

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a Obchodného zákonníka
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
bankové spojenie Slovenská sporiteľňa, a.s. číslo účtu 0446049503/0900
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, v odd. Sro, vložka č. 3697/V
zastúpená: Ing. Jaroslav tkáč, konateľ spoločnosti
(ďalej len - „**nájomca**“)

a

Obchodné meno: **BISTRO PARK KE, s.r.o. Košice**
sídlo: Moyzesova 50, 040 01 Košice
IČO: 51 324 873
DIČ: 212 072 4804 IČ DPH:
IBAN: SK630200000003940881251 BIC (SWIFT): SUBA SK BX
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, v odd. Sro, vložka č. 43549/V v mene spoločnosti koná Ing. Miroslav Kmec, konateľ spoločnosti
(ďalej len „**podnájomník**“ (ďalej spolu len „**zmluvné strany**“))

Článok I. PREDMET ZMLUVY

1. Mesto Košice je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Košiciach, na - stavbe so, súpisné číslo 3390, postavenej na pozemku parcelné č. CKN č.2052/6, druh stavby: iná budova, ktorá je Správou katastra Košice vedená na LV č. 10527, pre katastrálne územie Stredné mesto v mestskom parku. (ďalej len „**nehnutelnosť**“). List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca má uvedenú nehnuteľnosť v nájme na základe Nájomnej zmluvy č.: IV/2021/4 zo dňa 31.3.2021, v znení neskorších dodatkov.
3. Nájomca za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva podnájomníkovi do odplatného užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v Košiciach, nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku zmluvy o celkovej výmere **51,04 m²**, ktorý pozostáva zo stavby, súp. č.: 3390 ďalej len „**predmet podnájmu**“ alebo aj len „**priestor**“).

Článok II. ÚČEL ZMLUVY

1. Nájomca prenecháva podnájomníkovi priestor za účelom prevádzkovania bufetu v rozsahu podnikateľskej činnosti podnájomníka na základe výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka číslo 43549/V .

Článok III. DOBA NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:
 - a) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
 - b) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou s jednomesačnou výpovednou dobou s tým, že výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;
 - c) 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. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje najmä omeškanie podnájomníka s platením nájomného o viac ako dva mesiace, užívanie predmetu podnájmu v rozpore s účelom stanoveným v tejto zmluve a prenechanie predmetu podnájmu do užívania tretej osobe bez písomného súhlasu vlastníka majetku.
3. Túto zmluvu môžu zmluvné strany vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb.

Článok IV. NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomné za užívanie predmetu podnájmu podľa tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške **2600,00 €** slovom dvetisícšesťsto euro a nula centov ročne, mesačné nájomné je vo výške **216,67 €** slovom dvesto šesťnásť euro, šesťdesiatšesť centov.
2. V nájomnom podľa odseku 1 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté iné služby spojené s nájmom a spotreba médií, ktoré môže nájomca poskytnúť podnájomníkovi. V prípade, ak podnájomník požiadá nájomcu o poskytnutie iných služieb spojených s nájmom, alebo o dodávky médií a nájomca môže tieto podnájomníkovi ekonomicky efektívne poskytnúť, môže sa s podnájomníkom dohodnúť na ich poskytovaní na základe osobitnej zmluvy, ktorá je však viazaná na túto podnájomnú zmluvu.
3. V prípade, že sa podnájomník dostane do omeškania s úhradou nájomného je nájomca oprávnený požadovať od podnájomníka zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. V prípade, že z akéhokoľvek dôvodu sa podnájomník dostane do omeškania s platením nájomného nájomca oprávnený svoju pohľadávku voči podnájomníkovi uspokojiť napr. postúpením pohľadávky, alebo právnou cestou.

Článok V. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca sa zaväzuje odovzdať podnájomníkovi predmet podnájmu 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 podnájmu nachádza.
3. Nájomca je počas trvania podnájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu

podnájmu v sprievode podnájomníka alebo ním splnomocnenej osoby.

4. Nájomca nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach nachádzajúcich sa v predmete podnájmu.

Článok VI.

PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJOMNÍKA

1. Podnájomník sa zaväzuje užívať predmet podnájmu spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Podnájomník je povinný udržiavať predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal, najmä udržiavať čistotu a poriadok v predmete podnájmu.
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 podnájmu 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. V prípade, že sa zmluvné strany dohodnú na vykonaní zmien predmetu podnájmu, sa podnájomník po ukončení podnájmu zaväzuje zhodnotenie predmetu podnájmu previesť do vlastníctva nájomcu za cenu vo výške 1,- € bez DPH. Zmluvu o prevode zhodnotenia predmetu podnájmu sú zmluvné strany povinné uzavrieť v lehote 14 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcu na uzavretie zmluvy podnájomníkovi. Výzvu na uzavretie zmluvy je oprávnený urobiť nájomca v lehote do 12 mesiacov odo dňa ukončenia tejto zmluvy. Toto ustanovenie sa považuje za zmluvu o budúcej zmluve.
6. Podnájomník nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu oprávnený priestor prenechať do ďalšieho 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“). Podnájomník je povinný ochraňovať a predchádzať znečisťovaniu 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, podnájomník 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 podnájomcovi uplatňovať v príslušných konaniach všetky dostupné návrhy, opravné prostriedky a námietky, o ktorých uplatnenie v týchto konaniach alebo za účelom začatia opravných konaní podnájomník nájomcu 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. Pre prípad nevyhnutného vstupu do predmetu podnájmu z dôvodu požiaru alebo inej nepredvídateľnej havárie v čase neprítomnosti podnájomníka, na vstup do predmetu podnájmu z týchto dôvodov dáva podnájomník neodvolateľný súhlas. O vstupe do predmetu podnájmu zo strany nájomcu bude vykonaný písomný záznam, ktorý bude predložený podnájomníkovi.
13. V prípade skončenia podnájmu sa podnájomník zaväzuje predmet nájmu odovzdať najneskôr v posledný deň trvania podnájmného 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 VII. 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 nimi nehnuteľnosť vybavená;
 - e) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiada 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 11 €, slovom jedenásť 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 sa dohodli, že podnájomník nemá právo na akúkoľvek náhradu za stavebné a iné úpravy ktoré vykonal na objektoch tvoriacich predmet tejto zmluvy.

Článok VIII. DORUČOVANIE

1. Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „**oznámenia**“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečené 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. Ak bolo oznámenie zasielané e-mailom alebo oznamované osobne v pracovný deň v čase do 15.00 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 namietat, že neodbržala akékoľvek 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
tel. +421 55 6007 100

kontaktné osoby: Bc. Róbert Vinclér – prevádzkové záležitosti e-mail: vincler@teho.sk
Kveta Navrátilová – predpis platieb, navratilova@teho.sk
resp. Ing. Ondrej Vraštiak - fakturácia vrastiak@teho.sk
Kveta Navrátilová – vyrovnanie pohľadávok navratilova@teho.sk

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

adresa: Moyzesova 50, 040 01 Košice
kontaktné osoby: Ing. Miroslav Kmec - konateľ

Článok IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva sa spravuje právnymi predpismi Slovenskej republiky. Súdy Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
2. Výslovne neuvedené právne vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka, Obchodného

zákonníka zák.č.513/1991 Zb. a predpismi súvisiacimi s predmetom tejto zmluvy v platnom znení.

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 dovolávať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych alebo písomných dohôd.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch; 1 rovnopis/y pre nájomcu a 1 rovnopis/y pre podnájomníka.
7. Prílohy k tejto zmluve sú:
 - a) príloha č. 1 – list vlastníctva č. 10527,
 - b) príloha č. 2 – splátkový kalendár,
 - c) príloha č. 3 – výpisy z obchodného registra zmluvných strán
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
9. Táto zmluva nadobúda účinnosť jej zverejnenia v registri zmlúv na webovej stránke nájomcu.
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

V Košiciach, dňa

Za nájomcu:

Za podnájomníka:

Ing. Jaroslav Tkáč
konateľ

Ing. Miroslav Kmec
konateľ