

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 7500 0000 0000 2579 4273 BIC: CEKOSKBX
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, v odd. Sro, vložka č. 3697/V
zast.: Ing. Jaroslav Tkáč, konateľ spoločnosti
(ďalej len „**nájomca**“)

a

Obchodné meno: **Stavo-dom SK, s.r.o.**
Sídlo: Miletičova 1, 821 08 Bratislava
IČO: 47429399
DIČ: 2023889274 IČ DPH: SK2023889274
IBAN: SK3711000000002940018816 BIC: TATRSKBX
zapísaná v obchodnom registri okre. Súdu Bratislava I., vložka č.111295/B
zast.: Erik Horňák - konateľ
(ďalej len „**podnájomník**“)

Článok I. PREDMET ZMLUVY

1. Mesto Košice je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Čárskeho ulici v Košiciach – stavba, súpisné číslo 3342, postavenej na pozemku parcelné č. 4430, ktorá je Správou katastra Košice, vedená na LV č. 11620 pre katastrálne územie severné mesto, (ďalej len „**nehuteľnosť**“). List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Podnájomník má uvedenú nehnuteľnosť v nájme na základe Podnájomnej zmluvy č. 58/2006 zo dňa 02.02.2006, v znení neskorších dodatkov.
3. Nájomca za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva podnájomníkovi do odplatného užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v prízemí nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku zmluvy o celkovej výmere **643 m²**, ktorý pozostáva z budovy (ďalej len „**predmet nájmu**“ alebo aj len „**priestor**“).

Článok II. ÚČEL ZMLUVY A DOBA NÁJMU

1. Nájomca prenecháva podnájomníkovi nebytový priestor za účelom prevádzkovania autoservisu, pneuservisu, vzorkovej predajne a sídla pobočky .
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy, od 01.10.2020 .
3. Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:
 - a) uplynutím dohodnutej doby podľa odseku 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 s trojmesačnou výpovednou dobou s tým, že 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 ktorákokoľvek zo zmluvných strán podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje najmä omeškanie podnájomníka s platením podnájomného o viac ako tridsať (30) dní, užívanie predmetu nájmu v rozpore s účelom stanoveným v tejto zmluve a prenechanie predmetu nájmu do užívania tretej osobe bez písomného súhlasu nájomcu.

4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak podnájomník:

- užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- o viac ako tri mesiace mešká s platením podnájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- podnájomník prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu nájomcu,
- bude rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, v dôsledku ktorých bude vylúčené užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel.
- bez udania dôvodu

5. Podnájomník je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- predmet nájmu sa stane bez zavinenia podnájomníka nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä ak neodovzdá podnájomníkovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a účel stanovený v tejto zmluve

Článok III.

PODNÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 1.** Podnájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 8294,70 €, slovom osemtisícdeväťdesiatštyri eur a sedemdesiat centov ročne s daňou z pridanej hodnoty.
- 2.** Štvrťročné podnájomné predstavuje sumu vo výške 2073,67 €, slovom dvetisícšesťdesiattri eur a šesťdesiatšesť centov.
- 3.** V podnájomnom podľa odseku 1 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom (elektrická energia, vodné, stočné, plyn, odvoz odpadu atď.).
- 4.** Vyúčtovanie záloh sa uskutoční podľa skutočných odberov raz štvrťročne. K vyúčtovaniu nájomca pripojí fotokópie faktúr a vyúčtovaní, ktoré obdrží od dodávateľov jednotlivých médií o čom pojednáva aj dohoda o odbere a paušálnom poplatku elektrickej energie.
- 5.** Na základe dohody zmluvných strán sa podnájomné a úhrada za služby spojené s nájmom uhrádzajú na základe faktúry vystavenej nájomcom, za obdobie štvrťročne pozadu. Jednotlivé faktúry sú splatné v lehote 14 dní odo dňa ich vystavenia nájomcom. Faktúra musí mať všetky náležitosti daňového dokladu vyžadované platnými právnymi predpismi.

6. V prípade, že počas trvania podnájomného vzťahu dôjde k zvýšeniu cien služieb, ktoré podnájomník uhradza, je nájomca oprávnený primerane zvýšiť zálohu na úhradu za služby spojené s nájmom. O zámere zvýšiť zálohu na úhradu služieb spojených s nájmom nájomca podnájomníka písomne upovedomí minimálne 14 dní pred zamýšľaným termínom zmeny výšky záloh na úhrady za služby spojené s nájmom.
7. V prípade, že sa podnájomník dostane do omeškania s úhradou podnájomného, úhrad za služby spojené s nájmom alebo nedoplatku za skutočnú spotrebu médií, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomníka zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. V prípade, že bude podnájomník v omeškaní s úhradou podnájomného po dobu dlhšiu ako 30 dní je nájomca oprávnený od tejto zmluvy bez ďalšieho odstúpiť.
9. Na základe dohody zmluvných strán zloží podnájomník nájomcovi pri podpise tejto zmluvy zábezpeku na podnájomné vo výške jedno (1) mesačného podnájomného. Zábezpeka bude podnájomníkovi vrátená po ukončení nájmu. V prípade, že z akéhokoľvek dôvodu sa podnájomník dostane do omeškania s platením podnájomného alebo úhrad za služby spojené s nájmom je nájomca oprávnený svoju pohľadávku voči podnájomníkovi uspokojiť z predmetnej zábezpeky.

