

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. 37/NZ/NP/2017

uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. 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
V mene, ktorého koná: Ing. Róbert Ujpál - konateľ spoločnosti
IČO: 44 518 684
DIČ: 2022722075
IČ DPH: SK2022722075
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
IBAN / BIC: SK51 0200 0000 0030 7256 6955 / SUBASKBX
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Odd. Sro, vložka č. 22846/V
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Obchodné meno: **Dopravný podnik mesta Košice, akciová spoločnosť**
Sídlo: Bardejovská 6, 043 29 Košice
IČO: 31 701 914
V mene ktorého koná: Ing. Richard Majza, MBA – predseda predstavenstva
Ing. Juraj Krempaský – člen predstavenstva
DIČ: 2020488206
IČ DPH: SK2020488206
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka č. 559/V
Bankové spojenie:
Kontaktné údaje:
/ďalej len „nájomca“/

Čl. I
Preambula

- 1.1 Na základe nájomnej zmluvy č. 331/2005 účinnej od 1. 7. 1996 v znení jej dodatkov č. 1 a č. 2 (ďalej len „doterajšia zmluva“), prenajímateľ – Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, IČO: 00 691 135 (ďalej len „mesto Košice“) prenechal nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí budovy súp. č. 798 na ul. Rooseveltová č. 3 v Košiciach o výmere 277,19 m².
- 1.2 Zmluvné strany sa v zmysle § 570 Občianskeho zákonníka vzhľadom k tomu, že,
- a) mesto Košice dodatkom č. 12 k Zmluve o výkone správy majetku mesta Košice č. 1336/2008 z 22. 12. 2008 s účinnosťou od 15. 9. 2016 zverilo predmetné nebytové priestory do správy Bytovému podniku mesta Košice, s.r.o., so sídlom Južné nábrežie 13, Košice, IČO: 44 518 684 (dňom nadobudnutia účinnosti citovaného dodatku č. 12, Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. vstúpil do všetkých práv a povinností prenajímateľa vyplývajúcich z nájomnej zmluvy) a
 - b) doterajšia zmluva má väčší počet dodatkov (2) a
 - c) doterajšia zmluva bola uzatvorená už v roku 1996
- dohodli na nahradení doterajšieho záväzku novým záväzkom a to tak, že touto Zmluvou č. NZ/NP/2017 sa nahrádza doterajšia Nájomná zmluva z 1. 7. 1996.

Čl. II Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za odplatu **nebytové priestory** nachádzajúce sa na prízemí budovy uvedenej v bode 2.2 tejto zmluvy o výmere **277,19 m²** (ďalej len „nebytový priestor“).
- 2.2 Vlastníkom budovy súp. č. 798 na ul. **Rooseveltová č. 3** v Košiciach zapísanej ako bytový dom nachádzajúcej sa v katastrálnom území Stredné mesto a zapísanej na LV č. 11 247 je Mesto Košice.
- 2.3 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 Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice a Štatútu mesta Košice.

Čl. III Účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor za účelom **poskytovania služieb spojených s predajom cestovných lístkov, vybavovaním a dobíjaním BČK – mestskej karty Košice a ďalších súvisiacich administratívnych činností.**
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor výlučne na dohodnutý účel.

Čl. IV Nájomné

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradíť za užívanie predmetu zmluvy:
 - a) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude po dobu 36 kalendárnych mesiacov počnúc mesiacom jún 2017 hradíť za užívanie predmetu zmluvy nájomné vo výške 929,25 € bez DPH mesačne v súlade s bodom 6.2 tejto zmluvy. Počnúc 37 mesiacom od účinnosti zmluvy je nájomca povinný hradíť nájomné vo výške 690 € bez DPH mesačne. Prenajímateľ v súlade s § 38 ods. 5 zák. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov rozhodol, že nájom nebude oslobodený od dane. DPH bude pri stanovení platby za nájom uplatnená.
 - b) Zálohové platby za služby spojené s užívaním priestoru vo výške 118 € 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 zálohových platieb za služby podľa mesačného predpisu mesačne vždy do 5. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., IBAN / BIC: SK51 0200 0000 0030 7256 6955 / SUBASKBX, alebo priamo v pokladni spoločnosti.
- 4.4 Prenajímateľ každoročne k 31. 3. bežného roka oznámi nájomcovi nebytového priestoru oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. K 1. 7. 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 nájomcovi v súlade so znením tohto bodu.
- 4.5 Prenajímateľ vykoná zúčtovanie zálohových platieb oproti skutočným nákladom jedenkrát ročne a predloží ho nájomcovi do 30.06. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je splatné do 30-tich dní odo dňa doručenia nájomcovi. Súčasťou vyúčtovania budú kópie dodávateľských faktúr.
- 4.6 Náklady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru v bytových domoch určuje správca bytov a nebytových priestorov alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov /ďalej len „správca domu“/.
- 4.7 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,

