

2015000360

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 70/NZ/NP/Mesto Košice - Krčméryho 2-4**

uzavretá v zmysle § 720, § 570 Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

1. Prenajímateľ: Mesto Košice

sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
Štatutárny orgán: MUDr. Richard Raši, PhD., MPH, primátor mesta Košice
IČO: 00 691135
DIČ: 2021186904
IČ DPH: SK2021186904

V mene a na účet prenájomcu koná: **Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**, sídlo: Južné nábrežie
13, 042 19 Košice, štatutárny orgán: Ing. Róbert Ujpál - konateľ
spoločnosti, IČO: 44 518 684, a to na základe Zmluvy č. 2011000545
o zabezpečení činností súvisiacich s vlastníctvom nehnuteľnosti OC
na Krčméryho ulici v Košiciach zo dňa 01. 04. 2011

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

SWIFT/BIC:

Zápis v OR : odd. Sro, vl. č. 22846/V, Okresný súd Košice I

(ďalej aj „prenajímateľ“)

2. Nájomca: Slovenská pošta, a.s.

sídlo: Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica

zastúpené: Mgr. Juraj Markovič, vedúci oddelenia kalkulácií a ekonomických informačných
systémov

Ing. Lívia Budajová - vedúca odd. nájomnej agendy Východ
obaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s., podľa aktuálneho
podpisového poriadku OS-03

kontaktné miesto: Sekcia správ) majetku. Námestie SNP 35, 814 20 Bratislava I

IČO: 36 631 124

DIČ: 2021879959

IČ DPH: SK2021879959

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

SWIFT/BIC:

Zápis v OR: oddiel: Sa, vl. č. 803/S, Okresný súd Banská Bystrica

(ďalej aj „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj „zmluvné strany“)

Parafy;	nájom nebytových priestorov v objekte Krčméryho 2-4 Košice - pre účely výdajného miesta doručovateľa	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 1/6	Ev. číslo: 2175/2014

Čl. II Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ prenájima nájomcovi nebytové priestory o výmere **7,82 m²**, nachádzajúce sa v budove na ul. Krčméryho 2-4 v Košiciach, súp.č. 435, v kat.úz. Luník, zapísané na LV č. 12576 (ďalej aj „nebytové priestory“, resp. predmet nájmu).
- 2.2 Nebytové priestory, ktoré tvoria predmet nájmu, sú vo vlastníctve Mesta Košice. Zástupca prenajímateľa prehlasuje, že koná v mene a na účet vlastníka - prenajímateľa na základe Zmluvy č. 2011000545 o zabezpečení činností súvisiacich s vlastníctvom nehnuteľnosti OC na Krčméryho ulici v Košiciach zo dňa 01. 04. 2011 v znení dodatku č. 1.

Čl. III Účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor za účelom jeho využitia - **výdajné miesto pre doručovateľa poštových zásielok pre obyvateľov MČ Košice - Luník IX.**
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor výlučne na dohodnutý účel.

Čl. IV Nájomné a služby spojené s nájomom

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť za užívanie predmetu zmluvy:
- nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru - štvrtročne vo výške 45,27 € plus DPH podľa aktuálnej sadzby DPH.
- 4.2 Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Predpis nájomného a zálohových platieb pre nebytový priestor, ktorý stanovuje štvrtročnú platbu nájomného a štvrtročnú zálohovú platbu za služby (ďalej len „štvrtročný predpis NaS“).
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje platiť štvrtročný predpis NaS vždy do **15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroku (t.j. k 15.1, k 15.4., k 15.7. a k 15.10.)** bankovým prevodom **na účet:**
- 4.4 Prenajímateľ je oprávnený každoročne k 31. 03. bežného roka oznámiť nájomcovi nebytového priestoru oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok ak 01.07. bežného roka prehodnotiť výšku štvrtročnej platby nájomného, pričom túto je možné navýšiť o hodnotu minuloročnej priemernej inflácie.
- 4.5 Prenajímateľ vykoná zúčtovanie zálohových platieb oproti skutočným nákladom jedenkrát ročne a predloží ho nájomcovi do 31. 05. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je splatné do 30-tich dní odo dňa doručenia faktúry za ročné vyúčtovanie nájomcovi.
- 4.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku nájomného, resp. zálohových platieb za služby z nasledovných dôvodov:
a/ z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok,
b/ z dôvodu, ak zálohové platby za služby v predchádzajúcom kalendárnom roku nepostačovali na krytie skutočnej spotreby nákladov za služby,

