

## Zmluva o podnájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

### Nájomca:

Obchodné meno: AOK, s.r.o.  
Sídlo: Moyzesova 4141/35A, 977 01 Brezno  
IČO: 55185851  
DIČ: 2121889121, neplatca DPH  
Registrácia: OR OS, Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č.45540/S  
Zastúpenie: Ing. arch. Pavol Kupec  
Kontaktná osoba: Ing. arch. Pavol Kupec  
Telefonický kontakt: 0903 761 892  
Email: [aoksro@gmail.com](mailto:aoksro@gmail.com)  
č. účtu IBAN XXXXXXXXXXXX  
(ďalej ako Nájomca)

### Podnájomník:

Obchodné meno: Centrum pre deti a rodiny Valaská  
Sídlo: Chalupkova 2, 976 46 Valaská  
IČO: 00610461  
DIČ: 2021155796, neplatca DPH  
Registrácia:  
Zastúpenie: MUDr. Gabriela Pôbišová  
Kontaktná osoba: Mgr. Miroslava Cibulová  
Telefonický kontakt: 0907 865 413  
Email: [cdervalaska.cibulova@gmail.com](mailto:cdervalaska.cibulova@gmail.com)  
č. účtu IBAN XXXXXXXXXXXX  
(ďalej ako Podnájomník)

### Článok I. Predmet nájmu

1. Nájomca je oprávnený, v zmysle Zmluvy o prenájme zo dňa 31.01.2023 s vlastníkom nehnuteľností, prenajímať tretím osobám nehnuteľnosti "OBYTNA A PREV.STAVBA," nachádzajúca sa na Nám. M. R. Štefánika 27/22 v Brezne, parcela C-KN č.2939 v katastrálnom území Brezno, obec Brezno, okres Brezno, zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.2171, v evidencii Okresného úradu Brezno, Katastrálny odbor.
2. Nájomca dáva podnájomníkovi do podnájmu časť predmetnej nehnuteľnosti špecifikovaných nasledovne: kancelárske priestory a sociálne zariadenie.

Výmera podlahovej plochy predmetu nájmu  
Popis prenajatých priestorov  
Účel nájmu

59,91 m2  
Obchodné priestory na 2.np  
Podľa bodu 4.tohto článku zmluvy.

3. Nájomca vyhlasuje, že stavebné určenie prenajímaných priestorov sa zhoduje s účelom podnájmu.
4. Nebytový priestor sa Podnájomníkovi prenecháva pre svoje podnikateľské účely a Podnájomník neposkytne priestory ďalším osobám. Podnájomník preberá uvedené priestory do podnájmu za účelom zriadenia priestorov ambulancie na vykonávanie opatrení SPODaSK v rámci NP DEI NS III, pre výkon sociálneho a psychologického poradenstva ambulantnou a/alebo terénnou formou, podľa platného predmetu činnosti Podnájomníka.

## **Článok II. Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.02.2023 do 31.10.2023.

## **Článok III. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia**

1. Nájomné bolo určené vzájomnou dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v platnom znení nasledovne:

<b>Položka</b>	<b>Suma bez DPH v EUR</b>	<b>DPH v EUR</b>	<b>Výška úhrady mesačne</b>
Prenájom priestorov	250,00	0,00	250,00 EUR
Služby súvisiace s nájmom poskytované Nájomcom	120,00	0,00	120,00 EUR
<b>MESAČNÁ ÚHRADA CELKOM</b>			<b>370,00 EUR</b>

2. Služby súvisiace s podnájmom poskytované Nájomcom sú dodávka teplej a studenej vody, odvádzanie odpadovej a zrážkovej vody, spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch i v predmete podnikania, dodávka tepla, upratovanie spoločných priestorov, zimná údržba spoločných priestorov, úhrada za komunálny odpad, úhrada dane z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľnosti, havarijná služba, revízie a servis plynovej kotolne.
3. Dňom vzniku podnájmu je Podnájomník povinný platiť Nájomcovi úhradu mesačného nájomného vo výške špecifikovanej v Čl. III.1.
4. Úhrada nájomného bude vykonaná formou bankového prevodu na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 15.dňa príslušného mesiaca, na základe vystavenej faktúry.
5. Nájomca si vyhradzuje právo zvýšenia cien prevádzkových nákladov v prípade zvýšenia cien dodávateľov energií a služieb. Toto zvýšenie bude vykonané po vzájomnej dohode formou písomného dodatku k tejto zmluve. Nájomca si vyhradzuje právo zmeny cien nájmu z dôvodov legislatívnych zmien a v súvislosti s ročnou mierou inflácie vykázanou Štatistickým úradom SR a to do výšky preukázanej miery inflácie.
6. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania prevádzkových nákladov voči skutočnej spotrebe sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Podnájomníkovi. Vyúčtovanie prevádzkových nákladov bude vykonané k 31.10.2023.
7. V prípade omeškania s platením nájomného sa Podnájomník zaväzuje zaplatiť Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

