

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o nájme nebytových priestorov**“) a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

1

Zmluvné strany

Nájomca:	VPS Vysoké Tatry, s. r. o.
sídlo:	Starý Smokovec č. 18045, 062 01 Vysoké Tatry
zastúpený	Ing. Marián Matta, konateľ a Mgr. Monika Martyňuková, konateľka a riaditeľka
IČO:	43795773
DIČ:	2022476423
IČ DPH:	SK20 2247 6423
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko Poprad
IBAN:	SK84 5600 0000 0085 3444 9001
Telefón:	+421524422587
e-mail:	monika.martyňukova@vpstatry.sk
spoločnosť zapísaná:	Obch. reg. OS Prešov, odd. Sro., vl. č. 19303/P

(ďalej len *nájomca*)

-a-

Podnájomca:	STRABAG s.r.o.
sídlo:	Mlynské Nivy 61/A, 825 18 Bratislava
zastúpená:	Ing. Branislav Lukáč, konateľ a Ing. Martin Martinák, konateľ
IČO:	17 317 282
DIČ:	2020316298
IČ DPH:	SK2020316298
Bankové spojenie.:	
IBAN:	
Telefón:	+421911105833
e-mail:	frantisek.smrek@strabag.com
Spoločnosť zapísaná:	Obch. reg. OS Bratislava I., odd. Sro., vl. č. 991/B

(ďalej len *podnájomca*)

(*nájomca a podnájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivito „zmluvná strana“*)

2

Úvodné ustanovenia

2.1 Nájomca prehlasuje, že nehnuteľnosť – stavbu, súpisné číslo **45**, druh stavby: Administratívna budova, **popis stavby: Verejno-prospešné služby-prevádzková budova**, zapísanú v katastri nehnuteľností Okresného úradu Poprad, Katastrálnom odbore na LV č. 1 pre k.ú. Starý Smokovec a pozemok KN-C parc. č. 215/14 o výmere 796 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, na ktorom Administratívna budova stojí, zapísaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu Poprad,

Katastrálnom odbore na LV č. 1093 pre k.ú. Starý Smokovec, má v užívaní na základe Zmluvy o nájme nehnuteľností č. 19 – MsÚ/2008 zo dňa 02.01.2008 v znení neskorších dodatkov s ich výlučným vlastníkom Mestom Vysoké Tatry, so sídlom 062 01 Vysoké Tatry, Starý Smokovec 18001, IČO: 00 326 585. Nájomca vyhlasuje, že v zmysle ustanovenia článku VIII. bodu 8.5. citovanej zmluvy má písomný súhlas vlastníka nehnuteľností prenechať predmet nájmu do podnájmu Podnájomcovi.

3

Predmet Zmluvy

- 3.1 Touto Zmluvou prenecháva Nájomca Podnájomcovi do dočasného odplatného užívania nebytové priestory definované v článku 4 tejto Zmluvy a Podnájomca sa zaväzuje nebytové priestory užívať výlučne na účel dojednaný v tejto Zmluve a za užívanie nebytových priestorov definovaných v článku 4 tejto Zmluvy platiť Nájomcovi nájomné a ceny za prevádzkové náklady, spojené s podnájomom vo výške, v lehotách a spôsobom v tejto Zmluve dojednaných.

4

Predmet a účel podnájmu

- 4.1 Predmetom podnájmu podľa tejto Zmluvy sú:
- 4.1.1 **nebytové priestory – kancelária č. 109**, nachádzajúce sa v Administratívnej budove Verejno-prospešné služby-prevádz.budova, definovanej v článku 2 ods. 2.1 tejto Zmluvy, nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží, ktoré pozostávajú z priestorov o celkovej výmere 30 m² (ďalej len „**Predmet podnájmu**“).
- 4.2 Podnájomca je oprávnený a zároveň povinný užívať Predmet podnájmu výlučne na účely:
- administratívnych činností, v rámci výkonu podnikateľského oprávnenia podnájomcu, a to spôsobom a v rozsahu v tejto Zmluve dojednaným .

5

Odobranie a prevzatie Predmetu podnájmu

- 5.1 Nájomca Predmet podnájmu odovzdá Podnájomcovi a Podnájomca Predmet podnájmu prevezme dňa **01.05.2023** (ďalej len „**Deň odovzdania**“), a to v stave, v akom sa Predmet podnájmu nachádza.
- 5.2 O odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu bude spísaný preberací protokol podpísaný oboma Zmluvnými stranami. V preberacom protokole bude opísaný stav Predmetu podnájmu a jeho špecifikácia.
- 5.3 Pri odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu Nájomca odovzdá Podnájomcovi kľúče od Predmetu podnájmu, prípadné ďalšie veci a dokumenty potrebné na riadne užívanie Predmetu podnájmu, pričom o tejto skutočnosti sa vyhotoví záznam do preberacieho protokolu.

