

## ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 51/NZ/NP/2018

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

### ČI. 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

Obchodné meno: **KALA-DENT s.r.o.**  
Sídlo: Watsonova 55, 040 Košice  
V mene ktorého koná: MUDr. Marek Kalafa – konateľ spoločnosti  
IČO: 51 723 883  
DIČ: 2120785073  
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vl. č. 441202/V  
/ďalej aj „podnájomca“/

### ČI. II

#### Predmet zmluvy

- 2.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce v objekte Polikliniky KVP na ulici **Cottbuská č. 13** v Košiciach na II. poschodí, a to **m.č. 305, m.č. 326, časť m.č. 362, podiel 2/12 m.č. 336, podiel 2/12 m.č. 337** nachádzajúce sa na II. poschodí o **výmere 30,74 m<sup>2</sup>** s prislúchajúcim podielom spoločných priestorov vo výmere 15,09 m<sup>2</sup>, (ďalej len „nebytový priestor“).
- 2.2 Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s podnájomom nebytových priestorov nájomcu a záväzkov 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 nebytový priestor je vo vlastníctve Mesta Košice, a je vedený na LV č. 965 v katastrálnom území Grunt, ako budova súpisné číslo 1581, nachádzajúca sa na parcele č. 3755/18 a č. 3755/19. Nájomca prehlasuje, že na základe Nájomnej zmluvy č. 1096/2006 uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je oprávnený nebytový priestor uvedený v bode 2.1 tejto zmluvy dať do podnájmu. Zmluva je uzatvorená v zmysle Štatútu mesta Košice.

### ČI. III

#### Účel podnájmu

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor na účely ich využitia ako:  
m.č. 305: **ambulancia**  
časť m.č. 362: **čakáreň**  
m.č. 326: **servisný priestor**  
podiel 2/12 m.č. 336 a podiel 2/12 m.č. 337: **servisný priestor**
- 3.2 Podnájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor výlučne na dohodnutý účel.

### ČI. 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 111,03 € bez DPH,**  
V zmysle ustanovenia § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty je nájom nehnuteľnosti oslobodený od DPH, postup podľa ods. 5 citovaného zákona prenajímateľ neuplatňuje.  
**b) platby za služby a média** spojené s užívaním nebytového priestoru **vo výške 115,12 € bez DPH.**

- K platbám za služby a médiá bude uplatnená DPH podľa aktuálnej sadzby DPH.
- 4.2 Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Predpis nájomného a platieb za služby a médiá pre nebytový priestor, na základe ktorého je stanovená: 1. mesačná platba nájomného a 2. mesačná platba za služby a médiá, /ďalej len „mesačný predpis“/.
- 4.3 Podnájomca sa zaväzuje platiť sumu nájomného a platieb za služby a médiá podľa mesačného predpisu **mesačne vždy do 5. dňa bežného mesiaca** bankovým prevodom na účet nájomcu vedený vo VÚB, a.s., č.ú. (IBAN): SK72 0000 0000 1850 7512, alebo priamo v pokladni spoločnosti, a to odo dňa prevzatia predmetu nájmu alebo do 5. pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr.
- 4.4 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.
- 4.5 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.
- 4.6 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.4.4 tejto zmluvy,
    - bb/ z dôvodu, ak sa Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení výška nájomného určená Štatútom mesta Košice a dohodnutá výška nájomného nedosahuje aspoň základnú výšku nájomného určenú novými pravidlami.
    - cc) výšku platieb za služby z dôvodu, ak výška nezodpovedá skutočnej spotrebe podnájomcu na základe vyúčtovania platieb za služby a médiá za predchádzajúce obdobie.
- Podnájomca sa zaväzuje platiť upravenú sumu nájomného a platieb za služby a médiá podľa mesačného predpisu po doručení nového mesačného predpisu s účinnosťou odo dňa, ktorý je v mesačnom predpise uvedený.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania podnájomcu s plnením povinností stanovených v bode 4.3 tejto zmluvy, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu **zmluvnú pokutu** vo výške 0,05 % za každý i začatý deň omeškania zo sumy zodpovedajúcej mesačnému predpisu platnému k prvému dňu omeškania, a to až do úplného zaplatenia nedoplatkov.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinností zo strany podnájomcu uvedených v bodoch 6.2, 6.3, 6.5 až 6.7, 6.9 až 6.11, 6.15 tejto zmluvy zo strany podnájomcu je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu **zmluvnú pokutu** vo výške 0,05 % 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
- 4.9 Zmluvné strany potvrdzujú, že ku dňu uzavretiu zmluvy je na predmete podnájmu zložená finančná zábezpeka vo výške **498,34,- €**.
- 4.10 Nájomca je oprávnený použiť finančnú zábezpeku uhradenú v súlade s bodom 4.9 tejto zmluvy:
- a/ v prípade omeškania podnájomcu s platením podľa bodu 4.3, 4.5 tejto zmluvy na úhradu splatnej pohľadávky nájomcu voči podnájomcovi
  - b/ na úhradu zmluvnej pokuty v zmysle bodu 4.7 a 4.8 zmluvy,
  - c/ na úhradu škody spôsobenej podnájomcom
  - d/ na úhradu nákladov, ktoré nájomcovi vzniknú pri vypratání predmetu nájmu po skončení nájmu v prípade, že podnájomca nebytový priestor neodovzdá v súlade s bodom 5.7 zmluvy.
- 4.11 V prípade, že nájomca použije finančnú zábezpeku na niektorý z účelov uvedených v bode 4.10 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.
- 4.12 Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka bude po započítaní nevysporiadaných nárokov nájomcu v zmysle bodu 4.10 písm. a/ až d/ tejto zmluvy vyplatená podnájomcovi po skončení podnájmu, vrátení nebytového priestoru a po vypracovaní a doručení vyúčtovania nákladov za služby spojených s užívaním nebytového priestoru (bod 4.5 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.

