

# ZMLUVA O NÁJME č. 12/2024

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

## Článok I. Zmluvné strany

### Prenajímateľ:

Obchodné meno: **STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO III KOŠICE**  
(skrátene SBD III Košice)  
Sídlo: Furčianska 60, 040 14 Košice  
Zastúpené: Ing. Marek Kandrač – predseda predstavenstva SBD III Košice  
Igor Sadloň – člen predstavenstva SBD III Košice  
Zapísané: Obchodný register Mestský súd Košice, Oddiel Dr., Vložka č. 914/V  
Právna forma: Družstvo  
IČO: 00222089  
DIČ: 2020761424  
IČD: SK 2020761424  
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.  
IBAN: SK19 7500 0000 0040 2897 0461  
Správca budovy: Jozef Vencel 055/17980423  
Email: podatelna@sbd3ke.sk  
Osoby oprávnené konať vo veciach zmluvných: Mgr. Žaneta Vasilová 055/7980431

(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

### Nájomca:

Obchodné meno: **Mestská časť Košice - Dargovských hrdinov,**  
Sídlo: Povstania českého ľudu 1, 040 22 Košice  
Korešpondenčná adresa: Povstania českého ľudu 1, 040 22 Košice  
Zastúpené: PhDr. Dominik Babušík, starosta  
Zapísané: register organizácií  
Právna forma: mestský úrad  
IČO: 00690988  
DIČ: 2020761545  
IČDPH: nie je platca  
Telefonický kontakt: +421 55 3009008  
E-mail: zivotne@kosice-dh.sk

(ďalej len „nájomca“)

## **Článok II.**

### **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – administratívnej budovy a dielne (ďalej len „údržbárske stredisko“), súpisné č. 1013, nachádzajúcich sa v Katastrálnom území Košická Nová Ves, Okres Košice III, Obec Košice - Košická Nová Ves, zapísaných na Liste vlastníctva č. 1079, postavených na pozemkoch parcelné č. 1152/6 a č. 1152/7.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory - **garáž č. 3** o výmere 29,14 m<sup>2</sup> nachádzajúcu sa v budove údržbárskeho strediska prenajímateľa na ulici Furčianska č. 60 v Košiciach (ďalej len „prenajatý nebytový priestor alebo nebytový priestor alebo predmet nájmu“) **za účelom zriadenia skladu** a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie prenajatého nebytového priestoru dohodnuté nájomné a úhradu za služby (plnenia, energie, médiá) spojené s užívaním nebytového priestoru.
3. Základný technický popis prenajatého nebytového priestoru v čase uzavretia nájomného vzťahu je uvedený v tzv. **Matričnej karte**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Nájomca prehlasuje, že sa s technickým stavom prenajatého nebytového priestoru riadne oboznámil, prezrel si ho, bol mu zápisnične (protokolárne) odovzdaný, je užívateľschopný, bez závad a poškodení a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe závady a poškodenia prenajatého nebytového priestoru, na ktoré by mal nájomcu upozorniť.

## **Článok III.**

### **Nájomné a služby spojené s užívaním prenajatého nebytového priestoru**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie prenajatého nebytového priestoru nájomné vo výške **44,88 EUR bez DPH/ m<sup>2</sup>/ročne** na základe mesačnej faktúry, ktorá je splatná do 14 dní odo dňa doručenia. V zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (zákon o DPH) nebude na fakturované nájomné uplatnená DPH v aktuálne platnej a účinnej sadzbe. Úhrady po lehote splatnosti podliehajú zmluvnej pokute podľa Čl. III. bod 5. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný po skončení kalendárneho roka vykonať alebo zabezpečiť vykonanie ročného vyúčtovania služieb (plnení, médií, energií) spojených s užívaním prenajatého nebytového priestoru nájomcom a ročné vyúčtovanie služieb nájomcovi doručiť najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Nedoplatok z ročného vyúčtovania služieb je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania služieb. Úhrada po lehote splatnosti podlieha zmluvnej pokute podľa Čl. III. bod 5. tejto zmluvy. Preplatok z ročného vyúčtovania služieb je prenajímateľ povinný poukázať nájomcovi do 31. júla kalendárneho roka.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nasledovnom spôsobe ročného vyúčtovania služieb (plnení, médií, energií) spojených s užívaním prenajatého nebytového

priestoru:

