

ZMLUVA

o podnájme nebytových priestorov č. 429/2022

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej aj ako „Zmluva“)

NÁJOMCA:

Mesto Žilina

so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina
zastúpený: Mgr. Peter Fiabáne, primátor
IČO: 00321796
DIČ: 2021339474
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK37 5600 0000 0003 3035 3001
kontaktná emailová adresa a telefónne číslo: jozef.hrivik@zilina.sk, 0918 668 099

(ďalej len ako „Nájomca“)

PODNÁJOMCA:

Technické služby mesta Žilina, s.r.o.

so sídlom: Námestie obetí komunizmu 3350/1, 011 31 Žilina
zastúpený: Ing. Peter Rolko, konateľ
IČO: 53 946 600
DIČ: 212 15 44 634
IČ DPH: SK212 15 44 634
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK78 5600 0000 0078 3733 3001
SWIFT (BIC): KOMASK2X
Zapísaný: OR OS Žilina, odd. Sro, vl. č. 77853/L
kontaktná emailová adresa a telefónne číslo: konatel@tsmza.sk, 0915 788 582

(ďalej len ako „Podnájomca“)

(Nájomca a Podnájomca ďalej len ako „Zmluvné strany“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Nájomca je na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 731/2021 zo dňa 20.12.2021 (ďalej len „zmluva o nájme“), uzavretej s prenajímateľmi Viliam Hornáček, bytom a Jana Hornáčková, rod. bytom (ďalej len „Prenajímatelia“) užívateľom predmetu nájmu, ktorý sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v Žiline na ul. Hálkova 22A,

010 01 Žilina, zapísané na LV č. 7863 pre kat. úz. Žilina, obec Žilina a pozemok zapísaný na LV č. 7471 pre kat. úz. Žilina obec Žilina, a to:

- a. nebytové priestory nachádzajúce sa v budove označenej ako rozostavaná stavba garáží, postavenej na parcele CKN 998/38 a v budove označenej ako sklad, postavenej na parcele CKN 998/57 špecifikované v Pôdorysoch prízemí a poschodí a Legendách miestností na prízemí a poschodí (čísla miestností 1.01 až 1.09 a 2.01 až 2.08) v zmysle príloh, ktoré tvoria súčasť tejto zmluvy o nájme. Predmetom prenájmu sú aj sociálno-hygienické priestory, sklady a šatne.
 - b. garáže s výnimkou garážového stánia - valník, ktoré si ponecháva prenajímateľ 1/ pre vlastnú potrebu.
 - c. zastavané pozemky spolu o výmere 1435 m²
 - KNC č. 998/21 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 514 m²
 - KNC č. 998/36 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m²
 - KNC č. 998/38 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 320 m²
 - KNC č. 998/57 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 92 m²
 - KNC č. 998/58 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m², podľa LV č. 7863 pre k.ú. Žilina, obec Žilina
 - KNC č. 998/59 – zastavané plochy a nádvorí o výmere 377 m² podľa LV č. 7471 pre k.ú. Žilina, obec Žilina.
2. Nájomca prehlasuje, že je oprávnený v zmysle čl. VI. bod 9 zmluvy o nájme prenajať predmet nájmu v dohodnutom rozsahu do podnájmu Podnájmovci - spoločnosti Technické služby mesta Žilina, s.r.o.
 3. Táto Zmluva je uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových predpisov v znení neskorších predpisov súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike a v časti týkajúcej sa podnájmu zastavaných pozemkov aj v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.
 4. Nebytovými priestormi sa rozumejú priestory v zmysle § 1 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Článok II. Predmet Zmluvy

1. Nájomca so súhlasom Prenajímateľov prenecháva Podnájmovci do podnájmu nebytové priestory a nehnuteľnosti definované v čl. I bod 1 tejto Zmluvy v rozsahu, ako je bližšie špecifikované v bode 2 tohto článku Zmluvy.
2. Predmetom podnájomného vzťahu založeného touto Zmluvou sú:
 - a. nebytové priestory nachádzajúce sa v budove označenej ako rozostavaná stavba garáží, postavenej na parcele KNC 998/38 a v budove označenej ako sklad,

postavenej na parcele KNC 998/57 špecifikované v Pôdorysoch prízemí a poschodia a Legendách miestností na prízemí a poschodí:

- miestnosť č. 1.06 o výmere 8,4m²
- miestnosť č. 1.07 o výmere 10,35m²
- miestnosť č. 1.10 o výmere 13,8m²
- miestnosť č. 2.08 o výmere 13,8m²

o celkovej výmere 46,35m². Predmetom podnájmu sú aj prislúchajúce sociálno-hygienické priestory, sklady a šatne, ktoré je Podnájomca oprávnený využívať v rozsahu 50% k celkovej výmere sociálno-hygienických priestorov, skladov a šatní špecifikovaných v Pôdorysoch prízemí a poschodia a Legendách miestností na prízemí a poschodí.

b. garáže špecifikované v Legende garáží podľa Prílohy č.3 Zmluvy s výnimkou garážového stania- valníka č. 1.01, ktorý si ponechá Prenajímateľ 1/ pre vlastnú potrebu v rozsahu podľa grafického znázornenia v Legende garáží- Príloha č.3 Zmluvy,

c. zastavané pozemky:

- KNC č. 998/21 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 514 m²
- KNC č. 998/36 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m²
- KNC č. 998/38 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 320 m²
- KNC č. 998/57 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 92 m²
- KNC č. 998/58 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m², podľa LV č. 7863 pre k.ú. Žilina, obec Žilina
- a
- KNC č. 998/59 – zastavané plochy a nádvorie o výmere 377 m² podľa LV č. 7471 pre k.ú. Žilina, obec Žilina,

o výmere 717,50 m², čo predstavuje 50% k celkovej výmere 1435m².

(ďalej ako „Predmet podnájmu alebo „Prenajaté priestory“).

Článok III. Účel Zmluvy

1. Účelom podnájmu je vytvorenie technického a administratívneho zázemia pre činnosti vykonávané Podnájomcom.
2. Priestory označené v článku II. tejto Zmluvy sú prenechávané do podnájmu výlučne na tieto účely:
 - a. nebytové priestory – výhradne na kancelárske a administratívne účely;
 - b. skladovacie priestory – na uskladnenie strojov a zariadení, tovaru, náradia;
 - c. spoločné priestory – výhradne na presun osôb, nasťahovanie a vyst'ahovanie nábytku a kancelárskej techniky, v žiadnom prípade na uskladňovanie nábytku a pod.;
 - d. parkovacie plochy a garáže – výhradne na parkovanie motorových vozidiel.

3. Podnájomca sa zaväzuje užívať Prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet podnájmu.

Článok IV.