Nájomca sa zaväzuje platiť upravené /zvýšené/ nájomné, resp. zálohové platby za služby po doručení nového Štvrtročného predpisu NaS **s účinnosťou odo dňa, ktorý je v predpise uvedený, ktorý nesmie byť skorší ako deň jeho doručenia nájomcovi.**

Parafy:	nájom nebytových priestorov v objekte Krčméryho 2-4 Košice - pre účely výdajného miesta doručovateľa	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 2/6	Ev. číslo: 2175/2014

- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa jedna zo zmluvných strán dostane do omeškania s akoukoľvek platbou voči druhej zmluvnej strane, je strana, ktorá nie je v omeškaní oprávnená požadovať od druhej strany zaplatenie zákonných úrokov z omeškania určených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti faktúry, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.

Čl. V

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 5.1 Nájomná zmluva je uzavretá **na dobu neurčitú**.
- 5.2 Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že nájom nebytových priestorov uzavretý podľa tejto zmluvy je možné skončiť:
- a/ **výpoveďou bez uvedenia dôvodu**
výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - b/ **odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v zmysle bodu 5.4 tejto zmluvy,**
 - c/ **zánikom predmetu nájmu,**
 - d/ **dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu.**
 - e/ **zánikom právnickej osoby, ak nemá právneho nástupcu**
- 5.3 Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
- 5.4 Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť pri podstatnom porušení zmluvnej povinnosti zo strany nájomcu. Podstatným porušením zmluvnej povinnosti sa pre účely tejto zmluvy rozumie najmä:
- a) omeškanie s úhradou predpisu NaS v zmysle Článku IV. bod 4.1 tejto zmluvy za viac ako dva mesiace alebo
 - b) akékoľvek porušenie podmienok užívania zo strany nájomcu definovaných v článku VI. body 6.1 až 6.6., 6.8 tejto zmluvy
- Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje dňom, kedy došlo k doručeniu písomného odstúpenia.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely doručovania akejkoľvek písomnosti týkajúcej sa prenajatej nehnuteľnosti 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 adresa doručovania uvedená v záhlaví tejto zmluvy. V prípade zmeny adresy, ktorá je uvedená v záhlaví je zmluvná strana povinná o tom bezodkladne informovať druhú stranu.

Čl. VI

Podmienky užívania

- 6.1 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania nebytového priestoru. V prípade havárie je povinný zabezpečiť okamžitý prístup do prenajatého priestoru.
- 6.2 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

Parafy:	nájom nebytových priestorov v objekte Krčméryho 2-4 Košice - pre účely výdajného miesta doručovateľa	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 3/6	Ev. číslo: 2175/2014

