

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 75000000000025794273 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: **Stanislav Párnai - MEPA**
sídlo: Park Angelinum 1130/13, 040 01 Košice
IČO: 33 594 929
DIČ: 1024262723 IČ DPH:
IBAN: SK84 0900 0000 0051 7745 7105 BIC (SWIFT): GIBASKBX
zapísaná v Živnostníckom registri číslo: 802 – 48 37
v mene subjektu koná p. Stanislav Párnai
(ďalej len „podnájomník“)

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 2732 na Bukoveckej ulici v Košiciach, (ďalej len „nehnuteľnosť“).

1.2

1.2 Predmetom nájomnej zmluvy sú nebytové priestory o celkovej výmere podlahovej plochy **39 m²** nachádzajúce sa na 1. 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.

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

2 PREDMET PODNÁJMU

2.3 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.



2.5 Podnájomník berie na vedomie skutočnosť, že predmet podnájmu je opotrebovaný a vyžaduje rekonštrukciu.

2.6 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:

- a) stav, v akom sa priestory nachádzajú v deň odovzdania a prevzatia;
- b) odpísanie stavu vodomero, plynomero a meračov elektrickej energie;
- c) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
- d) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadala nájomca alebo podnájomník;
- e) miesto a dátum spísania zápisnice;
- f) podpis nájomcu a podnájomníka.

3 ÚČEL PODNÁJMU

3.3 Nájomca prenecháva podnájomníkovi priestory za účelom **prevádzkovania rýchleho občerstvenia bez možnosti vnútorného sedenia**. Podnájomník je povinný zachovávať tento účel po celý čas trvania podnájmu.

4 DOBA PODNÁJMU

4.3 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa jej účinnosti.

4.4 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) uplynutím doby podnájmu podľa odseku 4.1 tohto článku;
- b) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy;
- c) 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;
- d) 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;
- e) dňom skončenia nájomnej zmluvy (článok 1 ods. 1.1 tejto zmluvy).

5 PODNÁJOMNÉ A SPLATNOSŤ PODNÁJOMNÉHO

5.3 Podnájomné za užívanie priestorov bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 50,00 € (slovom: päťdesiat eur) mesačne.

5.4 Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi tieto úhrady:

5.4.1 podnájomné vo výške podľa odseku 5.1 tohto článku;



5.4.2 preddavok na platby za elektrickú energiu, plyn, vykurovanie, likvidáciu a odvoz odpadu, vodné, stočné, (ďalej len „médiá“) podľa reálnej spotreby médií v priestore zistenej určeným meradlom, inak vo výške 50 % z celkovej spotreby zistenej určeným meradlom;

5.4.3 daň z pridanej hodnoty v zákonnej výške.

5.5 Po vyúčtovaní médií zo strany prenajímateľa alebo dodávateľov médií nájomca uskutoční ich vyúčtovanie vo vzťahu k podnájomníkovi, pričom určí novú výšku preddavkov na platby za médiá na nasledujúce vyúčtovacie obdobie podľa posledného vyúčtovacieho obdobia. Podkladom pre vyúčtovanie platieb za médiá a prijatých preddavkov sú faktúry od prenajímateľa, resp. faktúry dodávateľov médií. Nedoplatok alebo preplatok z vyúčtovania je splatný v lehote 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania podnájomníkovi.

5.6 Nájomca nezodpovedá za vadné, omeškané alebo iné než riadne plnenie médií zo strany dodávateľov médií, pokiaľ takéto plnenie, resp. neplnenie nezavinil.

5.7 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 depozitu 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.

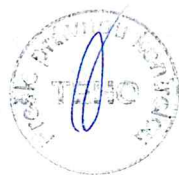
5.8 Podnájomník sa zaväzuje platiť podnájomné a preddavok na platby za médiá mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa podnájomné a preddavok na platby za médiá platia.

5.9 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.

5.10 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.

5.11 Na základe dohody zmluvných strán sa bude na nájomné započítavať investícia podnájomníka do rekonštrukcie, resp. opravy alebo úpravy priestorov. V zmysle podmienok obchodnej verejnej súťaže zo dňa 20.08.2021 maximálna výška investície, ktorá sa započíta na podnájomné, je 100,- €/m² bez DPH.

5.12 Investícia do rekonštrukcie, resp. opravy alebo úpravy priestorov sa bude na podnájomné započítavať v rovnomerne počas celej doby trvania podnájomného vzťahu podľa ustanovení čl.4, ods. 4.1 tejto zmluvy. Investícia do predmetu podnájmu je vlastníctvom prenajímateľa, ktorý túto investíciu bude odpisovať.



5.13 V prípade, že investícia podnájomníka nebude počas trvania zmluvného vzťahu konzumovaná započítaním v celom rozsahu má sa za to, že podnájomník podpisom tejto zmluvy previedol nekonzumovanú časť investície na prenajímateľa za 1,- € bez DPH.

5.14 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.

6 PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

6.3 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.

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

6.5 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

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

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

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

7.6 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.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 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.



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

7.11 Vlastníkom zhodnotenia predmetu podnájmu je prenajímateľ. Náklady na rekonštrukciu, resp. opravu alebo úpravu priestorov odpisuje nájomca.

7.12 Konečnú výšku nákladov vynaložených podnájomníkom na rekonštrukciu, resp. opravu alebo úpravu priestorov zmluvné strany určia po kolaudácii, resp. po vykonaní rekonštrukcie, resp. opravy alebo úpravy priestorov formou preberacieho protokolu.

7.13 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.

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

7.15 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.

7.16 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.

7.17 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.

7.18 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.

7.19 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.



V Košiciach dňa 27-10-2021

Nájomca:



Konateľ



Podnájomník:



Stanislav Párnai
živnostník

