

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 44/NZ/NP/2018

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

ČI. 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. Róbert Ujpál – 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

Obchodné meno: **Oledent s.r.o.**
Sídlo: Košťova 8, 040 01 Košice
IČO: 51 711 087
V mene ktorého koná samostatne: MUDr. Ján Pintér, konateľ
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vl. č. 43906/V

/ďalej aj „podnájomca“/

Na základe zmluvy č.132/2006/Co/N,S,T o nájme nebytových priestorov a o poskytovaní služieb spojených s nájmom nebytových priestorov, uzatvorenej medzi Správou majetku mesta Košice, s.r.o., Hlavná 68, Košice, IČO: 31 682 421 a podnájomcom (ďalej len „doterajšia zmluva“) užíva podnájomca nebytové priestory nachádzajúce sa na II. poschodí v objekte na Cottbuskej ulici č.13 v Košiciach, pozostávajúce z m. č. 327, 366, čakáreň m. č. 362, podiel 1/4 z m.č. 333, podiel 1/3 z m.č 332, podiel 1/12 z m.č. 336, 337 spolu vo výmere 43,40 m², s podielom na spoločných priestoroch vo výmere 20,48 m². Na základe skutočnosti, že dňa 18. 7. 2018 došlo medzi pôvodným podnájomcom: JP Denta s.r.o. a novým podnájomcom Oledent s.r.o. k uzatvoreniu Zmluvy o predaji časti podniku, na základe ktorej došlo aj k prechodu práv a povinností vyplývajúcich z doterajšej zmluvy, sa novým podnájomcom stala spol. Oledent s.r.o.

Zmluvné strany, z dôvodu prehľadnosti, vzhľadom k tomu, že:

- 1) právnym nástupcom spoločnosti Správa majetku mesta Košice, s.r.o., Hlavná 68, Košice, IČO: 31 682 421, sa s účinnosťou od 01.01.2013, stala obchodná spoločnosť Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., Južné nábrežie 13, Košice, IČO: 44 518 684,
- 2) zmluva č. 132/2006/Co/N,S,T bola uzatvorená v značnom časovom odstupe a nájomca sa snaží zosúladiť všetky zmluvy pre objekt poliklinika KVP.
sa v zmysle § 570 Občianskeho zákonníka dohodli na nahradení doterajšieho záväzku novým záväzkom a to tak, že touto Zmluvou č. 44/NZ/NP/2018 sa nahrádza doterajšia zmluva č.132/2006/Co/N,S,T, ktorá zaniká okamihom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

ČI. II

Predmet zmluvy

- 2.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa na II. poschodí v objekte Polikliniky KVP na Cottbuskej ulici č.13 v Košiciach, a to m. č. 327, 366, čakáreň m. č. 362, podiel 1/4 z m.č. 333, podiel 1/3 z m.č 332, podiel 1/12 z m.č. 336, 337 spolu vo výmere 43,40 m², s podielom na spoločných priestoroch vo výmere 20,48 m². (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.
- 2.3 Objekt v ktorom sa nachádza nebytový priestor, je vo vlastníctve Mesta Košice a je vedený na LV č. 965, v katastrálnom území Grunt, okres Košice II, obec Košice – Sídliisko KVP ako budova súpisné č. 1581, nachádzajúca sa na parcele č. 3755/18-19. Nájomca prehlasuje, že na základe Zmluvy č.

1096/2006 uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je oprávnený nebytový priestor uvedený v bode 2.1 tejto zmluvy dať do podnájmu.

Čl. III Účel podnájmu

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor za účelom jeho využitia pre **poskytovanie zdravotnej starostlivosti v neštátnom zdravotníckom zariadení v odbore stomatológia.**
- 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 mesačné
- nájomné vo výške 158,57 € bez DPH.** Nájom je v súlade s § 38 ods. 3 a 6 zák. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov od dane oslobodený.
 - zálohové platby za služby** spojené s užívaním priestoru **vo výške 144,35 € bez DPH.** K platbám za služby bude uplatnená DPH v súlade s platným právnym predpisom zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v aktuálnom znení.
- 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, alebo priamo v pokladni spoločnosti.
- 4.4 Nájomca každoročne k 31. 3. bežného roka oznámi podnájomcovi nebytového priestoru oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. K 1. 7. 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
- výšku nájomného z nasledovných dôvodov:
 - z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok v súlade s b.4.4 tejto zmluvy,
 - 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.
 - 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.

