu zložená finančná zábezpeka vo výške €.
- 4.9 Nájomca je oprávnený použiť finančnú zábezpeku uhradenú v súlade s bodom 4.8 tejto zmluvy:
- a) v prípade omeškania podnájomcu s platením podľa bodu 4.1 tejto zmluvy na úhradu splatnej pohľadávky nájomcu voči podnájomcovi
 - b) na úhradu zmluvnej pokuty v zmysle bodu 4.6 a 4.7 zmluvy,
 - c) na úhradu škody spôsobenej podnájomcom
 - d) na úhradu nákladov, ktoré nájomcovi vzniknú pri vypratani predmetu nájmu po skončení nájmu v prípade, že podnájomca nebytový priestor neodovzdá v súlade s bodom 5.7 zmluvy.
- 4.10 V prípade, že nájomca použije finančnú zábezpeku na niektorý z účelov uvedených v bode 4.9 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.
- 4.11 Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka bude po započítaní nevysporiadaných nárokov nájomcu v zmysle bodu 4.9 písm. a/ až d/ tejto zmluvy vyplatená podnájomcovi po skončení podnájmu, vrátení objektu ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Vrátením objektu po skončení podnájmu sa podľa tejto zmluvy rozumie deň, kedy dôjde k riadnemu protokolárnemu (zápisničnému) odovzdaniu objektu zo strany podnájomcu nájomcovi.

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 predpisu za viac ako jeden mesiac; 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) akékoľvek porušenie podmienok užívania zo strany podnájomcu definovaných v článku VI. body 6.1 – 6.8 tejto zmluvy alebo
 - c) omeškanie s dorovnaním finančnej zábezpeky podľa bodu 4.10 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 **do 3 dní po skončení podnájmu** uvoľniť a vypratať objekt a odovzdať ho nájomcovi. V prípade, že podnájomca v stanovenej lehote po skončení podnájmu nebytový priestor neodovzdá nájomcovi, neodvolateľne splnomocňuje nájomcu na vypratanie objektu na náklady podnájomcu a na jeho nebezpečenstvo.

Čl. VI

Podmienky užívania

- 6.1 Nájomca odovzdal a podnájomca prevzal predmet podnájmu v stave, ktorý mu je dobre známy. Podnájomca je povinný na vlastné náklady bez akéhokoľvek nároku na ich refundáciu a na vlastnú zodpovednosť zabezpečiť doklad stavebného úradu o užívaní stavby na dohodnutý účel nájmu, k čomu mu prenajímateľ poskytne nevyhnutnú súčinnosť. Doklad stavebného úradu je podnájomca povinný nájomcovi preukázať v lehote 4 mesiacov od účinnosti zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca uvedie predmet nájmu do stavu spôsobilého na dohodnutý účel (ak to bude potrebné) na svoje náklady a v prípade, ak sa pri prevzatí nebytových priestorov vyskytne záhada, ktorá by bránila užívaniu priestorov na dohodnutý účel, túto podnájomca odstráni na vlastné náklady. Podnájomca je povinný na vlastné náklady pred zahájením svojej činnosti v predmete podnájmu získať a počas tejto činnosti udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti podnájomcu v predmete podnájmu a odovzdať nájomcovi (bezodkladne po vydaní príslušným orgánom štátnej alebo verejnej správy) kópiu každého povolenia, resp. súvisiaceho dodatku. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť podnájomcovi nevyhnutnú súčinnosť pri získaní povolení.
- 6.2 Podnájomca je povinný umožniť nájomcovi vstup do objektu za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania objektu a umožniť prístup k uzatváracím ventilom na požiadanie nájomcu. V prípade havárie je povinný zabezpečiť okamžitý prístup do objektu.
- 6.3 Podnájomca je povinný počas celej doby nájmu udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave na vlastné náklady, bez nároku na akúkoľvek kompenzáciu zo strany nájomcu
- 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 objekt výlučne sám. Podnájomca nie je oprávnený prenechať objekt alebo jeho časť do podnájmu.
- 6.6 Podnájomca je oprávnený objekt 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 objektu 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 podnájomnej zmluvy vylučujú použitie ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka, vety poslednej.
- 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 zákona.
- 6.9 Podnájomca je oprávnený užívať prenajatý objekt len na dohodnutý účel v súlade s ustanovením bodu 3.1 zmluvy.
- 6.10 Po skončení podnájmu je podnájomca povinný vrátiť objekt nájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. na vykonanú rekonštrukciu.
- 6.11 Podnájomca je povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi všetky zmeny vzťahujúce sa k objektu a zmeny, ktoré majú vplyv na využitie objektu podnájomcom.
- 6.12 Poistenie hmotného majetku a tovaru si vo vlastnom záujme zabezpečuje podnájomca.
- 6.13 Podnájomca sa zaväzuje nerušiť v objekte nočný klud a občianske spoluzitie.
- 6.14 Podnájomca 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. Podnájomca svojim podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.
- 6.15 Podnájomca berie na vedomie, že je vo vlastnom mene povinný zabezpečiť rozhodnutie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva o schválení návrhu na uvedenie objektu do prevádzky v súlade s § 13 zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 6.16 Podnájomca zodpovedá za dodržanie zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch, vyhlášky č. 283/2001 Z.z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch, všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 99 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice a všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 100 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Košice.
- 6.17 Podnájomca znáša všetky náklady s pripojením a dodávkou elektrickej energie do predmetu podnájmu, t.j. so zriadením pripojenia odberného miesta do distribučnej sústavy VSD, a.s., pričom je povinný vykonať všetky s tým súvisiace úkony. Podnájomca znáša všetky náklady so zriadením pripojenia odberného miesta pre odber plynu, plynomerom, pričom je povinný vykonať všetky s tým súvisiace úkony. V prípade, ak za účelom zriadenia pripojenia odberného miesta k odberu elektrickej energie, vody alebo plynu v predmete nájmu bude potrebná súčinnosť nájomcu, resp. jeho vstup do zmluvného vzťahu s poskytovateľmi týchto služieb vyžadujúce úhradu nákladov, podnájomca sa zaväzuje uhradiť tieto náklady nájomcovi na základe faktúry vystavenej nájomcom, ktorou podnájomcovi refakturuje všetky skutočne vynaložené náklady dodávateľom služieb. Uzatvorenie a ukončenie zmlúv s dodávateľmi vyššie uvedených médií je podnájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť a preukázať nájomcovi.
- 6.18 Podnájomca je povinný vykonávať povinné odborné prehliadky a revízie všetkých technických zariadení nachádzajúcich sa v objekte (gamatky, tepelný zdroj, rozvod plynu, elektrická inštalácia), ktoré je povinný predkladať v písomnej forme na BPMK, s.r.o.

ČI. 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. začatom 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 na webovom sídle nájomcu www.bpmk.sk,

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa
Za nájomcu

V Košiciach, dňa
Za podnájomcu

.....

.....