

PODNÁJOMNÁ ZMLUVA

o prenájme kancelárskych priestorov dohodnutá podľa prísl. ustanovení zákona
č. 116/1990 Zb. a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi

PRENAJÍMATEĽOM: **TC-Com s.r.o.**
IČO: 31 390 226
so sídlom Jablonka 103, 906 21 Jablonka
zapísaná v OR Trenčín, odd. Sro, vložka č. 23261/R
zastúpená Ing. Ivanom Ušiakom, konateľom spoločnosti
IČ DPH: SK 2020860171
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.,
IBAN: SK11 1100 0000 0029 2683 8439
mail: tecom@orangemail.sk
(ďalej len prenajímateľ/nájomca/ alebo správca)

a

PODNÁJOMCOM: **Súkromná základná umelecká škola**
so sídlom Osloboditeľov 8, 976 66 Polomka
schválená Rozhodnutím ministerstva školstva vedy, výskumu a športu
SR číslo 2013-10142/30828:2-923 právoplatné dňa 18.8.2013
IČO: 42308674
DIČ : 2023836199
zastúpená Mgr. Stanislava Skladaná, riaditeľ
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,
IBAN: SK75 5600 0020 6880 3001
mail: stancta@gmail.com
(ďalej len podnájomca)

Čl. I.

Predmet a účel podnájmu

1. Prenajímateľ je správca budovy na Kapitulskej ul. č. 6,8,10 v Banskej Bystrici, zapísanej na Správe katastra Banská Bystrica, na I.V č. 5354 v k.ú. Banská Bystrica (ďalej len nehnuteľnosť). Prenajímateľ je oprávnený na uzavretie tejto zmluvy v zmysle nájomnej zmluvy z 14.6.2010.
2. Predmetom podnájmu je prevádzkový priestor čk. 112 o výmere 50 m², nachádzajúci sa na prvom poschodí budovy Kapitulská 6, Banská Bystrica (ďalej len predmet podnájmu).
3. Predmet podnájmu je podnájomca oprávnený využívať na účely:
 - a) kancelárske
 - b) na účely vyučovania žiakov umeleckej školy a činnosti s tým súvisiacePodnájomca je oprávnený označiť si predmet podnájmu v súlade s ustanoveniami živnostenského zákona. Umiestnenie akejkoľvek reklamy na fasáde budovy od ulice (historická budova) sa vylučuje, iná forma reklamy - pítačov podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa a musí zodpovedať všeobecne záväzným právnym predpisom.

Čl. II. Doba podnájmu

1. Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluva nadobúda platnosť jej obojstranným podpísaním a účinnou sa stáva dňom 01.09.2022.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať podnájmeovi predmet podnájmu do užívania formou protokolu do 3 dní po podpísaní podnájomnej zmluvy za účelom úpravy predmetu podnájmu.
4. Podnájomea vyhlasuje, že si je vedomý povinnosti odovzdať predmet podnájmu v prípade predčasného skončenia podnájmu, z dôvodu skončenia zmluvného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím lehoty uvedenej v tomto článku bod 1 bude informovať vlastníkov nehnuteľnosti alebo nimi povereného správcu o záujme podnájmea o uzavretie novej zmluvy, ktorá zabezpečí trvanie podnájomného vzťahu v lehote uvedenej v tomto článku bod 1.