Výška, splatnosť a spôsob platenia podnájmného

1. Zmluvné strany si dohodli mesačné podnájmné za Predmet podnájmu vo výške 2345,20 € (slovom dvetisícristoštyridsaťpäť Eur), pričom v tejto sume sú zahrnuté aj služby spojené s Podnájomom, t.j. vodné, stočné, spotreba tepla a využívanie služieb pripojenia na optický internet.
2. V mesačnom podnájmnom nie sú zohľadnené náklady na spotrebu elektrickej energie súvisiacej s využívaním Predmetu podnájmu Podnájomcom, ktoré budú hradené Podnájomcom mesačne na základe faktúry, ktorú Podnájomcovi vystaví Nájomca. Nájomca je oprávnený fakturovať Podnájomcovi sumu vo výške 50% zo sumy faktúry za spotrebu elektrickej energie, ktorú účtuje Nájomcovi Prenajímateľ na základe faktúry vystavenej dodávateľom elektrickej energie. Prílohou každej faktúry musí byť faktúra od Prenajímateľa za spotrebu elektrickej energie, ktorá tvorí podklad pre vystavenie faktúry. Splatnosť faktúr za spotrebu elektrickej energie je 15 pracovných dní odo dňa ich doručenia Podnájomcovi. V prípade, ak Nájomcom vystavená faktúra nebude mať náležitosti daňového dokladu vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR a/alebo v nej nebude fakturovaná správna suma za spotrebu elektrickej energie a/alebo nebude doručená s požadovanými prílohami, je Podnájomca oprávnený túto faktúru vrátiť Nájomcovi na opravu alebo doplnenie a nová lehota splatnosti faktúry začína plynúť odo dňa doručenia opravenej alebo doplnenej faktúry.
3. Upratovanie Predmetu podnájmu, zabezpečenie čistenia, odvoz odpadkov bude pre Podnájomcu zabezpečovať Nájomca a je zohľadnené v mesačnom podnájmnom podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy.
4. Mesačné podnájmné vo výške 2345,20 € podľa bodu 1 tohto článku je splatné vždy do 5. dňa bežného mesiaca Podnájmu na účet Nájomcu vedený v Prima banka, a.s., IBAN: SK37 5600 0000 0003 3035 3001. Podnájomca sa zaväzuje pri platbe použiť variabilný symbol, ktorým je číslo tejto Zmluvy, t.j.4292022.
5. V prípade omeškania Podnájomcu s platením Podnájmného je Nájomca oprávnený požadovať od Podnájomcu úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý aj začatý deň omeškania. Nájomca je zároveň oprávnený zaslať Podnájomcovi výzvu na úhradu nedoplatku a zároveň od Podnájomcu požadovať úhradu zmluvnej pokuty za každú zaslanú výzvu vo výške 2 €. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu nedoplatku.
6. Nájomca a Podnájomca sa dohodli, že dojednané podnájmné môže Nájomca jednostranne každoročne k 1.marcu upraviť o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok podľa „Potvrdenia o miere inflácie v SR“ ktoré vždy v januári zverejňuje Štatistický úrad SR. Túto úpravu podnájmného oznámi Nájomca Podnájomcovi písomnou formou.

Článok V. Doba podnájmu

1. Podnájomný pomer založený touto Zmluvou sa uzatvára na dobu určitú od 1.7.2022 do 31.12.2026 (ďalej len „Doba podnájmu“).
2. Dohodnutá Doba podnájmu sa môže po dohode Zmluvných strán zmeniť.
3. Pred uplynutím Doby podnájmu možno podnájom ukončiť:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán.
 - b) písomným odstúpením od Zmluvy alebo
 - c) výpoveďou zo strany Nájomcu z dôvodov uvedených v § 9ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb.
 - d) výpoveďou zo strany Podnájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy ak Podnájomca užíva Predmet podnájmu v rozpore s účelom podnájmu dohodnutým v článku III. tejto Zmluvy alebo ak poruší niektorú z povinností Podnájomcu uvedenú v článku VI. tejto Zmluvy.
5. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.

Článok VI. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca je povinný odovzdať Predmet podnájmu Podnájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. V tomto stave je Nájomca povinný Predmet podnájmu na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca je povinný plniť svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy tak, aby Podnájomca nebol v užívaní predmetu rušený.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca ako aj vlastníci Predmetu podnájmu majú právo kontrolovať počas trvania podnájmu spôsob, akým Podnájomca Predmet podnájmu užíva. Za týmto účelom sú Nájomca ako aj vlastníci Predmetu podnájmu oprávnení vstupovať do priestorov, ktoré tvoria Predmet nájmu, po doručení písomného oznámenia Podnájomcovi najmenej tri dni pred dňom vykonania kontroly. V prípade živej pohromy, prípadne bezprostredného ohrozenia života, zdravia alebo svojho majetku má Nájomca ako aj vlastníci Predmetu podnájmu právo vstupu do Predmetu podnájmu bez predchádzajúceho upozornenia Podnájomcu.

