

Zmluva o podnájme nebytového priestoru č. 1/2016

uzavretá podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Podnájomník 1: Verejná knižnica Jána Bocatia v Košiciach

Sídlo: Hlavná 48 , 042 61 Košice
Zastúpený: Ing. Soňa Jakešová, riaditeľka
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000184630/8180
IBAN: SK43 8180 0000 0070 0018 4630
IČO: 31297838
DIČ: 2021452862
(ďalej len „VKJB“)

**Podnájomník 2: TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO,
spoločnosť s ručením obmedzeným Košice**

Zastúpený: Ing. Štefan Kapusta, konateľ spoločnosti
Sídlo: Komenského 7, 040 01 Košice
IČO: 31 679 692
IČ DPH: 2020485500
DIČ: SK 2020485500
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
číslo účtu: 25794273/7500
IBAN: SK60 7500 0000 0000 2579 4273 BIC: CEKOSKBX
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka č. 3697/V
(ďalej len „TEHO“)

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

1. TEHO zabezpečuje pre VKJB dodávku tepla a TÚV na základe zmluvy č. 1020150116 zo dňa 30. 11. 2005, prostredníctvom sekundárnych vykurovacích rozvodov z odovzdávacej stanice tepla č.1501. Na základe súhlasu mesta Košice ako vlastníka predmetu podnájomu daného listom č. A/2016/11916 zo dňa 18.04.2016 je VKJB oprávnená uzavrieť podnájomnú zmluvu s TEHO na nižšie uvedený nebytový priestor.

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. VKJB sa zaväzuje dať do podnájomu TEHO nebytový priestor – o výmere 23,735 m² nachádzajúci sa na prízemí objektu Hviezdoslavova 5, súpisné číslo 1006, ktorá sa nachádzajúca na pozemku - parc. KN-C č.9, zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č.11620 k.ú. Letná.

2. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. III. Účel nájmu

TEHO je oprávnené užívať predmet podnájmu za účelom umiestnenia a prevádzkovania kompaktnej odovzdávajúcej stanice tepla a TÚV v mieste vstupu do budovy tak, aby sa v celej nehnuteľnosti nenarušil bezproblémový chod knižnice a ňou poskytovaných služieb verejnosti, ani nijako nezhoršili súčasné podmienky pre jej zamestnancov a návštevníkov.

Čl. IV. Podnájomné a úhrada za služby a spôsob platenia

1. Podnájomné za predmet podnájmu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 1,- € s DPH (slovom: jedno euro s DPH) ročne (ďalej len „úhrada za podnájom“).
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje: dodávka tepla, elektrickej energie a vody (ďalej len „služby“). TEHO sa zaväzuje uzavrieť na dodávku služieb a o spôsob úhrady za služby zmluvný vzťah priamo s dodávateľmi služieb.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomné resp. jeho alikvotnú časť v zmysle Čl. IV. bod 1. tejto zmluvy nájomca uhradí vždy vopred na základe faktúry VKJB k 15.1. príslušného kalendárneho roka bezhotovostným prevodom na účet VKJB.
4. Ak TEHO neuhradí v lehote splatnosti podnájomné má VKJB právo uplatniť voči TEHO úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
5. TEHO sa zaväzuje začať stavebné úpravy predmetu podnájmu, ktoré sú potrebné pre naplnenie účelu podnájmu po obdržaní osobitných súhlasov potrebných pre účely stavebného alebo iného konania a po predložení písomného oznámenia termínu začatia VKJB.
6. Termín začatia stavebných úprav je zmluvnými stranami dohodnutý najneskôr do 31. 12. 2016. V prípade nedodržania termínu začatia stavebných úprav má VKJB právo odstúpiť od zmluvy podľa Čl. VI. bod 1. písm. c), ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. V. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, so začiatkom nájmu dňom začatia stavebných úprav. Termín začatia stavebných úprav bude VKJB písomne oznámený.

