

# ZMLUVA

## O PODNÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Číslo zmluvy:

### Zmluvné strany:

#### **Dopravný podnik mesta Košice, akciová spoločnosť**

Bardejovská č. 6, 043 29 Košice

v zastúpení: JUDr. Zdeněk Schraml, predseda predstavenstva

Ing. Juraj Hrehorčák, podpredseda predstavenstva

Ing. Martin Jaš, člen predstavenstva

Vo veciach technických: p. Karol Rónay ml.

Vo veciach zmluvných: JUDr. Marián Slovinský

Za plnenie zmluvy: Ing. Katarína Bernátová

IČO:31 701 914

IČ DPH: SK2020488206

Bankové spojenie: VÚB a.s. Košice – mesto

č. účtu: 4404-512/0200

spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu Košice 1, oddiel Sa, vložka 559/V

#### **(ďalej ako nájomca)**

a

#### **PERAKO, spol. s r.o.**

Pod lesom č. 5, 060 01 Kežmarok

v zastúpení: Radovan Szilagyi – splnomocnený konateľom dňa 14.05.2012

IČO: 36461989

IČ DPH: SK 2021466084

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

č.ú. 2928876586/1100

spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka č. 11729/P

#### **(ďalej ako podnájomník)**

## Čl. I.

### **Predmet a účel zmluvy**

1./ Nájomca je užívateľom nehnuteľností nachádzajúcich sa v Košiciach na Bardejovskej ulici, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Košiciach, Správa katastra Košice, na liste vlastníctva č. 12576, katastrálneho územia Terasa, obec Košice - Západ a to: budovy bývalého Učňovského strediska v areáli DPMK, a.s. o celkovej rozlohe 660 m<sup>2</sup>, na parcele č. 1400/37, a príslušných pozemkov - parciel č. 1400/56 a 1462/1.

2./ Nájomca prehlasuje, že je správcom nehnuteľností uvedených v ods. 1 a jeho právo uzatvoriť podnájomnú zmluvu nie je obmedzené. Ako dôkaz o správcovstve predmetných nehnuteľností slúži Nájomná zmluva č. 1028/2006 zo dňa 4.10.2006 s dodatkami, uzatvorená s vlastníkom mestom Košice.

3/ Vlastník predmetných nehnuteľností, mesto Košice, udelilo súhlas s uzatvorením podnájomnej zmluvy v zmysle čl. VI bodu 6. Nájomnej zmluvy č. 1028/2006 a to listom zo dňa 6.12.2011.

4/ Na základe tejto zmluvy nájomca prenecháva podnájomníkovi za odplatu do užívania predmet podnájmu, ktorým sú nehnuteľnosti špecifikované v bode 1/ tohto článku a to: budovu bývalého Učňovského strediska o celkovej rozlohe 660 m<sup>2</sup> na parcele 1400/37 a časti pozemkov príslušných parciel č.1400/56 a 1462/1 spolu vo výmere 324 m<sup>2</sup> a to výlučne na účely vytvorenia a prevádzkovania *skladových priestorov, dielní a obchodných kancelárií*, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve /ďalej len predmet podnájmu/.

## Čl. II.

### **Doba podnájmu.**

1./ Podnájomný vzťah k predmetu podnájmu podľa č. I. bod 4. tejto zmluvy, sa uzatvára na dobu neurčitú.

2/ Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu do užívania podnájomníkovi, vyhotoví nájomca protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

## Čl. III.

### **Nájomné a jeho splatnosť**

1./ Výška nájomného za predmet podnájmu bola stanovená v zmysle § 5 ods. 1 Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice, a to verejnou obchodnou súťažou v zmysle ust. §281 – 288 Obchodného zákonníka, a to :

- nebytový priestor o celkovej rozlohe 660 m<sup>2</sup> za 13,27 €/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 8 760.- € ročne
- príslušné pozemky o celkovej rozlohe 324 m<sup>2</sup> za 10.- €/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 3 240.- € ročne

Celková cena ročného nájomného je 12 000.- € bez DPH. K cene nájmu sa účtuje DPH v zmysle platných daňových predpisov.

2./ Podnájomník sa zaväzuje uhradiť nájomné v mesačných splátkach po 1 000.- € bez DPH na základe daňového dokladu – faktúry – vystaveného zo strany nájomcu na podnájomníka, s dohodnutou splatnosťou 14 dní odo dňa doručenia faktúry.

3/ V nájomnom nie sú zahrnuté náklady spojené s užívaním prenajatého objektu, a to: dodávka vody, tepla, elektrickej energie a upratovanie. Spotrebovaná elektrická energia, vodné a stočné bude podnájomníkovi vyúčtované mesačne, v súlade s čl. IV. ods. 9 a 10 tejto zmluvy.

4./ Úrok z omeškania za oneskorenú úhradu nájomného sa stanovuje vo výške 0,02% z dlžnej sumy, za každý deň omeškania.

5/ Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet nájomcu.

