

## ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 8/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

##### Zmluvné strany:

###### Nájomca:

|                      |                                                          |
|----------------------|----------------------------------------------------------|
| Obchodné meno:       | <b>Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.</b>                |
| 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 OR OS KE I, oddiel Sro, vložka č. 22846/V              |
| Bankové spojenie:    | VÚB, a.s., č. účtu (IBAN): SK72 0200 0000 0000 1850 7512 |

/ďalej aj „nájomca“/

A

###### Podnájomca:

|                      |                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Obchodné meno:       | <b>Psychosociálne centrum</b>                                      |
| Sídlo:               | Löfflerova 2, 040 01 Košice                                        |
| V mene ktorého koná: | Mgr. Beáta Horváthová, MBA - riaditeľka                            |
| IČO:                 | 31 996 361                                                         |
| DIČ:                 | 2020793797                                                         |
| Právna forma:        | mestská príspevková organizácia                                    |
| Bankové spojenie:    | SK80 5600 0000 0005 0438 4001                                      |
| E-mail:              | <a href="mailto:pscentrum@pscentrum.sk">pscentrum@pscentrum.sk</a> |
| Tel. kontakt:        | 055/67 19 358                                                      |

/ďalej aj „podnájomca“/

### Čl. II

#### Predmet zmluvy

- 2.1. Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte budovy **na ulici Löfflerova 2 v Košiciach**, konkrétne m. č. 1.29 na prízemí vo výmere 17,50 m<sup>2</sup>, s prislúchajúcim podielom spoločných priestorov vo výmere 4,63 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 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 1488, nachádzajúca sa na parcele registra „C“ s parcelným číslom 2289. Nájomca prehlasuje, že na základe Nájomnej zmluvy č. 1092/2006 uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je oprávnený nebytový priestor uvedený v bode 2.1 tejto Zmluvy dať do podnájomu. Zmluva je uzatvorená v zmysle Štatútu mesta Košice.

- 2.4. Zmluva sa uzatvára na základe oznámenia o výsledku obchodnej verejnej súťaže, ktorá bola vyhlásená dňa 20.04.2023, nájomcom v zmysle Štatútu a v zmysle § 281 a nasl. Obchodného zákonníka o najvhodnejší návrh na uzavretie podnájomnej zmluvy na nehnuteľný majetok mesta Košice v správe nájomcu.

### Čl. III Účel podnájmu

- 3.1. Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor na účel jeho využitia ako: **administratívny priestor, služby**.
- 3.2. Podnájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor výlučne na dohodnutý účel.

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

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude hradiť za užívanie nebytového priestoru mesačne:
1. **nájomné vo výške 80,00 € bez DPH.**
  2. **platby za služby a média** spojené s užívaním nebytového priestoru **vo výške 56,43 € bez DPH.** K platbám za služby bude uplatnená DPH podľa aktuálnej sadzby DPH.
- 4.2. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je Predpis nájomného a platieb za služby a média pre nebytový priestor, na základe ktorého je stanovená: 1. mesačná platba nájomného a 2. mesačná platba za služby a média, /ďalej len „mesačný predpis“/.
- 4.3. Podnájomca sa zaväzuje platiť sumu nájomného a platieb za služby a média 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, 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 podnájomcovi nebytového priestoru 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 podnájomcovi 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 31.5. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie nákladov za služby a média spojené s užívaním nebytového priestoru 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:
- 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,
  - 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 upravené /zvýšené/ nájomné, resp. zálohové platby za služby po doručení nového mesačného predpisu, s účinnosťou odo dňa, ktorý je v ňom uvedený.

4.3.

4.4.

- 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 povinností zo sumy zodpovedajúcej mesačnému predpisu platnému k prvému dňu porušenia povinností, 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 úhrady mesačného predpisu za 2 mesiace, čo predstavuje sumu **295,42 €** (160,00 Eur zložil nájomca ako zábezpeku v rámci súťažného návrhu, zvyšnú sumu vo výške 135,42 Eur je nájomca povinný zložiť 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 vyprataní 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 (bod 4.5 zmluvy) za kalendárny rok, v ktorom došlo k skončeniu podnájmu (t.j. najneskôr do 30.6. nasledujúceho kalendárneho roka), ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Vrátením 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:

- 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.

## ČI. 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 záhada, ktorá by bránila užívaniu priestorov na dohodnutý účel, túto podnájomca odstráni na vlastné náklady.
- 6.2. Podnájomca je povinný umožniť nájomcovi vstup do nebytového 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 nebytového priestoru.
- 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 nebytový priestor výlučne sám. Podnájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť inému subjektu.
  - 6.6. Podnájomca je oprávnený nebytový priestor 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 podnájomnej 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 požiarnu 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 fajčiarnie 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.

## **Čl. 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 nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Košiciach, dňa .....

V Košiciach, dňa .....

Za nájomcu

Za podnájomcu

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

.....  
**Psychosociálne centrum**  
Mgr. Beáta Horváthová, MBA, riaditeľka

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

(V zmysle zmluvy podľa odstavca 4.2 zmluvy)

**Podnájomca:** Psychosociálne centrum  
**IČO:** 31996361  
**DIČ:** 2020793797  
**Nebytový priestor:** Lofflerova 2 Košice, prízemie  
**Podlahová plocha m2:** 17,50 m2  
**Podlahová plocha servis. priestorov v m2:** 4,63 m2

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

**1. Ročná výška nájomného**

| Účel využitia            | Plocha v m <sup>2</sup> | EUR/m2/rok | Ročný nájom v EUR bez DPH |
|--------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|
| administra. pr. mč. 1.29 | 17,50                   | 50,85 €    | 889,88 €                  |
| spoločný pr.             | 4,63                    | 15,15 €    | 70,14 €                   |
| <b>Spolu zaokrúhlene</b> | <b>22,13</b>            |            | <b>960,02 €</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 | 80,00 €               | 0,00 €                        | 80,00 €             |
| <b>Médiá a služby</b>                            |                       |                               |                     |
| Elektrická energia záloha                        | 14,00 €               | 2,80 €                        | 16,80 €             |
| Vodné, stočné, zrážková voda záloha              | 6,00 €                | 1,20 €                        | 7,20 €              |
| Dodávka tepla záloha                             | 25,00 €               | 5,00 €                        | 30,00 €             |
| Zimná a letná údržba okolia budovy paušál        | 4,43 €                | 0,89 €                        | 5,31 €              |
| Správna réžia paušál                             | 7,00 €                | 1,40 €                        | 8,40 €              |
| <b>Spolu zaokrúhlene</b>                         | <b>136,43 €</b>       |                               | <b>147,71 €</b>     |

**Ing. Peter Miklovič**  
konateľ spoločnosti

