

# ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme  
nebytových priestorov  
a Obchodného zákonníka  
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

bankové spojenie Slovenská sporiteľňa, a.s. číslo účtu 0446049503/0900

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, v odd. Sro, vložka č. 3697/V

zastúpená: Ing. Juraj Slafkovský, konateľ spoločnosti  
(ďalej len - „nájomca“)

a

obchodné meno: ELFAK, s.r.o.

sídlo: Hronská č.9, 040 11 Košice

IČO: 31 657 532

DIČ: IČ  
DPH:

bankové spojenie: UNI CREDIT BANK SLOVAKIA, a.s. číslo účtu: 6610017018/1111

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu, Košice I. v odd. ,Sro, vložka č.  
1861/V

zastúpená : Ing. Vladimír Kuruc - konateľ

(ďalej len „podnájomník“)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

## Článok I. PREDMET ZMLUVY

1. Mesto Košice je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Košiciach , Dénešova č. 13/A - stavba OST 2612, súpisné číslo 3095, postavenej na pozemku parcelné č. 3544, ktorá je Správou katastra Košice vedená na LV č. 965 pre katastrálne územie Grunt (ďalej len „nehnutelnosť“). List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca má uvedenú nehnuteľnosť v nájme na základe Nájomnej zmluvy č.58/2006 zo dňa 31.12.1999, v znení neskorších dodatkov.

3. Nájomca za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva podnájomníkovi do odplatného užívania nebytový priestor nachádzajúci sa Košiciach, Dénešova č.13/A, nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku zmluvy o celkovej výmere 178 m<sup>2</sup>, ktorý pozostáva z OST 2612ďalej len „predmet podnájmu“ alebo aj len „priestor“).

## Článok II. ÚČEL ZMLUVY

1. Nájomca prenecháva podnájomníkovi priestor za účelom kancelárskych priestorov a skladov.

## Článok III. DOBA NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:
  - a) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
  - b) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou s trojmesačnou výpovednou dobou s tým, že výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;
  - c) 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. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje najmä omeškanie podnájomníka s platením nájomného o viac ako dva mesiace, užívanie predmetu podnájmu v rozpore s účelom stanoveným v tejto zmluve a prenechanie predmetu podnájmu do užívania tretej osobe bez písomného súhlasu vlastníka majetku.
3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak podnájomník:
  - užíva predmet podnájmu v rozpore s touto zmluvou,
  - o viac ako dva mesiace mešká s platením podnájomník prenechá predmet podnájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez súhlasu vlastníka majetku.
  - bude rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, v dôsledku ktorých bude vylúčené užívanie predmetu podnájmu na dohodnutý účel,
  - bez udania dôvodu,
4. Podnájomník je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:
  - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet podnájmu prenajal,
  - predmet podnájmu sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,

- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä ak neodovzdá podnájomníkovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na užívanie a účel stanovený v tejto zmluve,
- bez udania dôvodu

#### Článok IV. NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

Nájomné za užívanie predmetu podnájmu podľa tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 2954,27 €, slovom dvetisícdeväťstopädesiatštyri eur a dvadsaťsedem centov ročne. Štvrťročné nájomné predstavuje sumu vo výške 738,57 €, slovom sedemstotridsaťsedem eur a päťdesiatšedem centov.

V nájomnom podľa odseku 1 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté iné služby spojené s nájomom a spotreba médií, ktoré môže nájomca poskytnúť podnájomníkovi. V prípade, ak podnájomník požiada nájomcu o poskytnutie iných služieb spojených s nájomom, alebo o dodávky médií a nájomca môže tieto podnájomníkovi ekonomicky efektívne poskytnúť, môže sa s podnájomníkom dohodnúť na ich poskytovaní na základe osobitnej zmluvy, ktorá je však viazaná na túto podnájomnú zmluvu.

*Alternatíva:*

*Na základe dohody zmluvných strán podnájomník uhradza nájomné štvrťročne , do 5. dňa nasledujúceho mesiaca po uplynutí daného štvrťroka, vo výške uvedenej v čl.IV, bod 1) tejto zmluvy, na účet nájomcu uvedený v tejto zmluve prípadne na iný účet, ktorý mu písomne určí nájomca .*

1. V prípade, že sa podnájomník dostane do omeškania s úhradou nájomného je nájomca oprávnený požadovať od podnájomníka zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
2. V prípade, že bude podnájomník v omeškani s úhradou nájomného po dobu dlhšiu ako dva mesiace je nájomca oprávnený od tejto zmluvy bez ďalšieho odstúpiť.
3. V prípade, že z akéhokolvek dôvodu sa podnájomník dostane do omeškania s platením nájomného nájomca oprávnený svoju pohľadávku voči podnájomníkovi uspokojiť napr. postúpením pohľadávky, alebo právnou cestou.

