

## ZMLUVA O PODNÁJME

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a podľa ustanovení Obchodného zákonníka  
č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov 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  
IBAN: SK60 7500 0000 0000 2579 4273 BIC: CEKOSKBX

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, v odd. 3697/V, vl. č. Sro  
zast.: Ing. Jaroslav Tkáč, konateľ spoločnosti  
(ďalej len „nájomca“)

a

Obchodné meno: FBR s.r.o.  
Sídlo: Ľ. Kossutha 582/58, 077 01 Kráľovský Chlmec  
IČO: 50627708  
DIČ: 2120414571 IČ DPH: SK2120414571  
IBAN: SK57 7500 0000 0040 2606 3948 BIC: CEKOSKBX

Zapísaní: Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 40561/V a  
Zastúpený: Ing. Roland Balog, Ing. Štefan Fetyko (konatelia)

(ďalej len „podnájomník 1“)

Obchodné meno: FIPEK s.r.o.  
Sídlo: Remetské Hámre 85, 072 41 Remetské Hámre  
IČO: 45897077  
DIČ: 2023148974 IČ DPH: SK2023148974  
IBAN: SK96 0200 0000 0028 3964 9357 SUBASKBX

Zapísaní: Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 26710/V  
Zastúpený: Martin Filko (konateľ)

(ďalej len „podnájomník 2“)

(podnájomník 1 a podnájomník 2 spolu ďalej ako „podnájomník“)  
**takto:**

### 1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1.1 Nájomca dňa 2.2.2006 uzatvoril s Mestom Košice (ďalej len „prenajímateľ“) zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „nájomná zmluva“) o užívaní nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 11650, vedenej Okresným úradom Košice IV, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Jazero, a to v stavbe vedenej ako výmenníková stanica súpisné číslo 2732 na Bukoveckej ulici v Košiciach, postavennej na pozemku evidovanom ako parcela registra „C“, druh pozemku zastavané

plochy a nádvorí o výmere 200 m<sup>2</sup> (ďalej len „**nehnutelnosť**“).

- 1.2 Predmetom nájomnej zmluvy sú nebytové priestory o celkovej výmere podlahovej plochy **200 m<sup>2</sup>** nachádzajúce sa prvom nadzemnom podlaží nehnuteľnosti prenajímateľa špecifikovanej v odseku 1.1 tohto článku (ďalej len „**priestory**“ alebo „**predmet podnájmu**“). Priestory sú polohovo vymedzené v prílohe č. 1 k tejto zmluve (náčrt).
- 1.3 Nájomca vyhlasuje, že je na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 108 zo dňa 27.4.2015 prenajímateľa oprávnený dať tieto priestory do podnájmu podnajímkovi.

## **2. PREDMET PODNÁJMU**

- 2.1 Na základe dohody zmluvných strán a predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nájomca prenecháva podnajímkovi do podnájmu priestory podľa článku 1 odsek 1.2. tejto zmluvy a podnajímk sa zaväzuje platiť mu za to dohodnuté podnájmné.
- 2.2 Nájomca dáva podnajímkovi priestory do podnájmu bez zariadení.
- 2.3 Podnajímk berie na vedomie skutočnosť, že predmet podnájmu je opotrebovaný a vyžaduje úpravu, rekonštrukciu. Podnajímk vykoná rekonštrukciu predmetu podnájmu pre vlastné potreby a v rozsahu nevyhnutnom na zabezpečenie ich prevádzkyschopnosti na dohodnutý účel podnájmu.
- 2.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca odovzdá podnajímkovi priestory do užívania v lehote 30 dní po uzatvorení tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí priestorov spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
  - a) stav, v akom sa priestory nachádzajú v deň odovzdania a prevzatia;
  - b) odpísanie stavu vodomero, plynomero a meračov elektrickej energie;
  - c) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
  - d) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadava nájomca alebo podnajímk;
  - e) miesto a dátum spísania zápisnice;
  - f) podpis nájomcu a podnajímk.

## **3. ÚČEL PODNÁJMU**

- 3.1 Nájomca prenecháva podnajímkovi priestory za účelom prevádzkovania „Predajňa pečiva a pekárenských výrobkov a Mäsiarstvo s prípadným bistro z vlastných výrobkov“. Podnajímk je povinný zachovávať tento účel po celý čas trvania podnájmu.

## **4. DOBA PODNÁJMU**

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu 20 rokov odo dňa jej účinnosti.
- 4.2 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:
  - a) uplynutím doby podnájmu podľa odseku 4.1 tohto článku;
  - b) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy;
  - c) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou, a to len z dôvodov podľa § 9 ods. 2 zákona č.

116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov pri výpovedi zo strany nájomcu a len z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov pri výpovedi zo strany podnájomníka. Výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;

- d) 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;
- e) dňom skončenia nájomnej zmluvy (článok 1 ods. 1.1 tejto zmluvy).