- náklady na teplo podľa nameraných hodnôt; ak nie je možné vykonať podľa nameraných hodnôt, postupuje sa v súlade s vyhláškou Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 503/2022 Z.z. v znení neskorších predpisov (podľa podlahovej plochy),
- náklady na elektrickú energiu podľa nameraných hodnôt,
- náklady na studenú pitnú vodu podľa nameraných hodnôt; ak nie je možné vykonať podľa nameraných hodnôt, postupuje sa v súlade s Prílohou č. 1 k vyhláške Ministerstva životného prostredia SR č. 397/2003 v znení neskorších predpisov – Smerné čísla spotreby vody na jednotlivé druhy spotreby vody,
- zrážková voda (stočné) podľa podlahovej plochy (postupuje sa podľa Prílohy č. 2 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 397/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov).

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za vykonanie ročného vyúčtovania služieb (plnení, médií, energií) je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok podľa Cenníka SBD III Košice.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že za omeškanie s platením nájomného a/alebo s úhradou nedoplatku zisteného ročným vyúčtovaním nákladov za poskytnuté služby (plnenia, energie, médiá) spojené s užívaním prenajatého nebytového priestoru, je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi **zmluvnú pokutu vo výške 0,07 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý kalendárny mesiac omeškania.**
6. Ak v dôsledku zmeny všeobecne záväzného právneho predpisu alebo schválením nového všeobecne záväzného právneho predpisu dôjde k zavedeniu osobitnej dane, poplatku alebo odvodu vzťahujúcich sa na nájomné z prenájmu nebytových priestorov, nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi náklady na takúto daň alebo na takýto poplatok alebo odvod.
7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvyšovať nájom každý rok o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien oficiálne zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že zvýšenie nájomného o mieru inflácie bude upravené bez dodatku k tejto zmluve, prenajímateľ zašle nájomcovi iba písomné oznámenie o zvýšení nájomného.
8. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne bez vzájomnej dohody s nájomcom meniť výšku nájomného, ak je na to dôvod vyplývajúci: z rozhodnutia Predstavenstva SBD III Košice, zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny výšky DPH. Zmluvné strany sa dohodli, že zvýšenie nájomného bude upravené bez dodatku k tejto zmluve, prenajímateľ zašle nájomcovi iba písomné oznámenie o zvýšení nájomného.

#### **Článok IV. Doba nájmu**

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a nájomný vzťah sa začína odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

## **Článok V.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a riadne zabezpečovať služby (plnenia) spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať prenajatý nebytový priestor len v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca nesmie zmeniť účel využitia predmetu nájmu bez predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom uzavretej vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a znášať náklady spojené s bežnou údržbou ako aj náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatom nebytovom priestore alebo na majetku prenajímateľa alebo tretích osôb spôsobil vlastnou činnosťou alebo činnosťou osôb, ktorým umožnil prístup do areálu prenajímateľa a do prenajatého nebytového priestoru, alebo činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
5. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí dodržiavanie zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP), zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarimi, ako aj iných všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa na jeho činnosť. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené porušením tejto povinnosti.
6. Nájomca znáša všetky pokuty, majetkové sankcie a iné škody vyplývajúce z nedodržania a/alebo porušenia ustanovenia resp. ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení a ostatných súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany, prípadne je povinný prenajímateľovi nahradiť náklady na pokuty, majetkové sankcie a iné škody vyplývajúce z nedodržania a/alebo z porušenia ustanovenia resp. ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a ostatných súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany.
7. Nájomca nie je oprávnený v/na predmete nájmu vykonávať akékoľvek stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje vlastné náklady. Uvedené sa netýka stavebných úprav písomne schválených prenajímateľom v čase vzniku nájomného vzťahu. Nájomca nemá nárok požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených so zmenou prenajatej veci, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci.

8. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať (napr. z dôvodu zatekania strechy, zatekania okien, poruchy radiátora). Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikne.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi závady na meracích zariadeniach spotreby energií (médií) v prenajatom nebytovom priestore. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá týmto vznikne prenajímateľovi.
10. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnuťelný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. poškodenie alebo zničenie hnuťelného majetku nájomcu.
11. Upratovanie prenajatého nebytového priestoru si nájomca zabezpečuje sám.
12. Nájomca je povinný umožniť na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere vstup do prenajatého nebytového priestoru zamestnancom alebo zástupcom prenajímateľa, alebo osobe poverenej vykonávať obhliadku, opravu, odstránenie havárie, alebo ak sa jedná o montáž, demontáž alebo údržbu zariadení na meranie spotreby energií (médií) v prenajatom nebytovom priestore alebo odpočet nameraných hodnôt a podobne. Prenajímateľ môže vstúpiť do nebytového priestoru osobne za prítomnosti nájomcu; to neplatí v prípade uvedenom v Čl. V. bod 14. tejto zmluvy.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi telefonický kontakt a adresu na seba alebo ním splnomocnenú alebo poverenú osobu, ktorá bez zbytočného odkladu sprístupní prenajatý nebytový priestor v prípade naliehavej situácie (potreby) alebo havárie, inak zodpovedá za škodu, ktorá by týmto vznikla prenajímateľovi. Nájomca je zároveň povinný zverejniť na viditeľnom mieste na vstupe do prenajatého nebytového priestoru meno, priezvisko a telefónne číslo kontaktnej osoby.
14. Ak nie je možné sa skontaktovať s nájomcom, ani osobou poverenou resp. splnomocnenou nájomcom v zmysle Čl. V. bod 13. tejto zmluvy, a v prenajatom priestore alebo v jeho okolí hrozí alebo vzniká škoda na majetku alebo z dôvodu inej naliehavej situácie potom je prenajímateľ oprávnený bez prítomnosti nájomcu vstúpiť do nebytového priestoru prenajatého nájomcom a to prostredníctvom minimálne dvoch zamestnancov prenajímateľa alebo za asistencie polície. O tejto skutočnosti je prenajímateľ povinný vyhotoviť písomný záznam, v ktorom zaznamená dôvod vstupu a bez zbytočného odkladu písomne informovať nájomcu.
15. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
16. Nájomca je povinný zabezpečiť pravidelný odvoz smetí a vlastného odpadu na svoje náklady a uzavrieť zmluvu s organizáciou zabezpečujúcou odvoz odpadu.
17. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v blízkosti prenajatého nebytového priestoru.
18. Nájomca je povinný udržiavať v prenajatom nebytovom priestore nepretržite vnútornú teplotu minimálne 15 °C. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 166 €.

