

Zmluva o podnájme

uzavretá podľa § 666 zákona č. 40/1964 Zb.

Občiansky zákonník

(ďalej len „zmluva“).

medzi týmito zmluvnými stranami:

1) Podnájomník

Obchodné meno: KARMEN – veľkoobchod potravín s.r.o.
Sídlo: ul. Strojnícka 15, 080 01 Prešov
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov
Oddiel Sro, Vložka č. 10382/P
IČO: 36 447 269
DIČ: 2020010773
IČ DPH: SK2020010773
Štatutárny orgán: konateľ Jozef Korfanta alebo Vladimír Kolcun
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Prešov
Číslo účtu: IBAN: SK 75 0900 0000 0000 9628 0077
Adresa
Pre doručovanie písomností: ul. Strojnícka č. 15, 080 01 Prešov
Údaje k DPH: Podnájomník je platiteľom DPH

(ďalej len „podnájomník“)

a

2) Nájomca

Obchodné meno: Obec Margecany.
Sídlo: Obec Margecany, Obchodná 7, 055 01 Margecany
Zastúpený: Ing. Igor Petrik, starosta obce na základe osvedčenia zo dňa 29.12.2006
IČO: 00 329 347
DIČ: 2021259405
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., expozitúra Spišská Nová Ves.
Číslo účtu: 3457448001/5600
IBAN: SK22 5600 0000 0034 5744 8001
Adresa
Pre doručovanie písomností: Obecný úrad, Obchodná 7, 055 01 Margecany.
Údaje k DPH: Prenajímateľ nie je platiteľom DPH

(ďalej ako „nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel podnájmu

1. Subjekt - Železnice Slovenskej republiky, so sídlom ul. Klemensova č. 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501 (ďalej ako „prenajímateľ“) je správcom majetku štátu a to pozemku parc. číslo KN-C 729, druh pozemku zastavané ostatné plochy o celkovej výmere 2449 m², nachádzajúceho sa v katastrálnom území Margecany, ktorý je zapísaný na LV č. 166.
2. Nájomnou zmluvou č. 836044086-1-2008 zo dňa 25.11.2008 (ďalej ako „nájomná zmluva“) prenajímateľ prenechal do užívania nájomcovi okrem iného pozemok parc. č. KN-C 729, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 2449,00 m², pričom tento je ako súčasť predmetu nájmu zakreslený v kópii situačného plánu tvoriaceho neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený na základe nájomnej zmluvy na predmete nájmu realizovať stavbu: „Miestna komunikácia, parkovacie plochy pri Železničnej stanici v obci Margecany.“ v súlade s vyjadrením Odboru rozvoja GR ŽSR č.j. 2172/2008/O220/216 zo dňa 15.4.2008, ktoré je uvedené ako príloha č.

- 3 nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Dňa 16.1.2023 prijalo obecné zastupiteľstvo nájomcu uznesenie OZ č. 31/2023 zo dňa 16.1.2023, podľa ktorého obecné zastupiteľstvo nájomcu súhlasí „s uzatvorením podnájomného vzťahu na časť parcely KN-C č. 729, ostatná plocha, k. ú. Margecany, ktorú má obec v prenájme od správcu Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, pre stavebníka KARMEN veľkoobchod potravín s.r.o., Strojnícka 15, 080 01 Prešov v súvislosti realizáciou stavby „Predajňa potravín, Margecany“, v zmysle predloženej žiadosti. Uzatvorenie zmluvného vzťahu bude so súhlasom prenajímateľa a podľa ním určených podmienok. Vzhľadom na už zrealizovanú stavbu chodníka v rámci ukončeného projektu Regenerácia sídla Margecany bude stavebník povinný odovzdať použiteľný stavebný materiál obci. Písomné vyhotovenie uznesenia zo dňa 17.1.2023 bolo zverejnené na úradnej tabuli nájomcu.
 5. Písomnosťou č. 10081/2023/SM/RPHsMKE-3 zo dňa 26.1.2023 s označením „VEC: Súhlas s prenájomom tretej strane – odpoveď“ prenajímateľ na základe žiadosti nájomcu zo dňa 23.01.2023 o udelenie súhlasu k prenájomu tretej strane podľa článku VII. ods.6, Nájomnej zmluvy č. 836044086-1-2008 zo dňa 25.11.2008 udelil nájomcovi súhlas na prenájom tretej strane - Karmen, s.r.o., Strojnícka 15, 080 15 Prešov podľa vyššie citovaného článku nájomnej zmluvy za účelom zriadenia parkovacích plôch na časti parc. KN-C č. 729 o výmere 21,16 m² na dobu neurčitú od podpisu tohto súhlasu avšak za dodržania nasledovných podmienok: - uzavrieť podnájomnú zmluvu s treťou stranou za rovnakých podmienok ako sú stanovené v nájomnej zmluve so ŽSR - doložiť kópiu tejto zmluvy na ŽSR, OSM Košice, Štefánikova 60, 040 51 Košice do 5 dní od jej podpísania - faktúry za nájomné v zmysle zmluvy č. 836044086-1-2008 zo dňa 25.11.2008 budú vystavované na nájomcu - ako nájomca bude zodpovedný za dodržiavanie všetkých podmienok a povinností zo strany podnájomcu v zmysle Zmluvy č. 836044086-1-2008 zo dňa 25.11.2008.
 6. Vzhľadom na zhora uvedené skutočnosti nájomca touto zmluvou prenecháva podnájomníkovi do užívania/podnájmu časť pozemku parc. KN-C č. 729, ostatné plochy, o celkovej výmere 2449 m², kat. úz. Margecany, kedy časť pozemku prenechanej do podnájmu touto zmluvou zodpovedá jeho výmera 21,16 m² (ďalej ako „predmet podnájmu“) a to za účelom zriadenia parkovacích plôch na predmete podnájmu v súvislosti realizáciou stavby „Predajňa potravín, Margecany“.

