12 03 2020

Číslo zmluvy podľa evidencie zmlúv 12 03/2020
Dátum zverejňovania : 30. 3. 2020
Dátum účinnosti : 31. 3. 2020

Zmluva o podnájme nebytového priestoru č. 12032020

uzatvorená podľa § 720 Občianskeho zákonníka a podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov

Zmluvné strany

Nájomca: **SMM Holíč s.r.o.**
sídlo : Moyzesova 2 , 908 51 Holíč
IČO : 43893104
DIČ : 2022505760
bankové spojenie : VUB a.s. Senica
IBAN : SK23 0200 0000 0024 0029 2857
číslo účtu : 2400292857/0200
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, Vložka č.: 21198/T
zastúpená Ing. Jozefom Petrášom, konateľom

(ďalej len ako **nájomca**)

a

Podnájomník: **LIBERIUS, s.r.o.**
sídlo: Rybničná 40, 831 06 Bratislava - Vajnory
IČO: 47 331 542
[redacted]
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 90754/B, zastúpená Silviou Takácsovou, konateľom

(ďalej len ako **podnájomník**)

čl. I.
Predmet podnájmu

1.1. Predmetom tejto zmluvy je podnájom časti nehnuteľnosti o výmere podlahovej plochy je : 737 m^2, ktorá sa nachádza v časti v pavilóne „C" III. nadzemné podlažie súpisné č. 1691, na Kollárovej ulici č.21 v Holíči , postavenej na pozemkoch parcelné číslo 720/6, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvoria o výmere 661 m^2 a parcelné číslo 720/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvoria o výmere 854 m^2 zapísanej Katastrálnym úradom Trnava, Správa katastra Skalica na LV 2406 pre kat. územie Holíč.

1.2. Predmet podnájmu je v oprávnenom užívaní nájomcu na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi nájomcom a prenajímateľom Mestom Holíč, ktoré je vlastníkom týchto nehnuteľností. Nájomca je oprávnený vo vzťahu predmetu nájmu uzatvárať zmluvy o podnájme s tretími osobami.

1.3 Nájomca vyhlasuje , že uvedené nebytové priestory prenajíma podnájomníkovi za podmienok uvedených v tejto zmluve. Nájomca za úhradu poskytne služby spojené s

užívaním nebytového priestoru :dodávka tepla, elektrickej energie ,vodné a stočné. Podnájomník vyhlasuje, že za týchto podmienok berie uvedené nebytové priestory do podnájmu na účel uvedený v tejto zmluve a zaväzuje sa, že bude za podnájom riadne a včas platiť nájomné a súvisiace služby.

čl. II.
Účel podnájmu

2.1. Účelom podnájmu je využívanie prenajatých priestorov a vecí na vykonávanie tejto podnikateľskej činnosti podnájomcu : zriadenie a prevádzkovanie strednej odbornej školy

2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že bez písomného súhlasu nájomcu je neprípustné využívanie prenajatých nebytových priestorov pre iné účely ako je účel podnájmu výslovne uvedený v tejto zmluve.

2.3. Podnájomník je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia (napr. súhlasné rozhodnutie hygienika so zriadením prevádzky podnájomcu a iné - ďalej len „povolenia"), vyžadované podľa príslušných právnych predpisov pre prevádzkovanie činnosti podnájomcu v predmete nájmu. Kópie týchto povolení je podnájomník povinný odovzdať nájomníkovi bezodkladne po ich vydaní príslušným orgánom štátnej alebo verejnej správy. Nepredloženie, alebo strata povolení nemá vplyv na platnosť a vykonateľnosť tejto zmluvy.

2.4 Porušenie ktoréhokoľvek ustanovenia tohto článku zmluvy sa považuje za osobitne hrubé porušovanie tejto zmluvy.

čl. III.
Nájomné a služby spojené s užívaním predmetu podnájmu, platobné podmienky

3.1. Cena nájomného sa určuje v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi (zák.č.18/1996 Z. z.) dohodou zmluvných strán a to tak ako to vyplýva z ďalších ustanovení tejto zmluvy a jej dodatkov.

