

uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

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. Bartolomej Szabó – konateľ spoločnosti
IČO: 44 518 684
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 aj „nájomca“/

a

Názov: **Psychosociálne centrum**
Sídlo: Löfflerova 2, 040 01 Košice
V mene ktorého koná: Mgr. Beáta Horváthová - riaditeľka
IČO: 31 996 361
Právna forma: mestská príspevková organizácia

/ďalej aj „podnájomca“/

Čl. II Predmet zmluvy

- 2.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte na Löfflerovej 2 v Košiciach, na prízemí, pozostávajúce z m.č. 1.21, 1.22, 1.26 a 1.28 vo výmere 60,60 m², s prislúchajúcim podielom spoločných a servisných priestorov vo výmere 17,65 m² (ďalej len „nebytový priestor“).
- 2.2 Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s podnájomom nebytových priestorov nájomcu a záväzok podnájomcu uhrádzať poskytované služby spôsobom a za podmienok uvedených v tejto zmluve. Služby budú poskytované podnájomcovi v nebytovom priestore.
- 2.3 Objekt v ktorom sa nachádza nebytový priestor, je vo vlastníctve Mesta Košice a je vedený na LV č. 10 527, v katastrálnom území Košice – Stredné Mesto, ako dom súpisné č. 1488, nachádzajúci sa na parcele č. 2289.
- 2.4 Nájomca prehlasuje, že na základe zmluvy č. 1092/2006 uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je oprávnený nebytový priestor uvedený v bode 2.1 tejto zmluvy dať do podnájmu. Zmluva je uzatvorená v zmysle Štatútu mesta Košice a zákona o majetku obcí.

Čl. III Účel podnájmu

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor na účely jeho využitia: ako administratívne priestory.
- 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 197,52 € bez DPH,
 - b) platby za služby a média spojené s užívaním priestoru vo výške 151 € bez DPH.Zmluvné strany sa dohodli, že k platbám za služby a média bude pripočítaná DPH podľa aktuálnej sadzby DPH.
- 4.2 Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Predpis nájomného a platieb za služby a média pre nebytový priestor, na základe ktorého je stanovená: 1. mesačná platba nájomného a 2. mesačná platba za služby a média, /ďalej len „mesačný predpis“/.
- 4.3 Podnájomca sa zaväzuje platiť sumu nájomného a platieb za služby a média podľa mesačného predpisu mesačne vždy do 5. dňa príslušného mesiaca bankovým prevodom na účet

- najomcu vedený vo VUB, a.s., c.u. (IBAN): 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 môže oznámiť podnájomcovi nebytového priestoru oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. K 01.07. bežného roka môže prehodnotiť 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 platieb za služby a média oproti skutočným nákladom jedenkrát ročne a predloží ho podnájomcovi do 31.5. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie nákladov za služby a média 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 Štatútom mesta Košice a dohodnutá výška nájomného nedosahuje aspoň základnú výšku nájomného určenú novými pravidlami.
 - b) výšku platieb za služby a média z dôvodu, ak výška platieb nezodpovedá skutočnej spotrebe podnájomcu na základe vyúčtovania platieb za služby a média za predchádzajúce obdobie.
- Podnájomca sa zaväzuje platiť upravenú sumu nájomného a platieb za služby a média 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 0,05 % 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 porušenia povinností zo strany podnájomcu uvedených v bodoch 6.2, 6.3, 6.5 až 6.8, 6.10 až 6.12, 6.16 tejto zmluvy zo strany podnájomcu je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % za každý i začatý deň neplnenia povinností zo sumy zodpovedajúcej mesačnému predpisu platnému k prvému dňu porušenia povinností, a to až do splnenia tejto povinnosti
- 4.9 Zmluvné strany potvrdzujú, že ku dňu uzavretiu zmluvy je na predmete podnájmu zložená finančná zábezpeka vo výške **757,44 €**.
- 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 vypratani predmetu nájmu po skončení nájmu 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 a média spojených s užívaním nebytového priestoru (bod 4.5 zmluvy) 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 odo dňa 1.10.2019 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
výpoveďná 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 Čl. IV. bod 4.1 a 4.3 tejto zmluvy za viac ako jeden mesiac, resp. s úhradou vyúčtovania pre-
vyššieho výšku mesačného predpisu; v tom to 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/ najmä porušenie podmienok užívania zo strany podnájomcu definovaných v článku VI. body 6.1 – 6.11 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 **v posledný deň výpovednej lehoty** uvoľniť a vypratať nebytové priestory a odovzdať nájomcovi. V prípade, že podnájomca v stanovenej lehote po skončení podnájmu nebytový priestor neodovzdá nájomcovi, neodvolateľne dáva nájomcovi súhlas na vypratanie predmetného podnájmu na náklady podnájomcu a na jeho nebezpečenstvo, a zároveň je povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške **5,00 €** denne za každý i začatý deň omeškania povinnosti vypratania a uvoľnenia predmetného podnájmu. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo nájomcu na náhradu škody.