Článok IV. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca sa zaväzuje odovzdať podnájomníkovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel stanovený v tejto zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje umožniť podnájomníkovi resp. jeho zamestnancom, alebo ním splnomocneným osobám vstup na/do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
3. Nájomca je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu v sprievode podnájomníka alebo ním splnomocnenej osoby.
4. Nájomca nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach nachádzajúcich sa v predmete nájmu.

Článok V. PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJOMNÍKA

1. Podnájomník sa zaväzuje užívať predmet nájmu spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Podnájomník je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, najmä udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu.
3. Podnájomník je povinný oznámiť nájomcovi včas potrebu opráv, ktoré má urobiť nájomca na svoje náklady, pričom podnájomník nesie zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti.
4. Podnájomník je povinný vykonávať v predmete nájmu všetky drobné opravy, bežnú údržbu na vlastné náklady, a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov. Ak sa zmení drobná závada v dôsledku jej včasného neodstránenia

podnájomníkom na závalu nie drobnú, je povinnosťou podnájomníka odstrániť i túto závalu výlučne na vlastné náklady. Na základe dohody zmluvných strán sa za bežnú údržbu a drobnú opravu považuje každá jednotlivá údržba a/alebo oprava, ktorej hodnota nepresiahne sumu 300 €, slovom tristo eur. Za bežnú údržbu a opravu sa bez ohľadu na výšku nákladov vždy považuje maľovanie priestoru a súvisiace práce.

5. Podnájomník môže v predmete nájmu vykonať úpravy alebo zmeny iba s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.
6. Podnájomník nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu oprávnený priestor prenechať do podnájmu tretej osobe alebo umožniť faktické užívanie priestoru tretej osobe.
7. Pri plnení tejto zmluvy sa podnájomník zaväzuje dodržiavať právne predpisy a plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „**BOZP**“) a ochrany pred požiarom na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov (ďalej len „**PO**“) v sídle a priestoroch nájomcu, v ktorých sa bude plniť táto zmluva, (ďalej len „**pracovisko**“). Podnájomca je povinný ochraňovať a predchádzať znečisteniu životného prostredia (ďalej len „**ŽP**“) a poškodzovaniu ŽP a minimalizovať nepriaznivé dôsledky svojej činnosti pri plnení tejto zmluvy na ŽP. V rámci ochrany ŽP je podnájomník povinný predchádzať vzniku odpadov a s prípadnými odpadmi vznikajúcimi pri plnení tejto zmluvy je povinný nakladať alebo inak zaobchádzať v súlade s právnymi predpismi na úseku odpadového hospodárstva (ďalej len „**OH**“) tak, aby bol naplnený ich účel. Ak pri plnení tejto zmluvy vznikne odpad, podnájomca sa považuje za pôvodcu odpadu a držiteľa dopadu, je povinný plniť povinnosti držiteľa odpadu pre odpady vznikajúce pri plnení tejto zmluvy, pričom za plnenie týchto povinností zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne podnájomník.
8. Podnájomník zodpovedá nájomcovi za všetky škody spôsobené porušením akejkoľvek povinnosti na úseku BOZP, PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH. Za škodu sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie (pokuty) uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy za porušenie povinnosti na úseku BOZP, PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH, ak tieto povinnosti podľa tohto článku zaťažovali podnájomníka a nie nájomcu, ktoré boli nájomcovi po vyčerpaní opravných prostriedkov uložené, ak nájomca riadne a včas umožnil podnájomníkovi uplatňovať v príslušných konaniach všetky dostupné návrhy, opravné prostriedky a námietky, o ktorých uplatnenie v týchto konaniach alebo za účelom začatia opravných konaní podnájomník nájomca písomne požiadal, a ak náklady spojené s uplatňovaním týchto návrhov, opravných prostriedkov a námietok podnájomník nájomcovi na jeho žiadosť zaplatil.
9. Porušovanie pravidiel BOZP, PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH zo strany podnájomníka oprávňuje nájomcu bez ďalšieho kedykoľvek od tejto zmluvy odstúpiť
10. Podnájomník resp. jeho zamestnanci nesmú na/v nehnuteľnostiach nájomcu požívať alkoholické nápoje, omamné látky, psychotropné látky alebo prípravky a plniť túto zmluvu pod ich vplyvom. Ďalej musia dodržiavať zákaz fajčenia.
11. Podnájomník je povinný ihneď oznámiť vznik každého pracovného úrazu v priestore a/alebo nehnuteľnosti aj nájomcovi.
12. Podnájomník odovzdá v zapečatenom obale náhradné kľúče (zabezpečovacie vstupné kódy) od predmetu nájmu do úschovy nájomcovi, pre prípad nevyhnutného vstupu do predmetu nájmu z dôvodu požiaru alebo inej nepredvídateľnej havárie v čase neprítomnosti podnájomníka. Na vstup do predmetu nájmu z týchto dôvodov dáva podnájomník neodvolateľný súhlas. O

rozpečatení obalu a vstupe do predmetu nájmu zo strany nájomcu bude vykonaný písomný záznam, ktorý bude predložený podnájomníkovi.