Čl. III. Cena za užívanie predmetu podnájmu a platobné podmienky

1. Cena za užívanie predmetu podnájmu sa stanovuje dohodou zmluvných strán v závislosti na účele použitia predmetu nájmu.
2. Výška nájomného a služieb spojených s podnájmom je uvedená v článku č. IV bod 1.
3. Náklady za spotrebu vody, primárnej a spoločnej elektrickej energie, plynu na vykurovanie, odvoz komunálneho odpadu, čistenie chodníka pred budovou, obsluhu vykurovacieho zariadenia, obsluhu rozvodnej stanice plynu a vody, údržbu energetických systémov, upratovanie spoločných a sociálnych priestorov a zabezpečovacieho systému budovy predstavujú náklady na služby poskytované s nájmom a ich výška je zahrnutá v paušálnom poplatku za služby spojené s podnájmom určenom v čl. IV. bodu 1 zmluvy.
V cene služieb je kalkulovaná spotreba primárnej elektrickej energie vo výške 150 kWh mesačne. Ak na podružnom merači bude v bežnom mesiaci nameraná vyššia spotreba ako kalkulovaná, rozdiel vyfakturuje prenajímateľ na ťarchu podnájomníka v platných cenách dodávky štvrťročne vždy najneskôr do 20 dňa nasledujúceho mesiaca po štvrťroku a podnájomea je faktúru povinný zaplatiť do 14 dní od vystavenia.
4. Podnájomea sa zaväzuje uhrádzať nájomné a poplatok za služby poskytované s nájmom mesačne do 25. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci na základe vystavenej faktúry. Podnájomea bude uhrádzať náklady za nájomné a služby na účet uvedený na príslušných faktúrach.
5. Podnájomea sa zaväzuje uložiť na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške 550.- EUR na základe vystavenej faktúry v dvoch splátkach po 275.- EUR, prvú v termíne do 30 dní a druhú do 60 dní od dňa účinnosti zmluvy.
Finančná zábezpeka bude tvoriť finančnú zálohu, ktorú je prenajímateľ oprávnený jednostranne započítať so svojimi splatnými pohľadávkami voči podnájmeovi, ktoré mu vzniknú:
a/ v prípade nezaplatenia splatného nájomného a služieb spojených s nájmom,
b/ ako kompenzácia škôd, ktoré spôsobil podnájomea na predmete podnájmu,
c/ z uplatnených nárokov z omeškania zmluvne dohodnutých v tejto zmluve,
d/ na základe objektívnych nákladov spojených s vymáhaním zaplatenia pohľadávky od podnájmea
6. V prípade, že nebude zo strany podnájmea daný dôvod na použitie finančnej zábezpeky a podnájomea bude mať voči prenajímateľovi splnené všetky záväzky po ukončení tejto podnájomnej zmluvy, prenajímateľ sa zaväzuje finančnú zábezpeku podnájmeovi vrátiť v nespotrebovanej výške do 15 dní od odovzdania predmetu podnájmu.
7. V prípade použitia zábezpeky na úhradu záväzkov podnájmea, je podnájomea povinný zábezpeku doplniť do pôvodnej výšky do jedného mesiaca od odovzdania dokladu použitia zábezpeky.

Čl. IV. Výška odplaty za užívanie predmetu podnájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na určení výšky nájmu a služieb spojených s podnájomom za užívanie predmetu podnájmu takto:
 - a) **Odplata (nájomné)** za kancelársky priestor vo výške
pri užívanej výmere: 50,0 m² ročne: 3600,- EUR
fakturované mesačne: 300,- EUR
 - b) **Poplatok za služby** poskytované s podnájomom sú stanovené paušálne vo výške
pri užívanej výmere: 50,0 m² ročne: 3000,- EUR
fakturované mesačne: 250,- EUR
2. Ceny uvedené v bode 1 tohto článku sú dohodnuté bez DPH. K dohodnutej cene sa pripočíta daň z pridanej hodnoty v zákonnej výške /len u poplatku za služby s prihliadnutím na znenie bodu 5 tohto článku/, keďže prenajímateľ je jej platcom.
3. Výška nájomného bude upravovaná každoročne k 1. marcu kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu indexu spotrebiteľských cien (ako je určený Štatistickým úradom SR, www.statistics.sk) za predchádzajúci kalendárny rok alebo medzoročným indexom inflácie. Zmena výšky nájomného podľa tohto bodu tejto zmluvy sa uskutoční na základe rokovania zmluvných strán, pričom pre ňu nie je potrebný súhlas podnajímcu, keďže takýto súhlas je už podnajímcem vyjadrený v tejto zmluve.
4. Výška poplatku za služby bude upravovaná každoročne, aj priebežne v roku, v prípade nárastu dodávateľských cien pri dodávke energie, plynu, vody, tepla na vstupoch pri ktoromkoľvek vstupe na základe kalkulácie prenajímateľa. Zmena výšky poplatku za služby podľa tohto bodu tejto zmluvy sa uskutoční na základe rokovania zmluvných strán, pričom pre ňu nie je potrebný súhlas podnajímcu, keďže takýto súhlas je už podnajímcem vyjadrený v tejto zmluve.
5. Podnajímea nie je platcom DPH.