## **5. PODNÁJOMNÉ A SPLATNOSŤ PODNÁJOMNÉHO**

- 5.1 Podnájomné za užívanie priestorov bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 317,- € (slovom: tristosedemnáť eur) mesačne.
- 5.2 Podnájomník je povinný uhrádzať nájomcovi tieto úhrady:
  - a) podnájomné vo výške podľa odseku 5.1 tohto článku;
  - b) daň z pridanej hodnoty v zákonnej výške.
- 5.3 Nájomca nezodpovedá za vadné, omeškané alebo iné než riadne plnenie médií zo strany dodávateľov médií, pokiaľ takéto plnenie, resp. neplnenie nezavinil.
- 5.4 Podnájomník je povinný pri uzatvorení tejto zmluvy zaplatiť nájomcovi depozit vo výške jednomesačného nájomného a v tejto výške ho za účelom zabezpečenia svojich peňažných záväzkov voči nájomcovi počas celej doby trvania tejto zmluvy udržiavať. Nájomca je oprávnený depozit čerpať v prípade, ak sa podnájomník dostane do omeškania s úhradou akéhokoľvek svojho peňažného záväzku podľa tejto zmluvy; v takom prípade je podnájomník povinný vo vyčerpanej časti depozitu na písomnú výzvu nájomcu doplniť s tým, že akékoľvek peňažné plnenie podnájomníka po doručení uvedenej výzvy sa považuje za úhradu depozitu a až potom ďalších plnení podľa tejto zmluvy bez ohľadu na to, ako platbu označí podnájomník. Po skončení podnájmu nepoužitý depozit nájomca vráti podnájomníkovi.
- 5.5 Podnájomník sa zaväzuje platiť podnájomné mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa podnájomné platí.
- 5.6 Podnájomné podľa odseku 5.1 tohto článku môže byť upravené jednostranným právnym úkonom nájomcu z titulu inflácie v Hospodárskej a menovej únii (eurozóne) Európskej únie vyhlásenej Eurostatom, a to o sumu súčinu miery tejto inflácie za bežný kalendárny rok a výšky podnájomného plateného v bežnom kalendárnom roku. Podnájomník je povinný na požiadanie platiť takto zvýšené podnájomné od prvého platobného termínu po doručení písomnej žiadosti nájomcu.
- 5.7 Podnájomné a depozit je podnájomník povinný platiť na bankový účet nájomcu, ktorý nájomca písomne oznámi podnájomníkovi. Zostatok depozitu pri jeho vrátení je nájomca povinný platiť na bankový účet podnájomníka, ktorý podnájomník písomne oznámi nájomcovi.

- 5.8 Pre prípad omeškania podnájomníka s platením podnájomného alebo depozitu podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platení úrokov z omeškania vo výške 0,05 % zo sumy, s ktorou je podnájomník v omeškaní, za každý deň omeškania.
- 5.9 Podnájomník berie na vedomie, že nájomca nezabezpečuje dodávku médií a tieto je podnájomník povinný si zabezpečiť sám a na vlastné náklady.

## **6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU**

- 6.1 Nájomca, resp. ním splnomocnená osoba je počas trvania podnájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu priestorov v sprievode podnájomníka, ak o to písomne alebo telefonicky aspoň jeden (1) deň vopred požiada tak, aby sa kontrola priestorov vykonala v obvyklom čase. K tomu je podnájomník povinný poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.
- 6.2 Nájomca nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach podnájomníka nachádzajúcich sa v priestoroch.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje umožniť podnájomníkovi umiestniť jeho obchodné označenie nehnuteľnosti, s podmienkou predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, príp. potrebných súhlasov orgánov verejnej správy.

## **7. PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJOMNÍKA**

- 7.1 Podnájomník je povinný udržiavať v priestoroch čistotu a neskladovať a nelikvidovať v nich akýkoľvek odpad.
- 7.2 Podnájomník berie na vedomie, že predmet podnájmu vyžaduje vykonanie rekonštrukcie. Podnájomník sa zaväzuje v lehote do 31.12.2025 vykonať na vlastné náklady rekonštrukciu predmetu podnájmu. Pri omeškaní so splnením tohto záväzku je podnájomník povinný uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 200 eur.
- 7.3 Podnájomník je povinný vykonávať v priestoroch všetky opravy a údržbu na vlastné náklady, a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov.
- 7.4 Podnájomník je taktiež povinný vykonať opravu alebo bežnú údržbu najneskôr do troch (3) pracovných dní po tom, čo ho na to ústne alebo písomne upozornil/vyzval nájomca.
- 7.5 Podnájomník sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu, resp. opravu alebo úpravu priestorov, aby bolo možné dosiahnuť účel podnájmu. Rozsah rekonštrukcie, resp. oprava alebo úprava priestorov a výška investície podliehajú predchádzajúcemu súhlasu nájomcu.
- 7.6 Podnájomník sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu, resp. opravu alebo úpravu priestorov na základe náležitostí vyžadovaných všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak zodpovedá za všetku škodu tým spôsobenú.
- 7.7 V prípade vykonávania stavebných úprav, na ktoré sa vyžaduje súhlas príslušného správneho orgánu (stavebné povolenie) bude stavebníkom nájomca a podnájomník bude nájomcu, ako stavebníka v takomto konaní zastupovať na základe plnej moci. Nájomcu môže zastupovať ktorýkoľvek z podnájomníkov podľa ich dohody.

