

## ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 49/NZ/NP/2018

uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 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 Ujpal – konateľ spoločnosti  
IČO: 44 518 684  
DIČ: 2022722075  
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: **Crocus Theatre**  
Sídlo: Hlavná 70, 040 01 Košice  
V mene ktorej koná: Mgr. Andrea Šafránová – riaditeľ združenia  
IČO: 50 525 522  
/ďalej aj „podnájomca“/

### ČI. II Predmet zmluvy

- 2.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v objekte na **Hlavnej ul. č. 70 v Košiciach** v trakte C na II. poschodí - **m. č. 222, m.č. 223, m.č. 224, servisný priestor m.č. 221** vo výmere **62,40 m<sup>2</sup>**, s prislúchajúcim podielom spoločných priestorov 24,30 m<sup>2</sup>, (ďalej len „nebytový priestor“).
- 2.2 Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s podnájomom nebytových priestorov nájomcu a záväzkov 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, v katastrálnom území Stredné mesto na LV č. 11 650 ako budova súpisné č. 38, nachádzajúca sa na parcele č. 58 vo výmere 1 255 m<sup>2</sup>. Nájomca prehlasuje, že na základe Nájomnej zmluvy č. 1083/2006 uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je oprávnený nebytový priestor uvedený v bode 2.1 tejto zmluvy dať do podnájmu.
- 2.4 Objekt je chránená pamiatka a nachádza sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie v Košiciach.

### ČI. III Účel podnájmu

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor m.č. 222, m.č. 223, m.č. 224, servisný priestor m.č. 221 za účelom jeho využitia ako: **administratívny priestor pre občianske združenie**.
- 3.2 Podnájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor výlučne na dohodnutý účel.

### ČI. 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 9,10 € bez DPH,**  
V zmysle ustanovenia § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty je nájom nehnuteľnosti oslobodený od DPH, postup podľa ods. 5 citovaného zákona prenajímateľ neuplatňuje.  
**b) platby za služby a média** spojené s užívaním nebytového priestoru **vo výške 201,75 € bez DPH.**  
K platbám za služby bude uplatnená 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 bežného mesiaca** bankovým prevodom na účet nájomcu vedený vo VÚB, a.s., SK72 0000 0000 1850 7512, alebo priamo v pokladni spoločnosti, a to odo dňa prevzatia predmetu nájmu alebo do 5. pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr.
- 4.4 Nájomca každoročne k 31.3. bežného roka oznámi podnájomcovi nebytového priestoru oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. K 01.07. 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
- 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 z dôvodu, ak výška 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 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 6.1 - 6.11 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 **502,40,- €**.
- 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 vypratání 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 spojených s užívaním nebytového priestoru (bod 4.5 zmluvy) za kalendárnyrok, 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.

## ČI. 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:

- a/ 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,
  - 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 za viac ako jeden mesiac, resp. s úhradou vyúčtovania prevyšujúceho 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 6.2 – 6.11 tejto zmluvy alebo
  - c/ omeškanie s dorovnaním finančnej zábezpeky podľa bodu 4.11 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. 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 a pomerovým rozdeľovačom tepla 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 drobnými opravami a 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 Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi za požiaru ochranu prenajatých priestorov zodpovedá podnájomca nebytového priestoru, ktorý si plní všetky povinnosti podľa § 4 písm. e) a § 14 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 sa zaväzuje nerušiť v nebytových priestoroch nočný klud a občianske spolužitie.
- 6.14 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.

## **Čl. VII Záverečné ustanovenia**

- 7.1 Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 1 vyhotovenie obdrží podnájomca a 2 vyhotovenia nájomca.
- 7.2 Cena nájmu bola znížená o 90 % z minimálnej ceny nájomného z dôvodu dlhodobého neprenajatia nebytového priestoru v súlade so Štatútom mesta Košice
- 7.3 Túto zmluvu možno zmeniť len dodatkom k zmluve, ktorý musí mať písomnú formu.
- 7.4 Pokiaľ v tejto zmluve nie je inak uvedené, právne vzťahy sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 7.5 Zmluvná strana je povinná písomne upovedomiť druhú zmluvnú stranu o hroziacom, resp. zahájenom konkurznom konaní.
- 7.6 Obe zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu slobodne, vážne, bez tiesne a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich určitý a zrozumiteľný.
- 7.7 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](http://www.bpmk.sk)

V Košiciach, dňa

Za nájomcu

Za podnájomcu

.....  
Ing. Róbert Ujjál  
konateľ spoločnosti

.....  
Mgr. Andrea Šafránová  
riaditeľ združenia

**PREDPIS NÁJOMNÉHO A PLATIEB ZA SLUŽBY  
PRE NEBYTOVÝ PRIESTOR**  
(mesačný predpis podľa ods. 4.2 zmluvy)

**Podnájomca:** **Crocus Theatre**, občianske združenie  
**IČO:** 50525522  
**DIČ:** 2120387456  
**IČ pre DPH:**  
**Nebytový priestor:** Hlavná 70 v Košiciach, 2. poschodie  
**Podlahová plocha v m<sup>2</sup> :** 62,40 m<sup>2</sup>  
**Podlahová plocha servis. priest. podiel v m<sup>2</sup>:** 24,30 m<sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /rok	ročný nájom v € bez DPH
administr. priestor pre občianske združenie m.č. 222, 223, 224 na 2. poschodí trakt C	57,10	1,35	77,08
servisný priestor m.č. 221 na 2. poschodí trakt C	5,30	1,84	9,75
podiel spoločných priestorov	24,30	0,92	22,36
<b>SPOLU:</b>	<b>86,70</b>		<b>109,19</b>

**2. Mesačný predpis nájomného a platieb za služby**

Názov	mesačne v € bez DPH	DPH mesačne 20%	mesačne v € s DPH
<b>Pevná mesačná platba nájomného</b>	9,10	0,00	9,10
<b>Média a služby</b>			
elektrická energia (záloha)	20,08	4,02	24,10
vodné stočné, zrážková voda, (záloha)	13,08	2,62	15,70
komunálny odpad (záloha)	7,17	1,43	8,60
dodávka tepla (záloha)	85,00	17,00	102,00
upratovanie spoločných priestorov (paušál)	40,33	8,07	48,40
informačná služba a služby vrátnice (paušál)	20,67	4,13	24,80
zimná a letná údržba okolia budovy (paušál)	7,42	1,48	8,90
správna réžia (paušál)	8,00	1,60	9,60
<b>Mesačný predpis k úhrade celkom</b>	<b>210,85</b>		<b>251,20</b>

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

.....  
**Ing. Róbert Ujpál**  
konateľ spoločnosti