

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. /NZ/NP/2025

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

### Čl. I

#### Zmluvné strany

##### Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**  
Sídlo: Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice  
V mene, ktorého koná: Ing. Peter Miklovič, konateľ - riaditeľ spoločnosti  
IČO: 44 518 684  
DIČ: 2022722075  
IČ DPH: K2022722075  
Bankové spojenie: VÚB, a.s.  
IBAN / BIC: SK51 0200 0000 0030 7256 6955 / SUBASKBX  
Zapísaná: v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Odd. Sro, Vložka č. 22846/V  
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

##### Nájomca:

Obchodné meno/  
Meno a priezvisko: .....  
Sídlo/Bydlisko: .....  
V mene ktorého koná: .....  
IČO: .....  
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu .....,  
odd. ....., VI. č. ....  
Bankové spojenie: .....  
/ďalej len „nájomca“/

### Čl. II

#### Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte budovy ..... na ulici ..... v Košiciach, na ..... poschodí, a to: m.č. .... o výmere ..... m<sup>2</sup>, s prislúchajúcim podielom spoločných priestorov ..... m<sup>2</sup> (ďalej len „nebytový priestor“).
- 2.2 Predmetom tejto Zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s nájmom nebytových priestorov prenajímateľa a záväzok nájomcu uhrádzať poskytované služby spôsobom a za podmienok uvedených v tejto Zmluve. Služby budú poskytované nájomcovi v nebytovom priestore.
- 2.3 Nebytový priestor, ktorý tvorí predmet nájmu, je vo vlastníctve Mesta Košice. Prenajímateľ prehlasuje, že je na základe Zmluvy o výkone správy č. .... v znení dodatkov, uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti, oprávnený nebytový priestor uvedený v bode 2.1 tejto Zmluvy prenajímať. Zmluva je uzatvorená v zmysle Štatútu mesta Košice.
- 2.4 Zmluva sa uzatvára na základe oznámenia o výsledku obchodnej verejnej súťaže, ktorá bola vyhlásená dňa 27.08.2020 prenajímateľom v zmysle Štatútu mesta Košice a v zmysle § 281 a nasl. Obchodného zákonníka o najvhodnejší návrh na uzavretie nájomnej zmluvy na nehnuteľný majetok mesta Košice v správe prenajímateľa.

### Čl. III

#### Účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor za účelom jeho využitia ako .....
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor výlučne na dohodnutý účel.