3.2. Podnájomník je povinný platiť v zmysle podmienok tejto zmluvy mesačné nájomné nasledovne :

a) v období od 1.4. 2020 do 31.12.2020 mesačne v sume 185 Eur s DPH (slovom stoosemdesiat eur), tj. 0,25 Eur/m^2 podlahovej plochy nebytového priestoru mesačne

b) od 1.1.2021 do ukončenia tejto zmluvy mesačne v sume 370,- eur s DPH (slovom tristosedemsedesiat eur) tj.0,50 Eur/m^2 podlahovej plochy nebytového priestoru mesačne

Podnájomník je od 1.4. 2020 oprávnený na predmete podnájmu so súhlasom nájomcu realizovať stavebné práce. Po vykonaní prác predloží podnájomník nájomcovi zápis o vykonaní stavebných prác. Realizáciou stavebných prác a úprav vykonaných podnájomníkom nesmie prísť k zníženiu užívania schopnosti predmetu podnájmu.

3.3 Podnájomník je povinný spoločne so splátkami nájomného platiť nájomcovi za súvisiace výkony a služby (energie) mesačne sumu: 380,00 Eur s DPH

(slovom tristoosemdesiat Eur) z toho :
- teplo 260,00 Eur
- elektrina 65,00 Eur
- vodné a stočné 55,00 Eur

3.4. Úhrada za nájom spolu s preddavkami za služby sa platí mesačne vopred, na účet nájomcu a je splatná do 10. dňa príslušného mesiaca. Prvú platbu podnájomca realizuje do 10.4.2020 spoločne úhradou preddavkov na služby na mesiac máj 2020. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za služby vo výške a v lehote určenej vyššie, je povinný zaplatiť spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa §3 Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

3.5 Konečné vyúčtovanie skutočných nákladov bude v I. štvrťroku budúceho roku na základe vyúčtovacích faktúr od jednotlivých dodávateľov energií. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa §3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený upraviť výšku nájomného a platieb za služby s nájmom spojené jednostranným úkonom v písomnej forme v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem upravujúcich nájom priestorov ako aj hospodárenie rozpočtových a príspevkových organizácií.

Čl. IV
Doba podnájmu

4.1. Táto podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 30.03.2020.
4.2. Táto zmluva môže byť skončená dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou podľa § 9 a násl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov najmä ak :
- podnájomník užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
- podnájomník hrubým spôsobom narušuje kľud a poriadok,
- podnájomník prenechá uvedený nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe,
- neplatí včas dohodnutú mesačnú sumu podľa čl. III. tejto zmluvy,
- porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

4.3. Výpovedná doba je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

čl. V
Práva a povinnosti podnájomníka a nájomcu

5.1 Nájomca prenechá prenajaté veci podnájomníkovi v stave spôsobilom na užívanie.

5.2 V prípade havárie resp. potreby opravy technického zariadenia je podnájomník povinný sprístupniť prenajatý priestor nájomcovi.

5.3 Podnájomník sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady úlohy požiarnej ochrany podľa zákona a platných vyhlášok o požiarnej ochrane v prenajatom nebytovom priestore.

5.4 Podnájomník zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu.

5.5 V prípade, že prenajatý priestor v súvislosti s užívaním podnájomníkom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.

5.6 Obe zmluvné strany sa dohodli, že podnájomník si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u nájomcu.

5.7 Podnájomník je oprávnený užívať veci primerane ich povahe a určeniu.

5.8 Podnájomník je povinný starať sa o to, aby na veciach nevznikla škoda.

5.9 Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu ohlásiť nájomcovi vzniknuté poškodenie, stratu alebo zničenie veci.

5.10 Drobné opravy a servis hradí podnájomník. Opravy väčšieho rozsahu hradí podnájomník. Potrebu opráv musí podnájomník nahlásiť nájomcovi, ktorý posúdi o opravu akého rozsahu sa jedná. Podnájomník je povinný umožniť vykonanie opráv, ktoré má nájomca zabezpečiť inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nesplnením tejto povinnosti.

5.11 Podnájomník sa zaväzuje umožniť nájomcovi kontrolu využívania prenajatých priestorov a sprístupniť nájomcovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok, napr. revízie elektroinštalácie a pod.

5.12 Podnájomník bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu a majiteľa budovy nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, a to ani na svoje náklady. Pri realizácii stavebných úprav je podnájomca povinný dodržiavať ustanovenia podľa čl. III bod 3.2 tejto zmluvy.

