

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. /NZ/NP/2015

uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 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: 18507512/0200
/ďalej len „nájomca“/

a

Názov: **Matica slovenská**
Sídlo: P. Mudroňa 1, 036 01 Martin
V mene ktorého koná: Ing. Marián Tkáč, PhD. – predseda Matice slovenskej
IČO: 00179027
DIČ: 2020603123
Kontakt: PaedDr.B. Kohút, riaditeľ tech.-invest. útvaru MS, tel.: 0915 988 896,
/ďalej len „podnájomca“/

Čl. II

Predmet zmluvy

- 2.1 Nájomca dáva do podnájmu podnájomcovi nebytový priestor nachádzajúci sa na 2. poschodí objektu na **Hlavnej 68** v Košiciach, v trakte B, a to miestnosti č. 2.06, 2.07 a 2.08 vo výmere **57,90 m²**, s prislúchajúcim podielom spoločných priestorov **16,48 m²** (vrátane sociálneho zariadenia), (ďalej len „nebytový priestor“).
- 2.2 Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s podnájomom nebytových priestorov nájomcom a záväzok podnájomcu uhrádzať poskytované služby spôsobom a za podmienok uvedených v tejto zmluve. Služby budú poskytované podnájomcovi v nebytovom priestore (57,90 m²+ 16,48 m²).
- 2.3 Objekt v ktorom sa nachádza nebytový priestor, je vo vlastníctve Mesta Košice, v katastrálnom území Stredné mesto na LV č. 10527 ako budova súpisné č. 37, nachádzajúca sa na parcele č. 59. Nájomca prehlasuje, že na základe Nájomnej zmluvy č. 1083/2006 uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je oprávnený nebytový priestor uvedený v bode 2.1 tejto zmluvy dať do podnájmu. Zmluva je uzatvorená v zmysle Pravidiel prenájmania majetku mesta Košice a Štatútu mesta Košice.

Čl. III

Účel podnájmu

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor za účelom s účelom využitia ako **Dom Matice slovenskej v Košiciach**.
- 3.2 Podnájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor 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
 - a) **nájomné vo výške 90,80 €**,
 - b) **zálohové platby za služby** spojené s užívaním priestoru **vo výške 89,25 € bez DPH**.Zmluvné strany sa dohodli, že k zálohovým platbám za služby bude pripočítaná DPH podľa aktuálnej sadzby DPH.
- 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 len „mesačný predpis“/.

