

Zmluva o podnájme pozemku

Uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Čl. I.

Zmluvné strany

Nájomca: **Mestské služby Topoľčany, s.r.o.**
Štatutár: Mgr. Martin Bucko, konateľ
Sídlo: Nám. M. R. Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany
IČO: 44 818 378
DIČ: 2022854053
IČ DPH: SK2022854053
Bankové spojenie: VÚB Topoľčany
Číslo účtu: SK49 0200 0000 0026 2309 2756 BIC SUBASKBX
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, vložka č. 24871/N
/ďalej len „**nájomca**“/

Podnájomník: **Sociálny podnik mesta Topoľčany, s. r. o.**
Štatutárny orgán: Mgr. Matej Stručka, konateľ
Sídlo: Nám. Ľ. Štúra 2357/2, 955 01 Topoľčany
IČO: 55 975 500
DIČ: 2122149095
IČ DPH: SK2122149095
Bankové spojenie: VÚB Topoľčany
Číslo účtu: SK43 0200 0000 0049 0724 2559 BIC SUBASKBX
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro vložka č. 62311/N
/ďalej len „**podnájomník**“/

Čl. II.

Predmet a účel podnájmu

Nájomca dáva podnájomníkovi do užívania časť pozemku nachádzajúceho sa na ul. Pivovarnícka v Topoľčanoch, ktorý je zapísaný na LV č. 2354, na pozemku parc. reg. „C“ č. 4835/57 zastavané plochy a nádvoria a pozemku parc. reg. „C“ č. 4835/16 zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Topoľčany. Nájomca dáva časť tohto pozemku do podnájmu na základe nájomnej zmluvy uzavretej s vlastníkom, mestom Topoľčany (číslo zmluvy 357/2018). Na podnájom bol vlastníkom udelený súhlas dňa 30.01.2024.

Nájomca prenecháva podnájomníkovi do podnájmu časť horeuvedeného pozemku nachádzajúceho sa na parc. reg. „C“ č. 4835/57 zastavané plochy a nádvoria o výmere **301 m²**, na ktorom je postavená montovaná hala a sociálne zariadenia so súpisným číslom 5064 a na parc. reg. „C“ č. 4835/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere **2 968 m²** podľa vyznačeného náčrtu, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy /ďalej len „**predmet podnájmu**“/.

Predmet podnájmu o celkovej výmere **3 269 m²** bude podnájomníkom využívaný ako zázemie pre prevádzkové úseky podnájomníka (sklady, kancelárie, sociálne zariadenia, odstavné plochy), potrebné najmä pri zabezpečovaní verejnoprospešných služieb.

Podmienky podnájmu bližšie upravujú ďalšie články tejto zmluvy.

Čl. III.

Doba podnájmu

Nájomca prenecháva podnájomníkovi nebytový priestor uvedený v čl. II na dobu neurčitú od 01.02.2024 pri dodržaní dohodnutých zmluvných podmienok.

Čl. IV.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

Výška nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle Zásad o hospodárení s majetkom mesta Topoľčany, Príloha č. 2, Bod 2., písmeno b) nasledovne:

b1/ $100 \text{ m}^2 \text{ à } 24,97 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 2\,497,00 \text{ €/rok} + \text{DPH}$

b2/ $3169 \text{ m}^2 \text{ à } 7,51 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 23\,799,19 \text{ €/rok} + \text{DPH}$

Ročné nájomné je **26 296,19 €** plus **DPH** vo výške **5 259,24 €**, teda celkové ročné nájomné predstavuje sumu **31 555,43 € s DPH**, **slovom: tridsaťjedentisícpäťstopäťdesiatpäť eur a štyridsať centov.**

Prvú platbu nájomného vo výške 10 848,98 € plus DPH vo výške 2 169,80 €, teda spolu vo výške 13 018,78 € za obdobie február až jún uhradí podnájomník prevodom na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy do konca júna. Následne bude vykonávať platby nájomného so štvrťročnou periodicitou vo výške 6 609,97 € plus DPH vo výške 1 321,99 €, teda spolu vo výške 7 931,96 € do konca príslušného štvrťroka.

Čl. V.

