

ZMLUVA O PODNÁJME

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a podľa ustanovení Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov medzi

Obchodné meno: **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice**
sídlo: Komenského 7, 040 01 Košice
IČO: 31 679 692
DIČ: 2020485500 IČ DPH: SK2020485500
IBAN: SK60 7500000000025794273 BIC (SWIFT): CEKOSKBX
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I v oddiele Sro vo vložke č. 3697/V
v mene spoločnosti koná Ing. Jaroslav Tkáč, konateľ
(ďalej len „**nájomca**“)

a

Obchodné meno: **M & K BUILDING, s.r.o.**
Sídlo: Opatovská cesta 10, 040 1301 Košice
IČO: 45 602 719
DIČ: 2023086857 IČ DPH: SK2023086857
IBAN: SK94 0200 0000 0036 1941 0859 SWIFT: SUBASKBX
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, v odd. 26029/V, vl. č. Sro
zast.: Ing. Gabriel Maťaš, konateľ spoločnosti
(ďalej len „**podnájomník**“)

takto:

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1.1 Nájomca dňa 12.7.2006 uzatvoril s Mestom Košice (ďalej len „**prenajímateľ**“) zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**nájomná zmluva**“) o užívaní nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 11650, vedenej Okresným úradom katastrálnym, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Jazero, a to v stavbe vedenej ako bývalá výmenníková stanica súpisné číslo 2715 na Ladožskej ulici v Košiciach, (ďalej len „**nehnutelnosť**“).

1.2 Predmetom nájomnej zmluvy sú nebytové priestory o celkovej výmere podlahovej plochy **241 m²** nachádzajúce sa prvom nadzemnom podlaží nehnuteľnosti prenajímateľa špecifikovanej v odseku 1.1 tohto článku (ďalej len „**priestory**“ alebo „**predmet podnájmu**“). Priestory sú polohovo vymedzené v prílohe č. 1 k tejto zmluve (náčrt).

1.3 Nájomca vyhlasuje, že je na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 108 z dňa 27.4.2015 prenajímateľa oprávnený dať tieto priestory do podnájmu podnájomníkovi.

2. PREDMET PODNÁJMU

2.1 Na základe dohody zmluvných strán a predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nájomca prenecháva podnájomníkovi do podnájmu priestory podľa článku 1 odsek 1.2. tejto zmluvy a podnájomník sa zaväzuje platiť mu za to dohodnuté podnájomné.



- 2.2 Nájomca dáva podnájomníkovi priestory do podnájmu bez zariadení.
- 2.3 Podnájomník berie na vedomie skutočnosť, že predmet podnájmu je opotrebovaný a vyžaduje úpravu, rekonštrukciu. Podnájomník vykoná rekonštrukciu predmetu podnájmu pre vlastné potreby a v rozsahu nevyhnutnom na zabezpečenie ich prevádzkyschopnosti na dohodnutý účel podnájmu.
- 2.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca odovzdá podnájomníkovi priestory do užívania v lehote 30 dní po uzatvorení tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí priestorov spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
- stav, v akom sa priestory nachádzajú v deň odovzdania a prevzatia;
 - odpísanie stavu vodomerov, plynomerov a meračov elektrickej energie;
 - poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
 - iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiada nájomca alebo podnájomník;
 - miesto a dátum spísania zápisnice;
 - podpis nájomcu a podnájomníka.

3. ÚČEL PODNÁJMU

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájomníkovi priestory za účelom prevádzkovania Fitness centra – v rámci služieb verejnosti a obyvateľstva MČ Nad Jazerom, v zmysle športu a rekreácie. Podnájomník je povinný zachovávať tento účel po celý čas trvania podnájmu. Podnájomník berie na vedomie, že predmet podnájmu nie je stavebno-technicky určený na zamýšľaný účel podnájmu.