- 4.3 Podnájomca sa zaväzuje platiť sumu nájomného a zálohových platieb za služby podľa mesačného predpisu **mesačne vždy do 5. dňa** príslušného mesiaca bankovým prevodom na účet nájomcu vedený vo VÚB, a.s., SK72 0000 0000 1850 7512, alebo priamo v pokladni spoločnosti, a to odo dňa prevzatia nebytového priestoru.
- 4.4 Nájomca každoročne k 31.3. bežného roka oznámi podnájomcovi nebytového priestoru 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 vykoná zúčtovanie zálohových platieb oproti skutočným nákladom jedenkrát ročne a predloží ho podnájomcovi do 31.5. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je splatné do 30-tich dní odo dňa doručenia podnájomcovi.
- 4.6 Nájomca je oprávnený jednostranne upraviť
- a) výšku nájomného z nasledovných dôvodov:
 - aa/ z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok v súlade s b.4.4 tejto zmluvy,
 - bb/ 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.
 - b) výšku zálohových platieb za služby z dôvodu, ak výška zálohových platieb nezodpovedá skutočnej spotrebe podnájomcu na základe vyúčtovania zálohových platieb za služby za predchádzajúce obdobie.
- Podnájomca sa zaväzuje platiť upravenú sumu nájomného a zálohových platieb za služby podľa mesačného predpisu po doručení nového mesačného predpisu s účinnosťou odo dňa, ktorý je v mesačnom predpise uvedený.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania podnájomcu s plnením povinností stanovených v bode 4.3 alebo 4.5 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.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania podnájomcu s plnením povinností uvedených v bodoch 5.7, 6.2 až 6.15 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.
- 4.9 Podnájomca je povinný najneskôr v deň podpisu uhradiť **finančnú zábezpeku** vo výške **dvojnásobku mesačného predpisu** do pokladne nájomcu alebo na účet nájomcu vedený vo VÚB, a.s., č. ú. SK72 0000 0000 1850 7512. Za deň úhrady sa v zmysle tejto zmluvy považuje deň pripísania finančnej čiastky na účet nájomcu alebo deň vkladu hotovosti do pokladne nájomcu.
- 4.10 Nájomca je oprávnený použiť finančnú zábezpeku uhradenú v súlade s bodom 4.9 tejto zmluvy:
- a/ v prípade omeškania podnájomcu s platením podľa bodu 4.3, 4.5 tejto zmluvy na úhradu splatnej pohľadávky nájomcu voči podnájomcovi
 - b/ na úhradu zmluvnej pokuty v zmysle bodu 4.7 a 4.8. zmluvy,
 - c/ na úhradu škody spôsobenej podnájomcom
 - d/ na úhradu nákladov, ktoré nájomcovi vzniknú pri vypratání predmetu podnájmu v prípade, že podnájomca nebytový priestor neodovzdá v súlade s bodom 5.7 zmluvy.
- 4.11 V prípade, že nájomca použije finančnú zábezpeku na niektorý z účelov uvedených v bode 4.10 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.
- 4.12 Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka bude po započítaní nevysporiadaných nárokov nájomcu v zmysle bodu 4.10 písm. a/ až d/ tejto zmluvy vyplatená podnájomcovi po skončení podnájmu, vrátení nebytového priestoru a po vypracovaní a doručení vyúčtovania nákladov za služby spojených s užívaním nebytového priestoru (bod 4.5 zmluvy, resp. zmluvy o dodávke a odbere tepla a teplej vody, uzavretej na nebytový priestor) za kalendárny rok, v ktorom došlo k skončeniu podnájmu (t.j. najneskôr do 30.6.nasledujúceho kalendárneho roka), ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Vrátením nebytového priestoru po skončení podnájmu sa podľa tejto zmluvy rozumie deň, kedy dôjde k riadnemu protokolárnemu (zápisničnému) odovzdaniu nebytového priestoru 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 v zmysle Článku IV. bod 4.1 a 4.3 tejto zmluvy za viac ako jeden mesiac, resp. s úhradou vyúčtovania prevyšujúceho výšku mesačného predpisu; 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 6.2 – 6.9 tejto zmluvy alebo
 - c/ omeškanie s dorovnaním finančnej zábezpeky podľa bodu 4.11 tejto zmluvy,
 - d/ v prípade, že si podnájomca predmetný nebytový priestor neprevezme ani v lehote 10 dní odo dňa písomného oznámenia nájomcu o povinnosti prevziať nebytový priestor,
- 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 nájmu** uvoľniť a vypratať nebytové priestory a odovzdať nájomcovi. V prípade, že podnájomca v stanovenej lehote po skončení podnájmu nebytový priestor neodovzdá nájomcovi, neodvolateľne splnomocňuje nájomcu na vypratanie predmetu podnájmu na náklady podnájomcu a jeho nebezpečenstvo.

Čl. VI Podmienky užívania

- 6.1 Nájomca odovzdal a podnájomca prevzal predmet podnájmu v stave, ktorý je mu dobre známy.
- 6.2 Podnájomca je povinný umožniť nájomcovi vstup do nebytového priestoru za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania nebytového priestoru a umožniť prístup k uzatváracím ventilom na požiadanie nájomcu. V prípade havárie je povinný zabezpečiť okamžitý prístup do nebytového priestoru.
- 6.3 Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla.
- 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 nebytový priestor výlučne sám. Podnájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.
- 6.6 Podnájomca je oprávnený nebytový priestor označiť svojim obchodným menom, so špecifikáciou predávaného sortimentu v rozsahu podnikateľskej činnosti. Umiestnenie cudzej reklamy, ktorá by bola zdrojom zvláštnych príjmov, je povinný vopred dohodnúť s nájomcom a príslušnou mestskou časťou.

- 6.7 Akékoľvek zmeny, stavebné úpravy, doplnenie predmetu podnájmu, prípadne iné technické zhodnotenie nehnuteľnosti, ktoré sa nezhodujú s projektom alebo daným stavom v dobe odovzdania nebytového priestoru podnájmovcu, môže podnájmovca vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu. Súhlas s prípadnými úpravami dáva nájomca písomne na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti podnájmovcu. Stavebné úpravy, resp. akékoľvek zmeny vykoná podnájmovca 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 podnájmovej zmluvy vylučujú použitie ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka, vety poslednej.
- 6.8 Podnájmovca v nebytových priestoroch zodpovedá za požiaru ochranu a dodržiavanie povinností stanovených v § 4 a 5 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
- 6.9 Podnájmovca je oprávnený užívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel v súlade s ustanovením bodu 3.1 zmluvy.
- 6.10 Po skončení podnájmu je podnájmovca povinný vrátiť nebytový priestor nájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 6.11 Podnájmovca je povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi všetky zmeny vzťahujúce sa k nebytovému priestoru a zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru podnájmovcom.
- 6.12 Poistenie hmotného majetku a tovaru si vo vlastnom záujme zabezpečuje podnájmovca nebytového priestoru.
- 6.13 Podnájmovca sa zaväzuje nerušiť v nebytových priestoroch nočný klud a občianske spolužitie.
- 6.14 Podnájmovca 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. Podnájmovca svojim podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.
- 6.15 Podnájmovca nie je oprávnený zriadiť si sídlo resp. miesto podnikania v objekte, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory, bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka objektu, ktorý požaduje nájomca na základe písomnej žiadosti podnájmovcu.

