

## ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 5/NZ/NP/2023

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

### Čl. I

#### Zmluvné strany

##### Nájomca:

Obchodné meno: **Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**  
Sídlo: Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice  
V mene ktorého koná: **Ing. Peter Miklovič**, konateľ  
IČO: 44 518 684  
IČ DPH: SK 2022722075  
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, VI. č. 22846/V  
Bankové spojenie: VÚB, a.s., č. účtu (IBAN): SK72 0200 0000 0000 1850 7512  
(ďalej aj „nájomca“)

a

##### Podnájomca:

Obchodné meno: **Slovenská humanitná rada**  
Sídlo: Budyšínska 1, 831 03 Bratislava  
V mene ktorého koná: **Mgr. Peter Devínsky**, prezident  
IČO: 173 160 14  
Právna forma: občianske združenie  
E-mail: shr@shr.sk  
(ďalej aj „podnájomca“)  
(spolu nájomca a podnájomca aj „zmluvné strany“)

### Čl. II

#### Predmet zmluvy

- 2.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte budovy na **Hlavnej ulici č. 68 v Košiciach**, na 1. poschodí v trakte B – m. č. **1.04 B vo výmere 23,60 m<sup>2</sup>**, s prislúchajúcim podielom spoločných priestorov **vo výmere 6,72 m<sup>2</sup>** (ďalej len „nebytový priestor“).
- 2.2 Predmetom tejto Zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s podnájomom nebytových priestorov nájomcu a záväzok podnájomcu uhrádzať poskytované služby spôsobom a za podmienok uvedených v tejto Zmluve. Služby budú poskytované podnájomcovi v nebytových priestoroch.
- 2.3 Objekt, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory, je vo vlastníctve Mesta Košice a je vedený na LV č. 10527 v katastrálnom území Stredné mesto, ako budova so súpisným číslom 37 nachádzajúca sa na parcele č. 59 a 60/1. Nájomca prehlasuje, že na základe Zmluvy č. 1083/2006 uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je

oprávnený nebytové priestory uvedené v bode 2.1 tejto Zmluvy dať do podnájmu. Zmluva je uzatvorená v zmysle Štatútu mesta Košice.

- 2.4 Objekt je chránená pamiatka a nachádza sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie v Košiciach.
- 2.5 Zmluva sa uzatvára na základe oznámenia o výsledku priameho ponukového konania na mieste o najvhodnejší návrh ceny mesačného nájmu nehnuteľného majetku mesta Košice v správe, resp. nájme BPMK, ktoré sa uskutočnilo dňa 13.04.2023 v súlade s príslušnými ustanoveniami Štatútu mesta Košice.

### ČI. III Účel podnájmu

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájmovcovi do užívania za odplatu nebytové priestory na účel jeho využitia ako **administratívne priestory**.
- 3.2 Podnájmovca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne na dohodnutý účel.

### ČI. IV Úhrada za podnájom (ďalej aj „nájomné“)

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že podnájmovca bude hradiť za užívanie nebytového priestoru a garáže mesačne:
1. **nájomné za nebytový priestor vo výške 11,00 € bez DPH.** V zmysle ustanovenia § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty je nájom oslobodený od DPH, postup podľa ods. 5 citovaného zákona nájomca neuplatňuje.
  2. **platby za služby a médiá za nebytový priestor** spojené s užívaním nebytového priestoru **vo výške 166,67 € bez DPH.** K platbám za služby bude uplatnená DPH podľa aktuálnej sadzby DPH.
- Nájomca poskytol podnájmovcovi - občianskemu združeniu zľavu vo výške 90 % z minimálnej ceny nájomného prenajímaných nebytových priestorov.
- 4.2 Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Predpis nájomného a platieb za služby a médiá pre nebytové priestory, na základe ktorého je stanovená: 1. mesačná platba nájomného a 2. mesačná platba za služby a médiá, (ďalej len „mesačný predpis“).
- 4.3 Podnájmovca sa zaväzuje platiť sumu nájomného a platieb za služby a médiá podľa mesačného predpisu **mesačne vždy do 5. dňa bežného mesiaca** na účet nájomcu, alebo priamo v pokladni spoločnosti. V prípade, ak táto Zmluva nadobudne účinnosť v priebehu príslušného kalendárneho mesiaca, podnájmovca je povinný zaplatiť alikvotnú časť nájomného a platieb za služby a médiá za tento kalendárny mesiac.
- 4.4 Nájomca každoročne k 31.03. bežného roka môže oznámiť podnájmovcovi nebytových priestorov oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, a k 01.07. bežného roka môže prehodnotiť výšku mesačnej platby nájomného, pričom túto je možné navýšiť o hodnotu minuloročnej priemernej inflácie, uvádzanej ako oficiálny údaj Štatistickým úradom SR a oznámenej podnájmovcovi v súlade so znením tohto bodu.