### Čl. IV

#### Nájomné

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť za užívanie predmetu zmluvy:
  - a) **nájomné vo výške ... € mesačne.** V zmysle ustanovenia § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty je nájom oslobodený od DPH, postup podľa ods. 5 citovaného zákona prenájomca neuplatňuje. / Prenajímateľ uplatňuje DPH v súlade s ustanovením § 38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení.
  - b) **zálohové platby za služby** spojené s užívaním priestoru vo výške ... € mesačne. K platbám za služby bude uplatnená DPH v súlade s platným právnym predpisom zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v aktuálnom znení.
- 4.2 Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je Predpis nájomného a zálohových platieb za služby pre nebytový priestor, na základe ktorého je stanovená: 1. mesačná platba nájomného a 2. mesačná zálohová platba za služby, /ďalej aj „mesačný predpis“/.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje platiť sumu nájomného a platieb za služby podľa mesačného predpisu mesačne vždy do **5. dňa bežného mesiaca** na účet prenájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo priamo v pokladni spoločnosti. V prípade, ak táto Zmluva nadobudne účinnosť v priebehu príslušného kalendárneho mesiaca, nájomca je povinný zaplatiť alikvótnu časť nájomného a platieb za služby a médiá za tento kalendárny mesiac.
- 4.4 Prenajímateľ každoročne k 31. 3. bežného roka môže oznámiť nájomcovi nebytového priestoru oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. K 1. 7. bežného roka môže prehodnotiť výšku mesačnej platby nájomného, pričom túto je možné navýšiť o hodnotu minuloročnej priemernej inflácie, uvádzanej ako oficiálny údaj Štatistickým úradom SR a oznámenej nájomcovi v súlade so znením tohto bodu.
- 4.5 Prenajímateľ vykoná zúčtovanie zálohových platieb oproti skutočným nákladom jedenkrát ročne a predloží ho nájomcovi do 31. 5. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je splatné do 30-tich dní odo dňa doručenia nájomcovi.
- 4.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného, resp. zálohových platieb za služby, z nasledovných dôvodov:
  - a) z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok v súlade s b.4.4 tejto Zmluvy,
  - b) 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,
  - c) výšku platieb za služby z dôvodu, ak výška nezodpovedá skutočnej spotrebe nájomcu na základe vyúčtovania platieb za služby za predchádzajúce obdobie.Nájomca sa zaväzuje platiť upravené /zvýšené/ nájomné, resp. zálohové platby za služby po doručení nového mesačného predpisu, s účinnosťou odo dňa, ktorý je v ňom uvedený.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s plnením povinností stanovených v bode 4.3 alebo 4.5 tejto Zmluvy, je prenájomca oprávnený požadovať od nájomcu **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 uvedených v bodoch 6.2, 6.3, 6.5 až 6.7, 6.9 až 6.11, 6.15 tejto Zmluvy zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu **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 Nájomca je povinný najneskôr v deň podpisu uhradiť **finančnú zábezpeku** vo výške ..... € do pokladne spoločnosti alebo na účet prenajímateľa.
- 4.10 Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku uhradenú v súlade s bodom 4.10 Zmluvy:
- a) v prípade omeškania nájomcu s platením podľa bodu 4.3, 4.5 tejto Zmluvy, na úhradu splatnej pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi
  - b) na úhradu zmluvnej pokuty v zmysle bodu 4.8 a 4.9 Zmluvy,
  - c) na úhradu škody spôsobenej nájomcom
  - d) na úhradu nákladov, ktoré prenajímateľovi vzniknú pri vypratání predmetu nájmu po skončení nájmu v prípade, že nájomca nebytový priestor neodovzdá v súlade s bodom 5.7. Zmluvy.
- Prenajímateľ je oprávnený jednostranne určiť akým spôsobom bude použitá finančná zábezpeka.
- 4.11 V prípade, že prenajímateľ použije finančnú zábezpeku na niektorý z účelov uvedených v bode 4.10 Zmluvy, je nájomca povinný dorovnať finančnú zábezpeku do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľa. 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 prenajímateľa v zmysle bodu 4.10 písm. a/ až d/ tejto Zmluvy vyplatená nájomcovi po skončení prenájmu, vrátení nebytového priestoru a po vypracovaní a doručení vyúčtovania nákladov za služby spojených s užívaním nebytového priestoru za kalendárny rok, v ktorom došlo k skončeniu nájmu (t.j. najneskôr do 30. 6. nasledujúceho kalendárneho roka), ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Vrátenie nebytového priestoru po skončení nájmu sa podľa tejto Zmluvy rozumie deň, kedy dôjde k riadnemu protokolárnemu (zápisničnému) odovzdaniu nebytového priestoru zo strany nájomcu prenajímateľovi.

## Čl. V

### Doba nájmu a skončenie nájmu

- 5.1 Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**. Doba nájmu je stanovená **na obdobie ... rokov** odo dňa účinnosti tejto Zmluvy. V prípade, ak nájomca má záujem pokračovať v nájme po skončení nájmu, doba nájmu sa zmení na dobu neurčitú, s tým, že:
- túto skutočnosť nájomca musí písomne oznámiť prenajímateľovi najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu prenajímateľovi a
  - v prípade tejto zmeny doby nájmu z doby určitej na dobu neurčitú po uplynutí doby nájmu sa zmení výpovedný dôvod podľa čl. 5.2. písm. a) Zmluvy nasledovne:
    - 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,
    - aa) výpoveďou prenajímateľa pre omeškanie nájomcu s úhradou mesačného predpisu 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.
- 5.2 Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že nájom nebytových priestorov uzavretý podľa tejto zmluvy je možné skončiť:

- a) pred uplynutím doby nájmu výpoveďou z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je pre obe zmluvné strany trojmesačná a začne plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane,
  - b) odstúpením od Zmluvy zo strany prenajímateľa v zmysle bodu 5.5 tejto Zmluvy,
  - c) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu.
- 5.3 Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, nájom nebytových priestorov uzavretý podľa tejto zmluvy zaniká:
- a) zánikom predmetu nájmu,
  - 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 Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť pri podstatnom porušení zmluvnej povinnosti zo strany nájomcu. Podstatným porušením zmluvnej povinnosti sa pre účely tejto Zmluvy rozumie:
- a) omeškanie s úhradou mesačného predpisu v zmysle Článku IV. bod 4.1 a 4.3 tejto Zmluvy za viac ako jeden mesiac alebo
  - b) porušenie podmienok užívania zo strany nájomcu definovaných v článku VI. body 6.2; 6.3; 6.5 – 6.10; 6.12; 6.14 – 6.16; tejto Zmluvy alebo
  - c) omeškanie s dorovnaním finančnej zábezpeky podľa bodu 4.11 tejto Zmluvy.
- Odstúpením od Zmluvy sa táto 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 Nájomca je povinný najneskôr **v posledný deň výpovednej lehoty, resp. ku dňu skončenia** nájmu uvoľniť a vypratať nebytové priestory a odovzdať prenajímateľovi. V prípade, že nájomca v stanovenej lehote po skončení nájmu nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi, neodvolateľne splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie predmetného nájmu na náklady nájomcu a na jeho nebezpečenstvo, zároveň je povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € denne za každý i začatý deň omeškania povinnosti vypratania a uvoľnenia predmetného nájmu. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

## Čl. VI

### Podmienky užívania

- 6.1 Prenajímateľ odovzdal a nájomca prevzal predmet nájmu v stave, ktorý mu je dobre známy. Nájomca je povinný, ak sa to ukáže ako potrebné, na vlastné náklady zabezpečiť doklad stavebného úradu o užívaní stavby na dohodnutý účel nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, ak sa pri prevzatí nebytových priestorov vyskytne záhada, ktorá by bránila užívaniu priestorov na dohodnutý účel, túto nájomca odstráni na vlastné náklady.
- 6.2 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania nebytového priestoru a umožniť prístup k uzatváracím ventilom na požiadanie prenajímateľa. V prípade havárie je povinný zabezpečiť okamžitý prístup do prenajatého priestoru.
- 6.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a ktoré sa vyskytnú po prevzatí nebytového priestoru po uvedení do stavu spôsobeného na dohodnutý účel (6.1. zmluvy) a umožniť vykonanie

- týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 6.4 Nájomca 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 Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne sám. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.
- 6.6 Nájomca je oprávnený prenajatý priestor označiť svojim obchodným menom, so špecifikáciou realizovanej činnosti v rozsahu podnikateľskej činnosti. Umiestnenie cudzej reklamy, ktorá by bola zdrojom zvláštnych príjmov, je povinný vopred dohodnúť s prenajímateľom, príslušnou mestskou časťou a správcom domu.
- 6.7 Akékoľvek zmeny, doplnenie predmetu nájmu, prípadne iné technické zhodnotenie nehnuteľnosti, ktoré sa nezhodujú s projektom alebo daným stavom v dobe odovzdania nebytového priestoru nájomcovi, môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Súhlas s prípadnými úpravami dáva prenajímateľ písomne na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu. Stavebné úpravy, resp. akékoľvek zmeny vykoná nájomca 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 prenajímateľa s úpravami nebytového priestoru udeleného na základe tejto Zmluvy vylučujú použitie ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka, vety poslednej. V prípade, ak v nebytovom priestore, resp. objekte, v ktorom sa nebytový priestor nachádza, nájomca mieni vykonávať akékoľvek práce prostredníctvom iného subjektu (klimatizácia a pod.), nájomca nemôže umožniť svojvoľný pohyb týmto subjektom v objekte a je povinný oznámiť výkon prác prostredníctvom iných subjektov správcovi, a umožniť ich výkon až po splnení pokynov správcu na úseku BOZP. Ustanovenie bodu 6.7 Zmluvy týmto nie je dotknuté.
- 6.8 Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi za požiaru ochranu prenajatých priestorov zodpovedá nájomca nebytového priestoru, ktorý si plní všetky povinnosti podľa § 4 písm. e) a § 14 zákona.
- 6.9 Nájomca je oprávnený užívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel v súlade s ustanovením bodu 3.1 Zmluvy.
- 6.10 Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny vzťahujúce sa k nebytovému priestoru a zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru nájomcom.
- 6.11 Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi 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 nájomca nebytového priestoru.
- 6.13 Nájomca sa zaväzuje nerušiť v nebytových priestoroch nočný klud a občianske spolužitie.
- 6.14 Nájomca sa zaväzuje v zmysle § 7 zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v platnom znení dodržiavať zákaz fajčenia, okrem fajčiarnie vyhradenej pre zamestnancov. Nájomca svojim podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.
- 6.15 Nájomca nie je oprávnený zriadiť si v mieste predmetu nájmu sídlo firmy, resp. miesto podnikania bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. O udelení súhlasu so zriadením sídla, resp. miesta podnikania v mieste predmetu nájmu rozhoduje prenajímateľ na základe písomnej žiadosti nájomcu v súlade so stanoviskom Mesta Košice k tejto žiadosti.
- 6.16 Nájomca sa zaväzuje vykonať na prenajatom majetku technické zhodnotenie (podľa § 29 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov) vo výške investície minimálne ..... € bez DPH v lehote do ..... rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že odpisovanie technického zhodnotenia podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v platnom znení bude vykonávať nájomca. Nájomca je povinný vždy vopred požiadať písomne o súhlas s technickým zhodnotením, ktoré mieni vykonávať a

technické zhodnotenie vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný následne v lehote do dvoch mesiacov po vykonaní technického zhodnotenia – toto zhodnotenie preukázať predložením fotokópií uhradených faktúr so súpisom vykonaných prác. Nedodržanie výšky a doby technického zhodnotenia je dôvodom na okamžité odstúpenie od Zmluvy zo strany prenajímateľa. Nájomca prehlasuje, že v prípade skončenia nájmu odpredá vlastníkovi (Mestu Košice) zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia za sumu 100,00 € za každých 10 000,00 € technického zhodnotenia, ak sa s vlastníkom nedohodne inak.

## **Čl. VII**

### **Záverečné ustanovenia**

- 7.1 Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 1 vyhotovenie obdrží nájomca a 2 prenajímateľ.
- 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. Táto Zmluva je s odkazom na ustanovenie §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou, k zverejneniu dochádza na webovom sídle prenajímateľa [www.bpmk.sk](http://www.bpmk.sk).

V Košiciach, .....

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....  
**Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**  
Ing. Peter Miklovič  
Konateľ - riaditeľ spoločnosti

.....

(návrh tejto zmluvy sa môže zmeniť v časti čl. VI. zmluvy v závislosti od priestoru, ak napr. nájomca si zabezpečuje dodávku elektrickej energie, dodávku plynu, vody, odborné skúšky a prehliadky vyhradených technických zariadení, čo znamená, že v zmluve budú tieto povinnosti nájomcu osobitne uvedené).