



## NÁJOMNÁ ZMLUVA a DOHODA O ZRÁŽKACH ZO MZDY

uzatvorená podľa ustanovenia § 51, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s § 20 ods. 2 Zákonníka práce zákon č. 311/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Obchodné meno: **Tepláreň Košice, a. s. v skratke TEKO, a. s.**  
sídlo: Teplárenská 3, 042 92 Košice  
IČO: 36 211 541  
DIČ: 2020048580 IČ DPH: SK2020048580  
IBAN: [REDACTED] BIC (SWIFT): [REDACTED]

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I v oddiele Sa, vo vložke č. 1204/V  
v mene spoločnosti konajú Ing. Milan Habán, predseda predstavenstva a Ing. Lenka Smreková, FCCA,  
člen predstavenstva  
(ďalej len „prenajímateľ“ alebo „zamestnávateľ“)

a

**Milan Kováč**

[REDACTED]

(ďalej len „nájomca“ alebo „zamestnanec“)  
(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

### 1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – radovej garáže súpisné číslo 3 stojacej na pozemku reg. „C“ KN parcela č. 3306/57, ktorá je Okresným úradom Košice, katastrálny odbor evidovaná na LV č. 11671 vedenom pre okres: Košice IV, obec: Košice - Juh, katastrálne územie Južné miesto (ďalej len „garáž“).
- 1.2 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania garáž špecifikovanú v odseku 1 tohto článku zmluvy o celkovej výmere **14,52 m<sup>2</sup>**.

### 2. ÚČEL ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi garáž za účelom parkovania osobného motorového vozidla, ktoré je vo vlastníctve nájomcu alebo v nájme nájomcu alebo v inom oprávnenom užívaní nájomcu a ktorého EVČ a identifikačné číslo vozidla VIN je zhodné s údajmi, ktoré nájomca písomne oznámil prenajímateľovi bez zbytočného odkladu po podpise tejto zmluvy.

### 3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Na základe dohody zmluvných strán prenajímateľ odovzdá nájomcovi garáž do užívania v lehote siedmich (7) dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. O odovzdaní garáže spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

a) stav, v akom sa garáž nachádza v deň odovzdania nájomcovi;

- b) zoznam zariadenia a jeho stav, ak sa v garáži nachádza;
- c) poznámka o odovzdaní kľúčov od garáže;
- d) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiada prenajímateľ alebo nájomca;
- e) miesto a dátum spísania zápisnice;
- f) podpis prenajímateľa a nájomcu.

3.2 Táto zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**.

3.3 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy k určenému dňu,
- b) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou s trojmesačnou výpovednou dobou aj bez uvedenia dôvodu 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 nájomcu s platením nájomného o viac ako tridsať (30) dní, užívanie garáže v rozpore s účelom stanoveným v tejto zmluve a prenechanie predmetu nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
- d) dňom ukončenia pracovného pomeru medzi prenajímateľom a nájomcom.

#### 4. NÁJOMNÉ

4.1 Na základe dohody zmluvných strán bolo nájomné za užívanie garáže stanovené na sumu vo výške **21,19 € s DPH**, slovom: dvadsaťjeden eur a devätnásť centov vrátane DPH mesačne.

4.2 Nájomné podľa ods. 4.1 tohto článku zmluvy môže byť upravené jednostranným právnym úkonom prenajímateľa:

- a) z titulu inflácie v Slovenskej republike vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to o sumu súčinu miery inflácie v Slovenskej republike za bežný kalendárny rok a výšky nájomného plateného v bežnom kalendárnom roku a/alebo
- b) z titulu nárastu preukázaných výdavkov prenajímateľa súvisiacich s garážou, a to o sumu zodpovedajúcu rozdielu medzi výdavkami pred takým zvýšením a po takomto zvýšení, najmä zvýšenia dane z nehnuteľností, zvýšený odber alebo cena médií a pod.

Nájomca je povinný na výzvu prenajímateľa platiť takto zvýšené nájomné od najbližšej mesačnej splátky nájomného po doručení písomného oznámenia prenajímateľa.

4.3 V nájomnom podľa tohto článku sú zahrnuté aj úhrady za plnenia poskytované s nájmom (najmä elektrická energia a pod.).

