

PODŇAJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá v zmysle § 6 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi :

- Dopravný podnik mesta Košice, akciová spoločnosť**
Bardejovská 6, 043 01 Košice
štatutárny orgán: Mgr. Marcel Čop - predseda predstavenstva,
Ing. Vladimír Padyšák - člen predstavenstva
IČO: 31 701 914
DIČ: 2020488206
IČ DPH: SK 2020488206
Bankové spoj.: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.
Číslo účtu/IBAN: SK36 1111 0000 0066 1018 6006
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, č. 559/V
oddiel: Sa

(ako nájomca)

- Športové združenie TJ Metropol Košice**
Štúrova č. 32, 040 01 Košice
štatutárny orgán: p. Milan Kulla - predseda
IČO: 00 696 251
DIČ: 2021199532
IČ DPH: SK2021199532
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s., pobočka Košice
Číslo účtu/IBAN: SK52 1100 0000 0026 2711 1678
Občianske združenie zapísané na MV SR č. VVS/1-900/90-211

(ako podnájomník)

PREAMBULA

Zmluvné strany sa dohodli, že rušia pôvodnú zmluvu zo dňa 20.06.1990 vrátane Dodatku č. 1 a nahrádzajú ju touto zmluvou, ktorá je spracovaná v súlade s platnou legislatívou. Zmluvné strany prehlasujú, že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy majú vysporiadané všetky záväzky vyplývajúce z pôvodnej zmluvy a žiadna zo zmluvných strán si nebude voči druhej strane uplatňovať žiadne nároky.

I. PREDMET PODNÁJMU

Nájomca prenajíma podnájomníkovi do užívania - objekt - čakáreň Čermel' TJ Metropol (OVEČKA) v Košiciach, ktorého vlastníkom je Mesto Košice, ktoré Nájomnou zmluvou č. 2012001643 zo dňa 30. 07. 2012 prenajalo nájomcovi predmetnú budovu - čakáreň o celkovej výmere 131 m². Čakáreň Ovečka - súpisné číslo 3387 sa nachádza na parc. reg. C KN č. 2110/3 v k.ú. Čermel' o výmere 32 m² a parc. reg. C KN č. 8329/5 v k.ú. Severné Mesto o výmere 99 m².

II. ÚČEL PODNÁJMU

1. Účelom podnájmu objektu uvedeného v čl. I. je možnosť užívať ho podnájomníkom ako bufet s prevažne potravinárskym sortimentom a ako miesto pre servis, údržbu a umývanie bicyklov.
2. Všetky zmeny v podnikateľskej činnosti, ktoré by mohli vplývať na účel podnájmu, podnájomník bezodkladne oznámi nájomcovi.

III. DOBA PODNÁJMU

1. Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú - na 10 rokov od účinnosti tejto zmluvy.

IV. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Výška nájomného sa stanovuje v súlade so Štatútom mesta Košice, Prílohou č. 4 - Stanovenie minimálnej finančnej náhrady za užívanie majetku mesta, podľa ustanovenia bodu B.1, ods. 1 písm. c) nasledovne :
 $131 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €} = 1.965,- \text{ €}/\text{rok}$
2. Po dohode zmluvných strán nájomca zohľadní sezónne prevádzkovanie predmetu nájmu počas mesiacov apríl až október a podnájomník bude odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy platiť ročné nájomné vo výške **1.146,25 € bez DPH** (slovom: tisícstoštyridsaťšesť eur a dvadsaťpäť centov) v lehote splatnosti t.j. najneskôr do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry na účet nájomcu. Za rok 2021 uhradí podnájomník alikvotnú časť nájmu vo výške **382,08 € bez DPH**, pričom faktúra za rok 2021 bude vystavená do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy. Faktúry v ďalších rokoch budú vystavené do 15. januára príslušného kalendárneho roka. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom pripísania sumy na účet nájomcu.
3. Nakoľko nájomca je platcom DPH bude k vyššie uvedenému nájomnému fakturované aj DPH v zmysle platných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného stanovená v čl. IV. bod 1 bude zmenená v závislosti od zmeny výšky nájomného schváleného uznesením MZ v Košiciach v Štatúte mesta Košice.

V. SLUŽBY A INÉ PLNENIA SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Podnájomník si všetky služby spojené s užívaním predmetného objektu uvedeného v čl. I. tejto zmluvy (ďalej len služby) zabezpečuje v celom rozsahu sám.

