

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov

(ďalej len ako „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Nájomca: **NOVATRI s.r.o.**
Sídlo: Sládkovičova 6014/29, 974 03 Banská Bystrica
IČO: 53 149 742
IČ DPH: [REDACTED]
zapísaná v Obch. reg. Okr. súdu Banská Bystrica, Odd.: Sro, Vl. č.: 39166/S
v mene ktorej koná: Pavel Zvara – konateľ
Bankové spojenie: [REDACTED] vedený v Tatra banke, a.s.
Kontakt: [REDACTED]
(ďalej len „Nájomca“)

a

Podnájomca: **Organizátor IDS BBSK, a.s.**
Sídlo: Nám. SNP 23/23, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 54 162 793
IČ DPH: [REDACTED]
zapísaná v Obch. reg. Okr. súdu Banská Bystrica Odd.: Sa, Vl. č.: 1219/S
v mene ktorej konajú: Ing. Radoslav Vavruš – predseda predstavenstva
Ing. Martin Lejtrich – podpredseda predstavenstva
(ďalej len „Podnájomca“)

(ďalej označovaní jednotlivo ako „zmluvná strana“ a spoločne ako „zmluvné strany“)

Preambula

Nájomca má prenajaté kancelárske priestory nachádzajúce sa v Banskej Bystrici biznis centrum s názvom **Business center R2N** (ďalej len „BC-R2N“), v ktorom sa nachádzajú aj iné nebytové priestory prevažne kancelárske, ale aj prevádzkové a skladové vrátane príslušných komunikácií a parkovísk.

Nájomca (A) ubezpečuje Podnájomcu, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy má všetky práva (vrátane práva užívania k Budove a iným častiam BC-R2N) ako aj všetky súhlasy a povolenia (ako napr. súhlas vlastníka Budovy a BC-R2N) minimálne v rozsahu, ktorý umožní riadny a nerušený výkon užívacieho práva Podnájomcu vo vzťahu k Predmetu podnájmu na celú Dobu podnájmu za podmienok uvedených v tejto Zmluve a (B) je povinný zabezpečiť, aby takéto práva (vrátane práva užívania) a súhlasy a povolenia (napr. súhlas vlastníka Budovy a BC-R2N) minimálne v rozsahu uvedenom v písm. (A) trvali počas celej Doby podnájmu a (C) ubezpečuje Podnájomcu, že je oprávnený Predmet podnájmu podnajať Podnájomcovi a že právo užívania Predmetu podnájmu počas Doby podnájmu bude v celom rozsahu rešpektované zo strany vlastníka Budovy a iných častí BC-R2N.

BC-R2N sa nachádza na adrese Sládkovičova ul. 29, 974 03 Banská Bystrica a bol vybudovaný na pozemkoch parc. č. 3319/12, 3319/81, 3319/80, 3319/68 a 3319/19 zapísaných na LV č. 7585 vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, odbor Katastrálny, pre katastrálne územie Radvaň (ďalej len „Pozemky“).

Súčasťou BC-R2N je stavba: Business centrum R2N, súpisné číslo stavby 6014 postavená na pozemku parc. č. 3319/12 a 3319/81 zapísaná na LV č. 7585 vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, odbor Katastrálny, pre katastrálne územie Radvaň (ďalej len „**Budova**“).

Zmluvné strany uzatvárajú k nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v BC-R2N Zmluvu za nasledovných podmienok.

1. Predmet podnájmu

1.1 Nájomca prenajíma Podnájomcovi nebytové priestory v BC-R2N, t.j. nebytový priestor nachádzajúci sa v Budove, na 2NP, miestnosť č. 216 vo výmere 125 m², avšak **Podnájomca má prispôsobený výmer predmetu podnájmu na 2.NP o veľkosti 42 m²** tak, ako je vyznačený v pôdoryse uvedenom v prílohe č. 1 (ďalej len „**Predmet podnájmu**“).

2. Účel podnájmu

2.1 Podnájomca bude užívať (i) Predmet podnájmu výlučne ako skladové priestory. Podnájomca nie je oprávnený zmeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu účel využitia Predmetu podnájmu.