#### Článok V. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca sa zaväzuje odovzdať podnájomníkovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel stanovený v tejto zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje umožniť podnájomníkovi resp. jeho zamestnancom, alebo ním splnomocneným osobám vstup na/do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet podnájmu nachádza.

3. Nájomca je počas trvania podnájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu podnájmu v sprievode podnájomníka alebo ním splnomocnenej osoby.
4. Nájomca nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach nachádzajúcich sa v predmete podnájmu.

#### Článok VI. PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJOMNÍKA

1. Podnájomník sa zaväzuje užívať predmet podnájmu spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Podnájomník je povinný udržiavať predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal, najmä udržiavať čistotu a poriadok v predmete podnájmu.
3. Podnájomník je povinný oznámiť nájomcovi včas potrebu opráv, ktoré má urobiť nájomca na svoje náklady, pričom podnájomník nesie zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti.
4. Podnájomník je povinný vykonávať v predmete podnájmu všetky drobné opravy, bežnú údržbu na vlastné náklady, a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov. Ak sa zmení drobná záhada v dôsledku jej včasného neodstránenia podnájomníkom na záhadu nie drobnú, je povinnosťou podnájomníka odstrániť i túto záhadu výlučne na vlastné náklady. Na základe dohody zmluvných strán sa za bežnú údržbu a drobnú opravu považuje každá jednotlivá údržba a/alebo oprava, ktorej hodnota nepresiahne sumu 300 €, slovom tristo eur. Za bežnú údržbu a opravu sa bez ohľadu na výšku nákladov vždy považuje maľovanie priestoru a súvisiace práce.
5. Podnájomník môže v predmete nájmu vykonať úpravy alebo zmeny iba s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.
6. Podnájomník nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu oprávnený priestor prenechať do ďalšieho podnájmu tretej osobe alebo umožniť faktické užívanie priestoru tretej osobe.
7. Pri plnení tejto zmluvy sa podnájomník zaväzuje dodržiavať právne predpisy a plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) a ochrany pred požiarom na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdoľávanie požiarov (ďalej len „PO“) v sídle a priestoroch nájomcu, v ktorých sa bude plniť táto zmluva, (ďalej len „pracovisko“). Podnájomník je povinný ochraňovať a predchádzať znečisťovaniu životného prostredia (ďalej len „ŽP“) a poškodzovaniu ŽP a minimalizovať nepriaznivé dôsledky svojej činnosti pri plnení tejto zmluvy na ŽP. V rámci ochrany ŽP je podnájomník povinný predchádzať vzniku

odpadov a s prípadnými odpadmi vznikajúcimi pri plnení tejto zmluvy je povinný nakladať alebo inak zaobchádzať v súlade s právnymi predpismi na úseku odpadového hospodárstva (ďalej len „OH“) tak, aby bol naplnený ich účel. Ak pri plnení tejto zmluvy vznikne odpad, podnájomník sa považuje za pôvodcu odpadu a držiteľa dopadu, je povinný plniť povinnosti držiteľa odpadu pre odpady vznikajúce pri plnení tejto zmluvy, pričom za plnenie týchto povinností zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne podnájomník.

8. Podnájomník zodpovedá nájomcovi za všetky škody spôsobené porušením akejkoľvek povinnosti na úseku BOZP, PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH. Za škodu sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie (pokuty) uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy za porušenie povinnosti na úseku BOZP, PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH, ak tieto povinnosti podľa tohto článku zafažovali podnájomníka a nie nájomcu, ktoré boli nájomcovi po vyčerpaní opravných prostriedkov uložené, ak nájomca riadne a včas umožnil podnájomcovi uplatňovať v príslušných konaniach všetky dostupné návrhy, opravné prostriedky a námietky, o ktorých uplatnenie v týchto konaniach alebo za účelom začatia opravných konaní podnájomník nájomcu písomne požiadal, a ak náklady spojené s uplatňovaním týchto návrhov, opravných prostriedkov a námietok podnájomník nájomcovi na jeho žiadosť zaplatil.
9. Porušovanie pravidiel BOZP, PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH zo strany podnájomníka oprávňuje nájomcu bez ďalšieho kedykoľvek od tejto zmluvy odstúpiť
10. Podnájomník resp. jeho zamestnanci nesmú na/v nehnuteľnostiach nájomcu požívať alkoholické nápoje, omamné látky, psychotropné látky alebo prípravky a plniť túto zmluvu pod ich vplyvom. Ďalej musia dodržiavať zákaz fajčenia.
11. Podnájomník je povinný ihneď oznámiť vznik každého pracovného úrazu v priestore a/alebo nehnuteľnosti aj nájomcovi.
12. Pre prípad nevyhnutného vstupu do predmetu podnájmu z dôvodu požiaru alebo inej nepredvídateľnej havárie v čase neprítomnosti podnájomníka, na vstup do predmetu podnájmu z týchto dôvodov dáva podnájomník neodvolateľný súhlas. O vstupe do predmetu podnájmu zo strany nájomcu bude vykonaný písomný záznam, ktorý bude predložený podnájomníkovi.
13. V prípade skončenia podnájmu sa podnájomník zaväzuje predmet nájmu odovzdať najneskôr v posledný deň trvania podnájomného pomeru založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi nájomcu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku VII. ods. 1 tejto zmluvy.