19. Zmluvné strany sú povinné sa písomne informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré majú resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to najneskôr do 10 dní po tom ako nastali.
20. Nájomcovi sa povoľuje zaparkovanie motorového vozidla v areáli družstva len na nevyhnutnú dobu, a to za účelom vykladania a nakladania tovaru.
21. Nájomca je povinný používať výlučne iba priestor, ktorý má zmluvne prenajatý. Spoločné priestory (chodba, vestibul, dvor a pod.) má zakázané používať za účelom uskladňovania a pod.
22. Nájomca je povinný po opustení svojho prenajatého priestoru riadne ho uzamknúť (okná a dvere). Nájomca zodpovedá za vzniknuté škody spôsobené porušením tejto povinnosti.
23. Nájomca je povinný pri vstupe alebo odchode všetky vstupné vchody do budovy za sebou zatvárať (vstupná brána, brána pre motorové vozidlá, dvere do skladových priestorov).
24. Ochrana údržbárskeho strediska prenajímateľa, administratívnej budovy prenajímateľa a nebytového priestoru prenajatého nájomcom a majetku v nich sa nachádzajúcom je zabezpečená elektronickým bezpečnostným systémom.
25. Nájomca má zakázané vykonávať v areáli budovy údržbu motorového vozidla (umývanie, vysávanie, rôzne opravy a pod.).
26. Nájomca je povinný v zimnom aj v letnom období pred prenajatým priestorom udržiavať poriadok.
27. Nájomca je povinný dodržiavať ZÁKAZ fajčenia v celom areáli SBD III Košice. V prípade porušenia tohto zákazu môže prenajímateľ vypovedať zmluvu o nájme.
28. Nájomca nie je oprávnený umožniť vstup cudzím osobám do údržbárskeho strediska prenajímateľa a do administratívnej budovy prenajímateľa.
29. Nájomca zodpovedá za pohyb a činnosť osôb, ktoré prídu do nebytového priestoru za účelom návštevy nájomcu. Nájomca rovnako zodpovedá za pohyb a činnosť týchto osôb v údržbárskom stredisku prenajímateľa a v administratívnej budove prenajímateľa. Nájomca tiež zodpovedá za škody spôsobené týmito osobami prenajímateľovi.
30. Pred každým odchodom z prenajatého nebytového priestoru je nájomca povinný v prenajatom nebytovom priestore uzavrieť všetky okná, vypnúť všetky elektrické spotrebiče a vytiahnuť zdroje pre dobíjanie energie batérií (napr. nabíjačku mobilného telefónu a pod.) z elektrických zásuviek.
31. Pri každom odchode z prenajatého nebytového priestoru je nájomca povinný zavrieť dvere a zamknúť dvere kľúčom.

32. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú porušením povinnosti dohodnutej v Čl. VI. bod 2., Čl. VI. bod 4., Čl. V. bod 28., Čl. V. bod 30., Čl. VI. bod 5.
33. Nájomca nesie v prenajatom spoločnom priestore skladovať chemikálie, výbušniny, stavebný odpad, iný odpad, horľavé látky a látky, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru alebo ohrozenie zdravia a života.

## **Článok VI. Kľúčový režim**

1. Pri vzniku nájomného vzťahu prenajímateľ odovzdá nájomcovi jeden kľúč od prenajatého nebytového priestoru a jeden diaľkový ovládač na otváranie brány do areálu prenajímateľa. Každé ďalšie vydanie diaľkového ovládača na otváranie brány do areálu prenajímateľa bude spoplatnené jednorazovým poplatkom 20 € za kus. Každé prevzatie kľúča od prenajatých nebytových priestorov a diaľkového ovládača na otváranie brány do areálu prenajímateľa nájomca prenajímateľovi písomne potvrdí.
2. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi kľúč od nebytového priestoru, a diaľkový/é ovládač/e na otváranie brány do areálu prenajímateľa do 7 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu, najneskôr však pri protokolárnom odovzdaní prenajatého priestoru prenajímateľovi. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 60 € za každý neodovzdaný diaľkový ovládač na otváranie brány do areálu prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný jednu kópiu kľúča od prenajatého nebytového priestoru odovzdať správcovi budovy z dôvodu (poruchy, požiaru, vlámania a pod.). Kľúč bude v uzamknutej a zaplombovanej skrinke na vrátnici v administratívnej budove prenajímateľa. O každom porušení plomby a použití kópie kľúča od prenajatého nebytového priestoru musí byť vyhotovený písomný záznam s uvedením dôvodu.
4. Nájomca nie je oprávnený poskytnúť kľúč od prenajatých nebytových priestorov, a diaľkový/é ovládač/e na otváranie brány do areálu prenajímateľa cudzej osobe.
5. Stratou diaľkového ovládača na otváranie brány do areálu prenajímateľa je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi za účelom jeho prekódovania. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú stratou, poškodením alebo znefunkčnením kľúča od nebytových priestorov alebo diaľkového ovládača na otváranie brány do areálu prenajímateľa. Za vydanie nového diaľkového ovládača na otváranie brány do areálu prenajímateľa z dôvodu straty alebo poškodenia pôvodného diaľkového ovládača na otváranie brány do areálu prenajímateľa je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 60 €.