- 6.3 Nájomca 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.
- 6.4 Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne na prenajatý účel. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.
- 6.5 Nájomca je oprávnený prenajatý priestor označiť svojim obchodným menom. Umiestnenie cudzej reklamy na vonkajšej fasáde, ktorá by bola zdrojom zvláštnych príjmov, je povinný vopred dohodnúť s prenajímateľom, príslušnou mestskou časťou.
- 6.6 Ukončenie zmlúv s dodávateľmi médií je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi. Nájomca zodpovedá za dodržanie zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch, všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 99 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice a všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 100 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Košice.
- 6.7 Akékoľvek zmeny, stavebné úpravy, doplnenie predmetu nájmu, prípadne iné technické zhodnotenie nehnuteľnosti, ktoré sa nezhodujú s projektom alebo daným stavom v dobe odovzdania nebytového priestoru nájomcovi, môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, resp., ak sa opravy týkajú vnútorných rozvodov, kanalizácie a pod. Súhlas s prípadnými úpravami dáva prenajímateľ písomne na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu. Stavebné úpravy vykoná nájomca v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi na vlastné náklady, bez započítania vynaložených peňažných prostriedkov a to aj v prípade ukončenia zmluvného vzťahu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade udelenia súhlasu prenajímateľa s úpravami nebytového priestoru udeleného na základe tejto nájomnej zmluvy vylučujú použitie ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka, vety poslednej.
- 6.8 Nájomca plní povinnosti vyplývajúce z § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), o), p), q) a § 5 písm. a), b), c), f), h), i), j), zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarimi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch. Nájomca zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných technických zariadení v prenajatých priestoroch v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z.
- 6.9 Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a rekonštrukciu nebytového priestoru.
- 6.10 Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny vzťahujúce sa k prenajatému nebytovému priestoru, zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru nájomcom.
- 6.11 Poistenie hmotného majetku a tovaru si vo vlastnom záujme zabezpečuje nájomca nebytového priestoru.
- 6.12 Nájomca sa zaväzuje nerušiť v prevádzkových priestoroch nočný klud a občianske spolužitie.
- 6.13 Nájomca sa zaväzuje v zmysle § 7 zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov v platnom znení dodržiavať zákaz fajčenia, okrem fajčiarnie vyhradenej pre zamestnancov. Nájomca svojim podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.
- 6.14 V zmysle zákona o dani z príjmov, Zákon 595/2003 Z. z., v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného nájomcom prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval vložené investície do prenajatých nebytových priestorov na ul. Krčméryho 2-4 v Košiciach, užívaných pre účely výdajného miesta doručovateľa poštových zásielok pre obyvateľov MČ Košice - Luník IX.
- 6.15 Prenajímateľ zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok a skúšok elektrickej inštalácie a vlastných technických zariadení v prenajatých priestoroch v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z.

Parafy:	nájom nebytových priestorov v objekte Krčméryho 2-4 Košice - pre účely výdajného miesta doručovateľa	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 4/6	Ev. číslo: 2175/2014

- 6.16 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi v kópii nasledujúcu aktuálnu dokumentáciu ochrany pred požiarmi: požiarne poplachové smernice, požiarny evakuačný plán s grafickým vyznačením evakuačných ciest podlaží, na ktorých má nájomca prenajaté priestory (v prípade, že PEP je pre objekt vypracovaný), pokyny na zabezpečenie ochrany pred požiarmi v mimopracovnom čase).

Čl. VII Záverečné ustanovenia

- 7.1. Prenajímateľ a nájomca ako účastníci tejto Zmluvy, uzavreli dňa 05.12.2003 Nájomnú zmluvu č. 8/2003/00 v zmysle jej dodatkov, na základe ktorej prenájomca prenajímateľ prenechal nájomcovi do užívania totožné priestory - podľa predmetnej zmluvy o výmere 9 m².
- 7.2. Pri vypracovaní projektovej dokumentácie projektanta p. Marcela Dobáka, (vykonanej v 5/2014) budovy na ul. Krčméryho 2-4, súp.č. 435 na par.č. 4745/21 o výmere 1030 m², **došlo k novému zameraniu** jestvujúceho stavu, pričom bolo stanovené, že celková podlahová výmera prenajatého nebytového priestoru **predstavuje 7,82 m²**. Nakoľko podľa nájomnej zmluvy uvedenej v predchádzajúcom bode bola výmera prenajatého nebytového priestoru odlišná, predstavovala 9 m², ako aj vzhľadom k právnym nástupcom pôvodných účastníkov zmluvy, prenájomca a nájomca sa v zmysle § 570 Občianskeho zákonníka dohodli na nahradení doterajšieho záväzku novým záväzkom a to tak, že dňom podpisu tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov zaniká Nájomná zmluva č. 8/2003/00 zo dňa 5.12.2003 v znení Dodatku č. 1 až 5, ev. č. 2924/2006 , a nahrádza sa touto novou **Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 70/NZ/NP/2014 Košice - Krčméryho 2-4** uzatvorenou podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 7.3. Zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých po 3 vyhotovenia obdrží každá zmluvná strana. Každý originál zmluvy pozostáva z .6 strán a jednej prílohy - Predpis nájomného a zálohových platieb za služby, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
- 7.4. Túto zmluvu možno zmeniť len dodatkom k zmluve, ktorý musí mať písomnú formu.
- 7.5. Pokiaľ v tejto zmluve nie je inak uvedené, právne vzťahy sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 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 obomi zmluvnými stranami a **účinnosť dňom, ktorý nasleduje po dni jej zverejnenia zo strany prenájomcu**. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť nájomcovi deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy najneskôr do dvoch dní od tohto dátumu.
- 7.8. Zmluvné strany sú uzročené s tým, že táto zmluva sa považuje za zmluvu uzatváranú v bežnom obchodnom styku v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, že Slovenská pošta, a. s., zverejní informáciu o uzatvorení tejto zmluvy v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR a to v rozsahu a štruktúre, ktorá je daná nariadením vlády SR č. 498/2011 Z. z. ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v Centrálnom registri zmlúv a náležitosti informácie o uzatvorení zmluvy. Zverejnenie zmluvy v registri sa nepovažuje za porušenie ani za ohrozenie obchodného tajomstva a informácie označené v tejto zmluve ako dôverné v zmysle § 271 odsek 1 Obchodného zákonníka sa nepovažujú za dôverné informácie.