Čl. VI Podmienky užívania

- 6.1 Nájomca odovzdal a podnájomca prevzal predmet podnájmu v stave, ktorý mu je dobre známy. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca uvedie predmet podnájmu do stavu spôsobilého na dohodnutý účel na svoje náklady. Podnájomca je povinný, ak sa to ukáže ako potrebné, na vlastné náklady zabezpečiť doklad stavebného úradu o užívaní stavby na dohodnutý účel podnájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, ak sa pri prevzatí nebytových priestorov vyskytne závada, ktorá by bránila užívaniu priestorov na dohodnutý účel, túto podnájomca odstráni na vlastné náklady.
- 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 (po uvedení do stavu spôsobilého na dohodnutý účel podľa vety druhej bodu 6.1 zmluvy), ktoré má nájomca urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením 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 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 nebytového priestoru 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 V prípade, ak v nebytovom priestore, resp. objekte, v ktorom sa nebytový priestor nachádza, podnájomca mieni vykonávať akékoľvek práce prostredníctvom iného subjektu (napr. klimatizácia a pod.), podnájomca nemôže umožniť svojvoľný pohyb týmto subjektom v objekte a je povinný oznámiť výkon prác prostredníctvom iných subjektov správcovi, a umožniť ich výkon až po splnení pokynov správcu na úseku BOZP. Ustanovenie bodu 6.7 zmluvy týmto nie je dotknuté.
- 6.9 Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi za požiarnu ochranu prenajatých priestorov zodpovedá podnájomca nebytového priestoru, ktorý si plní všetky povinnosti podľa § 4 písm. e) a § 14 zákona.
- 6.10 Podnájomca je oprávnený užívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel v súlade s ustanovením bodu 3.1 zmluvy.
- 6.11 Podnájomca je povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi všetky zmeny vzťahujúce sa k nebytovému priestoru a zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru podnájomcom.
- 6.12 Po skončení podnájmu je podnájomca povinný vrátiť nebytový priestor nájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. na vykonanú rekonštrukciu.
- 6.13 Poistenie hmotného majetku a tovaru si vo vlastnom záujme zabezpečuje podnájomca nebytového priestoru.
- 6.14 Podnájomca sa zaväzuje nerušiť v nebytových priestoroch nočný klud a občianske spolužitie.
- 6.15 Podnájomca 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. Podnájomca svojim podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.
- 6.16 Podnájomca nie je oprávnený zriadiť si v mieste predmetu podnájmu sídlo firmy, resp. miesto podnikania bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. O udelení súhlasu so zriadením sídla, resp. miesta podnikania v mieste predmetu podnájmu rozhoduje nájomca na základe písomnej žiadosti podnájomcu v súlade so stanoviskom Mesta Košice k tejto žiadosti.

Čl. 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. 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 oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom, ktorý nasleduje po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu www.bpmk.sk.

V Košiciach, dňa

14 AUG 2019

Za nájomcu

Za podnájomcu

6.9.2019

Ing. Bartolomej Szabó
konateľ spoločnosti

Beáta Horváthová
riaditeľka

D

**MESAČNÝ PREDPIS NÁJOMNÉHO A PLATIEB ZA SLUŽBY
PRE NEBYTOVÝ PRIESTOR**

(mesačný predpis podľa ods. 4.2 zmluvy)

Podnájomca: Psychosociálne centrum
IČO: 319 96361
DIČ: 2020793797
IČ pre DPH:
Nebytový priestor: Löfflerova 2 v Košiciach
Podlahová plocha v m²: 60,60 m²
Podlahová plocha servis. priest. podiel v m²: 17,65 m²

Úhrada platieb za nebytový priestor:

Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK72 0200 0000 000018507512
Konštantný symbol: 0308

1. Ročná výška nájomného

účel využitia	plocha v m ²	€/m ² /rok	ročný nájom v € bez DPH
obchodná kanc., administratívny priestor, prízemie m.č. 121	23,30	40,26	938,06
obchodná kanc., administratívny priestor, prízemie m.č. 126	22,80	38,90	886,92
skladový pr. a kuchynka, prízemie m.č. 122,128	14,50	23,00	333,50
podiel spoločných a servisných priest.	17,65	12,00	211,80
SPOLU:	78,25		2 370,28

2. Mesačný predpis nájomného a platieb za služby

Názov	mesačne v € bez DPH	sadzba mes. DPH 20% v €	mesačne v € s DPH
Pevná mesačná platba nájomného	197,52	0,00	197,52
Média a služby			
dodávka tepla a teplej vody (záloha)	84,00	16,80	100,80
elektrická energia (záloha)	26,00	5,20	31,20
vodné stočné, zrážková voda (záloha)	10,00	2,00	12,00
bežná údržba okolia budovy (paušál)	5,00	1,00	6,00
upratov spoloč. priest. (paušál)	16,00	3,20	19,20
správna réžia (paušál)	10,00	2,00	12,00
Spolu - zaokrúhlene	348,52		378,72

V Košiciach dňa
Za Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

Ing. Bartolomej SZABO
konateľ spoločnosti