

**ZMLUVA O PODNÁJME – GARÁŽ**

č. 128/NZ/NP/2016

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

**Čl. I****Zmluvné strany**

Obchodné meno: **Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**  
Sídlo: Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice  
V mene ktorého koná: Ing. Róbert Ujpál – konateľ spoločnosti  
IČO: 44 518 684  
IČ DPH: SK 2022722075  
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vl. č. 22846/V  
Bankové spojenie: VÚB, a.s., č. účtu (IBAN): SK72 0200 0000 0000 1850 7512  
/ďalej aj „nájomca“/

a

Názov: **Psychosociálne centrum**  
Sídlo: Löfflerova 2, 040 01 Košice  
V mene ktorého koná: Mgr. Beáta Horváthová - riaditeľka  
IČO: 31 996 361  
Právna forma: mestská príspevková organizácia  
/ďalej aj „podnájomca“/

**Čl. II****Predmet zmluvy**

- 2.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa vo dvore objektu na ulici **Löfflerova č. 2 - garáž č.m. 112** vo výmere **20,80 m<sup>2</sup>** (ďalej len „garáž“).
- 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 garáž č.m. 112 je vo vlastníctve Mesta Košice, v katastrálnom území Stredné mesto na LV č. 10 527. Nájomca prehlasuje, že na základe zmluvy č. 1092/2006 uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je oprávnený garáž uvedenú v bode 2.1 tejto zmluvy dať do podnájmu.
- 2.4 Zmluva je uzatvorená v zmysle Pravidiel prenájmania majetku mesta Košice, Štatútu mesta Košice a zákona o majetku obcí.

**Čl. III****Účel podnájmu**

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania za odplatu garáž č.m. 112 za účelom jej využitia ako: **garážovanie motorového vozidla.**
- 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 predmetu zmluvy mesačne
- a) **nájomné vo výške 40,00 € bez DPH,**
  - b) **zálohové platby za služby spojené s užívaním priestoru vo výške 9,08 € bez DPH.**
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že k nájomnému a k zálohovým platbám za služby bude pripočítaná DPH podľa aktuálnej sadzby DPH.
- 4.3 Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Predpis nájomného a zálohových platieb za služby pre garáž na základe ktorého je stanovená: 1. mesačná platba nájomného a 2. mesačná zálohová platba za služby, /ďalej len „mesačný predpis“/.
- 4.4 Podnájomca sa zaväzuje platiť sumu nájomného a zálohových platieb za služby podľa predpisu nájomného a zálohových platieb za služby **mesačne vždy do 5. dňa** príslušného mesiaca bankovým prevodom na účet nájomcu vedený vo VUB, a.s., SK72 0000 0000 1850 7512, alebo priamo v pokladni spoločnosti, odo dňa uvedeného v predpise nájomného a zálohových platieb za služby na základe faktúry za opakované dodanie. Faktúra za opakované dodanie bude nájomcom vypracovaná a druhej strane doručená vždy pri zmene zmluvy z dôvodu úpravy cien a sadzieb DPH.
- 4.5 Nájomca každoročne k 31.3. bežného roka oznámi podnájomcovi nebytového priestoru oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. K 01.07. bežného roka prehodnotí 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.
- 4.6 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.
- 4.7 Nájomca je oprávnený jednostranne upraviť
- a) výšku nájomného z nasledovných dôvodov:
    - aa/ z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok v súlade s b.4.5 tejto zmluvy,
    - bb/ z dôvodu, ak sa Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení výška nájomného určená Pravidlami prenajímania majetku mesta Košice a dohodnutá výška nájomného nedosahuje aspoň základnú výšku nájomného určenú novými pravidlami.
  - b) výšku zálohových platieb za služby z dôvodu, ak výška zálohových platieb nezodpovedá skutočnej spotrebe podnájomcu na základe vyúčtovania zálohových platieb za služby za predchádzajúce obdobie.
- Podnájomca sa zaväzuje platiť upravenú sumu nájomného a zálohových platieb za služby podľa mesačného predpisu po doručení nového mesačného predpisu s účinnosťou odo dňa, ktorý je v mesačnom predpise uvedený.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania podnájomcu s plnením povinností stanovených v bode 4.4 alebo 4.6 tejto zmluvy, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu **zmluvnú pokutu** vo výške 0,2 % za každý i začatý deň omeškania zo sumy zodpovedajúcej mesačnému predpisu platnému k prvému dňu omeškania, a to až do úplného zaplatenia nedoplatkov.
- 4.9 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania podnájomcu s plnením povinností uvedených v bodoch 5.7, 6.2 (po splnení oznamovacej povinnosti nájomcu s uvedením času a dátumu sprístupnenia garáže) až 6.11 tejto zmluvy zo strany podnájomcu je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu **zmluvnú pokutu** vo výške 0,2 % 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
- 4.10 Zmluvné strany potvrdzujú, že ku dňu uzavretiu zmluvy je na predmete podnájomu zložená finančná zábezpeka vo výške **101,80 €** v zmysle pôvodnej zmluvy.
- 4.11 Nájomca je oprávnený použiť finančnú zábezpeku uhradenú v súlade s bodom 4.7 tejto zmluvy:
- a/ v prípade omeškania podnájomcu s platením podľa bodu 4.4 tejto zmluvy na úhradu splatnej pohľadávky nájomcu voči podnájomcovi