## ČI. 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 nebytových priestorov uzavretý 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 za viac ako jeden mesiac, resp. s úhradou vyúčtovania prevyšujúceho výšku mesačného predpisu; v tom to 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 nebytových priestorov, 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/ najmä porušenie podmienok užívania zo strany podnájomcu definovaných v článku VI. body 6.1 – 6.11 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 dáva nájomcovi súhlas 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.

## **Čl. VI Podmienky užívania**

- 6.1 Nájomca odovzdal a podnájomca prevzal predmet podnájmu v stave, ktorý mu je dobre známy. 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 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 nesplnením 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 nehnuteľnosti, ktoré sa nezhodujú s projektom alebo daným stavom v dobe odovzdania nebytového priestoru podnájmovcu, môže podnájomca vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu. Súhlas s prípadnými úpravami dáva nájomca písomne na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti podnájmovcu. 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 požiarimi za požiaru 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 Podnájomca je povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi všetky zmeny vzťahujúce sa k nebytovému priestoru a zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru podnájmovcom.
- 6.11 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.
- 6.12 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.
- 6.15 Podnájomca nie je oprávnený zriadiť si v mieste predmetu podnájmu sídlo firmy, resp. miesto podnikania bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. O udelení súhlasu so zriadením sídla, resp. miesta podnikania v mieste predmetu podnájmu rozhoduje nájomca na základe písomnej žiadosti podnájmovcu v súlade so stanoviskom Mesta Košice k tejto žiadosti.

## **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 nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle nájomcu [www.bpmk.sk](http://www.bpmk.sk)

V Košiciach, dňa 04.10.2018

Za nájomcu

Za podnájomcu

.....  
Ing. Róbert Ujpál  
konateľ spoločnosti

.....  
MUDr. Marek Kalafa  
konateľ spoločnosti

**PREDPIS NÁJOMNÉHO A PLATIEB ZA SLUŽBY  
PRE NEBYTOVÝ PRIESTOR**  
(mesačný predpis podľa ods. 4.2 zmluvy)

**Podnájomca:** KALA – DENT s.r.o.  
**IČO:** 51723883  
**DIČ:** 2120785073  
**IČ pre DPH:**  
**Nebytový priestor:** Cottbuská 13 v Košiciach  
**Podlahová plocha v m<sup>2</sup> :** 30,74 m<sup>2</sup>  
**Podlahová plocha servis. priest. podiel v m<sup>2</sup>:** 15,09 m<sup>2</sup>

**Úhrada platieb za nebytový priestor:**

**Bankové spojenie:** VÚB, a.s.  
**IBAN:** SK72 0200 0000 000018507512  
**Konštantný symbol:** 0308

**1. Ročná výška nájomného**

účel využitia	plocha v m <sup>2</sup>
ambulancia m.č. 305 II. posch	18,28
čakáreň časť m.č. 362 II. posch.	7,93
servisné m.č. 326, podiel 2/12 m.č. 336,337	4,53
podiel spoločných priestorov	15,09
<b>SPOLU:</b>	<b>45,83</b>

**2. Mesačný predpis nájomného a platieb za služby**

Názov	mesačne v € bez DPH	DPH mesačne 20%	mesačne v € s DPH
<b>Pevná mesačná platba</b> nájomného	111,03	0,00	111,03
<b>Média a služby</b>			
elektrická energia (záloha)	13,14	2,63	15,77
vodné stočné, zrážková voda, (záloha)	12,00	2,40	14,40
komunálny odpad (záloha)	5,37	1,07	6,44
užívanie výťahu (paušál)	4,00	0,80	4,80
informačná služba a služba vrátnice (paušál)	18,39	3,68	22,07
dodávka tepla a teplej vody (záloha)	45,00	9,00	54,00
upratovanie spoločných priestorov (paušál)	11,42	2,28	13,70
zimná letná údržba okolía budovy (paušál)	1,02	0,20	1,22
správna réžia (paušál)	4,78	0,96	5,74
<b>Mesačný predpis k úhrade celkom</b>	<b>226,15</b>		<b>249,17</b>

V Košiciach dňa 04.10.2018  
Za Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

.....  
**Ing. Róbert Ujpál**  
konateľ spoločnosti