

## 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. Sro, vložka č. 3697/V  
zast.: Ing. Štefan Kapusta, konateľ spoločnosti  
(ďalej len „**nájomca**“)

a

Obchodné meno: **S.E.M.I., s.r.o.**  
Sídlo: Čingovská 8, 040 12 Košice  
IČO: 36208612  
DIČ: 2020048294 IČ DPH: SK2020048294  
IBAN: SK731100000002940024861 BIC: TATRSKBX  
zapísaná v obchodnom registri okre. Súdu Košice I., vložka č.12678/V  
zast.: Jaroslav Kozák - konateľ  
(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 2726 na Polárnej ulici v Košiciach, postavenej na pozemku evidovanom ako parcela registra „C“ parcelné č., druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 219 m<sup>2</sup> (ďalej len „**nehnutelnosť**“).
- 1.2 Predmetom nájomnej zmluvy sú nebytové priestory o celkovej výmere podlahovej plochy **219 m<sup>2</sup>** nachádzajúce sa prvom nadzemnom podlaží nehnuteľnosti prenájomateľa 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 prenájomateľa oprávnený dať tieto priestory do podnájmu podnájomníkovi.

### 2. PREDMET PODNÁJMU

- 2.1 Na základe dohody zmluvných strán a predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa 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 rekonštrukciu.
- 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:
- a) stav, v akom sa priestory nachádzajú v deň odovzdania a prevzatia;
  - b) odpísanie stavu vodomerov, plynomerov a meračov elektrickej energie;
  - c) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
  - d) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiada nájomca alebo podnájomník;
  - e) miesto a dátum spísania zápisnice;
  - f) podpis nájomcu a podnájomníka.

### **3. ÚČEL PODNÁJMU**

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájomníkovi priestory za účelom prevádzkovania kancelárskych priestorov spoločnosti.. Podnájomník 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 254,67 € (slovom: dvestopäťdesiatštyri eur, šesťdesiatšedem centov) mesačne bez DPH.
- 5.2 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.

- 5.3 Podnájomník sa zaväzuje platiť podnájomné mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa podnájomné uhrádza.
- 5.4 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.
- 5.5 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.
- 5.6 Na základe dohody zmluvných strán podnájomník po ukončení podnájmu prevedie zhodnotenie predmetu podnájmu na nájomcu za 1,- € bez DPH.
- 5.7 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.

## **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 je povinný si zabezpečiť dodávku jednotlivých médií (elektrina, voda, plyn a pod.) na vlastné náklady priamo od dodávateľov jednotlivých médií, na čo mu nájomca podpisom tejto zmluvy dáva výslovný súhlas.
- 7.3 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.
- 7.4 Podnájomník je povinný vykonávať v priestoroch všetky opravy a údržbu na vlastné náklady, a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov.
- 7.5 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.
- 7.6 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.
- 7.7 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.
- 7.8 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.
- 7.9 Všetky náklady na rekonštrukciu, resp. opravu alebo úpravu priestorov znáša podnájomník na vlastné náklady.
- 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 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 požiarom 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. 6.1 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.

## **8. DORUČOVANIE**

- 8.1 Výzva, výpoveď, oznámenie alebo akýkoľvek iný právny úkon (ďalej len „výzva“) jednej zmluvnej strany (ďalej len „odosielateľ“) sa považuje za doručenie druhej zmluvnej strane (ďalej len „adresát“), ak bola uskutočnená na adresu adresáta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresu, ktorú adresát naposledy písomne oznámil odosielateľovi. V prípade podnájmníka sa považuje za doručenie aj na adresu predmetu podnájmu, pokiaľ podnájom založený touto zmluvou trvá. Výzva sa považuje za doručenie dňom, v ktorom adresát výzvu prevzal alebo odmietol prevziať, alebo sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi.
- 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 zverejnenia 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 – náčrt priestorov,
  - Príloha č. 2 – zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestorov,
  - Príloha č. 3 – výpis LV č. 1704 pre katastrálne územie Jazero.
- 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 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

**Nájomca:**

**Podnájomník:**

**Ing. Štefan Kapusta**  
konateľ

**Jaroslav Kozák**  
konateľ