13. V prípade skončenia nájmu sa podnájomník zaväzuje predmet nájmu odovzdať najneskôr v posledný deň trvania podnájomného pomeru založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi nájomcu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku VII. ods. 1 tejto zmluvy.

Článok VI. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Na základe dohody zmluvných strán nájomca odovzdá podnájomníkovi priestor do užívania najneskôr do 5 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí priestoru spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa priestor nachádza v deň odovzdania a prevzatia;
 - b) zoznam zariadenia a jeho stav, ak sa v priestore nachádza;
 - c) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestoru;
 - d) stav meračov médií, pokiaľ je mini nehnuteľnosť vybavená;
 - e) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadala nájomca alebo podnájomník;
 - f) miesto a dátum spísania zápisnice;
 - g) podpis nájomcu a podnájomníka.
2. V prípade, že bude podnájomník v omeškaní s vypratáním priestoru po dobu dlhšiu ako 14 dní, je nájomca oprávnený priestor na náklady podnájomníka vypratať. Veci podnájomníka je nájomca oprávnený uskladniť vo svojich skladových priestoroch. Na základe dohody zmluvných strán je skladné dohodnuté na 30 €, slovom tridsať eur denne. Na základe dohody zmluvných strán bola výška nákladov na vypratanie priestoru stanovená na 1 000 € slovom jedentisíc eur. Podpisom tejto zmluvy podnájomník splnomocňuje nájomcu na vypratanie priestoru podľa vyššie uvedených podmienok.
3. Zmluvné strany budú mať pri plnení tejto zmluvy prístup k informáciám týkajúcim sa druhej zmluvnej strany (ďalej len „**dotknutá zmluvná strana**“) a jej podnikania, najmä k akýmkoľvek informáciám obchodnej, výrobnjej, prevádzkovej, marketingovej, finančnej, majetkovej, organizačnej, personálnej, hospodárskej a/alebo technickej povahy. Tieto informácie alebo akékoľvek iné informácie verejne neprístupné a súvisiace s činnosťou dotknutej zmluvnej strany, ktoré druhá zmluvná strana získa ústne, písomne alebo v akejkoľvek inej forme pri plnení tejto zmluvy alebo v jej súvislosti, sú predmetom obchodného tajomstva dotknutej zmluvnej strany, alebo ich dotknutá zmluvná strana týmto označuje ako dôverné v zmysle ustanovenia § 271 Obchodného zákonníka (ďalej len „**dôverné informácie**“). Zmluvné strany sa zaväzujú, že počas trvania tejto zmluvy, ako aj po jej skončení budú zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách.

Článok VII. DORUČOVANIE

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 podľa odseku 3 tohto článku vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané e-mailom alebo oznamované osobne v pracovný deň v čase do 14.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.

2. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietiť, že neobdržala akúkoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

3. Kontaktné údaje pre doručovanie a oznamovanie oznámení **pre nájomcu:**

adresa: TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice
Komenského 7, 040 01 Košice
kontaktné osoby: Bc. Róbert Vinclér
tel. +421 55 6007 100 , fax +421 55 6007 161, e-mail teho@teho.sk

Kontaktné údaje pre doručovanie a oznamovanie oznámení **pre podnájomníka:**

adresa: Stavo-dom SK, s.r.o.
Miletičova 1, 821 08 Bratislava
kontaktné osoby: Erik Horňák – konateľ
tel, fax, e-mail – stavodom@gmail.com

Článok VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva sa spravuje právnymi predpismi Slovenskej republiky. Súdny Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
2. 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 zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v Občianskom zákonníku, Obchodným zákonníkom a súvisiacimi predpismi.
3. Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať len formou písomného dodatku, ktorý sa po jeho podpise oboma zmluvnými stranami stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
5. Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom tejto zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce písomné a ústne dohody týkajúce sa predmetu tejto zmluvy a žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovoliavať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych alebo písomných dohôd.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v 4 rovnopisoch; 2 rovnopis/y pre nájomca a 2 rovnopis/y pre podnájomcu.
7. Prílohy k tejto zmluve sú:

- a) príloha č. 1 – list vlastníctva č. 11620
- b) príloha č. 2 – výpisy z obchodného registra zmluvných strán.

- 8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 9. Táto zmluva nadobúda účinnosť jej zverejnenia na webovej stránke podnájomcu.
- 10. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že zmluvu neuzavreli v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali a že tento im je jasný, zrozumiteľný a vyjadrujúci ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa 01.10.2020
Za nájomcu:

V Košiciach dňa 01.10.2020
Za podnájomníka:

Ing. Jaroslav Tkáč
konateľ

Erik Horňák
konateľ