Úhrada za služby spojené s podnájomom

Úhradu za služby spojené s podnájomom – spotrebu elektrickej energie, dodávku vody bude podnájomník platiť na základe faktúr vystavených nájomcom v súlade s vystavenými faktúrami od dodávateľov.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Podnájomník:

1. Užívať predmet podnájmu len na dohodnutý účel.
2. Platiť zmluvne dohodnuté nájomné a ostatné úhrady riadne a včas.
3. Udržiavať predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel a zabezpečiť jeho bežnú údržbu a čistotu. V prípade zanedbania tejto povinnosti a zavinenia škody aj z nedbanlivosti, zodpovedá za takto vzniknutú škodu a túto uhradí nájomcovi po jej vyčíslení.
4. Stavebné úpravy, zmeny priestorov môže podnájomník vykonávať iba po predchádzajúcom oboznámení a písomnom odsúhlasení nájomcom a na základe platného stavebného povolenia alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. V prípade, že nepovolenou stavebnou alebo inou nepovolenou činnosťou nájomcu vykonávanou na predmete podnájmu vzniknú nájomcovi akékoľvek záväzky alebo škoda, podnájomník sa zaväzuje tieto záväzky a škodu vyrovnať v plnom rozsahu.
5. Udržiavať predmet podnájmu po celú dobu podnájmu v stave zodpovedajúcom bezpečnostným, protipožiarnym a hygienickým predpisom a zodpovedá za ich dodržiavanie. Zaväzuje sa spolupracovať s nájomcom pri zabezpečovaní opatrení civilnej ochrany v rozsahu podľa zák. č. 42/1994 Z.z. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá podnájomník nájomcovi za škody, ktoré nájomcovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli resp. sankcie, ktoré boli nájomcovi uložené.
6. Podnájomník nie je oprávnený predmet podnájmu prenechať do podnájmu inému subjektu.
7. Je oprávnený označiť predmet podnájmu svojím obchodným menom.
8. Je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet podnájmu (prostriedky elektronickej ochrany a pod.).
9. Oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 8 pracovných dní akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, adresy, sídla, konateľstva, bankové spojenie, vstup do likvidácie, vyhlásenie konkurzu na majetok nájomcu, nariadenie exekúcie.
10. Vrátiť predmet podnájmu podľa tejto zmluvy v prípade skončenia podnájomného vzťahu ku dňu skončenia v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Opis stavu predmetu podnájmu včítane opisu stavu na meračoch energií bude uvedený v odovzdávajúcom protokole spísanom zmluvnými stranami. V prípade zistenia rozdielného stavu predmetu podnájmu od jeho odovzdania podnájomníkovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je podnájomník povinný uhradiť nájomcovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu podnájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

Nájomca:

1. Je povinný odovzdať nájomcovi predmet podnájmu a kľúče od predmetu podnájmu najneskôr pri podpise tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil podnájomníka pri užívaní predmetu podnájmu.

3. Vyhlasuje, že predmet podnájmu nie je v čase uzatvorenia tejto zmluvy poistený.

Čl. VII. Osobitné dojednania

1. Podnájomník berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa podnájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude nájomcovi poštou vrátená ako zásielka podnájomníkom neprevzatá. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti budú doručované na adresu podnájomníka a nájomcu uvedenú v tejto zmluve.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený upraviť výšku nájomného platného k 31.12. bežného roka o oficiálnu mieru inflácie potvrdenú Štatistickým úradom SR. Úprava nájomného sa bude realizovať dodatkom k tejto podnájomnej zmluve, ktorý bude predložený nájomcom podnájomníkovi do 28.2. príslušného roka, pričom nová výška nájomného sa bude uplatňovať od 1.1. daného roka, na ktorý sa dodatok vyhotovuje.
3. Majetkové vysporiadanie medzi zmluvnými stranami sa uskutoční do 1 mesiaca po ukončení nájomného vzťahu.

Čl. VIII. Skončenie podnájmu

Podnájomný vzťah sa podľa tejto zmluvy môže skončiť:

1. Písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Výpoveďou danou zmluvnou stranou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace.
3. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Jednostranným odstúpením nájomcu od zmluvy v súlade s § 679 zák. č. 40/1964 Zb.
5. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručeníu momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevezme zásielku uloženú na pošte, aj keď sa o adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného v prípade zmien platných právnych predpisov /zákony, vyhlášky, cenové výmery, VZN mesta, uznesenie MsZ/.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo doplniť len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán vo forme číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nebola pri podpise tejto zmluvy obmedzená.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, jeden pre nájomcu a jeden pre podnájomníka.

V Topoľčanoch, dňa 30.01.2024

.....

nájomca

.....

podnájomník