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:
- 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,
 - odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu v zmysle bodu 5.5 tejto zmluvy,
 - dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - výpoveďou nájomcu pre omeškanie podnájomcu s úhradou mesačného predpisu v zmysle Článku IV. bod 4.1 a 4.3 tejto zmluvy za viac ako tri mesiace, resp. s úhradou vyúčtovania prevyšujúceho výšku trojnásobku 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 tri mesiace alebo
 - b) podstatné porušenie podmienok užívania zo strany podnájomcu definovaných v článku VI. 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 **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, je povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške **5,00 €** denne za každý i začatý deň omeškania povinnosti vypratania a uvoľnenia predmetného podnájmu.

Čl. VI

Podmienky užívania

- 6.1 Stav nebytových priestorov je podnájomcovi dobre známy, nakoľko ich užíva na základe predchádzajúcich zmluvných vzťahov.
- 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 povinností 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 v súlade s článkom III. tejto zmluvy.
- 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 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.
- 6.8 Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi za požiaru ochranu prenajatých priestorov zodpovedá podnájomca nebytového priestoru, ktorý si plní všetky povinnosti podľa § 4 a 5 zákona.
- 6.9 Podnájomca je oprávnený užívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel v súlade s ustanovením bodu 3.1 zmluvy.

- 6.10 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.
- 6.11 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 Poistenie hmotného majetku a tovaru si vo vlastnom záujme zabezpečuje podnájomca nebytového priestoru.
- 6.13 Podnájomca je povinný do pristaveného kontajnera na komunálny dopad vynášať iba komunálny odpad. Za likvidáciu zdravotníckeho a laboratórneho resp. biologického odpadu je zodpovedný podnájomca, ktorý likvidáciu realizuje na vlastné náklady.

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 nadobudnutia účinnosti zmluvy o predaji časti podniku, teda dňom **1. 1. 2019**.

V Košiciach, dňa 4. 10. 2018

V Košiciach, dňa

Nájomca:

Podnájomca:

.....
Ing. Róbert Ujpál
konateľ spoločnosti

.....
Oledent s.r.o.
MUDr. Ján Pintér, konateľ

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

(mesačný predpis podľa ods. 4.2 zmluvy)

Podnájomca: OLEIDENT s.r.o.
IČO: 51 711 087
DIČ:
IČ pre DPH:
Nebytový priestor: Cottbuská 13 v Košiciach
Podlahová plocha v m² : 43,40 m²
Podlahová plocha servis. priest. podiel v m²: 20,48 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
ambulancia m.č. 366, 327 II. posch	28,96
čakáreň m.č. 362 II. posch.	7,94
Šatňa podiel 1/4 m.č. 333, podiel 1/3 m.č. 332, podiel 1/12 m.č. 336, 337	6,50
podiel spoločných priestorov	20,48
SPOLU:	63,88

2. Mesačný predpis nájomného a platieb za služby

Názov	mesačne v € bez DPH	DPH mesačne 20%	mesačne v € s DPH
Pevná mesačná platba nájomného	158,57	0,00	158,57
Média a služby			
elektrická energia (záloha)	14,79	2,96	17,75
vodné stočné, zrážková voda, (záloha)	12,20	2,44	14,64
komunálny odpad (záloha)	7,83	1,57	9,40
užívanie výťahu (paušál)	4,00	0,80	4,80
informačná služba a služba vrátnice (paušál)	26,83	5,37	32,20
dodávka tepla a teplej vody (záloha)	54,00	10,80	64,80
upratovanie spoločných priestorov (paušál)	16,25	3,25	19,50
zimná letná údržba okolia budovy (paušál)	1,45	0,29	1,74
správna réžia (paušál)	7,00	1,40	8,40
Mesačný predpis k úhrade celkom	302,92		331,79

V Košiciach dňa 4. 10. 2018
Za Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

.....
Ing. Róbert Ujpál
konateľ spoločnosti