Čl. V. Práva a povinnosti podnajímcu

1. Podnajímea je oprávnený užívať predmet podnájmu len na účely určené v tejto zmluve
2. Podnajímea sa zaväzuje za predmet podnájmu zaplatiť poplatky za nájomné a služby stanovené v čl. IV. a za podmienok uvedených v čl. III.
3. Podnajímea sa bude starať o predmet podnájmu tak, aby nedošlo k jeho znehodnoteniu, poškodeniu alebo zničeniu. Vzniknutú škodu na predmete podnájmu bude podnajímea písomne hlásiť nájomcovi.
4. Podnajímea je povinný vzniknutú škodu na majetku uhradiť nájomcovi
5. Akékoľvek úpravy alebo opravy vo vnútri prenajatého predmetu podnájmu zabezpečuje podnajímea len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu. Predchádzajúci súhlas nájomcu sa nevyžaduje v prípade bežnej údržby predmetu podnájmu /napr. výmena žiaroviek a pod./ Podnajímea berie na vedomie, že akékoľvek vynaložené náklady na úpravu a zariadenie priestorov pre účely vlastného užívania realizuje vo vlastnej režií ak sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak. Súčasne súhlasí s tým, že nemá nárok na náhradu nákladov na úpravu priestorov realizovaných pred účinnosťou zmluvy aj v prípade, že z nejakých dôvodov nebude priestor užívať resp. dôjde k ukončeniu zmluvy v zmysle čl. II, bod 3 tejto zmluvy.
6. Podnajímea zodpovedá za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia osôb zdržujúcich sa s vedomím podnajímcu v prenajatých priestoroch v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov. Súčasne sa podnajímea

zaväzuje, že v priestoroch nájomeu, ktoré nie sú predmetom zmluvy bude dodržiavať právne a ostatné predpisy na zaistenie BOZP.

7. V prípade zavineného spôsobenia škody na majetku v nájme nájomeu zanedbaním týchto predpisov je podnájomea povinný škodu nájomcovi nahradiť.
8. Podnájomea v zmysle § 6 ods. 2 Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zodpovedá za ochranu pred požiarmi prenajatého priestorú, zabezpečuje plnenie povinností na zaistenie ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch v zmysle § 4, 5, 6, 7, 8 Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov okrem ustanovení § 4 písm. a/, b/, c/, d/, f/, j/, k/, l/, m/, n/, § 5 písm. a/, d/, e/, g/
9. Nájomea zabezpečuje prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení sk. A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení a zariadení sk. A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú majetkom podnájomeu vykonáva podnájomea.
10. Podnájomea sa zaväzuje likvidovať na vlastné náklady osobitný odpad vyprodukovaný prevádzkou podnájomeu / obalová technika, kartóny, nebezpečný odpad žiarivky, batérie, elektronika a i. podľa typu prevádzky podnájomeu / v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi o likvidácii odpadu.
11. Podnájomea sa zaväzuje v objekte administratívnej budovy dodržiavať bezpečnostné predpisy a predpisy o ochrane pred požiarmi pri prevádzke motorových vozidiel stanovené vyhláškou SUBP a SBU č. 208/1991. Osobitne sa ukladá zákaz parkovať pred regulačnou stanicou plynu a mimo vyhradených plôch. Škody a sankcie, ktoré prekážateľne vzniknú nájomcovi porušením uvedených opatrení zo strany podnájomeu alebo jeho dodávateľov a zákazníkov znáša podnájomea.
12. Podnájomea zabezpečuje poistenie svojej prevádzkovej činnosti v predmete nájmu na svoje náklady.
13. Podnájomea sa zaväzuje ku dňu skončenia podnájomného vzťahu predmet podnájmu vypratáť a vrátiť nájomcovi v stave obvyklého opotrebenia.

Čl. VI.