6

Nájomné a cena za prevádzkové náklady

Platobné podmienky

- 6.1 Podnájomca je povinný za užívanie Predmetu podnájmu platiť Nájomcovi nájomné (ďalej len „**Nájomné**“) a cenu za prevádzkové náklady vo výške a spôsobom, v tejto Zmluve dojednaných.
- 6.2 Výška Nájomného za Predmet podnájmu je Zmluvnými stranami dojednaná v sume 45,- eur á 1 m² á 1 rok. K Nájomnému bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov. **Mesačné nájomné bez DPH činí sumu 112,50 EUR.** Nájomné je splatné mesačne, t.j. po uplynutí

príslušného kalendárneho mesiaca, na základe faktúry vystavenej Nájomcom, a to bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet Nájomcu, uvedený na faktúre. Nájomné je splatné do 15. dňa v mesiaci.

6.3 Cena za prevádzkové náklady bude určená pomerne podľa podielu prenajatej plochy voči celkovej ploche, na základe fakturácie podľa skutočného odberu so splatnosťou do posledného dňa v mesiaci, v ktorom došlo k zúčtovaniu. Preplatok/Nedoplatok vyrovnajú zmluvné strany na základe dohody.

Prevádzkové náklady pozostávajú z nasledovných platieb:

dodávka elektrickej energie

dodávka vody,

ohrev teplej vody,

dodávka tepla /plynu/ s

vodné, stočné a **činia ročne sumu 1020,- eur.** Podnájomca bude tieto úhrady hradiť nájomcovi mesačnou platbou v sume **85,- eur** na základe faktúry vystavenej Nájomcom, a to bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet Nájomcu, uvedený na faktúre. Prevádzkové náklady sú splatné do 15. dňa v mesiaci.

6.4. Nájomné a prevádzkové náklady budú hradené nájomcom mesačne, splatné na základe faktúry prenajímateľa, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Podnájomca ich bude platiť bezhotovostne na účet Nájomcu, alebo do hlavnej pokladne Nájomcu hotovostne.

6.5. V nájomnom nie je zahrnutý poplatok za telefónne hovory, modem a internet. Tieto poplatky sa zaväzuje podnájomca hradiť priamo operátorom sietí, ktoré jednotlivé služby prevádzkujú. V nájomnom tiež nie je zahrnutý poplatok za upratovanie prenajatých priestorov. Túto činnosť si podnájomca zabezpečuje sám.

6.6. Ak sa podnájomca ocitne v omeškaní s platbou mesačnej splátky nájomného, prináleží nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžného nájomného za každý deň omeškania, až do zaplatenia príslušnej sumy.

6.7. Za deň splnenia povinnosti Podnájomcu uhradiť Nájomné a Prevádzkové náklady sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet Nájomcu.

6.8. Povinnosť Podnájomcu platiť Nájomné a Cenu za prevádzkové náklady, vzniká odo dňa 01.05. 2023.

7

Doba podnájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** so začiatkom doby nájmu od **01.05.2023 do 31. 05. 2024**. Dobu podnájmu môžu zmluvné strany predĺžiť písomným dodatkom k tejto zmluve.

Zmluva zaniká:

- písomnou dohodou Zmluvných strán, a to ku dňu určenému v písomnej dohode o skončení podnájmu; ak takýto deň nie je v dohode o skončení podnájmu určený, ku dňu podpísania dohody o skončení podnájmu oboma Zmluvnými stranami;
- písomnou výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán aj bez udania dôvodu, kedykoľvek počas trvania zmluvy;
- uplynutím doby, na ktorú je táto zmluva uzavretá.

Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je 3 mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.

Skončením platnosti tejto zmluvy nezaniká povinnosť Podnájomcu zaplatiť Nájomné a Prevádzkové náklady, na ktoré vznikol nárok pred skončením platnosti tejto zmluvy.

Podnájomca sa zaväzuje Predmet podnájmu vypratať a vrátiť Predmet podnájmu Nájomcovi v lehote troch (3) dní po skončení podnájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

8

Práva a povinnosti zmluvných strán

8.1. Nájomca odovzdá Podnájomcovi Predmet podnájmu v dohodnutom stave a v tomto stave ho Podnájomca na vlastné náklady udržiava. Opravy Predmetu zmluvy nie sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom.