ČI. VII Záverečné ustanovenia

- 7.1 Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 1 vyhotovenie obdrží podnájmovca a 2 rovnopisy 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. zahájenom konkurznom konaní.
- 7.4 Obe zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu slobodne, vážne, bez tiesne a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich určitý a zrozumiteľný.
- 7.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom, ktorý nasleduje po dni jej zverejnenia.

V Košiciach, dňa 30. 10. 2015
Za nájomcu

V Košiciach, dňa 24. NOV. 2015
Za podnájmovcu

Ing. Róbert Ujpal
konateľ spoločnosti

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Južné nábrežie č. 13
042 19 Košice
-1-

Ing. Marián Tkáč, PhD.
predseda Matice slovenskej

MATICA SLOVENSKÁ

Predbežnú kontrolu vykonal

Meno: Paľko Kráľ, KOHÚT

Podpis: [Podpis]

Dátum: 23. NOV. 2015



**PREDPIS NÁJOMNÉHO A ZÁLOHOVÝCH PLATIEB ZA SLUŽBY
PRE NEBYTOVÝ PRIESTOR
(mesačný predpis podľa ods. 4.2 zmluvy)**

Podnájomca:
Nebytový priestor:

Matica slovenská
Hlavná 68 2. poschodie
trakt B v Košiciach

IČO:
Podlahová plocha v m² :
Podlahová plocha spoloč. servis. priest., v m²:
Variabilný symbol:
Úhrady na č. účtu:
Konštantný symbol:

00179027
57,90 m²
16,48 m²

VÚB, a.s., č.ú.: (IBAN): SK72 0200 0000 0000 1850 7512

1. ROČNÁ VÝŠKA NÁJOMNÉHO – priamy prenájom

priestor pre neziskovú organiz. trakt B m.č. 2.06, 2.07, 2.08
57,90 m² x 16,20 €/m²/rok = 937,98 € bez DPH/rok
podiel spoločných priestorov
16,48 m² x 9,20 €/m²/rok = 151,62 €/rok bez DPH
74,38 m² 1 089,60 €/rok bez DPH

Pevná platba	sadzba	základ	DPH	bez DPH	spolu v €
Mesačná platba nájomného		90,80	nie je platcom DPH		90,80

2. Výška platieb za služby a média spojené s podnájomom nebytových priestorov : 74,38 m²

média a názov služby	ročne v € bez DPH	mesačne v € bez DPH	sadzba DPH 20% v €	ročne v € s DPH	mesačne v € s DPH
elektrická energia (záloha)	210,00	17,50	42,00	252,00	21,00
vodné stočné, zrážková voda (záloha)	148,00	12,33	29,60	177,60	14,80
komunálny odpad (záloha)	85,00	7,08	17,00	102,00	8,50
informačná služba vrátnice	252,00	21,00	50,40	302,40	25,20
používanie výťahu	36,00	3,00	7,20	43,20	3,60
upratovanie spoločných priestorov (16,48 m ²)	140,00	11,67	28,00	168,00	14,00
zimná a letná údržba okolía budovy	80,00	6,67	16,00	96,00	8,00
správna réžia	120,00	10,00	24,00	144,00	12,00
Spolu - zaokrúhlene	1 071,00	89,25		1 285,20	107,10

Mesačný predpis spolu : 197,90 € s DPH

Zálohová platba bude zúčtovaná oproti nákladom a predložená podnájomcovi jedenkrát ročne.
Tento mesačný predpis nájomného a zálohových platieb za služby je súčasťou zmluvy o podnájme nebytových priestorov. Mesačný predpis je účinný protokolárnym prevzatím miestností č. 2.06, 2.07, 2.08 traktu B na II. poschodí.

V Košiciach dňa 30. 10. 2015
Za Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Vypracovala: Bc. Daníková

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Južné nábrežie č. 13
042 19 Košice

Ing. Róbert Ujpál
konateľ spoločnosti