4. Podnájomca berie na vedomie, že Predmet podnájmu je počas trvania podnájomného vzťahu poistený proti požiaru resp. inému poškodeniu alebo zničeniu.
5. Podnájomca je povinný riadne a včas realizovať platby podnájomného podľa čl. IV tejto Zmluvy. Podnájomca sa zaväzuje, že sa o Predmet podnájmu bude starať so starostlivosťou riadneho hospodára, zabezpečí jeho riadnu ochranu pred poškodením, zničením alebo akýmkoľvek znehodnotením.
6. Podnájomca sa zaväzuje na dodržiavanie podmienok ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. V prípade vzniku požiaru sa Podnájomca zaväzuje postupovať podľa požiarnej poplachových smerníc objektu a príslušnej požiarnej dokumentácie.
7. Podnájomca je povinný uskutočniť drobné opravy a bežnú údržbu Predmetu podnájmu do sumy 66,- € na svoje náklady. Podnájomca je povinný bezodkladne informovať Nájomcu o potrebe opravy, ktorú je potrebné vykonať, s výnimkou prípadov drobných opráv a bežnej údržby do sumy 66,-€.
8. Podnájomca je povinný ohlásiť Nájomcovi bez zbytočného odkladu vzniknuté poškodenie alebo zničenie Predmetu podnájmu.
9. Za škody spôsobené na predmetoch vnesených a umiestnených Podnájomcom a osôb, ktoré sa v priestoroch Predmetu podnájmu nachádzajú s vedomím alebo so súhlasom Podnájmu, Nájomca nezodpovedá.
10. Podnájomca nie je bez písomného súhlasu Nájomcu oprávnený vykonávať v Prenajatých priestoroch stavebné zmeny, úpravy a rekonštrukcie. Všetky rekonštrukčné práce a stavebné úpravy vykonané v záujme Podnájmu a so súhlasom Nájomcu hradí Podnájomca. V tomto prípade Podnájomca nemá právo na úhradu týchto nákladov počas trvania ani po jej ukončení Zmluvy.
11. Podnájomca nie je oprávnený prenechať Predmet podnájmu do ďalšieho podnájmu.
12. Podnájomca je povinný po skončení nájmu protokolárne odovzdať Nájomcovi Predmet podnájmu vypratany. Nájomca je oprávnený požadovať odstránenie iba tých stavebných úprav, ktoré Podnájomca vykonal bez jeho súhlasu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
13. Podnájomca je povinný poistiť svoje zariadenia pre prípad vzniku škody.

Článok VII.
Odobzdanie a prevzatie Predmetu podnájmu

1. Nájomca odovzdá Podnájomcovi Predmet podnájmu spolu s kľúčmi a diaľkovým ovládaním brány k budove na základe Preberacieho protokolu v deň účinnosti tejto Zmluvy.
2. V Preberacom protokole sa uvedú aj stavy spotreby elektrickej energie a vody ku dňu odovzdania Predmetu podnájmu do užívania Podnájomcovi.

Článok VIII.
Náhrada škody

Podnájomca sa zaväzuje nahradiť Nájomcovi v lehote do 15 dní od písomného vyčíslenia všetky škody, ktoré spôsobil porušením právnej povinnosti na Predmete podnájmu alebo ktoré vznikli v dôsledku užívania Predmetu podnájmu v rozpore s ich obvyklým užívaním v zmysle platných právnych predpisov a to aj v prípade zavinenia tretími osobami. To neplatí, ak Podnájomca preukáže, že škoda vznikla v dôsledku neodvratiteľnej udalosti, ktorej nemohol zabrániť.

Článok IX.
Záverčné ustanovenia

1. Za účelom komunikácie si určili Zmluvné strany kontaktné údaje svojich zodpovedných zástupcov v hlavičke tejto Zmluvy. V prípade zmeny kontaktných údajov sú Zmluvné strany povinné bezodkladne sa o takejto zmene informovať.
2. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia podľa ustanovení Občianskeho zákonníka (najmä § 663 a nasl.) a zákona č. 116/1990 Zb. Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba formou písomných dodatkov.
3. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou Zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou Zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy Zmluvných strán uvedené pri identifikačných

údajoch Zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej Zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená Zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží dva (2) rovnopisy.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že boli riadne oboznámení s textom Zmluvy a porozumeli jej obsahu. Ich podpis pod touto zmluvou vyjadruje slobodne, vážne a určite prejavenu vôľu.