- 7.8 Všetky náklady na rekonštrukciu, resp. opravu alebo úpravu priestorov znáša podnájomník na vlastné náklady.
- 7.9 Vlastníkom zhodnotenia predmetu podnájmu je podnájomník. Náklady na rekonštrukciu, resp. opravu alebo úpravu priestorov odpisuje podnájomník.
- 7.10 Podnájomník je povinný strpieť a umožniť prenajímateľovi výkon údržbárskych prác pri udržiavaní stavebnej podstaty pevne inštalovaných vstavieb a predmetov vybavenia vo vlastníctve prenajímateľa a výkon údržby predmetu podnájmu nájomcom. Z dôvodov, kde všeobecne záväzné právne predpisy to ukladajú a vyžadujú, je podnájomník povinný strpieť nepretržité obmedzenie užívania predmetu podnájmu aj v trvaní dlhšie ako tri (3) dni. Prenajímateľ a nájomca sú povinní vykonať všetky opatrenia potrebné na minimalizáciu prerušenia prevádzky podnájomníka.
- 7.11 Podnájomník nie je oprávnený prenechať priestory do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
- 7.12 Podnájomník sa súčasne zaväzuje dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. v súvislosti s užívaním nehnuteľností. Podnájomník zodpovedá nájomcovi za všetky škody spôsobené porušením, nesplnením, resp. zanedbaním akejkoľvek povinnosti, ktorá vyplýva z predpisov týkajúcich sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. Za škody sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy v súvislosti s porušením, nesplnením prípadne zanedbaním povinností v oblasti ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod., ak táto povinnosť podľa tejto zmluvy zaťažovala podnájomníka.
- 7.13 Za vytvorenie podmienok na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku ochrany pred požiarmi na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov a na úseku odpadového hospodárstva a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri plnení tejto zmluvy v priestoroch a v nebytových priestoroch zodpovedá vo vzťahu k svojim zamestnancom, členom alebo svojim zmluvným partnerom (okrem nájomcu a jeho zamestnancov) v plnom rozsahu a výlučne podnájomník.
- 7.14 Podnájomník sa zaväzuje umožniť nájomcovi vykonať kontrolu priestorov v súlade s článkom 6 ods. 6.2 tejto zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť nájomcovi všetku súčinnosť.
- 7.15 Podnájomník je povinný zabezpečiť si poistenie svojej zodpovednosti za škodu, ktorú by spôsobil nájomcovi alebo prenajímateľovi na priestoroch alebo na nehnuteľnosti, a o poistení a riadnej úhrade poistného po celú dobu trvania tejto zmluvy bez zbytočného odkladu informovať nájomcu a na jeho požiadanie mu tieto skutočnosti preukázať.
- 7.16 V prípade skončenia podnájmu sa podnájomník zaväzuje priestory vypratať a odovzdať do siedmich (7) dní odo dňa skončenia podnájomného pomeru založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi nájomcu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí priestorov spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku 2 ods. 2.4 tejto zmluvy.

- 7.17 Na strane podnájomníka sú dva subjekty právneho vzťahu, ktoré sú z tejto zmluvy zaviazané spoločne a nerozdielne.

## **8. DORUČOVANIE**

- 8.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované 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, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy vrátila späť odosielateľovi. 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, inak v nasledujúci pracovný deň.
- 8.2 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie výzvy. Ak niektoré zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat', že neobdržala akúkoľvek výzvu, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

## **9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 9.1 Táto zmluva sa môže meniť alebo rušiť iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme.
- 9.2 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah podľa tejto zmluvy sa spravuje Obchodným zákonníkom č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Na tomto sa táto zmluva spravuje príslušnými ustanoveniami o zmluvnom type podnájomnej zmluvy v Občianskom zákonníku (§ 663 a nasl.), Obchodným zákonníkom a súvisiacimi predpismi.
- 9.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia na webovom sídle nie však skôr, ako dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
- 9.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dva (2) rovnopisy.
- 9.6 Prílohou tejto zmluvy je:
- Príloha č. 1 – nákres priestorov,
  - Príloha č. 2 – zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestorov,
  - Príloha č. 3 – výpis LV č. . 11650 pre katastrálne územie Jazero, obec Košice - Nad jazerom.
- 9.7 Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán ohľadne predmetu tejto zmluvy a žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych, v tejto zmluve neuvedených, ústnych dojednaní a dohôd.

9.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli a tento vyjadruje ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa \_\_\_\_\_

**Nájomca:**

**Ing. Jaroslav Tkáč  
konateľ**

**Podnájomník 1:**

**Ing. Roland Balog, konateľ FBR s.r.o.  
Ing. Štefan Fetyko, konateľ FBR s.r.o.**

**Podnájomník 2:**

**Martin Filko, konateľ FIPEK s.r.o.**