Povinnosti nájomeu /prenajímateľa/

1. Nájomea sa zaväzuje poskytnúť predmet podnájmu uvedený v čl. I. za podmienok stanovených v tejto zmluve a osobitne písomne dohodnutých podmienok pre úpravu priestorov na vykonávanie prevádzkovej činnosti.
2. Nájomea ako správca vykonáva všetky činnosti smerujúce k zabezpečeniu údržby a vykonaniu opráv spoločných priestorov, podstaty objektu a rozvodných sietí elektrických médií a príslušných pozemkov k nehnuteľnosti.
3. Nájomea zabezpečuje poistenie budovy proti požiaru a iným živelným pohromam
4. Nájomea sa zaväzuje v súlade s článkom V. bod 5 tejto zmluvy zohľadniť pri fakturácii vynaložené náklady na úpravu predmetu podnájmu v rozsahu ním odsúhlasenej a vopred dohodnutej spolu účasti.

Čl. VII.

Sankcie

1. V prípade neplnenia podmienok v čl. III a IV. tejto zmluvy zo strany podnájomeu, je tento povinný prenajímateľovi zaplatiť úrok z omeškania v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákona.
2. Neplnenie povinností platiť nájomné alebo poplatkov za služby po dobu viac ako 30 dní po splatnosti sú považované za hrubé porušenie zmluvy zo strany podnájomeu a sú dôvodom na okamžité odstúpenie zmluvy a vypratanie podnájomeu prenajímateľom podľa § 6 Občianskeho zákonníka.
3. V prípade zistenia iného porušenia plnenia povinností zo strany podnájomeu (okrem podľa čl. III a IV zmluvy), je prenajímateľ oprávnený, nie však povinný vyrubiť podnájomecovi zmluvnú pokutu do výšky 550,- EUR za porušenie podľa druhu a závažnosti porušenia. Právo prenajímateľa na

náhradu škody, pokiaľ vznikla porušením povinnosti podnájomcu, tým nie je dotknuté až do výšky skutočnej škody.

Čl. VIII.

Vznik, zmena zmluvy, skončenie podnájmu a výpoveď z podnájmu

1. Podnájomná zmluva nadobúda platnosť jej obojstranným podpísaním zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.09.2022.
2. K zmene dohodnutých ustanovení tejto zmluvy môže dôjsť len formou písomných dodatkov, po vzájomnom odsúhlasení a podpísaní obidvoch zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od podnájomnej zmluvy v prípade nezaplatenia poplatkov za podnájom a služby v zmysle článku III., ak tieto podnájomca nezaplatí ani v náhradnej 5-dňovej lehote stanovenej v písomnej výzve prenájomcu na zaplatenie nedoplatku. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia podnájomcovi.
4. V prípade, že podnájomca užíva predmetné priestory v rozpore s touto zmluvou je prenájomca oprávnený vyrubiť sankcie podľa tejto zmluvy alebo podľa zákona.
5. Zmluva je uzavretá na dobu neurčitú, počas platnosti zmluvy môže ktorákoľvek zo zmluvných strán zmluvu písomne vypovedať s mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
6. Podnájomný vzťah môže byť ukončený aj písomnou dohodou zmluvných strán.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že
 - všetky dokumenty a písomnosti zo strany prenájomcu na podnájomcu ako aj faktúry budú zasielané na adresu:
„Súkromná základná umelecká škola, Osloboditeľov 8, 976 66 Polomka“
 - pri vzájomnej komunikácii môžu obidve zmluvné strany využívať aj elektronické médiá, a to cez účty:
TC-Com, s.r.o. : tecom@orangemail.sk
Súkromná základná umelecká škola : stancta@gmail.com
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že žiadna zo strán neuzavrela zmluvu v tiesni a ani za inak nápadne nevýhodných podmienok.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.
5. Táto zmluva je jediným a úplným dojednaním medzi zmluvnými stranami týkajúcim sa predmetu podnájmu a všetky ostatné zmluvy alebo dojednania viažuce sa k predmetu podnájmu sa podpisom tejto zmluvy rušia.

V Banskej Bystrici, dňa 31.08.2022

Prenajímateľ:

TC-Com s.r.o., Ing. Ivan Ušiak, konateľ

Podnájomca:

Súkromná základná umelecká škola, Mgr. Stanislava Skladaná, |
