

## 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

4.11  
2021

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 75000000000025794273 BIC (SWIFT): CEKOSK BX  
 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I v oddiele Sro vo vložke č. 3697/V  
 v mene spoločnosti koná Ing. Jaroslav Tkáč, konateľ  
 (ďalej len „nájomca“)

a

Obchodné meno: **OBČIANSKE ZDRUŽENIE TVOJA ŠANCA Košice**  
 sídlo: Meteorová 3, 040 12 Košice  
 IČO: 42 329 213  
 DIČ: 20 24 10 98 13 IČ DPH:  
 IBAN: SK15 3100 0000 0045 3000 3602 SWIFT: LUBASKSX  
 zapísané na Ministerstve vnútra SR v Registri mimovládnych neziskových organizácií  
 zast.: Katarína Hermelyová, štatutárka  
 (ďalej len „podnájomník“)

takto:

## 1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1.1 Nájomca dňa 12.7.2006 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. 1704, vedenej Okresným úradom katastrálnym, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Jazero, a to v stavbe vedenej ako bývalá výmenníková stanica súpisné číslo 2721 na Raketovej ulici v Košiciach. (ďalej len „nehuteľnosť“).

1.2 Predmetom nájomnej zmluvy sú nebytové priestory o celkovej výmere podlahovej plochy **241 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 podnájomníkovi.

## 2. PREDMET PODNÁJMU

2.1 Na základe dohody zmluvných strán a predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nájomca prenecháva podnájomníkovi do podnájmu priestory podľa článku 1 odsek 1.2. tejto zmluvy a podnájomník sa zaväzuje platiť mu za to dohodnuté podnájomné.



- 2.2 Nájomca dáva podnájomníkovi priestory do podnájmu bez zariadení.
- 2.3 Podnájomník berie na vedomie skutočnosť, že predmet podnájmu je opotrebovaný a vyžaduje úpravu, rekonštrukciu. Podnájomník 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 podnájomníkovi priestory do užívania v lehote 30 dní po uzatvorení tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí priestorov spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
- stav, v akom sa priestory nachádzajú v deň odovzdania a prevzatia;
  - odpísanie stavu vodomerov, plynomerov a meračov elektrickej energie;
  - poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
  - iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadala nájomca alebo podnájomník;
  - miesto a dátum spísania zápisnice;
  - podpis nájomcu a podnájomníka.

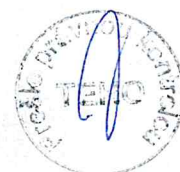
### 3. ÚČEL PODNÁJMU

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájomníkovi priestory za účelom prevádzkovania služieb pre zdravotne znevýhodnených občanov, chránená dielňa a sociálne podniky MČ Nad Jazerom. Podnájomník je povinný zachovávať tento účel po celý čas trvania podnájmu. Podnájomník berie na vedomie, že predmet podnájmu nie je stavebno-technicky určený na zamýšľaný účel 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:
- uplynutím doby podnájmu podľa odseku 4.1 tohto článku;
  - na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy;
  - 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;
  - 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;
  - 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 150,00 € (slovom: jednostopäťdesiat eur, nula centov) mesačne.
- 5.2 Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi tieto úhrady:
- a) podnájomné vo výške podľa odseku 5.1 tohto článku;
- 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 depozit 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 a preddavok na platby za médiá mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa podnájomné a preddavok na platby za médiá platia.
- 5.6 Podnájomné podľa odseku 5.1 tohto článku môže byť upravené jednostranným právnym úkonom nájomcu z titulu inflácie v Hospodárskej a menovej únii (eurozóna) 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, preddavky na platby za médiá, nedoplatok z vyúčtovania a depozit je podnájomník povinný platiť na bankový účet nájomcu, ktorý nájomca písomne oznámi podnájomníkovi. Preplatok z vyúčtovania a 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, preddavku na platby za médiá, nedoplatku z vyúčtovania 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. Zároveň je nájomca oprávnený od tejto zmluvy bez ďalšieho odstúpiť.

## 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.



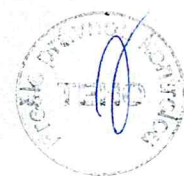
- 6.2 Nájomca nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach podnájomníka nachádzajúcich sa v priestoroch.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje umožniť podnájomníkovi umiestniť jeho obchodné označenie nehnuteľnosti, s podmienkou predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, príp. potrebných súhlasov orgánov 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 dvoch rokov vykonať na vlastné náklady rekonštrukciu predmetu podnájmu.
- 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.
- 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 nájomcovi. Z dôvodov, kde všeobecne záväzný právny predpis 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 podnájmného 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 **Zmluva o budúcej kúpnej zmluve.**
- a) V zmysle tejto podnájomnej zmluvy podnájomník vykoná pre vlastné potreby a na vlastné náklady rekonštrukciu, resp. úpravu predmetu podnájmu.
  - b) Na základe dohody zmluvných strán sa podnájomník zaväzuje v lehote 7 dní odo dňa obdržania písomnej výzvy previesť na nájomcu zhodnotenie predmetu podnájmu, ktoré vykoná na základe tejto zmluvy o podnájme.
  - c) Výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy je oprávnený urobiť nájomca po zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou o podnájme.
  - d) Kúpna cena za zhodnotenie predmetu podnájmu bola zmluvnými stranami stanovená dohodou na sumu vo výške 1,- € bez DPH. Kúpna cena je splatná v lehote 15 dní odo dňa účinnosti tejto kúpnej zmluvy.
  - e) Kúpna zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu.