4. DOBA PODNÁJMU

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu 20 rokov odo dňa jej účinnosti.
- 4.2 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:
- uplynutím doby podnájmu podľa odseku 4.1 tohto článku;
 - na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy;
 - uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou, a to len z dôvodov podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov pri výpovedi zo strany nájomcu a len z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov pri výpovedi zo strany podnájomníka. Výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;
 - odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak ktorákoľvek zo zmluvných strán podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada;
 - dňom skončenia nájomnej zmluvy (článok 1 ods. 1.1 tejto zmluvy).

5. PODNÁJOMNÉ A SPLATNOSŤ PODNÁJOMNÉHO



- 5.1 Podnájomné za užívanie priestorov bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 160,00 € (slovom: jednošesťdesiat eur, nula centov) mesačne.
- 5.2 Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi tieto úhrady:
- a) podnájomné vo výške podľa odseku 5.1 tohto článku;
- 5.3 Nájomca nezodpovedá za vadné, omeškané alebo iné než riadne plnenie médií zo strany dodávateľov médií, pokiaľ takéto plnenie, resp. neplnenie nezavinil.
- 5.4 Podnájomník je povinný pri uzatvorení tejto zmluvy zaplatiť nájomcovi depozit vo výške jednomesačného nájomného a v tejto výške ho za účelom zabezpečenia svojich peňažných záväzkov voči nájomcovi počas celej doby trvania tejto zmluvy udržiavať. Nájomca je oprávnený depozit čerpať v prípade, ak sa podnájomník dostane do omeškania s úhradou akéhokoľvek svojho peňažného záväzku podľa tejto zmluvy; v takom prípade je podnájomník povinný vo vyčerpanej časti depozit na písomnú výzvu nájomcu doplniť s tým, že akékoľvek peňažné plnenie podnájomníka po doručení uvedenej výzvy sa považuje za úhradu depozitu a až potom ďalších plnení podľa tejto zmluvy bez ohľadu na to, ako platbu označí podnájomník. Po skončení podnájmu nepoužitý depozit nájomca vráti podnájomníkovi.
- 5.5 Podnájomník sa zaväzuje platiť podnájomné a preddavok na platby za médiá mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa podnájomné a preddavok na platby za médiá platia.
- 5.6 Podnájomné podľa odseku 5.1 tohto článku môže byť upravené jednostranným právnym úkonom nájomcu z titulu inflácie v Hospodárskej a menovej únii (eurozóne) Európskej únie vyhlásenej Eurostatom, a to o sumu súčinu miery tejto inflácie za bežný kalendárny rok a výšky podnájomného plateného v bežnom kalendárnom roku. Podnájomník je povinný na požiadanie platiť takto zvýšené podnájomné od prvého platobného termínu po doručení písomnej žiadosti nájomcu.
- 5.7 Podnájomné, preddavky na platby za médiá, nedoplatok z vyúčtovania a depozit je podnájomník povinný platiť na bankový účet nájomcu, ktorý nájomca písomne oznámi podnájomníkovi. Preplatok z vyúčtovania a zostatok depozitu pri jeho vrátení je nájomca povinný platiť na bankový účet podnájomníka, ktorý podnájomník písomne oznámi nájomcovi.
- 5.8 Pre prípad omeškania podnájomníka s platením podnájomného, preddavku na platby za médiá, nedoplatku z vyúčtovania alebo depozitu podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platení úrokov z omeškania vo výške 0,05 % zo sumy, s ktorou je podnájomník v omeškaní, za každý deň omeškania. Zároveň je nájomca oprávnený od tejto zmluvy bez ďalšieho odstúpiť.

6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 6.1 Nájomca, resp. ním splnomocnená osoba je počas trvania podnájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu priestorov v sprievode podnájomníka, ak o to písomne alebo telefonicky aspoň jeden (1) deň vopred požiada tak, aby sa kontrola priestorov vykonala v obvyklom čase. K tomu je podnájomník povinný poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.