## **Článok VII. Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájom nebytových priestorov z dôvodu, že:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom;
- b) nájomca nezaplatil riadne a/alebo včas nájomné a/alebo úhrady na služby spojené s užívaním prenajatého nebytového priestoru o viac ako jeden mesiac;
- c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa;
- d) nájomca založí s inou osobou obchodnú spoločnosť alebo inú právnickú osobu a prenajaté nebytové priestory vloží ako nepeňažný vklad;
- e) nájomca vykonáva v prenajatom nebytovom priestore akékoľvek stavebné úpravy alebo iné zmeny bez súhlasu prenajímateľa;
- f) nájomca porušil povinnosť udržiavať v prenajatom nebytovom priestore vnútornú teplotu minimálne 15 °C;
- g) nájomca chce rozšíriť alebo zúžiť predmet nájmu v údržbárskom stredisku;
- h) nájomca počas svojej neprítomnosti ponecháva v prenajatom nebytovom priestore otvorené okno, napriek tomu, že ho prenajímateľ na to písomne upozornil;
- i) nájomca alebo osoby, ktorým umožnil vstup do prenajatého nebytového priestoru, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- j) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- k) nájomca porušil zákaz fajčenia v areáli SBD III Košice,
- l) prenajímateľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falošných údajov zo strany nájomcu, ktoré boli súčasťou Žiadosti o nájom nebytových priestorov,
- m) o tom rozhodne Predstavenstvo SBD III Košice, bez uvedenia dôvodu.

3. Nájomca môže písomne vypovedať nájom nebytových priestorov bez uvedenia dôvodu.
4. Zmluvné strany si dohodli jednomesačnú výpovednú lehotu, ktorá sa bude počítať od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Uplynutím výpovednej lehoty sa nájomný vzťah skončí. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu nebytového priestoru sa použijú ustanovenia Čl. IX. tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný nebytové priestory vypratať a odovzdať zápisnične (protokolárne) prenajímateľovi najneskôr do 7 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto povinnosti zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 65 € za každý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním nebytového priestoru prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca nevypratá predmet nájmu najneskôr do 7 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu, je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu predmet nájmu vypratať sám alebo prostredníctvom tretej osoby a uložiť na náklady nájomcu hnutelné veci nájomcu, ktoré sa nachádzajú v/na predmete nájmu, do úschovy prenajímateľa alebo inej osoby určenej prenajímateľom; prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú nájomcovi poškodením alebo stratou alebo odcudzením vypratávaného hnutelného majetku nájomcu, ani za iné zmenšenie majetkovej hodnoty takto vypratáných hnutelných vecí nájomcu; nájomca splnomocňuje prenajímateľa na všetky úkony súvisiace s takýmto vypratáním vecí nájomcu a ich uložením do úschovy. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že po uplynutí siedmich dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu, prenajímateľ vymení zámok na vstupných dverách do predmetu nájmu a nájomcovi bude tak znemožnený prístup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný zaplatiť náklady na vypratanie a odvoz hnutelných vecí nájomcu do úschovy, ako aj náklady na úschovu hnutelných vecí nájomcu, ktoré sa nachádzali v/na predmete nájmu po uplynutí siedmich dní odo dňa

skončenia nájomného vzťahu, alebo nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi náklady na vypratanie a odvoz hnutelných vecí nájomcu do úschovy, ako aj náklady na úschovu hnutelných vecí nájomcu, ktoré sa nachádzali v/na predmete nájmu po uplynutí siedmich dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu; v prípade ak tieto náklady nie je možné určiť v skutočnej výške, nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi za vypratanie a odvoz hnutelných vecí do úschovy spolu sumu 1240,00 € a za úschovu hnutelných vecí sumu 57,00 € za každý aj začatý deň trvania úschovy. Vypratanie a uloženie hnutelných vecí nájomcu do úschovy s uvedením dátumu začiatku úschovy, je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť nájomcovi. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak si nájomca uschované hnutelné veci neprevezme do jedného kalendárneho mesiaca od začiatku ich úschovy, prenajímateľ je oprávnený uschované hnutelné veci nájomcu prediť a z ich predaja uspokojiť svoje pohľadávky voči nájomcovi, prípadne hnutelné veci nájomcu ako veci bez hodnoty predstavujúce nepotrebný odpad zlikvidovať, prenajímateľ tak môže urobiť bez akejkoľvek predchádzajúcej výzvy adresovanej nájomcovi alebo bez akéhokoľvek predchádzajúceho upozornenia resp. oznámenia adresovaného nájomcovi.

6. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu aspoň v takom stave, v akom ho prevzal od prenajímateľa v čase vzniku nájomného vzťahu.

## **Čl. VIII.**

### **Zákonné záložné právo a zákonné zádržné právo prenajímateľa**

1. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti v zmysle § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka zákonné záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenájatej veci a patria nájomcovi, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia. Záložné právo vzniká okamihom vnesenia vecí do predmetu nájmu. V prípade, ak nájomný vzťah vznikol neskôr, ako boli hnutelné veci vnesené do predmetu nájmu, vzniká zákonné záložné právo okamihom vzniku nájomného vzťahu. Na vznik zákonného záložného práva nie je potrebné odovzdanie vecí ani registrácia záložného práva v Centrálnom notárskom registri záložných práv. Zákonné záložné právo zabezpečuje splatné pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi na nájomnom vrátane príslušenstva. Podľa § 151h Občianskeho zákonníka pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo aj voči nadobúdateľovi zálohu, ktorý je povinný strpieť výkon záložného práva. Ak pohľadávka prenajímateľa na nájomnom a jej príslušenstvo zanikne, zanikne aj záložné právo, ktoré túto pohľadávku zabezpečovalo. Záložné právo zanikne aj vtedy, ak sú veci odstránené skôr, než boli spísané osobou poverenou súdom. V prípade, ak hrozí, že nájomca alebo tretia osoba odstráni veci nájomcu z predmetu nájmu, môže prenajímateľ požiadať súd o tzv. preventívny súpis hnutelných vecí nájomcu, ktorý zabezpečí, že zákonné záložné právo na tieto veci nezanikne ani odstránením vecí z predmetu nájmu. Záložné právo nezanikne aj v prípade, ak sú veci nájomcu odstránené z predmetu nájmu na úradný príkaz (napríklad pri výkone exekúcie predajom vecí nájomcu) a prenajímateľ ohlási svoje práva na súde a súdnemu exekútorovi do ôsmich dní po výkone tohto úradného príkazu.
2. Na veci patriace nájomcovi, ktoré sú predmetom zákonného záložného práva prenajímateľa a zabezpečujú jeho splatné pohľadávky voči nájomcovi na nájomnom vrátane príslušenstva, má prenajímateľ zákonné zádržné právo. Ak sa nájomca sťahuje z predmetu nájmu, alebo ak sa odstraňujú veci z predmetu nájmu, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ v zmysle § 672 ods. 2