- b) z dôvodu, ak správca bytového domu, v ktorom sa nebytový priestor nachádza, zvýši mesačné zálohové platby za služby,
 - c) z dôvodu, ak sa Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení výška nájomného určená Pravidlami prenajímania majetku mesta Košice a dohodnutá výška nájomného nedosahuje aspoň základnú výšku nájomného určenú novými pravidlami.
- 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.

Čl. V

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 5.1 Nájomná 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 trojmesačná a začne plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. V prípade, ak nájomca skončí nájom nebytových priestorov výpoveďou pred uplynutím 36 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy, zaväzuje sa prenajímateľovi do 30 dní od ukončenia zmluvy uhradiť zostávajúcu časť nákladov na rekonštrukciu sociálnych zariadení podľa bodu 6.2 zmluvy. Zostávajúca časť nákladov bude vyjadrená násobkom sumy 239,25 € (rozdiel medzi nájomným a zvýšeným nájomným) a počtom mesiacov zostávajúcich do uplynutia 36 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy.
 - b) **odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v zmysle bodu 5.5 tejto zmluvy,**
 - c) **dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,**
 - d) **výpoveďou prenajímateľa pre omeškanie nájomcu** s úhradou nájomného v zmysle Článku IV. bod 4.2 tejto zmluvy za viac ako jeden mesiac; v tomto prípade výpovedná lehota je 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, 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 nájomného v zmysle Článku IV. bod 4.2 tejto zmluvy za viac ako jeden mesiac alebo
 - b) akékoľvek porušenie podmienok užívania zo strany nájomcu definovaných v článku VI. Body 6.3, 6.6 – 6.20 tejto zmluvy aleboOdstúpením 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 a 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 **do 5 dní po skončení nájmu** uvoľniť a vypratať nebytové priestory prenajímateľovi. V prípade, že nájomca v stanovenej lehote po skončení nájmu nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi, neodvolateľne splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie predmetu nájmu na náklady nájomcu a jeho nebezpečenstvo.