6.2 Nájomca nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach podnájomníka nachádzajúcich sa v priestoroch.

6.3 Nájomca sa zaväzuje umožniť podnájomníkovi umiestniť jeho obchodné označenie nehnuteľnosti, s podmienkou predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, príp. potrebných súhlasov orgánov verejnej správy.

7. PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJOMNÍKA

7.1 Podnájomník je povinný udržiavať v priestoroch čistotu a neskladovať a nelikvidovať v nich akýkoľvek odpad.

7.2 Podnájomník berie na vedomie, že predmet podnájmu vyžaduje vykonanie rekonštrukcie. Podnájomník sa zaväzuje v lehote do dvoch rokov vykonať na vlastné náklady rekonštrukciu predmetu podnájmu.

7.3 Podnájomník je povinný vykonávať v priestoroch všetky opravy a údržbu na vlastné náklady, a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov.

7.4 Podnájomník je taktiež povinný vykonať opravu alebo bežnú údržbu najneskôr do troch (3) pracovných dní po tom, čo ho na to ústne alebo písomne upozornil/vyzval nájomca.

7.5 Podnájomník sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu, resp. opravu alebo úpravu priestorov, aby bolo možné dosiahnuť účel podnájmu. Rozsah rekonštrukcie, resp. oprava alebo úprava priestorov a výška investície podliehajú predchádzajúcemu súhlasu nájomcu.

7.6 Podnájomník sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu, resp. opravu alebo úpravu priestorov na základe náležitostí vyžadovaných všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak zodpovedá za všetku škodu tým spôsobenú.

7.7 V prípade vykonávania stavebných úprav, na ktoré sa vyžaduje súhlas príslušného správneho orgánu (stavebné povolenie) bude stavebníkom nájomca a podnájomník bude nájomcu, ako stavebníka v takomto konaní zastupovať na základe plnej moci.

7.8 Všetky náklady na rekonštrukciu, resp. opravu alebo úpravu priestorov znáša podnájomník na vlastné náklady.

7.9 Vlastníkom zhodnotenia predmetu podnájmu je podnájomník. Náklady na rekonštrukciu, resp. opravu alebo úpravu priestorov odpisuje podnájomník.

7.10 Podnájomník je povinný strpieť a umožniť prenajímateľovi výkon údržbárskych prác pri udržiavaní stavebnej podstaty pevne inštalovaných vstavieb a predmetov vybavenia vo vlastníctve prenajímateľa a výkon údržby predmetu podnájmu nájomcovi. Z dôvodov, kde všeobecne záväzné právne predpisy to ukladajú a vyžadujú, je podnájomník povinný strpieť nepretržité obmedzenie užívania predmetu podnájmu aj v trvaní dlhšie ako tri (3) dni. Prenajímateľ a nájomca sú povinní vykonať všetky opatrenia potrebné na minimalizáciu prerušenia prevádzky podnájomníka.