3. Doba podnájmu

3.1 Tento vzťah založený touto Zmluvou sa uzatvára na dobu určitú, a to na 12 mesiacov, t.j. odo dňa 01.06.2023 do 31.05.2024 (ďalej len „**Doba podnájmu**“). Doba podnájmu začína plynúť (i) dňom **01.06.2023**(ďalej len „**Deň začatia podnájmu**“).

3.2 Tento vzťah môže byť ukončený výhradne v súlade s touto Zmluvou.

4. Nájomné

4.1 Nájomné za užívanie Predmetu podnájmu za kalendárny mesiac je stanovené vo výške **10,- EUR/m²** za plochu vo výmere **42 m²**, ku ktorému sa účtuje príslušná DPH podľa platnej sadzby, t. j. spolu: **420,00 EUR + príslušná DPH** za kalendárny mesiac (ďalej len „**Nájomné**“).

4.2 Podnájomca je povinný uhrádzať Nájomné za aktuálne fakturačné obdobie, pričom platba musí byť pripísaná na účet Nájomcu najneskôr do 20. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné uhrádza („Deň splatnosti“).

4.3 Bez ohľadu na vyššie uvedené sa zmluvné strany týmto dohodli, že faktúra na sumu Nájomného vypočítaného na obdobie začínajúce odo Dňa začatia podnájmu a končiace posledným dňom príslušného kalendárneho mesiaca môže byť vystavená Nájomcom kedykoľvek po podpise tejto Zmluvy a Podnájomca je povinný ju uhradiť v lehote desiatich (10) pracovných dní od jej doručenia Podnájomcovi. Rovnaký princíp sa bude aplikovať aj pre účely ďalších mesiacov Doby podnájmu v rámci kalendárneho roka, kedy nastal Deň začatia podnájmu.

5. Platobné podmienky

5.1 Ak je Podnájomca v omeškaní s akoukoľvek platbou v zmysle tejto Zmluvy, vzniká Nájomcovi nárok na úroky z omeškania vo výške 0,03 % za každý deň omeškania. Tým nie sú dotknuté iné nároky Nájomcu vyplývajúce z omeškania Podnájomcu.

5.2 Za deň platby sa považuje deň, kedy bola platba pripísaná na účet oprávneného príjemcu.

5.3 Podnájomca nie je oprávnený jednostranne započítavať svoje pohľadávky alebo nároky voči Nájomcovi proti pohľadávkam alebo nárokom Nájomcu vzniknutým na základe čl. 4 tejto Zmluvy, ani zadržiavať alebo neplatiť platby, ku ktorým sa zaviazal v zmysle čl. 4 tejto Zmluvy, z dôvodu akýchkoľvek nárokov a pohľadávok voči Nájomcovi.

5.4 Podnájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného len vtedy, ak Podnájomca môže užívať Predmet podnájmu len obmedzene (i) preto, že si Nájomca neplní svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo platných právnych predpisov alebo (ii) pre vady Predmetu nájmu, ktoré nespôsobil Podnájomca ani žiadna z osôb za ktoré Podnájomca zodpovedá. Podnájomca si musí uplatniť právo na zľavu z Nájomného u Nájomcu písomne bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 1 mesiaca odo dňa, keď Podnájomca zistil existenciu prekážky/obmedzenia.

6. Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1 Bezpečnostné opatrenia

- a)** Podnájomca je povinný prevádzkovať a užívať Predmet podnájmu v súlade so všeobecne záväznými predpismi, slovenskými záväznými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi platnými v Slovenskej republike a udržiavať Predmet podnájmu v čistote.
- b)** Podnájomca preberá zodpovednosť za plnenie všetkých zákonných povinností v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany v Predmete podnájmu.
- c)** Podnájomca je zodpovedný za prijatie primeraných opatrení za účelom zabezpečenia Predmetu podnájmu proti vlámaniu a krádeži.