8. Podnájomník má nárok na pomernú zľavu za nájom, ak nebytový priestor môže užívať obmedzene len preto, že Nájomca si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.
9. Na zabezpečenie nájomného má Nájomca nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu a patria Podnájomníkovi.

#### **Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je povinný odovzdať Podnájomníkovi prenajaté priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie k dátumu dohodnutom touto zmluvou.
2. Podnájomník je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Podnájomník užíva nebytový priestor výlučne na svoje podnikateľské účely a nie je oprávnený ich poskytnúť iným subjektom bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.

#### **Článok V. Vzájomné dojednania**

1. Podnájomník môže vykonávať stavebné práce v prenajatých priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu.
2. Podnájomník sa zaväzuje zaistiť u svojich zamestnancov dodržiavania všeobecne-závazných právnych predpisov v oblasti ochrany majetku a požiarnej ochrany a spolupracovať pri realizácii preventívnych opatrení na zamedzenie vzniku škôd.
3. Náklady spojené s obvyklou údržbou prenajatých priestorov, najmä ak poruchy a poškodenia vznikli činnosťou Podnájomníka (maľovanie vrátane opráv omietok, oprava náterov okien a dverí, zasklenie okien, opravy zámkov, kľučiek, vypínačov, výmena svietidiel) si zabezpečí Podnájomník na vlastné náklady.
4. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu vykonania všetkých opráv a prác, ktoré podľa tejto zmluvy Podnájomník nie je povinný vykonávať alebo zabezpečiť. Ak si túto povinnosť Podnájomník nespĺní, zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. V rozsahu nutnom na vykonanie opráv, ktoré je povinný zabezpečiť Nájomca je Podnájomník povinný umožniť Nájomcovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvody elektriny, vody, kanalizácie a podobne).
5. Podnájomník nesmie uskutočňovať žiadne zásahy do elektrickej rozvodnej skrine ani žiadne iné zásahy do rozvodov el. energie v predmete podnájmu. Pravidelné revízie elektroinštalácie podľa platnej legislatívy v predmete podnájmu je povinný zabezpečiť Nájomca vo vlastnej réžii.
6. Podnájomník zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie požiaro-bezpečnostných predpisov v predmete podnájmu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomník zodpovedá a zabezpečí udržiavanie poriadku v predmete podnájmu počas celej doby nájmu.
8. Poistenie objektu zabezpečí Nájomca.

**Článok VI.**  
**Skončenie podnájmu**

1. Podnájomný vzťah môže byť ukončený ktoroukoľvek zmluvnou stranou písomnou formou. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. V prípade porušenia nájomnej zmluvy z dôvodu neplatenia nájmu a prevádzkových nákladov nasleduje 1-mesačná výpoveď z dôvodov porušenia tejto zmluvy.
2. V deň ukončenia nájmu je podnájomník povinný odovzdať nájomcovi uvoľnený priestor v takom stave , v akom ho prevzal s príhľadnutím na bežné opotrebenie za čas podnájmu.

**Článok VII.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou, inak sú neplatné a zmluvné strany sa ich nemôžu dovoliavať.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním v plnom rozsahu, čo potvrdzujú svojim podpisom.
4. Nájomca vyhlasuje, že pri spracovaní údajov nájomnej zmluvy postupoval v súlade s čl. 28 odst. 1 GDPR § 34 odst.1 zákona o ochrane osobných údajov, t.j. dbal na odbornú spôsobilosť prenajímateľa a nájomcu a jeho schopnosť poskytnúť dodatočné záruky na to, že prijímú opatrenia tak, aby spracúvanie spĺňalo zákonné požiadavky, a aby sa zabezpečila ochrana dotknutej osoby.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.

Vo Valaskej, dňa 01.02.2023

Za Nájomcu:

Za Podnájomníka:

.....  
AOK, s.r.o.  
Ing. arch. Pavol Kupec  
konateľ

.....  
Centrum pre deti a rodiny Valaská  
MUDr. Gabriela Pôbišová  
riaditeľka