7.11 Podnájomník nie je oprávnený prenechať priestory do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.



- 7.12 Podnájomník sa súčasne zaväzuje dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. v súvislosti s užívaním nehnuteľností. Podnájomník zodpovedá nájomcovi za všetky škody spôsobené porušením, nesplnením, resp. zanedbaním akejkoľvek povinnosti, ktorá vyplýva z predpisov týkajúcich sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. Za škody sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy v súvislosti s porušením, nesplnením prípadne zanedbaním povinností v oblasti ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod., ak táto povinnosť podľa tejto zmluvy zaťažovala podnájomníka.
- 7.13 Za vytvorenie podmienok na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku ochrany pred požiarmi na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov a na úseku odpadového hospodárstva a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri plnení tejto zmluvy v priestoroch a v nebytových priestoroch zodpovedá vo vzťahu k svojim zamestnancom, členom alebo svojim zmluvným partnerom (okrem nájomcu a jeho zamestnancov) v plnom rozsahu a výlučne podnájomník.
- 7.14 Podnájomník sa zaväzuje umožniť nájomcovi vykonať kontrolu priestorov v súlade s článkom 6 ods. 6.2 tejto zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť nájomcovi všetku súčinnosť.
- 7.15 Podnájomník je povinný zabezpečiť si poistenie svojej zodpovednosti za škodu, ktorú by spôsobil nájomcovi alebo prenajímateľovi na priestoroch alebo na nehnuteľnosti, a o poistení a riadnej úhrade poistného po celú dobu trvania tejto zmluvy bez zbytočného odkladu informovať nájomcu a na jeho požiadanie mu tieto skutočnosti preukázať.
- 7.16 V prípade skončenia podnájmu sa podnájomník zaväzuje priestory vypratať a odovzdať do siedmych (7) dní odo dňa skončenia podnájomného pomeru založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi nájomcu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí priestorov spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku 2 ods. 2.4 tejto zmluvy.
- 7.17 **Zmluva o budúcej kúpnej zmluve.**
- V zmysle tejto podnájomnej zmluvy podnájomník vykoná pre vlastné potreby a na vlastné náklady rekonštrukciu, resp. úpravu predmetu podnájmu.
 - Na základe dohody zmluvných strán sa podnájomník zaväzuje v lehote 7 dní odo dňa obdržania písomnej výzvy previesť na nájomcu zhodnotenie predmetu podnájmu, ktoré vykoná na základe tejto zmluvy o podnájme.
 - Výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy je oprávnený urobiť nájomca po zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou o podnájme.
 - Kúpna cena za zhodnotenie predmetu podnájmu bola zmluvnými stranami stanovená dohodou na sumu vo výške 1,- € bez DPH. Kúpna cena je splatná v lehote 15 dní odo dňa účinnosti tejto kúpnej zmluvy.
 - Kúpna zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu.



- 7.18 Zmluva o budúcej zmluve sa uzatvára na dobu 21 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy o podnájme.
- 7.19 V prípade, že podnájomník v dohodnutej lehote nesplní svoj záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu, je nájomca oprávnený od podnájomníka požadovať zmluvnú pokutu vo výške zhodnotenia predmetu podnájomu stanoveného znaleckým posudkom.
- 7.20 Na základe dohody zmluvných strán podnájomník nemá po ukončení podnájomného vzťahu nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených na rekonštrukciu predmetu podnájomu a ani na náhradu zhodnotenia predmetu podnájomu.

8. DORUČOVANIE

- 8.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne alebo e-mailom. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané e-mailom alebo oznamované osobne v pracovný deň v čase do 15.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.
- 8.2 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie výzvy. Ak niektoré zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neobdržala akúkoľvek výzvu, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.