8.2. Nájomca je povinný umožniť Podnájomcovi vstup a užívanie Predmetu podnájmu spôsobom a v rozsahu dojednanom v tejto Zmluve.

8.3. Podnájomca je povinný a súčasne oprávnený užívať Predmet podnájmu výlučne na účel uvedený v článku 4 ods. 4.2 tejto Zmluvy. Podnájomca je povinný Predmet podnájmu užívať tak, aby na Predmete podnájmu nevznikali škody a súčasne hroziace škody odvracať. Podnájomca je povinný preukázať zmluvou Nájomcovi poistenia vnesených vecí a zariadení.

8.4. Podnájomca zodpovedá za všetky škody zavinené ním vnesenými vecami alebo zariadeniami, ako aj za porušenie alebo opomenutie povinností podľa tejto Zmluvy, najmä ak bude neodborne zaobchádzať s Predmetom podnájmu, ak ho bude nedostatočne vetrať, vykurovať alebo chrániť pred pôsobením prírodných síl. Podnájomca je povinný udržiavať Predmet podnájmu v stave zodpovedajúcom príslušným všeobecne záväzným právnym predpisom a technickým normám platným v Slovenskej republike, chrániť Predmet podnájmu pred poškodením, alebo zničením, pri užívaní Predmetu podnájmu dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy a technické normy platné v Slovenskej republike vzťahujúce sa k ochrane verejného zdravia, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, požiarnej ochrane, ochrane životného prostredia.

8.5. Podnájomca je povinný nahradiť Nájomcovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktorým Podnájomca umožní vstup do Predmetu podnájmu alebo užívanie Predmetu podnájmu, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpia do Predmetu podnájmu, alebo tento budú užívať neoprávnene v dôsledku porušenia povinností Podnájomcu.

8.6. Podnájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru do sumy 50,- eur na každú jednotlivú opravu.

8.7. Podnájomca nie je oprávnený prenechať Predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.

8.8. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Nájomcu o všetkých skutočnostiach, brániacich riadnemu užívaniu Predmetu podnájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

8.9. Zmeny alebo stavebné úpravy v Predmete podnájmu alebo jeho časti je Podnájomca oprávnený vykonávať len s vopred udeleným súhlasom Nájomcu.

9

Mlčanlivosť

9.1 Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o podmienkach a obsahu tejto Zmluvy,

obchodné tajomstvo Zmluvných strán a mlčanlivosť o dôverných informáciách. Každá Zmluvná strana sa najmä zaväzuje, že dôverné informácie neoznami ani inak nesprístupní tretím osobám, nezverejní, ani nepoužije dôverné informácie inak ako na účely plnenia svojich záväzkov a výkonu svojich práv podľa tejto Zmluvy.

9.2 Povinnosť mlčanlivosti podľa tohto článku Zmluvy trvá aj po skončení tejto Zmluvy bez časového obmedzenia.

10

Záverečné ustanovenia

10.1 Právne vzťahy touto Zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.

10.2 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, možno túto Zmluvu meniť a dopĺňať len písomne, a to na základe dohody Zmluvných strán vyhotovenej vo forme datovaného a číslovaného dodatku k tejto Zmluve podpísaného obidvoma Zmluvnými stranami v počte vyhotovení tejto Zmluvy.

10.3 Pokiaľ niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné, alebo sa neskôr stane neplatným alebo neúčinným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neúčinné, neplatné, alebo sa stane neskôr neplatným alebo neúčinným, zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá ich pôvodnej vôli.

10.4 Táto Zmluva je platná dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinná dňom 01.05.2023.

10.5 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých po jednom rovnopise obdrží každá Zmluvná strana.

10.6 Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane sporov o výklad tejto Zmluvy, budú riešené zmierom. Ak nedôjde k vyriešeniu sporov zmierom, Zmluvné strany predložia spor na rozhodnutie súdu v Slovenskej republike príslušnému podľa procesných predpisov SR.

10.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že ich prejavy vôle sú dostatočne určité a zrozumiteľné, že ju neuzavreli v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Starý Smokovec, dňa

Nájomca:

Podnájomca:

VPS Vysoké Tatry, s.r.o.

STRABAG s.r.o.

Ing. Marián Matta, konateľ

Ing. Branislav Lukáč, konateľ

Mgr. Monika Martyňuková, konateľ
a riaditeľ

Ing. Martin Martinák, konateľ