VI. SPÔSOB ÚHRADY NÁJOMNÉHO, NÁSLEDKY PORUŠENIA POVINNOSTÍ

1. Nájomné je podnájomník povinný poukazovať na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. Za každý deň omeškania s úhradou nájomného je podnájomník povinný zaplatiť nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,025 % z dlžnej sumy.
3. Omeškanie s úhradou nájomného presahujúce obdobie 30 dní je podstatným porušením zmluvnej povinnosti oprávňujúcej nájomcu odstúpiť od podnájomnej zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení podnájomníkovi
4. Podnájomník dáva vopred súhlas k tomu, že v prípade, ak podnájomný vzťah skončí a podnájomník protokolárne neodovzdá objekt, nájomca má právo komisionálne otvoriť nebytové priestory a uschovať hnutelné veci podnájomníka vo svojom sklade na jeho náklady.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Zmluvné strany **deklarujú**, že v zmysle § 5 ods. 1 zák. č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, nájomca odovzdal a podnájomník prevzal predmet zmluvy - objekt v stave v akom sa nachádzal. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajatý objekt zodpovedá príslušným bezpečnostným, požiarovým a hygienickým predpisom.
2. Nájomca **prehlasuje**, že odovzdal objekt podnájomníkovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, a to v zhode s protokolom o prevzatí objektu.
3. Nájomca je **povinný** zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil podnájomníka pri užívaní objektu.
4. Nájomca v súlade s ustanovením § 672 Občianskeho zákonníka na zabezpečenie nájomného má záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v prenajatom objekte a patria podnájomníkovi.
5. Podnájomník **nemôže** :
 - a) zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu nájomcu,
 - b) vykonať stavebné úpravy na prenajatom objekte bez písomného súhlasu nájomcu a príslušného stavebného úradu. V prípade kladného stanoviska s presným popisom stavebných úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje, vykoná podnájomník úpravy na vlastné náklady a po ukončení podnájmu nie je povinný ich uviesť do pôvodného stavu. Podnájomník nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na úpravy prenajatých priestorov, pokiaľ sa strany pred vykonaním úprav nedohodnú na náhrade za preukázané a nájomcom odsúhlasené investície do predmetu podnájmu.
 - c) prenajímať prenajatý nebytový priestor tretím osobám bez súhlasu nájomcu, okrem prenájmu prenajatého nebytového priestoru obchodnej spoločnosti GALAXY 10 s.r.o., IČO: 48 219 185, so sídlom: Hlavná 65, 040 01 Košice, zapísaná v OR OS Košice I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 37607/V, s ktorým ďalším prenájomom nájomca výslovne súhlasí.

6. Podnájomník je povinný :
 - a) uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním objektu,
 - b) zabezpečiť priestory ním užívané tak, aby nedošlo k poškodeniu, strate, zničeniu ako aj zneužitiu vecí v nich sa nachádzajúcich cudzími osobami - za veci a predmety nachádzajúce sa v prenajatom objekte, veci do nich vnesené alebo v nich odložené zodpovedá nájomca v plnej výške sám a to len vtedy, ak sa preukáže, že škoda vznikla jeho zavinením resp. alebo zanedbaním povinností, ktoré vyplývajú pre neho z príslušných právnych predpisov, a to do výšky miery jeho zavinenia alebo zanedbania,
 - c) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania za prítomnosti nájomcu,
7. Podnájomník zodpovedá :
 - a) v plnej miere za poškodenie a škody na prenajatom objekte spôsobené počas ich užívania svojím zavineným konaním alebo opomenutím,
 - b) Podnájomník je povinný dodržiavať všetky právne predpisy o ochrane vody, pôdy, ovzdušia, prírody a životného prostredia, požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci.
 - c) Podnájomník je povinný v súlade so všeobecne záväzným nariadením o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Košice zabezpečiť odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu.
8. Nájomca vyhlasuje, že predmet podnájmu je poistený pre prípady bežných poistných rizík.
9. Poistenie majetku, ktorý sa nachádza v predmete podnájmu je povinný si zabezpečiť podnájomník na vlastné náklady.
10. Podnájomník je povinný bezodkladne ohlásiť nájomcovi každú poistnú udalosť vzniknutú na predmete podnájmu. Poistné udalosti vzniknuté na majetku podnájomníka si podnájomník bude uplatňovať vo svojej poisťovni.
11. Nájomca súhlasí, že podnájomník môže umiestniť na prenajatom objekte, svoje firemné označenie.
12. Vzhľadom k tomu, že pozemky nachádzajúce sa okolo prenajatého objektu sú v priamej správe vlastníka - Mesta Košice, je akékoľvek ich užívanie zo strany podnájomníka možné len na základe súhlasu vlastníka.

VIII. OSOBITNÉ DOJEDNANIA

(TECHNICKÉ ZHODNOTENIE PREDMETU NÁJMU)

1. Podnájomník je povinný zabezpečiť užívania schopnosť predmetu podnájmu na dohodnutý účel formou rekonštrukcie (investícií) do predmetu nájmu na vlastné náklady, a to najneskôr do uplynutia prvých 12 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy v rozsahu najmenej 5.000,- eur s DPH.
2. Technické zhodnotenie (investície), ktoré vykoná podnájomník zahŕňa osadenie nových okien a dverí, modernizáciu dverí a podlahy, stavebné úpravy vonkajších priestorov, rekonštrukciu vody a elektrických rozvodov. Uvedeným plnením dôjde ku kvalitatívnej zmene výkonnosti, resp. k zmene technických parametrov predmetu

podnájmu. V prípade rekonštrukcie elektrických rozvodov je podnájomník povinný postupovať v zmysle STN 33 1500 a STN 33 2000-6-2018.