- 4.5 Nájomca vykoná zúčtovanie zálohových platieb za služby a média oproti skutočným nákladom jedenkrát ročne a predloží ho podnájomcovi do 31.05. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie nákladov za služby a média spojené s užívaním nebytových priestorov je splatné do 30-tich dní odo dňa doručenia podnájomcovi. Vyúčtovanie tepla a teplej úžitkovej vody sa vypracuje v súlade s vyhláškou č. 240/2016 Z. z. Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v platnom znení.
- 4.6 Nájomca je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného z nasledovných dôvodov:
- a) z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok v súlade s bodom 4.4 tejto Zmluvy,
  - b) 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,
  - c) výšku platieb za služby z dôvodu, ak výška nezodpovedá skutočnej spotrebe podnájomcu na základe vyúčtovania platieb za služby za predchádzajúce obdobie,
  - d) v prípade nepredvídaných okolností týkajúcich sa enormného nárastu cien, vedúcich k navýšeniu spotreby nájomcu aj v priebehu roka, bez vyúčtovania platieb za služby za predchádzajúce obdobie (napr. navýšenie cien médií, nevyúčtovateľných položiek, minimálnej mzdy atď.).
- 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 alebo 4.5 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 uvedených v bodoch 6.2, 6.3, 6.5 až 6.7, 6.9 až 6.11, 6.15 tejto Zmluvy zo strany podnájomcu, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu **zmluvnú pokutu** vo výške 0,05 % za každý i začatý deň neplnenia povinnosti zo sumy zodpovedajúcej mesačnému predpisu platnému k prvému dňu porušenia povinnosti, a to až do splnenia tejto povinnosti.
- 4.9 Zmluvné strany potvrdzujú, že ku dňu uzavretia Zmluvy je na predmete podnájmu zložená finančná zábezpeka vo výške **422,00 €** (100,00 € bolo uhradených ako zábezpeka v rámci priameho ponukového konania, zvyšná suma vo výške 322,00 € bude uhradená ku dňu podpisu zmluvy).
- 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 podnájmu po skončení podnájmu v prípade, že podnájomca nebytový priestor neodovzdá v súlade s bodom 5.7 Zmluvy. Nájomca je oprávnený jednostranne určiť akým spôsobom bude použitá finančná zábezpeka.
- 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 nebytových priestorov (bod 4.5 Zmluvy) za kalendárny rok, v ktorom došlo k skončeniu podnájmu (t. j. najneskôr do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka), ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Vrátením nebytových priestorov po skončení podnájmu sa podľa tejto Zmluvy rozumie deň, kedy dôjde k riadnemu protokolárnemu (zápisničnému) odovzdaniu nebytových priestorov zo strany podnájomcu nájomcovi.

## Čl. V

### Doba podnájmu a skončenie podnájmu

- 5.1 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 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 jeden mesiac alebo
  - b) iné podstatné porušenie podmienok užívania zo strany podnájomcu definovaných v článku VI. body 6.2, 6.5-6.7.,6.9, 6.13 tejto Zmluvy,
  - 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, resp. ku dňu skončenia** nájmu uvoľniť a vypratať nebytové priestory a odovzdať nájomcovi. V prípade, že podnájomca v stanovenej lehote po skončení podnájmu nebytový priestor neodovzdá nájomcovi, neodvolateľne splnomocňuje nájomcu na vypratanie predmetného podnájmu na náklady podnájomcu a na jeho nebezpečenstvo, 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 používania

- 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 záhada, ktorá by bránila užívaniu priestorov na dohodnutý účel, túto podnájomca odstráni na vlastné náklady.
- 6.2 Podnájomca je povinný umožniť nájomcovi vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania nebytových priestorov a umožniť

