

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

č. PNZ-76-2023

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom v spojení s § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník znení neskorších predpisov

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Nájomca:

Obchodné meno: **Pezinská mestská spoločnosť, s.r.o.**
so sídlom: Hollého 2, 902 01 Pezinok
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III., Oddiel Sro, vložka č. 40920/B
Zastúpená: Ing. Juraj Pátek, konateľ a riaditeľ
IČO: 36 366 277
DIČ: 202 220 60 87
IČ DPH: SK2022206087
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., pobočka Pezinok
BIC (SWIFT kód): KOMASK2X
IBAN: SK42 5600 0000 0066 0625 0001
Číslo účtu: 6606250001/5600
(ďalej len „nájomca“)

a

2. Podnájomca:

Obchodné meno: **B&L optik, s.r.o.**
So sídlom: Nová 633/17, Podhájska 941 48
Prevádzka: Hollého 2, 902 01 Pezinok
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel Sro, Vložka č: 56376/N
Zastúpená: Mgr. Marek Böhm , konateľ
bytom: Sládkovičova 1, 811 06 Bratislava-mestská časť Staré Mesto
Andrej Lubušský, konateľ
bytom: Nová 633/17, Podhájska 941 48
Konatelia konajú samostatne.
IČO: 54 345 634
DIČ: 212 163 62 42
IČ DPH: SK212 163 62 42
BIC (SWIFT kód): SK04 1100 0000 0029 4912 4121
IBAN: SK04 1100 0000 0029 4912 4121
Bankové spojenie: Tatrabanka , a.s.
Číslo účtu: 002949124121 /1100
(ďalej len „podnájomca“)

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Na základe nájomnej zmluvy platnej zo dňa 22.12.2017 uzavretej medzi Mesto Pezinok ako prenajímateľom na jednej strane a Pezinská mestská spoločnosť s.r.o. ako nájomcom na strane druhej bol nájomcovi zverený majetok špecifikovaný v predmete a účele tejto zmluvy. Túto zmluvu schválilo mestské zastupiteľstvo v Pezinku uznesením MsZ č. 290/2017 zo dňa 07.12.2017 s účinnosťou od 1.1.2018.
2. Podľa čl. 2 ods. 2 nájomnej zmluvy platnej zo dňa 22.12.2017 je nájomca oprávnený prenechať nebytové priestory nachádzajúce sa v budovách polikliniky súpisné číslo 1078 na parcele č. 4769, súpisné číslo 1654 na parcelách č. 4753/2 a 4754 podľa LV č. 4234 evidovaného na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra Pezinok, pre katastrálne územie Pezinok do podnájmu tretím osobám.
3. Podnájomca je obchodná spoločnosť , ktorá bude poskytovať komplexné služby v oblasti očná optika.

Čl. III. Predmet zmluvy

1. Nájomca dáva do podnájmu podnájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa na Hollého ul. č 2, 902 01 Pezinok, a to:
- miestnosť č.1.09 (PD), čo je nebytový priestor v o výmere 31 m²
Prenajímaná plocha **spolu 31 m²**.
Ide o nebytové priestory na prízemí v Novej budove Mestskej polikliniky.
Vlastníkom budov, kde sa nachádza nebytový priestor, je podľa LV č. 4234 Mesto Pezinok, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok.
2. Predmetom tejto zmluvy je aj poskytované služby spojených s podnájomom nebytových priestorov nájomcom a záväzok podnájomcu uhrádzať poskytované služby spôsobom a za podmienok uvedených v tejto zmluve.
3. Špecifikácia priestorov pre výpočet ceny podnájmu a služieb spojených s podnájomom tvorí *prílohu č. 1* tejto zmluvy.

Čl. IV. Účel podnájmu

1. Nájomca prenecháva podnájomcovi nebytové priestory na nasledovný účel : poskytovanie komplexných služieb v oblasti očná optika.
2. Kópia výpisu z Obchodného registra bude tvoriť *prílohu č.3* k tejto zmluve.
3. Podnájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu.

Čl. V. Doba podnájmu

1. Podnájomná zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**.
2. Táto zmluva nadobúda **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jeho prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií), **najskôr však dňa 1. júla 2023.**

Čl. VI. Cena podnájmu (ďalej aj „ nájomné“)

1. Nájomca a podnájomca sa dohodli na ročnom nájomnom nasledovne:
za ambulanciu, čakáreň a užívanie spoločných priestorov je **cena nájomného za 1 m²/ rok vo výške 57,00 eur bez DPH**, čo pri výmere **31 m²** predstavuje ročne sumu **1 767,00 eur bez DPH** (slovom tisícšesťdesiatšesť eur bez DPH). K tejto cene bude pripočítaná DPH podľa aktuálnej sadzby DPH (*príloha č. 2 a č. 4 k tejto zmluve*).
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, upratovanie spoločných priestorov (WC, výťahy, schodištia, vestibul, nádvorie, ap.) odvoz odpadkov, spotreba elektrickej energie, poplatok mestu za KO, vodné a stočné a ostatné služby podľa prílohy č.1.). Výška zálohových platieb na energiu a služby je zahrnutá v čl. VII. tejto zmluvy .
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo cenu nájmu, prípadne energií a služieb jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne menia v rámci celej SR (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Nájomca je povinný písomne informovať podnájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní podnájomcovi zo strany nájomcu.
4. V zmysle § 344 a ďalších Obchodného zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptovanie úpravy ceny nájmu alebo výšky zálohových platieb za energiu a služby podľa tohto ustanovenia.