#### 5. PLATOBNÉ PODMIENKY

5.1 Nájomca bude nájomné uhrádzať podľa článku 8 tejto zmluvy formou zážok zo mzdy.

- 5.2 Nájomné za jednotlivé kalendárne mesiace je splatné vždy k trinástemu (13.) dňu kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza.
- 5.3 V prípade skončenia nájmu pred posledným dňom v príslušnom kalendárnom mesiaci nebude výška nájmu alikvotne upravovaná, tzn., že nájomca je povinný za tento mesiac uhradiť prenajímateľovi mesačné nájomné v celom rozsahu.
- 5.4 V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať úrok z omeškania vo výške 0,05% zo sumy, s ktorou je nájomca v omeškaní, za každý deň omeškania.

## **6. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA**

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a udržiavať garáž počas celej doby nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel a za podmienok stanovených v tejto zmluve. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi garáž riadne vypratú a vyčistenú.
- 6.2 Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu garáže v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, ak o to prenajímateľ písomne alebo telefonicky aspoň jeden (1) deň vopred požiada tak, aby sa kontrola garáže vykonala mimo pracovného času nájomcu.
- 6.3 Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne poistné udalosti vzniknuté na veciach nachádzajúcich sa v garáži.

## **7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU**

- 7.1 Nájomca je povinný udržiavať garáž v stave, v akom ju prevzal, najmä udržiavať v garáži čistotu a neskladovať v garáži odpad.
- 7.2 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi včas potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ na svoje náklady, pričom nájomca nesie zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti.
- 7.3 Nájomca je povinný vykonávať v garáži 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 nájomcom na záhadu nie drobnú, je povinnosťou nájomcu odstrániť i túto záhadu výlučne na vlastné náklady. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú investície jednorazovo do 70,00 €. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa vždy považuje maľovanie a zasklievanie okien.
- 7.4 Nájomca je taktiež povinný vykonať drobnú opravu alebo bežnú údržbu najneskôr do troch (3) pracovných dní po tom, čo ho na to ústne alebo písomne upozornil/vyzval prenajímateľ.
- 7.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať garáž do podnájmu alebo užívania tretej osobe.

- 7.6 Nájomca sa v súvislosti s užívaním garáže zaväzuje dodržiavať právne predpisy týkajúce ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody spôsobené porušením, nesplnením, resp. zanedbaním akejkoľvek povinnosti, ktorá nájomcovi vyplýva z predpisov týkajúcich sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. Za škody sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy v súvislosti s porušením, nesplnením prípadne zanedbaním povinností v oblasti ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod.
- 7.7 Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu garáže v súlade s článkom 6. ods. 6.2 tejto zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť prenajímateľovi všetku súčinnosť.
- 7.8 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje garáž vypratať a odovzdať do siedmych (7) dní odo dňa skončenia nájomného pomeru založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa v stave, v akom ju prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní garáže prenajímateľovi spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku 3. ods. 3.1 tejto zmluvy.
- 7.9 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá garáž v lehote uvedenej v odseku 7.8 tohto článku, môže prenajímateľ garáž za účasti nezúčastnenej tretej osoby a notára vypratať, nechať spísať úradný záznam o vypratání. Na uvedený postup nájomca výslovne udeľuje svoj súhlas a zaväzuje sa všetky takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť bez zbytočného odkladu potom, ako mu bude prenajímateľom oznámená celková suma nákladov spojených s vypratáním. Ustanovenie článku 5 ods. 5.3 tejto zmluvy sa použije primerane.