Čl. II

Doba podnájmu

1. Nájomca prenecháva predmet podnájmu do užívania/podnájmu podnájomníkovi na dobu neurčitú za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť po jej podpise oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, pri zohľadnení čl. VIII. bod 2. tejto zmluvy.

Čl. III

Prevzatie a odovzdanie predmetu podnájmu

1. Nájomca protokolárne odovzdá podnájomníkovi predmet podnájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu v akom sa predmet podnájmu nachádza v čase jeho odovzdania podnájomníkovi.
2. Pokiaľ sa nájomca s podnájomníkom písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia podnájmu je podnájomník povinný predmet podnájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne ho odovzdať nájomcovi.

Čl. IV

Podnájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v zmysle zákona Národnej rady SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších

predpisov dohodli, že za podnájom predmetu podnájmu uhradí podnájomník nájomcovi podnájomné vo výške 0,1 eur/m²/rok, kedy **celkové ročné podnájomné za predmet podnájmu je 21,16m² * 0,1 eur/m²/rok = 2,12 eur/rok** (slovom dve eurá a dvanásť centov). Dohodnuté podnájomné je uvedené bez DPH. DPH bude fakturovaná podľa platných právnych predpisov.

2. Podnájomné bude podnájomník uhrádzať nájomcovi vopred ročne vo výške 2,12 eur/rok na základe faktúry vystavenej nájomcom. Faktúra bude vystavená nájomcom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je dohodnutá na 14 dní odo dňa jej vystavenia.
3. Daň z nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov hradí prenajímateľ.
4. Nájomca si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia podnájomného formou písomného oznámenia o zvýšení podnájomného za predmet podnájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Podnájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1 nasledujúceho roka.

Zvýšené podnájomné bude podnájomníkovi písomne oznámené a následne dofakturované najneskôr do 60 dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie nájomcovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.

5. Ak zistí nájomca porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených podnájomníkovi všeobecne platnými právnymi predpismi a ktoré podnájomník neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu, môže nájomca požadovať od podnájomníka zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške:

- a) 10% z ročného podnájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti podnájomníka, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu menej závažného porušenia tejto zmluvy,
- b) 20% z ročného podnájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti podnájomníka, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu závažného porušenia tejto zmluvy,

Zmluvnú pokutu je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo nájomcu na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

6. Podnájomník sa zaväzuje v čase trvania podnájomného vzťahu písomne oznámiť nájomcovi dátum zmien v registrácii za platiteľa dane z pridanej hodnoty a to bezodkladne (najneskôr do 5 dní) po tomto dátume. V prípade, že podnájomník neoznámí zmeny v registrácii bezodkladne po tomto dátume a daňový úrad vyrubí nájomcovi pokutu, podnájomník sa zaväzuje zaplatiť nájomcovi túto vyrubenú pokutu vrátane dodatočne vyrubenej dane na základe faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