Občianskeho zákonníka zadržať v/na predmete nájmu hnutelné veci nájomcu, do ôsmich dní však musí požiadať o súpis osobou poverenou súdom alebo súdnym exekútorom, inak musí veci vydať nájomcovi. Proces zadržania vecí nájomcu na predmete nájmu prenajímateľ zdokumentuje tak, že všetky zadržané veci nájomcu zapíše do zápisnice o zadržaní, ktorú podpíše osoba, ktorá v mene prenajímateľa súpis hnutelných vecí vykonala a ďalšia osoba, ako svedok tohto úkonu zadržania vecí. Prenajímateľ je oprávnený zadržané veci nájomcu odfotografovať, prípadne urobiť videozáznam zo zadržania vecí nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený k výkonu svojho zádržného práva prizvať notára, ktorý v notárskej zápisnici osvedčí priebeh zadržania vecí nájomcu. Za účelom zabezpečenia, aby na zadržaných veciach nájomcu nedošlo k vzniku škody, je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámok na vstupných dverách do predmetu nájmu, alebo osadiť na vstupné dvere do predmetu nájmu mreže, prípadne iným spôsobom zabezpečiť predmet nájmu, v ktorom sa nachádzajú zadržané veci nájomcu. Ak má prenajímateľ svoje pohľadávky na nájomnom zabezpečené iným spôsobom, napríklad kauciou vo forme dvoj/troj mesačného nájomného zaplateného vopred, prenajímateľ nemôže vykonať zádržné právo pred tým, než sa uspokojí z existujúceho zabezpečenia. Prenajímateľ však môže zádržné právo vykonať v situácii, kedy existujúce zabezpečenie nepostačuje na pokrytie celého dlžného nájomného s príslušenstvom. Prenajímateľ bez zbytočného odkladu písomne informuje nájomcu o zadržaní jeho vecí na predmete nájmu. Písomné oznámenie o zadržaní vecí, ktoré prenajímateľ zašle nájomcovi, obsahuje: 1) informáciu o čase a spôsobe zadržania hnutelných vecí nájomcu v/na predmete nájmu, 2) dôvod uplatnenia zádržného práva (neuhradené splatné nájomné a odnášanie vecí nájomcu z predmetu nájmu resp. sťahovanie sa nájomcu z predmetu nájmu), 3) odkaz na príslušné zákonné ustanovenie (§ 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka), 4) výzvu na bezodkladné uhradenie záväzkov nájomcu prenajímateľovi, 5) informáciu o kontaktnej osobe prenajímateľa resp. o jej právnom zástupcovi, ktorá/ý je oprávnená/ý v tejto veci s nájomcom za prenajímateľa jednať, 7) prílohou oznámenia o zadržaní vecí je zápisnica o zadržaní vecí nájomcu, v ktorej je súpis zadržaných hnutelných vecí. Nájomca udeľuje prenajímateľovi súhlas zverejniť oznámenie o zadržaní hnutelných vecí nájomcu umiestnením kópie tohto oznámenia aj na samotnom predmete nájmu, napríklad na vchode do predmetu nájmu. V lehote do ôsmich dní odo dňa zadržania hnutelných vecí nájomcu v/na predmete nájmu je prenajímateľ povinný podať na príslušný súd, v obvode ktorého sa nachádza predmet nájmu, v/na ktorom sú zadržané veci umiestnené, návrh na vydanie poverenia na vykonanie súpisu hnutelných vecí nájomcu zadržaných prenajímateľom na predmete nájmu. V návrhu na vydanie poverenia na vykonanie súpisu hnutelných vecí nájomcu (ďalej len „návrh“), prenajímateľ označí súdneho exekútora, ktorého navrhuje poveriť vykonaním predmetného súpisu. V návrhu prenajímateľ zároveň súdu osvedčí dôvody na vykonanie súdneho súpisu hnutelných vecí, a to najmä 1) existenciu nájomného vzťahu - predložením nájomnej zmluvy, 2) neuhradené splatné nájomné - predložením neuhradených faktúr na nájomné zaslaných nájomcovi spolu s dokladom o ich doručovaní alebo predložením výzvy/upomienky zaslanej prenajímateľom nájomcovi na dlžné nájomné spolu s dokladom o jej doručovaní, 3) skutočnosť, že nájomca odstraňuje veci z predmetu nájmu alebo sa z predmetu nájmu sťahuje, 4) skutočnosť, že došlo k zadržaniu hnutelných vecí nájomcu – predložením zápisnice o zadržaní hnutelných vecí nájomcu, 5) oznámenie o zadržaní vecí zaslané prenajímateľom nájomcovi spolu s dokladom o jeho doručovaní. Právnym následkom vykonania súdneho súpisu hnutelných vecí nájomcu zadržaných prenajímateľom na predmete nájmu je, že zákonné záložné právo prenajímateľa na spísaných hnutelných veciach nájomcu trvá aj v prípade, ak sú tieto veci odstránené z predmetu nájmu. Súdnym spísaním hnutelných vecí nájomcu už zádržné právo nezabezpečuje ochranu zákonného záložného práva, ktoré pretrváva aj v prípade