V Žiline dňa ...~~2.7.~~...06. 2022,
Za Nájomca:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor

Za Podnájomcu:

Ing. Peter Rolko
konateľ

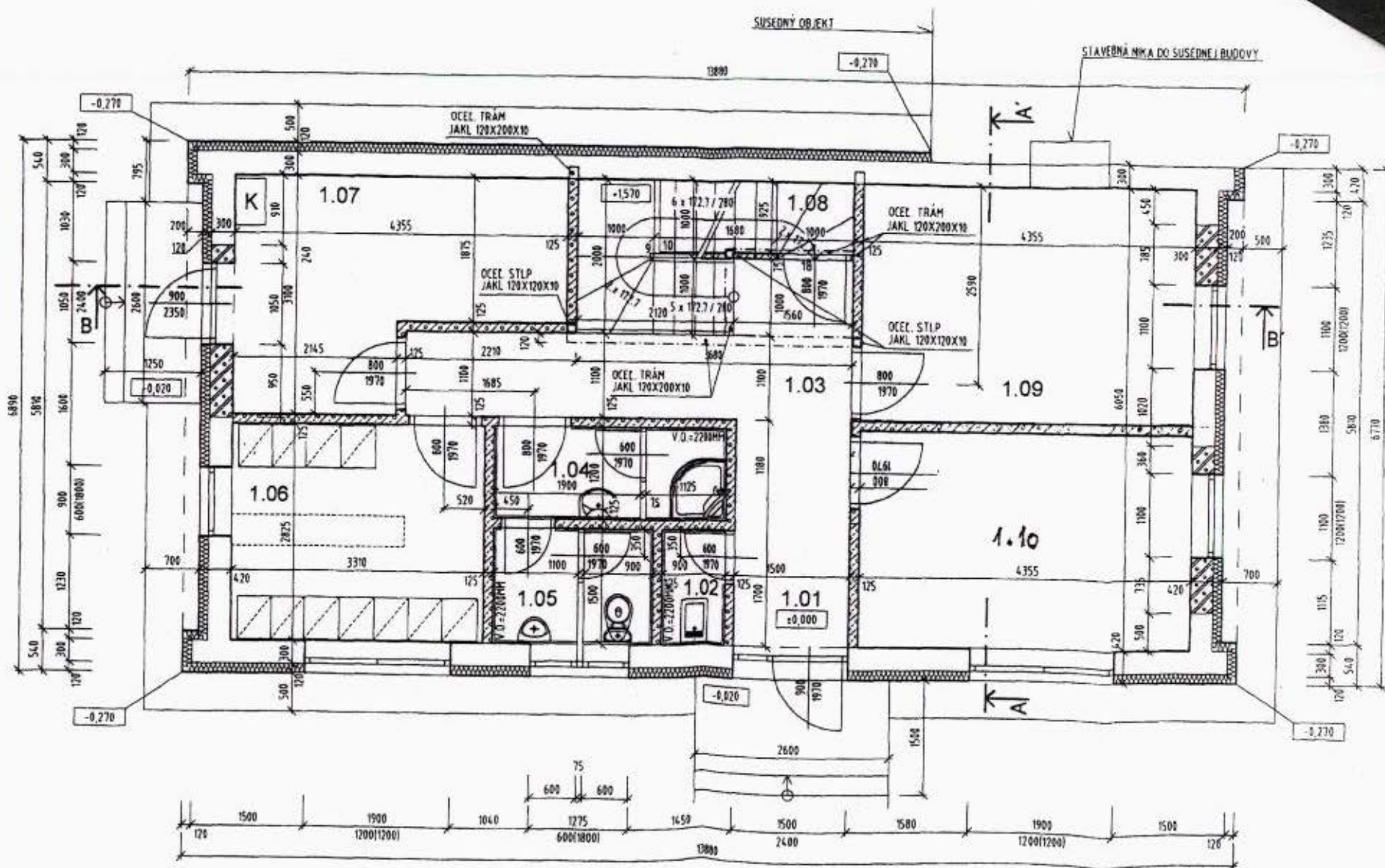
Prílohy: 1/ Pôdorys poschodia

2/ Pôdorys prízemia

3/ Legenda garáží

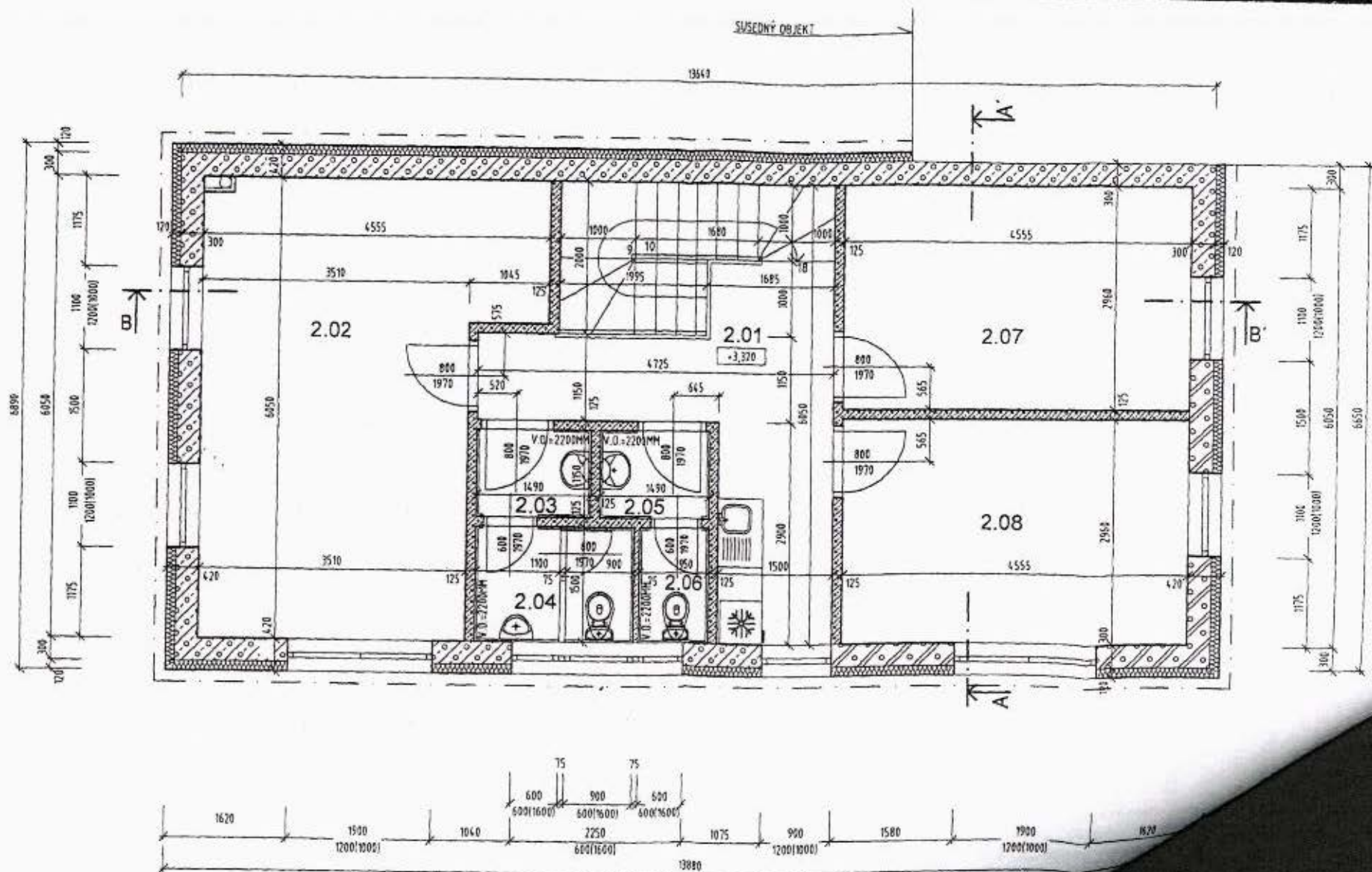