Čl. VII.

Cena za energie a služby

1. Výška a rozpis zálohových platieb za energie a služby spojené s podnájomom vo výške 2 224,89 eur bez DPH ročne (slovom dvetisícdeväťstoštyri eur 89 centov bez DPH) tvoria prílohu č. 2., ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. K tejto cene bude pripočítaná DPH podľa aktuálnej sadzby DPH (príloha č. 2 a č. 4 k tejto zmluve).
Výška správnej réžie je od 1.1. 2023 stanovená vo výške 282,10 eur bez DPH (slovom dvestoosemdesiatdva eur 10 centov). K tejto sume bude pripočítaná aktuálna sadzba DPH (v prílohe č.2 a č. 4 k tejto zmluve).
Konečná výška správnej réžie bude predmetom vyúčtovania zálohových platieb za energie a služby stanovená podľa miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR pre aktuálny rok, za ktorý sa bude robiť vyúčtovanie zálohových platieb za energie a služby.
2. Nájomca uskutoční vyúčtovanie zálohových platieb za energie a služby **do konca februára** nasledujúceho roka podľa skutočných nákladov. Podnájomca je povinný uhradiť nedoplatok do 10 dní od doručenia vyúčtovania nájomcom. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplatenia. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má nájomca právo účtovať podnájomcovi zmluvnú pokutu podľa **čl. IX.** V tej istej lehote je nájomca povinný vrátiť podnájomcovi preplatok zistený vyúčtovaním.

Čl. VIII.

Spôsob úhrady podnájmu a služieb

1. Podnájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté zálohové platby za energiu a služby bezhotovostným prevodom na účet nájomcu uvedený v článku I. tejto zmluvy a to **mesačne najneskôr do 15 – tého dňa príslušného mesiaca** na základe dohody o platbách, ktorá tvorí *prílohu č. 4* tejto zmluvy.
2. **Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet nájomcu.**

Čl. IX.

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné stany sa dohodli, že v prípade omeškania podnájomcu s úhradou nájomného v zmysle č. VIII. zmluvy o podnájme, je tento povinný zaplatiť nájomcovi **zmluvnú pokutu vo výške 0,05 %** z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok nájomcu na náhradu škody, ktorej sa môže nájomca domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Podnájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil.

Čl. X.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca odovzdá podnájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Podnájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
2. Podnájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov podnájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
3. Podnájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu nájomcu.
4. Podnájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu nájomcu a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je podnájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 320,00 eur. Ustanovenia čl. IX bod 1 platia primerane.
5. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Podnájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.

7. Podnájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak podnájomca prenechá majetok Mesta Pezinok do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
8. Podnájomca nemôže na majetok Mesta Pezinok zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
9. Podnájomca umožní nájomcovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
10. Po skončení prenájmu podnájomca zápisnične odovzdá nájomcovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s nájomcom dopredu písomne nedohodnú inak.
11. Podnájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
12. Podnájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci osôb zdržujúcich sa v prenajatých priestoroch, ako aj za bezpečnosť technických zariadení v týchto priestoroch (v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení).
13. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o podnájme nájomcom a podnájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení podnájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať nájomca na náklady a zodpovednosť podnájomcu. V takom prípade nenesie nájomca žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Nájomca je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť podnájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
14. Nájomca nezodpovedá za majetok podnájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný podnájomca strážiť a ochraňovať sám.
15. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
16. Podnájomca sa zaväzuje v zmysle § 7 zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov v platnom znení dodržiavať zákaz fajčenia v celom areáli nájomcu. Podnájomca svojim podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.

Čl. XI.

Skončenie podnájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah :
 - na základe vzájomnej dohody,
 - výpoveďou v zmysle § 12 zákona č. 116/1990 Zb. - výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení
2. Dohodou nájomcu a podnájomcu sa za hrubé porušenie pokoja alebo poriadku podľa § 9 ods. 2 písm. d) zákona č. 116/1990 Zb. okrem iného považuje aj akékoľvek porušenie tejto zmluvy.
3. Nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak podnájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne, keď neuhradí splatné nájomné v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením nájomcovi. Do tohto dňa je podnájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má nájomca zádržné právo voči hnutelným veciam podnájomcu v prenajatých priestoroch.

Čl. XII.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva o podnájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť podľa bodu 2. Čl. V. tejto zmluvy.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia dostane podnájomca a dve vyhotovenia si ponechá nájomca

Čl. XIII.

Dátum vyhotovenia zmluvy a podpisy zmluvných strán

1. Dátum a miesto vyhotovenia zmluvy:

V Pezinku dňa:

V Pezinku dňa:

2. Podpisy zmluvných strán:

.....
za nájomcu

Pezinská vodárenská spoločnosť, s.r.o.

Ing. Juraj riaditeľ

.....
za podnájomcu

B&L

Mgr. onateľ

Pez

Ho

.....
za podnájomcu

B&L

Mgr. onateľ

Prílohy:

Príloha č.1 – Špecifikácia priestorov pre výpočet ceny podnájmu

Príloha č.2 – Výška a rozpis zálohových platieb za energie a služby

Príloha č.3 – Kópia výpisu z Obchodného registra

Príloha č.4 - dohoda o platbách podnájmného a zálohových platieb spojených s podnájmom NP