## Článok VII. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Na základe dohody zmluvných strán nájomca odovzdá podnájomníkovi priestor do užívania najneskôr do 5 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.

O odovzdaní a prevzatí priestoru spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa priestor nachádza v deň odovzdania a prevzatia;
  - b) zoznam zariadenia a jeho stav, ak sa v priestore nachádza;
  - c) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestoru;
  - d) stav meračov médií, pokiaľ je nimi nehnuteľnosť vybavená;
  - e) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadava nájomca alebo podnájomník;
  - f) miesto a dátum spísania zápisnice;
  - g) podpis nájomcu a podnájomníka.
2. V prípade, že bude podnájomník v omeškaní s vypratáním priestoru po dobu dlhšiu ako 14 dní, je nájomca oprávnený priestor na náklady podnájomníka vypratať. Veci podnájomníka je nájomca oprávnený uskladniť vo svojich skladových priestoroch. Na základe dohody zmluvných strán je skladné dohodnuté na 11 €, slovom jedenásť eur denne. Na základe dohody zmluvných strán bola výška nákladov na vypratanie priestoru stanovená na 1 000 € slovom jedentisíc eur. Podpisom tejto zmluvy podnájomník splnomocňuje nájomcu na vypratanie priestoru podľa vyššie uvedených podmienok.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomník nemá právo na akúkoľvek náhradu za stavebné a iné úpravy ktoré vykonal na objektoch tvoriacich predmet tejto zmluvy.

## Článok VIII. DORUČOVANIE

1. Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne alebo faxom alebo e-mailom. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať. Ak bolo oznámenie zasielané faxom, e-mailom alebo oznamované osobne v pracovný deň v čase od 8.00 hod do 16.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.
2. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietať, že neobdržala akékoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.
3. Kontaktné údaje pre doručovanie a oznamovanie oznámení pre nájomcu:

adresa: TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným  
Košice  
Komenského 7, 040 01 Košice  
tel. +421 55 6007 100 , fax +421 55 6007 110  
kontaktné osoby: Bc. Ján Magnes – prevádzkové záležitosti e-mail:  
[magnes@teho.sk](mailto:magnes@teho.sk)  
Ing. Erika Lehotská – predpis platieb,  
[lehotska@teho.sk](mailto:lehotska@teho.sk)  
resp. Ing. Ondrej Vraštiak - fakturácia  
[vrastiak@teho.sk](mailto:vrastiak@teho.sk)  
Bc. Alena Haščáková – vyrovnanie pohľadávok  
[hascakova@teho.sk](mailto:hascakova@teho.sk)

Kontaktné údaje pre doručovanie a oznamovanie oznámení pre  
podnájomníka:

adresa: Hronská č.9, 040 11 Košice  
kontaktné osoby: Ing. Vladimír Kuruc – konateľ, Ing. Marián Fiačan  
[REDAKOVANÉ], fax, e-mail – [elfak@elfak.sk](mailto:elfak@elfak.sk)

#### Článok IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva sa spravuje právnymi predpismi Slovenskej republiky. Súdy Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
2. Výslovne neuvedené právne vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka zák.č.513/1991 Zb. a predpismi súvisiacimi s predmetom tejto zmluvy v platnom znení.
3. Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať len formou písomného dodatku, ktorý sa po jeho podpise oboma zmluvnými stranami stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
5. Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom tejto zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce písomné a ústne dohody týkajúce sa predmetu tejto zmluvy a žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovoliavať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych alebo písomných dohôd.

6. Táto zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch; 1 rovnopis/y pre nájomcu a 1 rovnopis/y pre podnájomníka.
7. Prílohy k tejto zmluve sú:
  - a) príloha č. 1 – list vlastníctva č. 965,
  - b) príloha č. 2 – splátkový kalendár,
  - c) príloha č. 3 – výpisy z obchodného registra zmluvných strán
  - d) príloha č. 4 – zoznam a kópie zmlúv, ktoré sú viazané na podnájomnú zmluvu (o dodávke energií, o poskytovaní iných služieb, ak ich podnájomník odoberá)
8. Táto zmluva nadobúda platnosť *dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.*
9. Táto zmluva nadobúda účinnosť jej zverejnenia v registri zmlúv na webovej stránke nájomcu.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že zmluvu neuzavreli v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali a že tento im je jasný, zrozumiteľný a vyjadrujúci ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Za nájomcu:

Za podnájomníka:

Ing. Juraj Slafkovský  
konateľ

Ing. Vladimír Kuruc  
konateľ