PŌDORYS PRÍZEMIA

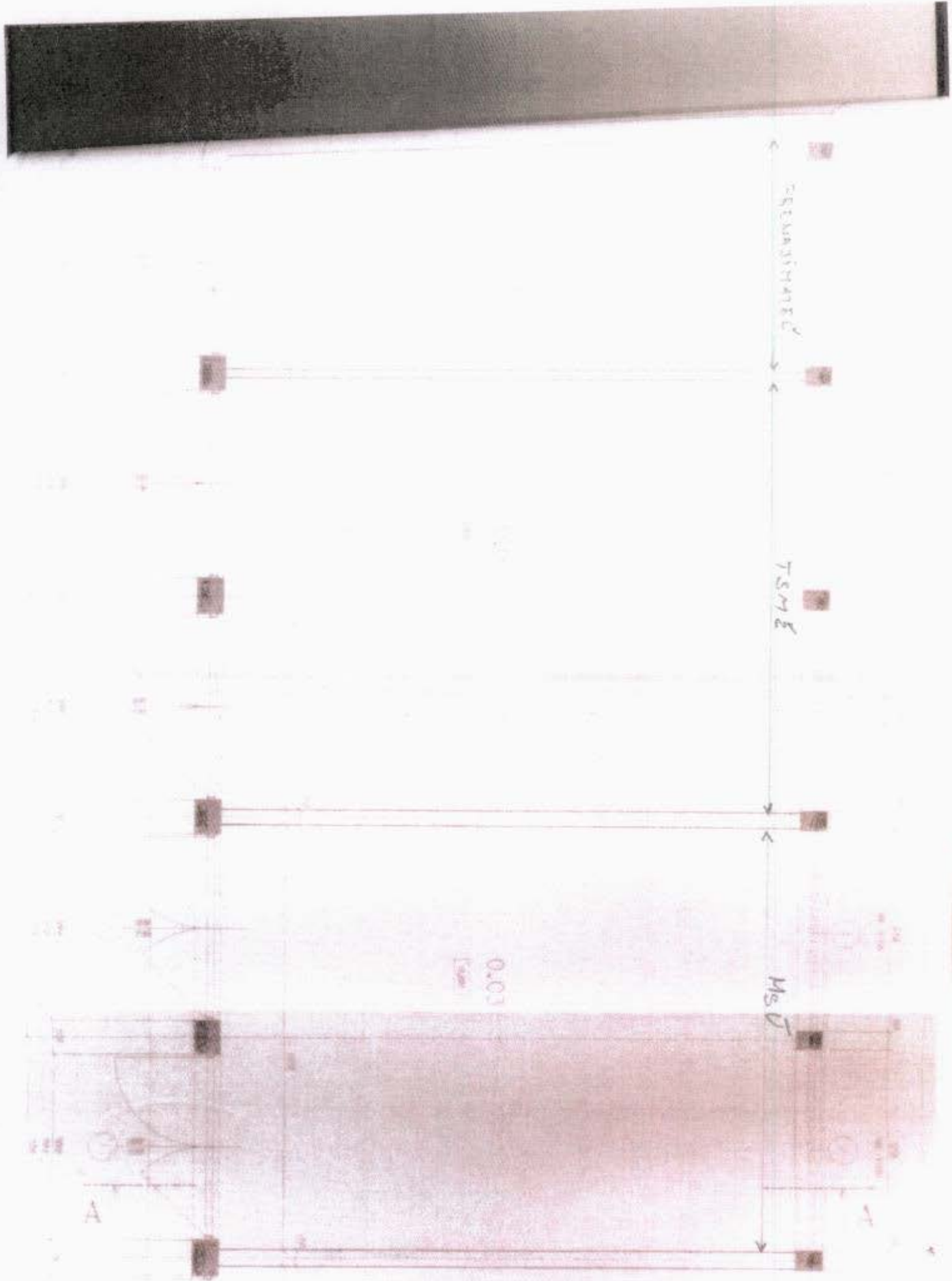
Stavba
 STAVEBNÉ ÚPRAVY A
 ADMINISTRATÍVNY OBJEKT -
 UL. HÁLKOVÁ 8570/22A - ŽILINA



