

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Nájomca:

Správa domov Gelnica, s.r.o.

so sídlom Športová 14, 056 01 Gelnica

IČO: 36 721 166

DIČ: 2022296397

IČ DPH: SK2022296397

bankové spojenie: VÚB, a.s.

IBAN: SK83 0200 0000 0022 5310 8051

zastúpený: Ing. Radoslav Kuraj – konateľ spoločnosti

registrácia: zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vl.č.19162/V

(ďalej len ako „nájomca“)

a

Podnájomca:

Zuzana Pivovarníková – NOVÁ KÚPEĽŇA

s miestom podnikania Hlavná 59/2, 056 01 Gelnica

IČO: 41 220 587

DIČ: 1032609534

IČ DPH: SK1032609534

bankové spojenie: SLSP, a.s.

IBAN: SK47 0900 0000 0050 3120 9707

zastúpený: Zuzana Pivovarníková

registrácia: zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Spišská Nová Ves, odboru živnostenského podnikania pod č. 823-5916

(ďalej len ako „podnájomca“)

uzatvárajú podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

v znení neskorších predpisov túto

Zmluvu o podnájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Čl. I.

Predmet podnájmu

1. Nájomca má na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 16.04.2007 uzatvorenej s prenajímateľom – **Mestom Gelnica, so sídlom Banícke námestie č. 4, 056 01 Gelnica, IČO: 00 329 061**, prenechané do užívania nebytové priestory – údržbársku dielňu v objekte budovy so súpis. č. 1316 na Športovej ulici č. 5 v Gelnici, nachádzajúcej sa na parc. KN „C“ č. 433 evidovanej Okresným úradom Gelnica, katastrálnym odborom na LV č.1 pre katastrálne územie Gelnica.

2. Nájomca touto zmluvou a so súhlasom prenajímateľa – Uznesenie MsZ v Gelnici č. 175 zo zasadnutia MsZ dňa 15.10.2020 - dáva podnájomcovi do podnájmu časť nebytových priestorov vymedzených v bode 1 tejto časti Zmluvy, konkrétne:

- nebytový priestor č. 1 – sklad o výmere 113,85 m²,
- nebytový priestor č. 2 – sklad o výmere 33,00 m²,
- nebytový priestor č. 3 – sklad o výmere 15,00 m²,
- nebytový priestor č. 4 – sklad o výmere 32,00 m².

Článok II.

Účel podnájmu

Podnájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Článku I. tejto Zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v Živnostenskom registri – konkrétne na skladovacie účely.

Článok III.

Doba podnájmu

1. Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú počnúc dňom 01.01.2021.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou ohliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania podnájomcovi vyhotoví nájomca odovzdávajúci protokol, ktorý podpisujú obe zmluvné strany.

Článok IV.

Nájomné

1. Výška nájmu za užívanie predmetu podnájmu je stanovená v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške :

$$193,85 \text{ m}^2 \times 10,25 \text{ € / m}^2 / \text{rok} = 1\,986,96 \text{ € / rok} + \text{DPH}$$

2. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vo výške 165,58 € + DPH, a to do 25-teho dňa kalendárneho mesiaca za bežný mesiac, t.j. z a ktorý je nájomné platené. Za deň zaplataenia sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladne nájomcu.
3. V prípade že sa podnájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania podľa ust. § 517 Občianskeho zákonníka a vyhlášky č. 87/1995 Z. z.

Článok V.

Poskytovanie služieb spojených s nájmom

1. Výška platieb za služby sa určuje dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Zb. o cenách a v súlade s Rozhodnutím Valného zhromaždenia obchodnej spoločnosti Správa domov Gelnica, s.r.o. zo dňa 09.10.2020 nasledovným spôsobom:
 - dodávka studenej vody v sume 3,00 € / mesiac + DPH,

- dodávka tepla – platba v sume 130,00 € / mesiac + DPH,
- dodávka elektrickej energie – platba v sume 23,00 € / mesiac + DPH,

Mesačné platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov predstavujú sumu **156,00 € / mesiac + DPH**, slovom: **stopäťdesiatšesť EUR + DPH**.