Čl. V

Ukončenie podnájmu

1. Podnájomný pomer zanikne:
 - a) zánikom nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodu závažného porušenia povinností podnájomníka vyplývajúcich zo zmluvy o podnájme. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,
 - d) písomnou výpoveďou podnájomníka a to aj bez uvedenia výpovedného dôvodu. Výpovedná

lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

Čl. VI

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností upravených v tomto článku zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo podnájomníka budú doručované na adresy podnájomníka alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto zmluvy o podnájme.
3. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v tejto zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi/podnájomníkovi aj keď:
 - a) nájomca/podnájomník odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručení dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca/podnájomník ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca/podnájomník o uložení nedozvedel,
 - c) bola zásielka vrátená podnájomníkovi/nájomcovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu/podnájomníka na adrese uvedenej v tejto zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je podnájomníkovi/nájomcovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručení, a to aj vtedy, ak sa nájomca/podnájomník o tom nedozvie.
4. Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za právnické osoby prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk, tomu, kto je oprávnený za právnickú osobu konať, ostatné písomnosti ktorémukoľvek jej zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Podnájomník je povinný zdržať sa na predmete podnájmu akejkolvek činnosti obmedzujúcej, či ohrozujúcej železničnú prevádzku.
2. Podnájomník bude užívať predmet podnájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet podnájmu. Podnájomník smie užívať predmet podnájmu len na účely uvedené v tejto zmluve a činnosti s tým akokoľvek súvisiace. Uvedené oprávnenie užívania predmetu podnájmu sa primerane vzťahuje aj na zákazníkov, dodávateľov či tretích osôb pri užívaní predajne potravín, Margecany.
3. Podnájomník sa s nájomcom dohodol na základe § 6 odsek 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, že podnájomník je povinný zabezpečiť na predmete podnájmu všetky úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení tohto zákona. Podnájomník sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu podnájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č.

17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá podnájomník nájomcovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností podnájomníkom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli nájomcovi uložené.

4. Akékoľvek ďalšie stavebné úpravy na predmete podnájmu môže podnájomník vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má nájomca právo ukončiť tento podnájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V ods. 1 písm. d) tejto zmluvy.
5. Podnájomník sa zaväzuje, že bežnú údržbu predmetu podnájmu zabezpečí na vlastné náklady.
6. Podnájomník nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet podnájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez súhlasu nájomcu nesmie podnájomník umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu podnájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má nájomca právo ukončiť tento podnájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V ods. I písm. d) tejto zmluvy.
7. Podnájomník je povinný ihneď ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom podnájomníka, uvedených v časti "zmluvné strany" v tejto zmluve o podnájme. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
8. Podnájomník je povinný umožniť vstup zamestnancom nájomcu na predmet podnájmu za účelom vykonania kontroly jej stavu a spôsobu jej využívania. Podnájomník sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne 3 mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti tejto zmluvy umožní po predchádzajúcom písomnom oznámení zamestnancom nájomcu a záujemcom o odkúpenie resp. o iné využitie predmetu podnájmu vstup na predmet podnájmu za účelom vykonania obhliadky predmetu podnájmu. Súčasne sa podnájomník v tomto období zaväzuje umožniť umiestnenie oznamu na prenajatej pozemkovej ploche, prostredníctvom ktorého bude ponúkané tretím osobám predmet podnájmu na odpredaj resp. na iné využitie (napr. nájom). Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má nájomca právo ukončiť tento podnájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V ods. I písm. d) tejto zmluvy.
9. Podnájomník nemá voči nájomcovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou, živelnou udalosťou alebo prevádzkovou činnosťou nájomcu. Ak z činnosti podnájomníka dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
10. Odvoz odpadu z predmetu podnájmu si podnájomník zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na železničnom pozemku nie je prípustné.
11. Podnájomník je povinný umožniť vstup na predmet podnájmu oprávneným zamestnancom prenajímateľa alebo nájomcu za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených na predmete podnájmu.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Podmienkou platnosti tejto zmluvy je jej schválenie obecným zastupiteľstvom nájomcu, pričom podmienkou následnej účinnosti tejto zmluvy je jej úradné zverejnenie, kedy účinnosť nastáva dňom nasledujúcim po dni takéhoto zverejnenia.
3. Táto zmluva je uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola

pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.

4. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného podpísaného očíslovaného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami, okrem oznámenia nájomcu o zvýšení podnájomného v zmysle tejto zmluvy a ďalších zmien, ktoré táto zmluva pripúšťa.
5. Táto zmluva má 6 strán a je vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 1 obdrží nájomca, 2 obdrží podnájomník a 1 prenajímateľ.

Za podnájomníka:

Za Nájomcu:

V Prešove

V Margecnoch

.....
KARMEN – veľkoobchod potravín, s.r.o.

.....
Ing. Igor Petřík
starosta obce Margecany