PŮDORYS POSCHODIA

Stavba
 STAVEBNÉ ÚPRAVY A NADSTAVBA OBJEKTU SKLADU NA
 ADMINISTRATIVNÝ OBJEKT - PARC. Č. 998/36, 998/57, S.Č.
 UL. MÁLKOVÁ 8570/22A - ŽILINA



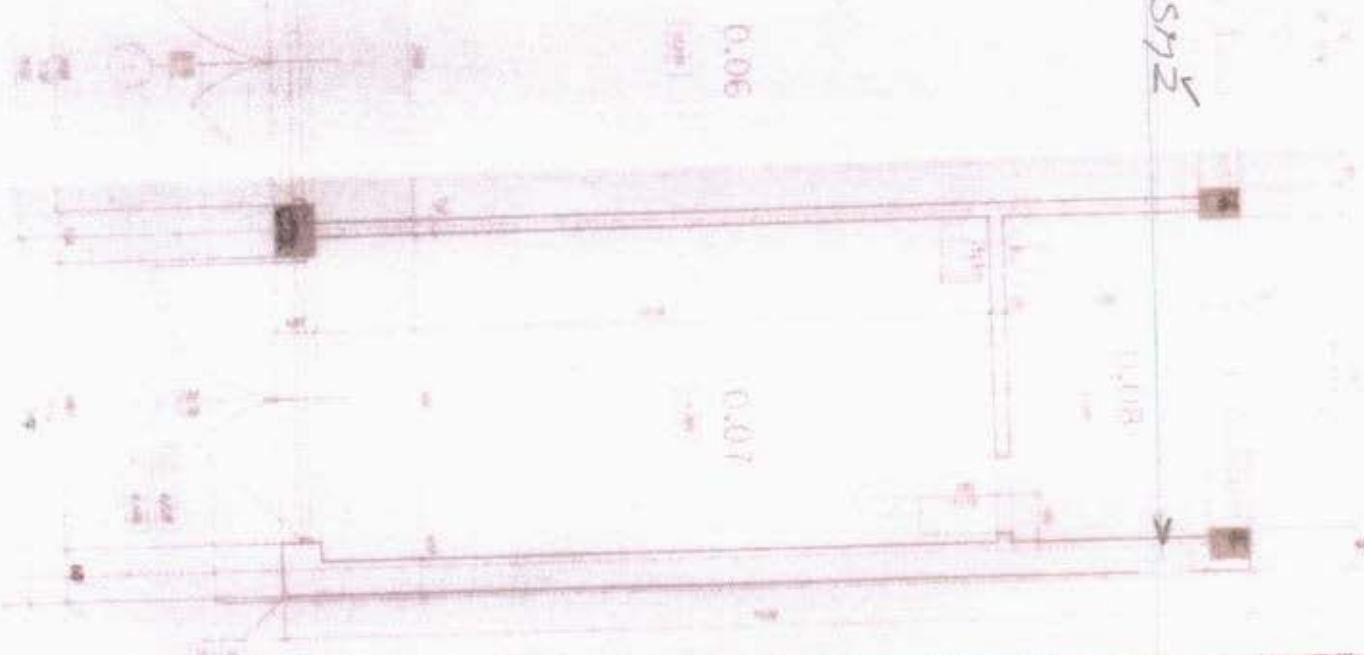


M30

T500

0.06

0.07





0.01

0.02

TSH2

0.03

MEU

0.04

MEU