Čl. VI Podmienky užívania

- 6.1 Nájomcovi je stav predmetu nájmu dobre známy, nakoľko ho užíva na základe doterajšej zmluvy. Zmluvné strany prehlasujú, že nájomcovi bol predmet nájmu odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnutý účel. Vady a nedostatky spôsobené opotrebovaním (užívaním) nebytového priestoru existujúce v čase prevzatia priestorov prenajímateľom na základe dodatku č. 12 k Zmluve o výkone správy majetku mesta Košice č. 1336/2008 z 22. 12. 2008 s účinnosťou od 15. 9. 2016, okrem havarijných stavov a väd na zabudovaných častiach nebytového priestoru, je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady, ak sa nedohodnú inak. Nájomca je povinný na vlastné náklady počas svojej činnosti udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie jeho činnosti v predmete nájmu a odovzdať prenajímateľovi (bezodkladne po vydaní príslušným orgánom štátnej alebo verejnej správy) kópiu každého povolenia, resp. súvisiaceho dodatku. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť pri získaní povolení.
- 6.2 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ na vlastné náklady zrealizuje rekonštrukciu sociálnych zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu (za dvorom vľavo, za dvorom vpravo a v miestnosti predaja cestovných lístkov) podľa cenovej ponuky prenajímateľa z 20. 1. 2017. Nájomca sa zaväzuje tieto náklady prenajímateľovi nahraďiť vo forme zvýšeného nájomného po dobu 36 mesiacov, tak ako je to uvedené v bode 4.1 tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu sociálnych zariadení najneskôr do 31. 3. 2018. Na termíne začatia prác sa prenajímateľ a nájomca vzájomne dohodnú. Rekonštrukcia sociálnych zariadení bude prebiehať postupne tak, aby z rekonštruovaných zariadení boli stále dve funkčné.
- 6.3 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.
- 6.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a ktoré vznikli až po odstránení väd a nedostatkov spôsobených opotrebovaním nebytového priestoru (6.1 zmluvy) a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 6.5 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.
- 6.6 Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne sám. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.
- 6.7 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 a príslušnou mestskou časťou.
- 6.8 Nájomca je povinný do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy predložiť prenajímateľovi kópie uzatvorených zmlúv s dodávateľmi jednotlivých médií a poskytovateľmi služieb (ktoré neposkytuje prenajímateľ). Nájomca je povinný v súvislosti s užívaním predmetu nájmu zabezpečovať na vlastné náklady dodávku elektrickej energie, plynu a prípadne iných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. Ak sa na predmete nájmu nachádzajú vyhradené technické zariadenia, ktoré si podľa všeobecne záväzných právnych predpisov vyžadujú vykonávanie revízií, je nájomca povinný zabezpečiť ich vykonávanie, vrátane vyhotovenia príslušných revízijských správ na vlastné náklady ako aj na vlastné náklady zabezpečiť starostlivosť o vyhradené technické zariadenia vrátane odstraňovania zistených väd, a to v lehotách stanovených podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov a STN. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu podľa tohto odseku zmluvy, si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške škody alebo akejkoľvek ujmy spôsobenej alebo vyvolanej prenajímateľovi v príčinnej súvislosti s porušením tejto povinnosti nájomcu. Zmluvná pokuta podľa predchádzajúcej vety vzniká a stáva sa splatnou v okamihu vzniku škody alebo ujmy prenajímateľovi. Nájomca zodpovedá za dodržanie zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch, vyhlášky č. 310/2013 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.
- 6.9 Akékoľvek zmeny, stavebné úpravy, 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 súhlasom prenajímateľa, ak sa opravy týkajú vnútorných rozvodov, kanalizácie a pod. Súhlas s prípadnými úpravami dáva prenajímateľ písomne na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu. Stavebné úpravy 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 nájomnej zmluvy vylučujú použitie ust. § 667 Občianskeho zákonníka, vety poslednej.
 - 6.10 Nájomca je oprávnený užívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel v súlade s ustanovením bodu 3.1 zmluvy.
 - 6.11 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 a 5 zákona.
 - 6.12 Nájomca je povinný dodržiavať čistotu /aj v zimnom období odpratávať sneh/ na chodníku vedúcom do nebytového priestoru, v opačnom prípade bude podľa platných predpisov znášať právne následky.
 - 6.13 Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne vykonanú rekonštrukciu.
 - 6.14 Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny vzťahujúce sa k prenajatému nebytovému priestoru, zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru nájomcom.
 - 6.15 Poistenie hmotného majetku a tovaru si vo vlastnom záujme zabezpečuje nájomca nebytového priestoru.
 - 6.16 Prenajímateľ upozorňuje nájomcu na prísne dodržiavanie ustanovení vo veci ochrany osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z.
 - 6.17 Nájomca sa zaväzuje nerušiť v nebytových priestoroch nočný klud a občianske spoluzitie.
 - 6.18 Nájomca sa zaväzuje v zmysle § 7 zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v platnom znení dodržiavať zákaz fajčenia, okrem fajčiarskej vyhradenej pre zamestnancov. Nájomca svojim podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.
 - 6.19 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.
 - 6.20 Nájomca berie na vedomie, že dňom vzniku práva užívať nehnuteľnosť na účel podnikania mu vzniká poplatková povinnosť za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Košice na základe Všeobecne záväzného nariadenia č. 100 schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 357/2007 a zároveň si je nájomca povinný splniť v rámci tohto VZN ohlasovaciu povinnosť do jedného mesiaca od vzniku povinnosti platiť poplatok.

ČI. VII

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia 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 obomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka.

V Košiciach, 4.7.2017
prenajímateľ:

V Košiciach, 4.7.2017
nájomca:

podpísané

Ing. Róbert Ujpál
konateľ spoločnosti

podpísané

Ing. Richard Majza, MBA
predseda predstavenstva
Dopravný podnik mesta Košice,
akciová spoločnosť

podpísané

Ing. Juraj Krempaský
člen predstavenstva
Dopravný podnik mesta Košice,
akciová spoločnosť