- prístup k uzatváracím ventilom na požiadanie nájomcu. V prípade havárie je povinný zabezpečiť okamžitý prístup do nebytových priestorov.
- 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 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 nebytové priestory výlučne sám. Podnájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť inému subjektu.
  - 6.6 Podnájomca je oprávnený nebytové priestory 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 podnájmovej zmluvy vylučujú použitie ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka, vety poslednej. V prípade, ak v nebytovom priestore, resp. objekte, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú, podnájomca mieni vykonávať akékoľvek práce prostredníctvom iného subjektu (klimatizácia a pod.), podnájomca nemôže umožniť svojvoľný pohyb týmto subjektom v objekte a je povinný oznámiť výkon prác prostredníctvom iných subjektov správcovi, a umožniť ich výkon až po splnení pokynov správcu na úseku BOZP. Ustanovenie bodu 6.7 zmluvy týmto nie je dotknuté.
  - 6.8 Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi za požiarnu ochranu prenajatých priestorov zodpovedá podnájomca nebytových priestorov, 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 Podnájomca je povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi všetky zmeny vzťahujúce sa k nebytovému priestoru a zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru podnájomcom.

- 6.11 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.
- 6.12 Poistenie hmotného majetku a tovaru si vo vlastnom záujme zabezpečuje podnájomca nebytových priestorov.
- 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 fajčiarny vyhradenej pre zamestnancov. Podnájomca svojim podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.
- 6.15 Podnájomca nie je oprávnený zriadiť si v mieste predmetu podnájmu sídlo firmy, resp. miesto podnikania bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. O udelení súhlasu so zriadením sídla, resp. miesta podnikania v mieste predmetu podnájmu rozhoduje nájomca na základe písomnej žiadosti podnájomcu v súlade so stanoviskom Mesta Košice k tejto žiadosti.

## **ČI. 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, ktorý nasleduje po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (CRZ).

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa:

(za nájomcu)

(za podnájomcu)

.....  
**Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**

Ing. Peter Miklovič, konateľ

.....  
**Slovenská humanitná rada**

Mgr. Peter Devínsky, prezident

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

(V zmysle zmluvy podľa odstavca 4.2 zmluvy)

<b>Podnájomca:</b>	<b>Slovenská humanitná rada</b>
<b>IČO:</b>	17316014
<b>DIČ:</b>	2021185540
<b>Nebytový priestor:</b>	Hlavná 68 v Košiciach, 1. poschodie trakt B
<b>Podlahová plocha m<sup>2</sup>:</b>	23,60 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha servis. priestorov v m<sup>2</sup>:</b>	6,72 m <sup>2</sup>

**Úhrada platieb za nebytový priestor**  
Údaje budú definované po podpise zmluvy

**1. Ročná výška nájomného**

Účel využitia	Plocha v m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> /rok	Ročný nájom v EUR bez DPH
Administratívny priestor 1.04 B 1. poschodie	23,60	5,33 €	125,82 €
Podiel spoločných priestorov	6,72	0,92 €	6,18 €
<b>SPOLU:</b>	<b>30,32</b>		<b>132,00 €</b>

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

Názov	Mesačne v EUR bez DPH	Sadzba mesačne v EUR 20 % DPH	Mesačne v EUR s DPH
Pevná mesačná platba nájomného nebytový priestor	11,00 €	0,00 €	11,00 €
<b>Médiá a služby</b>			
Elektrická energia (záloha)	26,00 €	5,20 €	31,20 €
Vodné, stočné, zrážková voda (záloha)	7,00 €	1,40 €	8,40 €
Komunálny odpad (záloha)	4,00 €	0,80 €	4,80 €
Dodávka tepla záloha	52,00 €	10,40 €	62,40 €
Informačná služba a vrátnica ( paušál)	40,00 €	8,00 €	48,00 €
Upratovanie spoločných priestorov ( paušál)	12,00 €	2,40 €	14,40 €
Zimná a letná údržba okolia budovy ( paušál)	11,00 €	2,20 €	13,20 €
výťah (paušál)	1,67 €	0,33 €	2,00 €
Správna réžia ( paušál)	13,00 €	2,60 €	15,60 €
<b>Spolu zaokrúhlene</b>	<b>177,67 €</b>		<b>211,00 €</b>

**Ing. Peter Miklovič**  
konateľ spoločnosti