## **8. PREDMET DOHODY O ZRÁŽKACH ZO MZDY**

- 8.1 Zamestnanec a zamestnávateľ sa dohodli, že záväzok zamestnanca spočívajúci v úhrade mesačného nájomného vo výške podľa článku 4 bod 4.1 tejto zmluvy bude vykonávaný formou zrážok zo mzdy.
- 8.2 Zamestnanec neodvolateľne a bezpodmienečne vyhlasuje, že súhlasí s tým, aby uspokojenie nároku zamestnávateľa z titulu úhrady mesačného nájomného zamestnancom bolo zabezpečené vykonávaním mesačných zrážok vo výške mesačného nájmu podľa článku 4 ods. 4.1 tejto zmluvy za dodržania záväzných právnych predpisov, a to z jeho čistej mzdy, prípadne z iných príjmov, s ktorými sa pri exekúcii nakladá ako so mzdou, počínajúc dňom uzatvorenia tejto dohody, a to po celú dobu trvania nájmu podľa tejto zmluvy.
- 8.3 Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany výslovne dohodli, že v prípade zvýšenia mesačného nájmu postupom podľa článku 4 bod 4.2 tejto zmluvy dôjde automaticky aj k zvýšeniu zrážky zo mzdy v zodpovedajúcej výške.

## **9. DORUČOVANIE A OSOBNÉ ÚDAJE**

- 9.1 Výzva, oznámenie alebo akýkoľvek iný právny úkon (ďalej len „výzva“) jednej zmluvnej strany (ďalej len „odosielateľ“) sa považuje za doručenie druhej zmluvnej strane (ďalej len „adresát“), ak bola uskutočnená na adresu adresáta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresu, ktorú

adresát naposledy písomne oznámil odosielateľovi. Výzva sa považuje za doručení dňom, v ktorom adresát výzvu prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi.

- 9.2 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie výzvy, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla alebo bydliska, bankového spojenia. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat', že neobdržala akúkoľvek výzvu, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.
- 9.3 Na základe poskytnutých informácií nájomca, (ďalej len „**dotknutá osoba**“) týmto vedome vyjadruje súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov zo strany prenajímateľa (ďalej len „**prevádzkovateľ**“) na stanovené účely, vrátane získavania osobných údajov kopírovaním, skenovaním alebo iným zaznamenávaním úradných dokladov na nosič informácií, monitorovania pracoviska prevádzkovateľa a tretích strán pomocou videozáznamu alebo audiozáznamu, získavania osobných údajov aj od inej osoby, spracúvania osobných údajov v informačnom systéme, sprístupňovania a poskytovania osobných údajov tretím stranám a prenosu osobných údajov do členských štátov Európskej únie a tretích krajín, vrátane tých, ktoré nezaručujú primeranú úroveň ochrany osobných údajov.

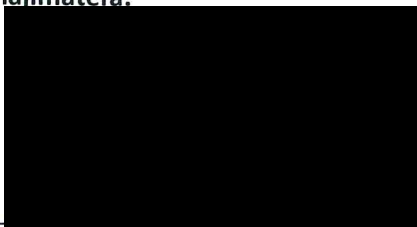
## 10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1 Táto zmluva sa môže meniť alebo rušiť iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme.
- 10.2 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 10.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah podľa tejto zmluvy sa spravuje Obchodným zákonníkom č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Táto zmluva sa spravuje príslušnými ustanoveniami o zmluvnom type nájomnej zmluvy v Občianskom zákonníku (§ 663 a nasl.) a Obchodným zákonníkom.
- 10.4 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že táto zmluva bude zverejnená v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 211/2000 Z. z.“), a to nepretržite počas existencie záväzkov vzniknutých z tejto zmluvy, minimálne však po dobu 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 10.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 10.6 Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží dva (2) rovnopisy a nájomca jeden (1) rovnopis.
- 10.7 Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán ohľadne predmetu tejto zmluvy a žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych, v tejto zmluve neuvedených, ústnych dojednaní a dohôd.

10.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že túto zmluvu neuzatvárajú ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli a tento vyjadruje ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa 13. DEC. 2021

**Za Prenajímateľa:**

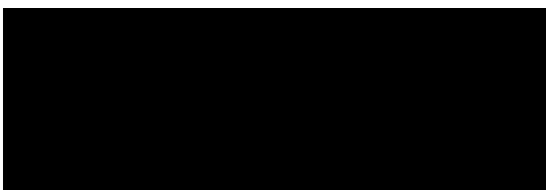


Ing. Milan Habán  
predseda predstavenstva

**Nájomca:**



Milan Kováč



Ing. Lenka Smreková, FCCA  
člen predstavenstva