- 7.18 Zmluva o budúcej zmluve sa uzatvára na dobu 21 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy o podnájme.
- 7.19 V prípade, že podnájomník v dohodnutej lehote nesplní svoj záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu, je nájomca oprávnený od podnájomníka požadovať zmluvnú pokutu vo výške zhodnotenia predmetu podnájmu stanoveného znaleckým posudkom.
- 7.20 Na základe dohody zmluvných strán podnájomník nemá po ukončení podnájomného vzťahu nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených na rekonštrukciu predmetu podnájmu a ani na náhradu zhodnotenia predmetu podnájmu.

## 8. DORUČOVANIE

- 8.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečené 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 resp. oznámenia, 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 \_\_\_nie však skôr, ako dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle nájomcu.
- 9.5 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) rovnopis.
- 9.6 Prílohou tejto zmluvy je:
- Príloha č. 1 – nákres priestorov,
  - Príloha č. 2 – zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestorov,
- 9.7 Príloha č. 3 – výpis LV



*Handwritten signature or mark in the bottom left corner.*

- 9.8 a 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.
- 9.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že túto zmluvu neuzatvárajú ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, 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 27-10-2021

**Nájomca:**



Ing. Jaroslav Tkáč  
Konateľ



**Podnájomník:**

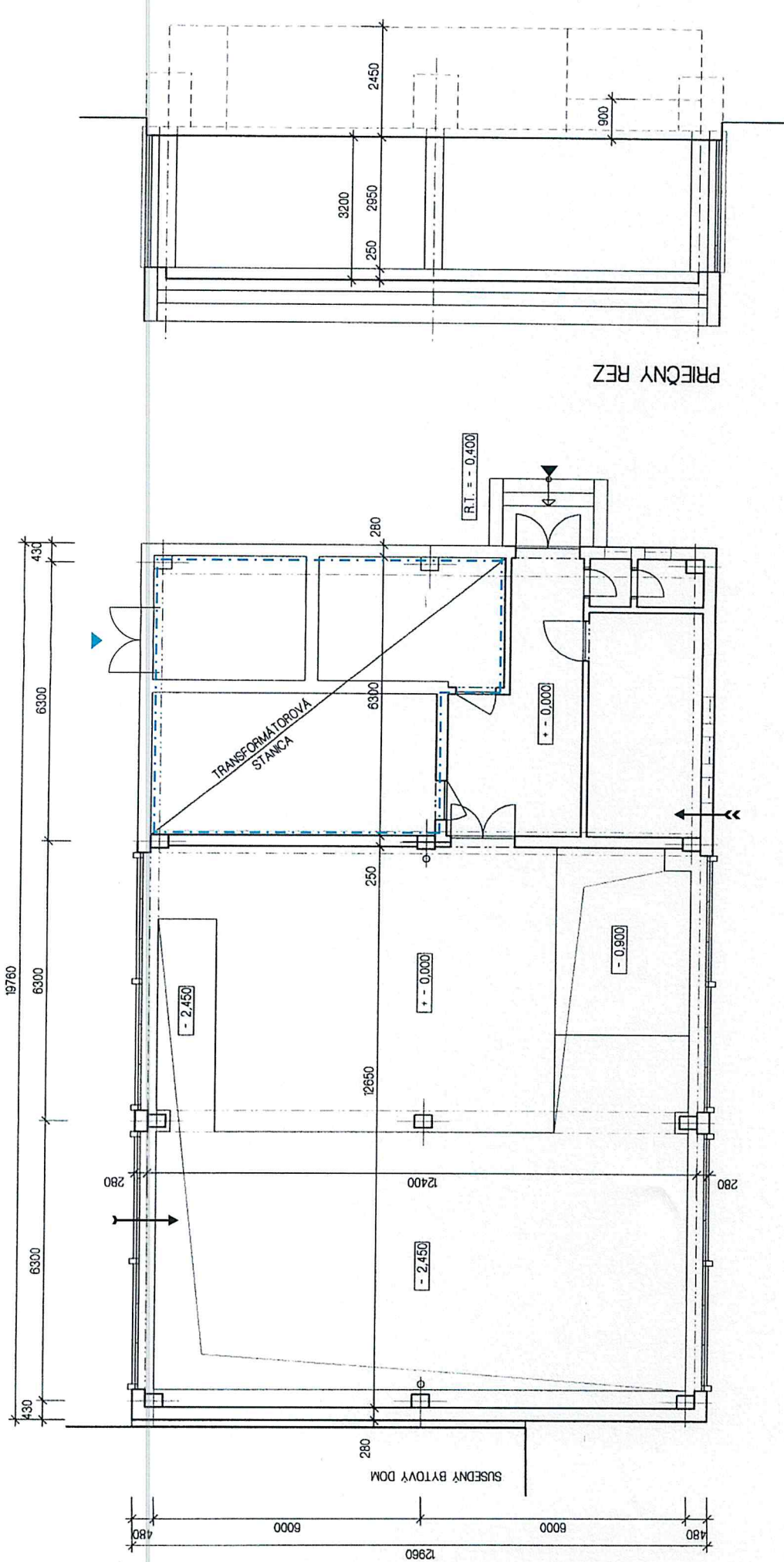


Katarína Hermelyová  
štatutárka



A handwritten signature in blue ink is located in the bottom left corner of the page.





PRIEČNY REZ

**LEGENDA**

- TEHO ZARIADENIE
- VSD ZARIADENIE
- STUDENA VODA
- ELEKTRO
- VSTUP DO OST

OBJEKT	OST 113			LIST ČÍSLO	03 - 2015 - 09
OBSAH	Pôdorys OST lokality Raketová, Nad jazerom - Košice			VÝKRES ČÍSLO	
VYPRACOVAL	Ing. PETRENKA	STAV	Pôvodný	MIERKA	
DATUM	01.06.2015			FORMÁT	A3