6.2 Podnájom a postúpenie práv a povinností zo Zmluvy

- a)** Podnájomca je oprávnený prenechať celý Predmet podnájmu alebo len jeho časť do podnájmu alebo do užívania na základe iného titulu tretím osobám len s písomným súhlasom Nájomcu.
- b)** Nájomca je oprávnený zmluvne postúpiť práva a previesť povinnosti Nájomcu vyplývajúce z tejto Zmluvy a to v celku, na tretiu osobu (Nadobúdateľ práv a povinností), za podmienky, že k tomuto dňu Nadobúdateľ práv a povinností získa zároveň právo na užívanie BC-R2N v rovnakom rozsahu (a za rovných podmienok) ako Nájomca (tzn. vstúpi do pozície nájomcu v rámci zmluvného vzťahu založeného medzi vlastníkom Budovy ako prenajímateľom a Nájomcom ako nájomcom). Nadobúdateľ práv a povinností v prípade zmluvného postúpenia práv a povinností uvedeného vyššie vstupuje do právneho postavenia Nájomcu a Podnájomca týmto výslovne a neodvolateľne súhlasí s takýmto postúpením práv a prevodom povinností na Nadobúdateľa práv a povinností a zaväzuje sa poskytnúť Nájomcovi za týmto účelom rozumne požadovanú súčinnosť, vrátane podpisu a doručenia akýchkoľvek potrebných dokumentov, ktorých znenie bude rozumne prijateľné pre Podnájomcu. Podnájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu oprávnený postúpiť akékoľvek svoje práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy tretej osobe (to neplatí, pre účely založenia pohľadávok Podnájomcu v prospech banky pri zabezpečení financovania). Spojenie "zmena vlastníckej štruktúry" zahŕňa tiež predaj podniku Podnájomcu alebo jeho časti.

6.3 Vrátenie Predmetu podnájmu

- a)** Ak sa zmluvné strany v súvislosti s ukončením nájomného vzťahu nedohodnú písomne inak, musí Podnájomca na vlastné náklady najneskôr ku dňu skončenia nájomného vzťahu:
 - odstrániť z Predmetu podnájmu všetky zmeny a stavebné úpravy Podnájomcu, vrátane technických zariadení Podnájomcu, a stavebne uviesť Predmet podnájmu do pôvodného stavu, v akom bol v čase prevzatia od Nájomcu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie a úpravy a zmeny realizované zo strany Nájomcu alebo vlastníka Budovy);

- odborným spôsobom odstrániť škodu na Predmete podnájmu a na prípadne pretrvávajúcich stavebných zmenách Podnájomcu, ktorá bola spôsobená Podnájomcom a užívaním resp. vypratáním Predmetu podnájmu Podnájomcom;
 - kompletne vypratať z Predmetu podnájmu hmotný majetok Podnájomcu a upratať ho.
- b) Pri vrátení Predmetu podnájmu musí Podnájomca odovzdať všetky kľúče, aj tie, ktoré si sám zaobstaral. V opačnom prípade a ak tento stav nenapraví Podnájomca ani do 10 pracovných dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu Podnájomcovi, je Nájomca oprávnený na náklady Podnájomcu dať otvoriť Predmet podnájmu a dať vyhotoviť a zabudovať nový zámok.