6/ Po dohode zmluvných strán a v zmysle schválených podmienok verejnej obchodnej súťaže, bude podnájomníkovi za prvých 6 mesiacov vyúčtované nájomné za predmet podnájmu vo výške 5.- €/m<sup>2</sup>/rok a to z dôvodov vykonávania stavebných úprav, potrebných na riadny chod budúcej prevádzky. Výška nájomného počas prvých 6 mesiacov je 410.- € bez DPH /275.- € za nebyt. priestor a 135.- € za pozemok/. V prípadeskoršieho skončenia stavebných úprav ako celku, bude podnájomníkovi účtované nájomné podľa bodu III/2 tejto zmluvy od mesiaca nasledujúceho po skončení stavebných úprav.

#### Čl. IV.

##### ***Práva a povinnosti zmluvných strán***

1./ Podnájomník je povinný vykonávať bežné opravy a údržbu predmetu podnájmu na vlastné náklady. Podnájomník je ďalej povinný chrániť predmet podnájmu pred poškodením a udržiavať ho v prevádzkyschopnom stave tak, aby nedochádzalo k zhoršeniu jeho stavu.

2./ Podnájomníkovi sa zakazuje prenajať predmet podnájmu tretím osobám.

3./ Nájomca súhlasí s tým, aby podnájomník vykonal vnútorné a vonkajšie úpravy a opravy predmetu podnájmu, potrebné na nerušený a riadny chod prevádzky podnájomníka v zmysle účelu tejto zmluvy, a to na vlastné náklady.

4./ Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil podnájomníka pri užívaní predmetu podnájmu.

5./ Nájomca si vyhradzuje právo vstupu do prenajatých nehnuteľností podľa čl. I, ods. 4 v prípadoch živelnej pohromy, havárie a v prípade kontroly ich využívania.

6./ Podnájomník je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa ochrany vody, pôdy, ovzdušia, prírody, životného prostredia, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle platných právnych predpisov, a to na vlastné náklady a zodpovednosť.

7./ Podnájomník je povinný zabezpečovať v prenajatých nehnuteľnostiach podľa čl. I ods. 4 plnenie povinností vyplývajúcich z príslušných zákonných ustanovení o požiarnej ochrane a dodržiavať všetky právne predpisy súvisiace s nakladaním s odpadom.

8./ Podnájomníkovi sa zakazuje vykonávať v prenajatých nehnuteľnostiach podľa čl. 1 ods.4 aktivity nesúvisiace s účelom podnájmu, s výnimkou článku II. ods. 1, článku III. ods. 6, a článku IV. ods. 3.

9./

a) Podnájomník bude odoberať vodu výlučne z rozvodu v prenajatom priestore. Spotreba vody bude v celom prenajatom priestore od začiatku podnájmu až do dňa inštalácie nových vodomeroch v časti prenajatých priestorov v ktorých bude podnájomník vykonávať stavebné úpravy, meraná prostredníctvom už jestvujúcich meradiel – vodomeroch, osobitne na studenú a osobitne na teplú vodu. V 1. pracovný deň každého kalendárneho mesiaca bude vykonaný pracovníkom nájomcu odpočet vodomeroch. K tomuto úkonu bude umožnený vstup pracovníkovi nájomcu k riadnemu odpočtu vodomeroch. Fakturácia za odber vodného a stočného bude mesačná, a to na základe fyzických odpočtov. Cena vodného a stočného fakturovaná podnájomníkovi bude totožná s cenou vodného a stočného v zmysle platného cenníka Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s.. Bližšia špecifikácia jestvujúcich vodomeroch (výrobné čísla a počiatkové stavy vodomeroch) bude upresnená v protokole č.1 o fyzickom odovzdaní a prebratí prenajatého priestoru.

b) Podnájomník sa zaväzuje, že v prenajatých priestoroch v ktorých bude vykonávať stavebné úpravy, inštaluje najneskôr do dňa ukončenia týchto stavebných úprav na vlastné náklady, v spolupráci s nájomcom sadu nových vodomeroch, osobitne na studenú a osobitne na teplú vodu. Tieto vodomery budú merať spotrebu vody odoberanú len v prenajatých priestoroch, v ktorých boli vykonávané stavebné úpravy. Bližšia špecifikácia nových vodomeroch (výrobné čísla a počiatkové stavy vodomeroch) bude upresnená v protokole č. 2 o umiestení nových meradiel. Odpočet a fakturácia za odber komodity bude prebiehať v zmysle bodu a).