- b/ na úhradu škody spôsobenej podnájomcom
  - c/ na úhradu nákladov, ktoré nájomcovi vzniknú pri vypratání predmetu nájmu po skončení nájmu v prípade, že podnájomca garáž neodovzdá v súlade s bodom 5.7 zmluvy
  - d/ na úhradu zmluvnej pokuty v zmysle bodu 4.8 a 4.9 zmluvy.
- 4.12 V prípade, že nájomca použije finančnú zábezpeku na niektorý z účelov uvedených v bode 4.11 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.
- 4.13 Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka bude po započítaní nevysporiadaných nárokov nájomcu v zmysle bodu 4.11 písm. a/ až d/ tejto zmluvy vyplatená podnájomcovi po skončení podnájmu, vrátení garáže a po vypracovaní a doručení vyúčtovania nákladov za služby spojených s užívaním garáže (bod 4.3 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.

## Čl. V

### Doba podnájmu a skončenie podnájmu

- 5.1 Podnájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**.
- 5.2 Nájomca a podnájomca sa vzájomne dohodli, že podnájom garáže v uzavretej 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 v 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 garáže, 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/ akékoľvek porušenie podmienok užívania zo strany podnájomcu definovaných v článku VI. body 6.2 – 6.11 tejto zmluvy alebo
  - c/ omeškanie s dorovnaním finančnej zábezpeky podľa bodu 4.12 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** 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, a 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. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca uvedie predmet podnájmu do stavu spôsobilého na dohodnutý účel na svoje náklady. 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 nebytového priestoru za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania nebytového priestoru a umožniť prístup k uzatváracím ventilom a pomerovým rozdeľovačom tepla 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 nespĺnením 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 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 nehnuteľností, 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 podnájmovej zmluvy vylučujú použitie ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka, vety poslednej.
- 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 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.

- 6.11 Podnájomca je povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi všetky zmeny vzťahujúce sa k nebytovému priestoru a zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru podnájomcom.
- 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 fajčiarskej vyhradenej pre zamestnancov. Podnájomca svojim podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.

## 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, ktorý nasleduje po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu [www.bpmk.sk](http://www.bpmk.sk), najneskôr však od 01.01.2017.

V Košiciach, dňa

Za nájomcu 9 DEC 2016

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.  
Južné nábrožie č. 13  
042 19 Košice



Ing. Róbert Ujpál  
konateľ spoločnosti

Za podnájomcu

PSYCHOSOCIÁLNE CENTRUM  
Löfflerova č. 2, 040 01 Košice  
051 206 361



Mgr. Beáta Horváthová  
riadiateľka

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

(mesačný predpis podľa ods. 4.2 zmluvy)

Podnájomca: **Psychosociálne centrum**  
Nebytový priestor: **Löfflerova 2, prízemie v Košiciach**  
IČO: **319 96361**  
Podlahová plocha v m<sup>2</sup> : **20,80 m<sup>2</sup>**  
Podlahová plocha spoloč. servis. priest, v m<sup>2</sup>:  
Variabilný symbol:  
Úhrady na č. účtu: **VÚB, a.s., č.ú.: (IBAN): SK72 0200 0000 0000 1850 7512**  
Konštantný symbol:

**1. ROČNÁ VÝŠKA NÁJOMNÉHO**

garáž č.m. 112 prízemie

**20,80 m<sup>2</sup> x 23,08 €/m<sup>2</sup>/rok = 480,06 €/rok bez DPH**

<b>Pevná platba</b>	<b>sadzba</b>	<b>základ</b>	<b>DPH</b>	<b>bez DPH</b>	<b>spolu v €</b>
<b>Mesačná platba nájomného</b>		<b>40,00</b>	<b>8,00</b>		<b>48,00</b>

**2. Výška platieb za služby a média spojené s podnájomom nebytových priestorov :**  
**20,80 m<sup>2</sup>**

<b>média a názov služby</b>	<b>ročne v € bez DPH</b>	<b>mesačne v € bez DPH</b>	<b>sadzba mes. DPH 20% v</b>	<b>ročne v € s DPH</b>	<b>mesačne v € s DPH</b>
elektrická energia (záloha)	52,00	4,33	0,87	62,40	5,20
zimná a letná údržba okolí budovy	23,00	1,92	0,38	27,60	2,30
správna réžia	34,00	2,83	0,57	40,80	3,40
<b>Spolu - zaokrúhlene</b>	<b>109,00</b>	<b>9,08</b>		<b>130,80</b>	<b>10,90</b>

Garážový priestor je bez vody a dodávky tepla.

**Mesačný predpis nájom a služby spolu:**

**58,90 € s DPH**

V Košiciach dňa **9 DEC 2016**

Za Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

**Ing. Róbert Ujpál**  
konateľ spoločnosti