odstránenia spísaných vecí z predmetu nájmu, preto po súdnom spísaní hnutelných vecí nájomcu v/na predmete nájmu súdom povereným exekútorom už prenajímateľ nie je oprávnený takto spísané veci nájomcu ďalej zadržiavať. Zádržné právo zanikne aj v prípade, ak zanikne pohľadávka prenajímateľa na nájomné s príslušenstvom, ktoré zákonné zádržné právo a zákonné záložné právo zabezpečovalo, ak teda nájomca zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné s príslušenstvom, je prenajímateľ povinný zadržané veci nájomcovi vydať.

## **Článok IX. Doručovanie písomností**

1. Písomnosti doručované v súvislosti a na základe zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou sa považujú za doručené na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v príslušnom registri, v ktorom je zapísaná, alebo na korešpondenčnú adresu odlišnú od sídla zmluvnej strany, ak je uvedená v Čl. I. tejto zmluvy:
  - a) v prípade prevzatia zásielky dňom doručenia zásielky adresátovi;
  - b) v prípade odopretia prevzatia zásielky dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom;
  - c) v prípade vrátenia zásielky poštou z dôvodu, že adresát si zásielku v úložnej lehote neprevzal, na tretí deň odo dňa vrátenia zásielky odosielateľovi, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený konať za zmluvnú stranu adresáta, sa o tom nedozvie;
  - d) v prípade vrátenia zásielky poštou z dôvodu, že pošta vyznačila poznámku adresát neznámy, na tretí deň odo dňa vrátenia zásielky odosielateľovi, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený konať za zmluvnú stranu adresáta, sa o tom nedozvie.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní, písomne informovať prenajímateľa o zmene adresy sídla alebo o zmene korešpondenčnej adresy.

## **Článok X. Dohoda o voľbe rozhodného práva a Dohoda o právomoci súdov**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva a všetky práva a povinnosti a právne vzťahy z nej vyplývajúce alebo s ňou súvisiace sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) alebo v prípade zmeny legislatívy zákonom, ktorým sa zruší a nahradí Občiansky zákonník, ako aj ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak niektorá zo zmluvných strán bude mať sídlo alebo miesto podnikania mimo územia Slovenskej republiky, všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo s touto zmluvou súvisiace vrátane sporov o jej platnosť, výklad, alebo zrušenie budú riešené v prvej inštancii pred Mestským súdom Košice, v odvolacom konaní pred Krajským súdom v Košiciach, v dovolacom konaní pred Najvyšším súdom Slovenskej republiky, pričom v konaniach pred slovenskými súdmi sa bude postupovať podľa procesných právnych predpisov Slovenskej republiky.

## **Článok XI. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom **08.07.2024**.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu, ktorý zmluvné strany sledovali v čase podpisu tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany tejto zmluvy sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy, vrátane sporov o platnosť, výklad a zánik tejto zmluvy, sa pokúsia urovnať predovšetkým dohodou, ak k dohode nedôjde, v konaní pred súdom Slovenskej republiky podľa Čl. X. bod 2.
5. Bez súhlasu druhej zmluvnej strany nie je žiadna zo zmluvných strán oprávnená postúpiť práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
7. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že sú si vedomí všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a nie sú im známe žiadne okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že zmluvu nepodpísali za zjavne nevýhodných podmienok, ani v tiesni, ani pod nátlakom. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, považujú ho za záväzný a na znak súhlasu ju dobrovoľne, slobodne, vážne a bez výhrad vlastnoručne podpísali.

V Košiciach dňa

**za prenajímateľa:**

**za nájomcu:**

.....  
Ing. Marek Kandrač  
predseda Predstavenstva SBD III Košice

.....  
PhDr. Dominik Babušík  
starosta Mestskej časti Dargovských hrdinov

.....  
Igor Sadloň  
člen Predstavenstva SBD III Košice