10./

a) Podnájomník bude odoberať elektrickú energiu výlučne z rozvodu v prenajatom priestore. Spotreba elektriny bude v celom prenajatom priestore od začiatku podnájmu až do dňa inštalácie nového elektromeru v časti prenajatých priestorov v ktorých bude podnájomník vykonávať stavebné úpravy, meraná prostredníctvom už jestvujúceho meradla – elektromeru. V 1. pracovný deň každého kalendárneho mesiaca bude vykonaný pracovníkom nájomcu odpočet elektromeroch. K tomuto úkonu bude umožnený vstup pracovníkovi nájomcu k riadnemu odpočtu elektromeroch. Fakturácia za odber elektrickej energie bude mesačná a to na základe fyzických odpočtov. Cena elektriny bude totožná s cenou odpovedajúcou cene za kWh v zmysle fakturácie od dodávateľa elektriny pre nájomcu. Nájomca priestorov neručí za nepretržitú dodávku elektrickej energie, vzhľadom na prípadné poruchy, plánované opravy elektrických zariadení a pod.. Bližšia špecifikácia už jestvujúceho elektromeru (výrobné číslo a počiatkový stav elektromeru) bude upresnená v protokole č. 1 o fyzickom odovzdaní a prebratí prenajatého priestoru. Zároveň bude v uvedenom protokole vyšpecifikovaný aj maximálny elektrický výkon pre podnájomníka, resp. hodnota obmedzujúceho elektrického zariadenia (hlavný istič).

b) Podnájomník sa zaväzuje, že v prenajatých priestoroch, v ktorých bude vykonávať stavebné úpravy, inštaluje najneskôr do dňa ukončenia týchto stavebných úprav na vlastné náklady v spolupráci s nájomcom nový elektromer. Tento elektromer bude merať spotrebu elektriny odoberanú len v prenajatých priestoroch v ktorých boli vykonávané stavebné práce. Bližšia špecifikácia nového elektromeru (výrobné číslo a počiatkový stav elektromeru) bude upresnená v protokole č. 2 o umiestení nových meradiel. Odpočet a fakturácia za odber komodity bude prebiehať v zmysle bodu a).

11./ Podnájomník je povinný najneskôr do 5 dní odo dňa prevzatia predmetu podnájmu, tento oddeliť od ostatnej časti areálu 2 m vysokým plechovým oplotením, za účelom zabránenia vstupu nepovolaným osobám do areálu nájomcu.

12./ Podnájomník zodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú nájomcovi alebo tretím osobám v súvislosti s činnosťou v zmysle tejto zmluvy.

13./ Činnosti súvisiace s predmetom podnájmu nesmú obmedziť alebo ohroziť podnikateľskú činnosť nájomcu.

#### Čl. V. *Skončenie podnájmu*

1./ Dohodnutý podnájomný vzťah môžu obe zmluvné strany skončiť:

- a) dohodou,
- b) výpoveďou s 3 mesačnou výpovednou lehotou pre obe zmluvné strany.

Nájomca môže od zmluvy odstúpiť, a to v prípade, ak podnájomník poruší zmluvu podstatným spôsobom. Podstatným porušením zmluvy je okrem iného, najmä omeškanie podnájomníka s úhradou nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu podnájmu a využívanie predmetu podnájmu v rozpore s touto zmluvou. Odstúpenie od zmluvy je právne účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy podnájomníkovi.

2./ Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3./ V prípade skončenia podnájmu výpoveďou je podnájomník povinný k poslednému dňu výpovednej lehoty predmet podnájmu uvoľniť a protokolárne odovzdať nájomcovi.

V prípade skončenia podnájmu odstúpením nájomcu od zmluvy, je podnájomník povinný predmet podnájmu uvoľniť a protokolárne odovzdať nájomcovi najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia nájmu.

4./ V prípade skončenia nájmu podľa ods. 1 si podnájomník nebude nárokovať od nájomcu úhradu nákladov vynaložených v zmysle čl. IV. ods. 3. tejto zmluvy.

5./ V prípade omeškania s odovzdaním predmetu podnájmu má nájomca nárok na zmluvnú pokutu 20.-€ za každý deň omeškania s protokolárnym odovzdaním priestorov.

#### Čl. VI. *Záverečné ustanovenia*

1./ Zmluvné strany môžu obsah zmluvy meniť iba po vzájomnej dohode formou písomného dodatku, s uvedením jeho poradového čísla a podpísaného oboma zmluvnými stranami.

2./ Na vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa použijú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Obchodného zákonníka spolu s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

3./ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a zmluvný vzťah založený touto zmluvou je účinný odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu podnájmu podnájomníkom.

4./ Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každý je originálom, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia.

5./ Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a sú plne spôsobilé a oprávnené na vykonanie tohto právneho úkonu, vôľa pri uzavretí tejto zmluvy je slobodná a vážna. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.

6./ Zmluvné strany sa dohodli, že písomná korešpondencia bude posielaná na adresy uvedené v tejto zmluve. V prípade ich zmeny je povinná tá strana, u ktorej zmena nastala, informovať písomne druhú zmluvnú stranu. Pre účely tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak adresát doporučenú zásielku v odbernej lehote na pošte nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel alebo zásielku neprevzal.

V Košiciach, dňa 1.8.2012

*Za podnájomníka :*

podpísané  
Radovan Szilagyí

*Za nájomcu :*

podpísané  
JUDr. Zdeněk Schraml  
predseda predstavenstva

podpísané  
Ing. Juraj Hrehorčák  
podpredseda predstavenstva

podpísané  
Ing. Martin Jaš  
člen predstavenstva