2. Odberteľ sa zaväzuje pravidelne každý kalendárny mesiac na základe predloženej fakturácie uhrádzať na účet poskytovateľa služieb mesačné platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške **156,00 € + DPH**. Odberteľ uhradí fakturáciu do 14 dní od uskutočnenia zdaniateľného plnenia t. j. posledný kalendárny deň v príslušnom mesiaci.
3. Odberteľovi budú poskytnuté nasledovné služby:
 - dodávka tepla
 - dodávka studenej vody
 - dodávka elektrickej energie
4. V prípade zálohových platieb za dodávku elektrickej energie, dodávku tepla a studenej vody sa vyúčtovanie rozdielu medzi zaplatenými zálohami a skutočnou cenou spotrebovaných služieb vykoná po tom, čo dodávateľ obdrží ich vyúčtovanie (faktúry) od dodávateľských subjektov, pričom zistený rozdiel / nedoplatok alebo preplatok / bude finančne vysporiadaný najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu a podnájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a) odovzdať predmet podnájmu uvedený v Článku I. tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) umožniť podnájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c) riadne a včas poskytnúť podnájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
 - d) zabezpečiť udržiavanie podstaty budov a pozemkov.
2. Nájomca je oprávnený poverenými osobami vykonávať kontrolu, či podnájomca užíva predmet podnájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenájatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti podnájomcu alebo ním poverenej osoby.
3. Podnájomca je povinný:
 - a. užívať predmet podnájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom nájomcu,
 - b. platiť nájomné riadne a včas,
 - c. užívať predmet podnájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - d. hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov podnájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch,
 - e. bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť,

- f. písomne oznámiť nájomcovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena, zmena adresy a pod.),
- g. odovzdať predmet podnájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu nájomcu.
4. Pri nesplnení povinností uvedených v bode d/ a e/ tohto článku podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
5. Ak podnájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný nájomca, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom nájomcu, alebo ak nájomca bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba (Článok VI. bod 3 písm. e)).
6. Podnájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Schválené stavebné úpravy vykoná podnájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.
7. Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do ďalšieho podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.. Bez súhlasu nájomcu nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
8. Nájomca nezodpovedá podnájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
9. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku nájomcu, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky podnájomcu alebo inou jeho činnosťou. Podnájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. Podnájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle ust. § 6 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi úlohy požiarnej ochrany podľa ust. § 5 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi bude v celom rozsahu zabezpečovať v prenajatých priestoroch podnájomca Podnájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhlášky č. 718/2002 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, a bezpečnosti technických zariadení, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej podnájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zákona č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
11. Podnájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom podnájmu, v prípade požiadavky zástupcu nájomcu na účely ich kontroly.
12. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil podnájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu v ktorúkoľvek dennú a nočnú hodinu, pričom prevádzkovú dobu musí odsúhlasiť Mestský úrad. Nájomca nie je oprávnený nájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.
13. Podnájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.

Článok VII. Skončenie podnájmu

1. Nájomca a podnájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu len z dôvodov uvedených v ust. § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Podnájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
3. Podnájom dojednaný touto zmluvou sa skončí najneskôr dňom skončenia platnosti a účinnosti Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 16.4.2007 uzatvorenej medzi nájomcom a Mestom Gelnica ako prenajímateľom.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Za podnájomcu:

V Gelnici, dňa 4.7.2024



Zuzana Pivovarníková – NOVÁ KÚPEĽŇA
v zast.: Zuzana Pivovarníková

Za nájomcu:

V Gelnici, dňa 4.7.2024



Správa domov Gelnica, s.r.o.
v zast.: Ing. Radoslav Kuraj - konateľ