Čl. VI. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,

- b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
 - c) písomným odstúpením nájomcu podľa čl. IV. bod 5. a 6. tejto zmluvy,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) zánikom právnickej osoby, ktorá je podnájomníkom.
2. Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že TEHO zabezpečuje pre VKJB dodávku tepla a TÚV na základe zmluvy č. 1020150116 zo dňa 30.11.2005 v znení jej dodatkov, kde sú dohodnuté podmienky skončenia odberu tepla a TÚV VKJB, v súlade s ustanovením §20 zákona č. 657/2004 Z. z. v platnom znení.
 3. V nadväznosti na predchádzajúce ustanovenie tohto článku sa zmluvné strany dohodli, že výpovedná lehota je šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 4. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení doručeného druhej zmluvnej strane.

Čl. VII. Ďalšie ustanovenia

1. TEHO sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť opravy a bežnú údržbu súvisiace s užívaním predmetu nájmu, uhrádzať náklady spojené s realizáciou udržiavacích prác v zmysle §139b ods. 15 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
2. TEHO sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť stavebné úpravy pre umiestnenie kompaktnej odovzdávajúcej stanice v predmete nájmu s prihliadnutím na záväzok VKJB vyplývajúci zo zmluvy v súlade s Čl. I. tejto zmluvy.
3. Stavebné úpravy sú také stavebné zmeny a udržiavacie práce, ktoré sa podľa stavebného zákona môžu uskutočniť na základe stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia príslušnému stavebnému úradu, alebo ak ich realizáciou dôjde k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany sa na účely tejto zmluvy dohodli, že pojem technické zhodnotenie predstavuje výdavky na stavebné úpravy predmetu podnájmu.
5. Technické zhodnotenie predmetu podnájmu môže TEHO vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu VKJB .
6. VKJB sa týmto zaväzuje, že poskytne TEHO všetku súčinnosť potrebnú k odpisovaniu technického zhodnotenia predmetu podnájmu zo strany VKJB za podmienok zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Odpisovanie technického zhodnotenia predmetu podnájmu podľa uvedeného zákona je možné len na základe písomnej dohody s VKJB.
7. TEHO zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu podnájmu z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu.
8. TEHO sa zaväzuje chrániť predmet podnájmu pred poškodením alebo zničením a vykonať všetky nevyhnutné opatrenia, aby zabránil vzniku škody na predmete nájmu.
9. TEHO je povinné bezodkladne:
 - a) informovať VKJB o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa poškodenia alebo zničenia predmetu podnájmu,
 - b) zabezpečiť odstránenie havarijného stavu na predmete podnájmu alebo jeho častiach, a to v nevyhnutnom rozsahu,

- c) oznámiť VKJB vznik poistnej udalosti, vykonať fyzickú ohliadku predmetu podnájmu postihnutého poistnou udalosťou a vykonať ďalšie úkony podľa pokynov VKJB za účelom odstránenia vzniknutej alebo hroziacej škody a získania poistného plnenia.
10. TEHO zodpovedá za škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu podnájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
 11. TEHO zabezpečí vykonanie revízných kontrol a iných technických prehliadok technických zariadení podľa osobitných predpisov na vlastné náklady.
 12. VKJB alebo ním poverená osoba sú oprávnení požadovať prístup k predmetu podnájmu za účelom kontroly, či TEHO užíva predmet podnájmu riadnym spôsobom.
 13. V prípade skončenia podnájmu je TEHO povinné ku dňu skončenia podnájmu predmet podnájmu odovzdať VKJB. Povinnosť vrátiť predmet podnájmu sa považuje za splnenú, ak TEHO súčasne vráti kľúče od predmetu podnájmu a VKJB prevezme predmet podnájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak TEHO neodovzdá predmet podnájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa za neodovzdaný.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle VKJB.
2. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre Košický samosprávny kraj, jeden pre VKJB a jeden pre TEHO.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu (príloha č. 1).
5. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach dňa

V Košiciach dňa

**Za Verejnú knižnicu Jána Bocatia
v Košiciach :**

Za Tepelné hospodárstvo s.r.o