5.13 Podnájomník nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu alebo výpožičky.

5.14 Podnájomník nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.

5.15 Podnájomník je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhradu za súvisiace výkony a služby.

5.16 Po ukončení nájmu je podnájomník povinný vrátiť prenajaté veci v pôvodnom stave, s prihliadnutím na obvykle opotrebovanie.

5.17 Podnájomník nesmie skladovať v prenajatých priestoroch nijaké látky výbušné, rádioaktívne a horľaviny, dodržiavať protipožiarne predpisy a dbať na dodržiavanie zákazu fajčenia vo všetkých nebytových priestoroch nájomcu (okrem výnimiek určených

nájomcom) a zabezpečiť na svoje náklady vykonávanie pravidelných požiarnych revízií Jednu kópiu z revízie odovzdá podnájomník nájomcovi.

5.18 Podnájomník bude starostlivo dodržiavať všetky hygienické predpisy, a zabezpečí vykonanie deratizácie a dezinfekcie v prenajatých objektoch .

5.19 Podnájomník bude udržiavať čistotu a poriadok vo vnútri prenajatých priestorov, v prístupových priestorov do objektu a priestorov spoločného užívania ako aj na voľných priestranstvách pred objektom; v zimnom období pred objektom zabezpečí odpratanie snehu a námrazu a vykoná posyp inertným materiálom (ak tieto činnosti nevykoná za úhradu nájomca).

5.20 Podnájomník nesmie umiestňovať svoj odpad v priestoroch nájomcu ani v odpadových nádobách nájomcu, ak na to nájomca nedá písomný súhlas; všetky odpady si podnájomca musí likvidovať na svoje náklady mimo priestory nájomcu.

5.21 Podnájomník bude dbať o to, aby boli zabezpečené vstupy do prenajatých priestorov proti neoprávnenému vniknutiu nežiaducich osôb.

5.22 Podnájomník sa zaväzuje, že si všetok svoj majetok, ktorý bude umiestnený v prenajatých priestoroch, na svoje náklady poistí do plnej výšky jeho hodnoty a to tak, že jeho poistenie sa bude vzťahovať najmä pre prípad poškodenia alebo zničenia tovaru, strojov a strojových zariadení živelnou udalosťou alebo iným vplyvom vyššej moci a pre prípad odcudzenia týchto vecí. Ak podnájomník v súvislosti s nesplnením tohto záväzku spôsobí nájomcovi škodu, je povinný túto škodu nájomcovi v plnom rozsahu nahradiť alebo na vlastné náklady zabezpečiť uvedenie predmetu podnájmu do riadneho stavu. Nehnuteľný majetok – nebytové priestory poistí nájomca.

5.23 V prípade vzniku akejkoľvek škody podnájomníka , môže podnájomník žiadať náhradu iba na príslušnej poisťovni, s ktorou si v zmysle tejto zmluvy uzavrel príslušné poistenia. Za žiadne škody vzniknuté podnájomcovi v prenajatých priestoroch nájomca nezodpovedá.

5.24 Podnájomník preberá zodpovednosť za dodržiavanie požiarnych , hygienických a ďalších technických právnych predpisov .Pri skončení tohto zmluvného vzťahu je podnájomník povinný odovzdať nájomcovi prenajaté priestory v stave zodpovedajúcom stavu v akom podnájomník predmet podnájmu prevzal s prihliadnutím na stavebné úpravy, ktoré realizoval podľa tejto zmluvy. Podnájomník sa zaväzuje, že prenajaté priestory odovzdá nájomcovi v stave vypratanom, čistom a nepoškodenom.

čl. VI
Záverečné ustanovenia

6.1 Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili, rozumejú jej a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

6.2 Právne vzťahy neupravené vyslovene touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

6.3 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami.

6.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch z ktorých každá strana dostane jeden. Každý exemplár má platnosť originálu.

6.5 Táto zmluva je účinná deň po dni zverejnenia na webovej stránke zmluvných strán.

6.6 Zmluva podlieha zverejneniu v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení.

V Holíči, dňa 30.03.2020

SMM Holič s.r.o.
Moyzesova 2
908 51 Holič
IČO: 43893104

.....

nájomca
Ing. Jozef Petráš
konateľ SMM Holíč