9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

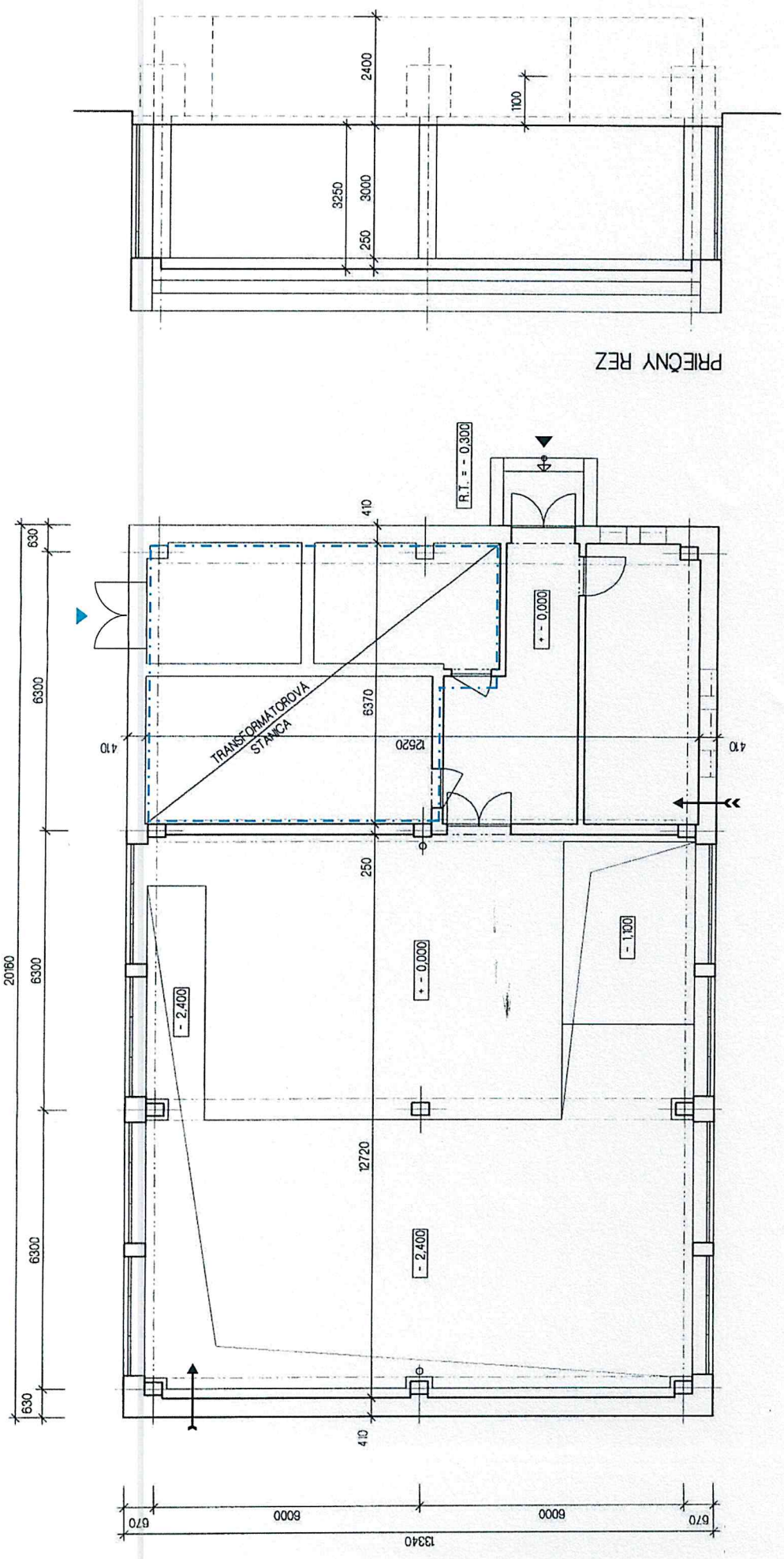
- 9.1 Táto zmluva sa môže meniť alebo rušiť iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme.
- 9.2 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah podľa tejto zmluvy sa spravuje Obchodným zákonníkom č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Na tomto sa táto zmluva spravuje príslušnými ustanoveniami o zmluvnom type podnájomnej zmluvy v Občianskom zákonníku (§ 663 a nasl.), Obchodným zákonníkom a súvisiacimi predpismi.
- 9.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia na webovej stránke nájomcu nie však skôr, ako dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle Nájomcu.
- 9.5 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) rovnopis.
- 9.6 Prílohou tejto zmluvy je:
- Príloha č. 1 – nákras priestorov,
 - Príloha č. 2 – zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestorov,
- 9.7 Príloha č. 3 – výpis LV



LEGENDA

—	TEHO ZARIADENIE
- - -	VSD ZARIADENIE
· · ·	STUDENÁ VODA
⊕ ⊕	ELEKTRO
↔	VSTUP DO OST

OBJEKT	OST 104	MIERKA		VÝKRES ČÍSLO	03 - 2015 - 02	LIST ČÍSLO	
OBSAH	Pôdorys OST lokality Ladožská, Nad jazerom - Košice		FORMÁT	A3			
VYPRACOVAL	Ing. PETRENIKA	DÁTUM	29.05.2015	STAV	Pôvodný		
							



PRIČNY REZ