

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 Mestského súdu KE, odd. Sro, vl.č.19162/V

(ďalej len ako „nájomca“)

a

Podnájomca:

esi a.s.

si sídlom Vilová 2, 851 01 Bratislava

IČO: 35 751 118

DIČ: 2020271946

IČ DPH: SK2020271946

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.

IBAN: SK 15 0900 0000 0050 7179 9836

zastúpený: Mgr. Ivan Ďuďák

registrácia: zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu BA III, oddiel: Sa
vložka 5177/B

(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 nachádzajúce sa na ulici Športová č.14, objekt č. súp. 1337, nachádzajúci na na parcele KN „C“ č. 437/11, zapísanej Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Gelnica LV č.1 pre kat. úz. Gelnica.

2. Nájomca touto zmluvou a so súhlasom prenajímateľa – **Uznesením MsZ v Gelnici č.205 zo zasadnutia MsZ dňa 13.11.2025** – prenecháva podnájomcovi do podnájmu časť nebytových priestorov vymedzených v bode 1 tejto časti Zmluvy, konkrétne:

- **nebytový priestor č. 2.02 o výmere 16,56 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 podnikania a činnosti uvedenom v živnostenskom registri – konkrétne **na kancelárske priestory.**

Článok III. Doba podnájmu

1. Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú počnúc dňom 01.01.2026 do 31.12.2026.**
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 podpíšu 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 :

$$16,56 \text{ m}^2 \times 24,- \text{ € / m}^2 / \text{rok} = 397,44 \text{ € / rok} + \text{DPH}$$

2. Podnájomca sa zaväzuje pravidelne každý kalendárny mesiac na základe predloženej fakturácie uhrádzať na účet nájomcu **nájomné vo výške 33,12 € + DPH**, Za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa, alebo deň prevzatia hotovosti do pokladne nájomcu.
3. V prípade že sa podnájomca omešká súhradou 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:

Paušálne mesačné platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov vo výške:

$$16,56 \text{ m}^2 \times 49, \text{ € / m}^2 / \text{rok} = 811,44 \text{ € / rok} + \text{DPH}.$$

2. Podnájomca ako odberateľ sa zaväzuje pravidelne každý kalendárny mesiac na základe predloženej fakturácie uhrádzať na účet nájomcu, teda poskytovateľa mesačné **platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške 67,62 € + DPH**

3. V prípade že sa podnájomca omešká s úhradou platieb spojených s nájomom, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania podľa ust. § 517 Občianskeho zákonníka a vyhlášky č. 87/1995 Z. z.

4. Podnájomcovi ako odberateľovi budú poskytnuté nasledovné služby:

- dodávka tepla
- dodávka studenej vody
- dodávka elektrickej energie
- upratovanie spoločných priestorov

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 nájomom,
- c) riadne a včas poskytovať 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 prenajatých 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 a služby 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 zaťažovať, 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 pred skončením dohodnutej doby nájmu len z dôvodov uvedených v ust. § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov. Vypovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení vypovede druhej zmluvnej strane.

2. Podnájom je možné skončiť kedykoľvek, i pred uplynutím dojednanej doby nájmu, na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
3. Podnájomný vzťah založený touto zmluvou skončí najneskôr skončením platnosti a účinnosti Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 16.04.2007 vymedzenej v čl. I bod 1 tejto podnájomnej zmluvy.

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:

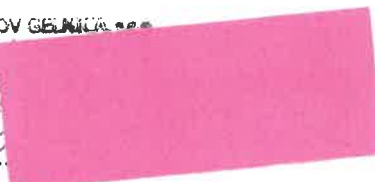
V Gelnici, dňa
27.11.2025

[Signature]
.....


v zast.: Mgr. Ivan Ďuďák

Za nájomcu:

V Gelnici, dňa
28.11.2025

PRÁVA DOMOV GELNICA s.r.o.
Športová 14
ICO: 3
IČ DPH: 5
Č. účtu: 12
.....


v zast.: Ing. Radoslav Kuraj

