

# ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

## č. 7/NZ/NP/2023

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

### ČI. 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): SK 51 02 0000 0000 3072566955

/ďalej len „nájomca“/

a

##### Podnájomca:

Obchodné meno: **Via Rehab s.r.o.**  
Sídlo: Idanská 5, 040 11 Košice  
V mene ktorého koná: Ing. Richard Janočko, konateľ spoločnosti  
IČO: 54 284 619  
DIČ: 2121622261  
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I,  
odd. Sro, VI. č. 53118/V  
Bankové spojenie: č. účtu (IBAN): SK05 7500 0000 0040 3039 6710  
Telefonický kontakt: 0917 901 356  
Email: viarehabke@gmail.com

/ďalej len „podnájomca“/

### ČI. II

#### Predmet zmluvy

- 2.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte **Polikliniky KVP, na ulici Cottbuskej č. 13** v Košiciach, a to: **m. č. 0.17 a 0.18 v suteréne** o výmere 41,92 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 nebytovom priestore.
- 2.3 Objekt, v ktorom sa nachádza nebytový priestor, je vo vlastníctve Mesta Košice, a je vedený na LV č. 965 v katastrálnom území Grunt, ako budova so súpisným číslom 1581, nachádzajúca sa na parcele registra „C“ s parcelným číslom 3755/18. Nájomca prehlasuje, že na základe Zmluvy č. 2009000455 uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je oprávnený nebytový priestor uvedený v bode 2.1 tejto Zmluvy dať do nájmu. Zmluva je uzatvorená v zmysle Štatútu mesta Košice.
- 2.4 Zmluva sa uzatvára na základe oznámenia o výsledku obchodnej verejnej súťaže, ktorá bola nájomcom vyhlásená dňa 16.03.2023 v súlade so Štatútom mesta Košice a v zmysle

§ 281 a nasl. Obchodného zákonníka o najvhodnejší návrh na uzavretie nájomnej zmluvy na nehnuteľný majetok mesta Košice v správe nájomcu.

### Čl. III Účel podnájmu

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor za účelom jeho využitia ako **prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia – ambulancia fyziatrie, balneológie a liečebnej rehabilitácie.**
- 3.2 Podnájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor výlučne na dohodnutý účel.

### Čl. IV Nájomné

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude hradiť za užívanie predmetu zmluvy:
  - a) **nájomné vo výške 187 € bez DPH mesačne.** Nájomca uplatňuje DPH v súlade s ustanovením § 38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení.
  - b) **zálohové platby za služby** spojené s užívaním priestoru vo výške **185 € bez DPH** mesačne. K platbám za služby bude uplatnená DPH v súlade s platným právnym predpisom zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v aktuálnom znení.
- 4.2 Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je Predpis nájomného a zálohových platieb za služby pre nebytový priestor, na základe ktorého je stanovená: 1. mesačná platba nájomného a 2. mesačná zálohová platba za služby, /ďalej aj „mesačný predpis“/.
- 4.3 Podnájomca sa zaväzuje platiť sumu nájomného a platieb za služby podľa mesačného predpisu mesačne vždy do **5. dňa bežného mesiaca** na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo priamo v pokladni spoločnosti. V prípade, ak táto Zmluva nadobudne účinnosť v priebehu príslušného kalendárneho mesiaca, podnájomca je povinný zaplatiť alikvótnu časť nájomného a platieb za služby a médiá za tento kalendárny mesiac.
- 4.4 Nájomca každoročne k 31. 3. bežného roka môže oznámiť nájomcovi nebytového priestoru oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. K 1. 7. 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 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 dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok v súlade s b.4.4 tejto Zmluvy,
  - b) výšku nájomného 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 nájomcu na základe vyúčtovania platieb za služby za predchádzajúce obdobie.Podnájomca sa zaväzuje platiť upravené /zvýšené/ nájomné, resp. zálohové platby za služby po doručení nového mesačného predpisu, s účinnosťou odo dňa, ktorý je v ňom 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 nájmu zložená finančná zábezpeka vo výške **374,- €**.
- 4.10 Nájomca je oprávnený použiť finančnú zábezpeku uhradenú v súlade s bodom 4.10 Zmluvy:
- v prípade omeškania podnájomcu s platením podľa bodu 4.3, 4.5 tejto Zmluvy, na úhradu splatnej pohľadávky nájomcu voči podnájomcovi
  - na úhradu zmluvnej pokuty v zmysle bodu 4.8 a 4.9 Zmluvy,
  - na úhradu škody spôsobenej podnájomcom
  - 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 nebytového priestoru za kalendárny rok, v ktorom došlo k skončeniu podnájmu (t.j. najneskôr do 30. 6. nasledujúceho kalendárneho roka), ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Vrátenie 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 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:
- 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,
  - odstúpením od Zmluvy zo strany nájomcu v zmysle bodu 5.5 tejto Zmluvy,
  - dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
  - 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, podnájom nebytových priestorov uzavretý podľa tejto zmluvy zaniká:
- zánikom predmetu podnájmu,
  - 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 a 4.3 tejto Zmluvy za viac ako jeden mesiac alebo
  - b) porušenie podmienok užívania zo strany nájomcu definovaných v článku VI. body 6.2; 6.3; 6.5 – 6.10; 6.12; 6.14 – 6.16; tejto Zmluvy alebo
  - c) omeškanie s dorovnaním finančnej zábezpeky podľa bodu 4.11 tejto Zmluvy.
- Odstúpením od Zmluvy sa táto 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 Nájomca je povinný najneskôr **v posledný deň výpovednej lehoty, resp. ku dňu skončenia** podnájmu 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 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 prenajatého priestoru za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania nebytového priestoru a umožniť prístup k uzatváracím ventilom na požiadanie nájomcu. V prípade havárie je povinný zabezpečiť okamžitý prístup do prenajatého priestoru.
- 6.3 Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a ktoré sa vyskytnú po prevzatí nebytového priestoru po uvedení do stavu spôsobeného na dohodnutý účel (6.1. zmluvy) 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 nebytový priestor výlučne sám. Podnájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.
- 6.6 Podnájomca je oprávnený prenajatý priestor označiť svojim obchodným menom, so špecifikáciou realizovanej činnosti v rozsahu podnikateľskej činnosti. Umiestnenie cudzej reklamy, ktorá by bola zdrojom zvláštnych príjmov, je povinný vopred dohodnúť s nájomcom, príslušnou mestskou časťou a správcom domu.