6.4 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

- a) Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať **Prevádzkový poriadok**. Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby Prevádzkový poriadok dodržiavali aj jeho pracovníci a všetky osoby nachádzajúce sa v Predmete podnájmu so súhlasom Podnájomcu. Nájomca si vyhradzuje právo na zmeny resp. doplnenia Prevádzkového poriadku, o čom bude Podnájomcu písomne informovať najneskôr 30 dní pred dátumom účinnosti zmien Prevádzkového poriadku spôsobom uvedeným v Prevádzkovom poriadku.
- b) Podnájomca umožní Nájomcovi počas Doby podnájmu obhliadky Predmetu podnájmu počas hlavných otváracích hodín v zmysle Prevádzkového poriadku, aj v sprievode tretích osôb, na účely kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu podnájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu podnájmu Podnájomcom, na účely prípravy alebo uskutočňovania potrebných stavebných prác alebo odstraňovania škody, havárie alebo inej prekážky na BC-R2N alebo Predmete podnájmu. Počas takejto obhliadky nesmie byť užívanie Predmetu podnájmu Podnájomcom neprimerane obmedzené; každá obhliadka (iná ako z dôvodu havárie, kedy sa vyžaduje aspoň predchádzajúce upozornenie ak je Podnájomca zastihnuteľný, a následné oznámenie o uskutočnení obhliadky) sa môže uskutočniť iba na základe písomného oznámenia doručeného Podnájomcovi aspoň 2 pracovné dni vopred (postačuje doručenie prostredníctvom e-mailu), pričom Podnájomca má právo sa takejto obhliadky zúčastniť.
- c) Podnájomca sa zaväzuje Nájomcu bez zbytočného odkladu informovať o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu podnájmu.
- d) Podnájomca každú vzniknutú škodu na Predmete podnájmu včas nahlási Nájomcovi a v prípade, ak za ňu zodpovedá, následne zriadi nápravu.
- e) Podnájomca sa zaväzuje počas výpovednej lehoty strpieť v a na Predmete podnájmu ako aj na BC-R2N oznamy Prenajímateľa, týkajúce sa následného prenájmu Predmetu podnájmu.
- f) Nájomca zabezpečuje neobmedzený prístup Podnájomcu do BC-R2N a do Predmetu podnájmu.
- g) Pri užívaní BC-R2N Nájomca nesmie vystaviť Podnájomcu alebo jeho zákazníkov akejkoľvek diskriminácii alebo neprimeraným obmedzeniam.
- h) V prípade, ak Podnájomca poruší ktorúkoľvek zo svojich nepeňažných povinností alebo záväzkov stanovených v tejto Zmluve, potom je Nájomca v prípade, že nedôjde k náprave v lehote desať (10) pracovných dní potom, ako je Podnájomcovi Nájomcom v súvislosti s uvedeným doručené upozornenie, oprávnený zabezpečiť nápravu v mene a na náklady Podnájomcu a vykonať všetky potrebné práce ako aj vykonať v súvislosti s uvedeným všetky potrebné úhrady. V prípade, ak Nájomca vynaloží akékoľvek náklady, za ktoré v zmysle tejto Zmluvy zodpovedá Podnájomca (pričom Podnájomca zodpovedá len za náklady, ktoré sú riadne zdokumentované a účelne vynaložené), potom taká čiastka je splatná Podnájomcom na základe faktúry vystavenej Nájomcom. Dátum splatnosti faktúry je desať (10) pracovných dní odo dňa vystavenia a doručenia príslušnej faktúry Nájomcom Podnájomcovi.

7. Skončenie podnájmu

- 7.1 Podnájomný vzťah založený touto Zmluvou je možné skončiť výpoveďou.
- 7.2 Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu, ak existuje jeden z nasledujúcich výpovedných dôvodov:
- a) Podnájomca prenechá Predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo užívania tretej osobe v rozpore s touto Zmluvou a neodstráni tento stav ani do 15 pracovných dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu;
 - b) Podnájomca je v omeškaní s platením Nájomného a tento stav trvá po dobu dlhšiu ako pätnásť (15) pracovných dní odo dňa, kedy Podnájomca obdrží za týmto účelom od Nájomcu písomné upozornenie, a za predpokladu, že Nájomca doručil Podnájomcovi dve také upozornenia počas doby ktorýchkoľvek dvanástich (12) po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov Doby podnájmu.
- 7.3 Podnájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu, ak existuje jeden z nasledujúcich výpovedných dôvodov:
- a) Predmet podnájmu sa bez zavinenia Podnájomcu stane nevhodným na dohovorené užívanie;
 - b) Nájomca porušil svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. pri splnení podmienok ďalších ustanovení tejto Zmluvy.
- 7.4 Výpovedná lehota je: **dva (2) mesiace** a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- 7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v nasledovných prípadoch Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy s účinkami ex nunc, pričom Zmluva zanikne doručením takého písomného oznámenia Podnájomcovi:
- a) vyhlásenie konkurzu na majetok Podnájomcu;
 - b) zamietnutie návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok Podnájomcu z dôvodu nedostatku majetku;
 - c) Podnájomca sám podá návrh na vyhlásenie konkurzu na Podnájomcu, alebo návrh na vyhlásenie reštrukturalizácie Podnájomcu, alebo Podnájomca vstúpi do likvidácie, alebo dôjde k jeho zrušeniu s likvidáciou;
 - d) zánikom spôsobilosti Podnájomcu užívať Predmet podnájmu v súlade s predmetom jeho činnosti alebo jeho živnostenským oprávnením.

8. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Táto Zmluva sa riadi slovenským právom, a to pokiaľ ide o osobitné ustanovenia o nájme a podnájme nebytových priestorov zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pokiaľ ide o všeobecné ustanovenia o nájme a podnájme zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov, a pokiaľ ide o všeobecné ustanovenia obchodného zmluvného práva zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodným zákonníkom v znení neskorších predpisov. V prípade sporu v súvislosti s touto Zmluvou alebo vyplývajúceho z nej sa strany zaväzujú riešiť ho prednostne vzájomnou dohodou.
- 8.2 Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov, pokiaľ nie je uvedené inak.

- 8.3** Ak sa preukáže, že niektoré ustanovenie Zmluvy alebo jeho časť je neplatné alebo neúčinné, táto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. V takom prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením tak, aby bol čo najviac zachovaný účel nahrádzaného ustanovenia.
- 8.4** Okrem prípadu, keď to bude v Zmluve výslovne stanovené inak a kde to bude potrebné na plnenie ustanovení a podmienok tejto Zmluvy Podnájomcom, sa za komunikáciu medzi zmluvnými stranami v zmysle tejto Zmluvy považuje iba komunikácia v slovenskom jazyku, v písomnej forme a uskutočnená osobou oprávnenou alebo konajúcou (podľa okolností) v mene Nájomcu alebo Podnájomcu.
- 8.5 Akékoľvek oznámenie (alebo iný dokument) medzi zmluvnými stranami**, týkajúce sa tejto Zmluvy, alebo ktoré má byť dané podľa tejto Zmluvy **musí** mať písomnú formu a **byť doručené osobne** alebo **zaslané doporučenou poštovou zásielkou** alebo **kuriérskou službou** alebo **elektronicky** pokiaľ nie je uvedené alebo dohodnuté zmluvnými stranami inak. Zasláním písomnosti elektronicky - emailom a získaním potvrdenia o jej elektronickom doručení na e-mailovú adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, sa písomnosť považuje za doručenie. Len pre účely doručovania **výpovede, odstúpenia a akýchkoľvek výziev na nápravu porušení tejto zmluvy sa vyžaduje** okrem elektronického doručenia **aj odoslanie a doručenie písomnej výpovede, odstúpenia a výzvy** (formou doporučeného listu, alebo kuriérom, alebo osobne) na adresu sídla adresáta uvedenú v Obch. registri. Oznámenia (alebo iné dokumenty) zaslané kuriérskou službou alebo doručené osobne sa považujú za doručenie momentom ich prevzatia alebo odmietnutia prevzatia.
- 8.6** Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť Dňom začatia podnájmu. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých zmluvná strana podnájomcu dostane jedno vyhotovenie a zmluva strana nájomcu dostane dva vyhotovenia.
- 8.7** Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že Zmluva bude zo strany Podnájomcu zverejnená na webovom sídle www.crz.gov.sk.
- 8.8** Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že si ustanovenia Zmluvy a jej príloh prečítali, porozumeli im a súhlasia s nimi a ich právnymi následkami.

Prílohy:

Príloha č. 1 Preberací protokol, vrátane podlahovej výmery

V Banskej Bystrici dňa

Nájomca:

Podnájomca:

NOVATRI s.r.o
Pavel Zvara, konateľ

Organizátor IDS BBSK, a.s.
Ing. Radoslav Vavruš, predseda predstavenstva

Organizátor IDS BBSK, a.s.
Ing. Martin Lejtrich, podpredseda predstavenstva