Parafy:	nájom nebytových priestorov v objekte Krčméryho 2-4 Košice - pre účely výdajného miesta doručovateľa	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 5/6	Ev. číslo: 2175/2014

7.9. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je príloha č. 1 - Predpis nájomného a zálohových platieb za služby

V Košiciach, dňa **07. 01. 2015**

V Banskej Bystrici, dňa **19. 12. 2014**

Mesto Košice- prenajímateľ
zastúpené Bytovým podnikom mesta Košice, s.r.o.

Róbert Ujpál - konateľ spoločnosti

Mgr. Juraj Markovič
vedúci odd. kalkulácií a ekonomických
informačných systémov
Slovenská pošta, a.s.

Ing. Lívia Budajová
vedúca odd. nájomnej agendy Východ
Slovenská pošta, a.s.

Parafy:	nájom nebytových priestorov v objekte Krčméryho 2-4 Košice - pre účely výdajného miesta doručovateľa	Garant: SSM-OSN-ONA
		Ev. číslo:
	Strana 6/6	2175/2014

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

Nájomca:	Slovenská pošta a.s.
Nebytový priestor:	Krčméryho 2-4, LIX v Košiciach
IČO:	36631124
Podlahová plocha v m ² :	7,82 m ²
Podlahová plocha spoloč. priest. podiel v m ² :	
Variabilný symbol:	
Úhrady na č. účtu:	
Konštantný symbol:	

1. ROČNÁ VÝŠKA NÁJOMNÉHO

kancelária m.č. 156

5,90 m² x 7,00 €/m²/rok = 41,30 €/rok bez DPH

servisné priest. m.č. 155

1,92 m² x 2,80 €/m²/rok = 5,38 €/rok bezDPH

7,82 m² 46,68 €/rok bezDPH

<u>Pevná platba</u>	<u>sadzba</u>	<u>základ DPH bez DPH spolu v €</u>	
Štvrťročná platba nájomného	20%	11,67 2,33	14,00

2.Vvška platieb za služby a média spojené s nájmom nebytových priestorov : 7.82 m²

média a názov služby	ročne v € bez DPH	štvrťročne v € bez DPH	sadzba DPH 20% v €	ročne v € s DPH	štvrťročne v € s DPH
elektrická energia (opakovan. dod.)	50,80	12,70	2,54	60,96	15,24
vodné stočné, zrážk. voda (opakov, dod)	18,76	4,69	0,94	22,51	5,63
dodávka tepla pre ústr. kúrenie (opakov, dod.)	64,84	16,21	3,24	77,81	19,45
Spolu - zaokrúhlene	134,40	33,60		161,28	40,32

Predpis nájmu a služieb spolu: 54,32 € s DPH / štvrťrok

Zálohová platba bude zúčtovaná oproti nákladom a predložená nájomcovi jedenkrát ročne.

Tento mesačný predpis nájomného a zálohových platieb za služby je súčasťou nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov č.

V Košiciach dňa
Za Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Vypracovala: Bc. Daníková