- 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 podnájomcu s úpravami nebytového priestoru udeleného na základe tejto Zmluvy vylučujú použitie ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka, vety poslednej. V prípade, ak v nebytovom priestore, resp. objekte, v ktorom sa nebytový priestor nachádza, 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 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 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 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 fajčiarne 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 podnájomca 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 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 nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Košiciach,

V Košiciach,

Za nájomcu

Za podnájomcu

.....  
**Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**  
Ing. Peter Miklovič, konateľ

.....  
**Via Rehab s.r.o.**  
Ing. Richard Janočko, konateľ

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

(V zmysle zmluvy podľa odstavca 4.2 zmluvy)

**Podnájomca:** Via Rehab s.r.o.  
**IČO:** 54284619  
**DIČ:** 2121622261  
**Nebytový priestor:** Cottbuská 13, suterén  
**Podlahová plocha m<sup>2</sup>:** 41,92 m<sup>2</sup>  
**Podlahová plocha servis. priestorov v m<sup>2</sup>:** 9,05 m<sup>2</sup>

**Úhrada platieb za nebytová 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
Ambulancia m.c. U.17, U.18 suterén	41,92	52,97 €	2 220,50 €
podiel spoločných priestorov	9,05	2,60 €	23,53 €
<b>SPOLU:</b>	<b>50,97</b>		<b>2 244,03 €</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 platba nájomného	187,00 €	0,00 €	187,00 €
<b>Médiá a služby za mesiac</b>			
dodávka tepla a teplej vody (záloha)	65,00 €	13,00 €	78,00 €
vodné stočné, zrážková voda (záloha)	8,00 €	1,60 €	9,60 €
výťah (paušál)	4,00 €	0,80 €	4,80 €
elektrická energia (záloha)	13,00 €	2,60 €	15,60 €
Informačná služba a vrátnica (paušál)	50,00 €	10,00 €	60,00 €
Upratovanie spoločných priestorov (paušál)	13,00 €	2,60 €	15,60 €
komunálny odpad (záloha)	7,00 €	1,40 €	8,40 €
zimná letná údržba okolia budovy (paušál)	10,00 €	2,00 €	12,00 €
Správna réžia (paušál)	15,00 €	3,00 €	18,00 €
<b>Spolu zaokrúhlene</b>	<b>372,00 €</b>		<b>409,00 €</b>

Ing. Peter Miklovič  
konateľ spoločnosti

