

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

Uzatvorená v zmysle zák. č. 116/1990 zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov 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. L. 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 prenecháva podnájomníkovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti na ul. Skýcovská v Topoľčanoch, zapísanej na LV č. 2354 ako stavba, súp. č. 4210, na pozemku parc. č. 3596/1 v k.ú. Topoľčany. Nájomca dáva tieto priestory do podnájmu na základe nájomnej zmluvy uzavretej s vlastníkom, mestom Topoľčany (číslo zmluvy 23/2019). Na podnájom bol vlastníkom udelený súhlas 30.01.2024. Nájomca prenecháva podnájomníkovi do podnájmu časť nebytového priestoru o výmere **178,75 m²** /ďalej len „**predmet podnájmu**“/.

Predmet podnájmu bude podnájomníkom využívaný ako garáž zimnej údržbovej techniky.
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. 1, Článok 1, bod 2 nasledovne: 178,75 m² á 11,03 €/m²/rok = 1 971,60 €/rok + DPH

Ročné nájomné je **1 971,60 € plus DPH** vo výške **394,32 €**, teda celkové ročné nájomné predstavuje sumu **2 365,92 € s DPH, slovom: dvetisícristošesťdesiatpäť eur a deväťdesiatdva centov.**

Prvú platbu nájomného vo výške **818,81 €** plus **DPH** vo výške **163,76 €**, teda spolu vo výške **982,57 €** za obdobie február až jún, navýšenú o časť sumy za budúce obdobie uhradí podnájomník prevodom na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy do konca júna. Následne bude vykonávať platby nájomného so štvrtročnou periodicitou vo výške **492,90 €** plus **DPH** vo výške **98,58 €**, teda spolu vo výške **591,48 €** do konca príslušného štvrtroka.

Čl. V.

Úhrada za služby spojené s podnájomom

Úhradu za služby spojené s podnájomom – spotrebu elektrickej energie a 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. Podnájomník sa zaväzuje, že v dobe podnájomu plne zodpovedá za poškodenie alebo odcudzenie majetku nájomcu.
2. Užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel podnájomu. Pokiaľ podnájomník bude chcieť nebytový priestor využívať na iný účel ako je uvedený v čl. II., je v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení, povinný, po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu zabezpečiť si na vlastné náklady zmenu účelu využitia nebytového priestoru.
3. Platiť zmluvne dohodnuté nájomné a ostatné úhrady riadne a včas.
4. Udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnutý účel a zabezpečiť jeho bežnú údržbu a čistotu. V prípade zanedbania tejto povinnosti a zavinienia škody aj z nedbanlivosti, zodpovedá za takto vzniknutú škodu a túto uhradí nájomcovi po jej vyčíslení.
5. Hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
6. Bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať, je povinný umožniť ich vykonanie a strpieť obmedzenia v užívaní nebytového priestoru, ktoré sú spojené s realizáciou opráv a prác.
7. Najneskôr do 24 hodín od zistenia oznámiť nájomcovi akúkoľvek škodu, závady, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.
8. Oznamovať nájomcovi písomne potrebu vykonania generálnych opráv, ktorých nevykonanie by spôsobilo značné škody na majetku mesta. Generálne opravy sú napríklad: výmena okien, zateplenie obvodového plášťa a strechy, rekonštrukcia vykurovacej sústavy, strechy a bleskozvodu, výmena rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie.
9. 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 podnájomu vzniknú nájomcovi akékoľvek záväzky alebo škoda, podnájomník sa zaväzuje tieto záväzky a škodu vyrovnať v plnom rozsahu.
10. Udržiavať prenajatý nebytový priestor po celú dobu podnájomu 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.
11. Podnájomník nie je oprávnený predmet podnájomu prenechať do podnájomu inému subjektu.
12. Podnájomník nie je oprávnený zriadiť v predmete nájmu sídlo alebo miesto podnikania ani nie je oprávnený dať súhlas k týmto úkonom inému subjektu.
13. Zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili alebo mohli rušiť výkon ostatných užívacích a nájomných práv v nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet podnájomu nachádza.
14. Je oprávnený označiť predmet podnájomu svojím obchodným menom.
15. Je oprávnený vybaviť predmet podnájomu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet podnájomu (prostriedky elektronickej ochrany a pod.).

16. 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.
17. Vrátiť nebytový priestor 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 rozdielneho stavu predmetu podnájmu od jeho odovzdania podnájomníkovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je podnájomník povinný uhradiť nájomcovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.
18. Umožniť nájomcovi vstup do nebytových priestorov za účelom ich kontroly, vrátane vykonania inventarizácie v prítomnosti podnájomníka.
19. Podnájomník je povinný najneskôr do 24 hodín odkedy sa o nej dozvedel, oznámiť nájomcovi každú poistnú udalosť na predmete podnájmu.

Nájomca:

1. Je povinný odovzdať nájomcovi predmet podnájmu a kľúče od predmetu nájmu najneskôr pri podpise tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil podnájomníka pri užívaní nebytového priestoru.
3. Je povinný zabezpečiť vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení, vykonávanie vopred ohlásených generálnych opráv po schválení MsZ v súlade s rozpočtom mesta pre príslušný kalendárny rok a odstraňovanie závad, ktorých vykonávanie nenáleží k povinnostiam podnájomníka.
4. Je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti podnájomníka vstúpiť do predmetu podnájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy príp. vykonávania opráv a inventarizácie.
5. Je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu podnájomníka len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete podnájmu (napr. havária, požiar atď), vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať podnájomníka.
6. 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 nájomcu zo zákonných dôvodov podľa § 9 ods. 2 písm. a) a b) zák. č. 116/1990 Zb. s dohodnutou výpovednou lehotou 1 mesiac.
3. Výpoveďou danou zmluvnou stranou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace.
4. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Jednostranným odstúpením nájomcu od zmluvy pri porušení povinností podnájomníka uvedených v článku V., časť Podnájomník, body 2., 3. (ak podnájomník mešká s úhradou o viac ako 30 dní), 4., 5., 6., 7.

6. 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 doručenie 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 /zákonov, 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