3. Podnájomník je povinný pred vykonaním rekonštrukcie písomne oboznámiť nájomcu s plánovanými investíciami a vyžiadať si jeho predchádzajúci písomný súhlas s realizáciou investícií, okrem technického zhodnotenia (investícií) podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy, s ktorým nájomca výslovne súhlasí.
4. Vzhľadom k tomu, že podnájomník vykoná rekonštrukciu na vlastné náklady, zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu technické zhodnotenie prenajatého majetku hradené podnájomníkom bude odpisovať podnájomník v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z., pričom nájomca prehlasuje, že o tieto výdavky nezvýši vstupnú cenu prenajatého majetku pre účely odpisovania.
5. Vykonané investície (technické zhodnotenie) nebudú predmetom zľavy na nájomnom a nájomca nie je oprávnený použiť ich na započítanie s nájomným ani požadovať zľavu z nájomného z titulu vykonaných investícií.
6. Vykonané investície (technické zhodnotenie) predmetu nájmu po skončení dohodnutej doby nájmu sa podnájomník zaväzuje previesť do vlastníctva Mesta Košice za 1,- euro, na základe čoho bude technické zhodnotenie predmetu nájmu podnájomníkom úplne a konečne vysporiadané. Rovnako budú zmluvné strany postupovať aj v prípade, ak ku skončeniu tejto zmluvy dôjde pred dohodnutou dobou nájmu z dôvodov na strane podnájomníka.
7. V prípade, že nájomca do 12 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy nevykoná investície (technické zhodnotenie) predmetu nájmu v požadovanej výške, nájomca je oprávnený ukončiť podnájomnú zmluvu výpoveďou s výpovednou dobou jeden mesiac, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede podnájomníkovi.
8. Podnájomník je povinný investície nájomcovi preukázať najneskôr do 30 dní od uplynutia 12 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy, a to predložením faktúr za vykonané investície.

IX. SKONČENIE NÁJMU

1. **Podnájom objektu zaniká :**
 - a) uplynutím doby dohodnutej v čl. III. tejto zmluvy,
 - b) písomnou dohodou,
 - c) výpoveďou podľa čl. VIII. ods. 7 tejto zmluvy,
 - c) odstúpením od zmluvy - pokiaľ si podnájomník neplní svoje zmluvné povinnosti, aj napriek výzve nájomcu, konkrétne v prípadoch ak:
 - podnájomník užíva predmet podnájmu na iný ako dohodnutý účel,
 - podnájomník mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní,
 - podnájomník poruší povinnosti uvedené v čl. VII. ods. 5 tejto zmluvy.
2. Pri ukončení nájomného vzťahu je podnájomník povinný odovzdať predmetný objekt s príslušenstvom v stave v akom sa nachádzal ku dňu vzniku podnájmu s prihliadnutím na vykonané investície (technické zhodnotenie), na stavebné úpravy odsúhlasené nájomcom, vykonanú údržbu a opravy ako aj bežnú mieru opotrebenia. Podnájomník nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na úpravy prenajatých

priestorov, pokiaľ sa strany pred vykonaním úprav nedohodnú na náhrade za preukázané a nájomcom odsúhlasené investície do predmetu podnájmu.

3. Podnájomník je oprávnený vziať si iba zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady.
4. K vráteniu prenajatého objektu musí dôjsť najneskôr v deň skončenia nájmu podľa bodu č. 1 tohto článku.

X. Z Á V E R E Č N É U S T A N O V E N I A

1. Táto zmluva vzniká po dohode zmluvných strán na celom jej obsahu a môže byť zmenená alebo zrušená iba dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku k nej.
2. Je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
3. Nájomca je povinný vyzvať podnájomníka na rokovanie a po dohode podnájomník pristúpi na zmenu nájmu v prípade, že sa zmenia právne predpisy týkajúce sa nájomných vzťahov oproti tým, ktoré platili v čase uzavretia podnájomnej zmluvy.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov vrátane jeho platných zmien a doplnení a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach rovnakej platnosti a záväznosti, z ktorých nájomca a podnájomník obdržia po 2 vyhotovenia.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdili svojim podpisom.

V Košiciach, dňa 1.4.2021

Nájomca: _____

Mgr. Marcel Čep
predseda predstavenstva
Dopravný podnik mesta Košice,
akciová spoločnosť

Podnájomník: _____

Milan Kulla
predseda SZ TJ Metropol Košice



Ing. Vladimír Padyšák
člen predstavenstva
Dopravný podnik mesta Košice,
akciová spoločnosť

Dopravný podnik mesta Košice
akciová spoločnosť

Bardejovská 6
043 29 KOŠICE