

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení (ďalej len „zmluva“)

1/ NÁJOMCA:

Obchodné meno: Ing. Marián Sahul STAVEKO
Miesto podnikania: Benkova 13, 949 11 Nitra
Prevádzkareň: 951 21 Rišňovce 4
IČO: 14410923
DIČ: 1020396982
IČ DPH: SK1020396982
Bankové spojenie:
Číslo účtu/IBAN/BIC/SWIFT:

V zastúpení: Ing. Marián Sahul, riaditeľ
E-mail: staveko1@staveko-smf.sk

(ďalej len „nájomca“)

2/ PODNÁJOMCA:

Obchodné meno: Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky
v Bratislave
Sídlo: Matúškova 21, 833 16 Bratislava
IČO: 00 156 582
DIČ: 2021023026
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu/IBAN: SK29 8180 0000 0070 007 7309
SWIFT: SPSRSKBAXXX
V zastúpení: Ing. Peter Rusňák, PhD.- generálny riaditeľ
E-mail: uksup@uksup.sk

(ďalej len „podnájomca“ a spolu s nájomcom ďalej len „zmluvné strany“ a jednotlivito len „zmluvná strana“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

Nájomca sa zaväzuje prenechať podnájomcovi do podnájmu nebytové priestory, nachádzajúce sa na Levickej ulici č.7 v Nitre, v administratívnej budove, súpis. č. 253, ktorá je postavená na parcele registra „C“ č. 2298, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, zapísané na LV č. 2887 pre k ú.: Chrenová, a to s výmerou 52m² na 1.poschodí ako aj päť /5/ parkovacích miest pre osobné autá nachádzajúce sa pred administratívnou budovou súpis. č. 253 (ďalej len „predmet zmluvy“) a spoločné priestory v administratívnej budove. Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť Nájomcovi odplatu (podnájomne) podľa čl. V. tejto zmluvy. Nájomca prenecháva podnájomcovi predmet zmluvy bez zariadenia.

Bezpodieloví spoluvlastníci (Prenajímatelia) nehnuteľností tvoriacich predmet nájmu podľa tejto zmluvy, vyslovujú podpisom na tejto zmluve svoj súhlas s uzavretím tejto Zmluvy o podnájme nebytových priestorov medzi nájomcom a podnájomcom, a to za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Nájomca touto zmluvou prenecháva podnájomcovi do užívania predmet nájmu po dobu určenú v Článku III. za odplatu (podnájomné) podľa čl. V. zmluvy.

Čl. II **Účel nájmu**

Účelom podnájmu je využívanie predmetu zmluvy vymedzeného v článku I. tejto zmluvy za účelom prevádzkovania predmetu činnosti podnájomcu podľa Zriaďovacej listiny/ prílohy Zmluvy – dokladá podnájomca/.

Čl. III **Doba trvania nájmu**

Zmluva o podnájme bude uzatvorená na dobu určitú, s účinnosťou od **01.04.2020** do **01.04.2025** s automatickou prolongáciou, pokiaľ žiadna zmluvná strana nedoručí druhej zmluvnej strane písomnú výpoveď v lehote jedného mesiaca pred ukončením nájmu.

Čl. IV **Rozsah užívania, práva a povinnosti zmluvných strán** **Práva a povinnosti Nájomcu** **Práva a povinnosti Podnájomcu**

Nájomca je povinný protokolárne odovzdať podnájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie. Preberací protokol je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy o podnájme nebytových priestorov a stanovuje deň začatia skutočného užívania predmetu zmluvy.

Nájomca je oprávnený kontrolovať plnenie tejto zmluvy podnájomcom a vyžadovať jej dodržanie počas celej doby trvania tejto zmluvy, ako aj kontrolovať stav predmetu zmluvy. Kontrolu môže nájomca vykonať iba za prítomnosti podnájomcu, resp. ním poverenej osoby.

V prípade nahlásenia škody, resp. poistnej udalosti podnájomcom, podnikne nájomca nevyhnutné kroky na odstránenie prekážok v prevádzkovaní predmetu zmluvy na dohodnutý účel. Nájomca má na predmet zmluvy uzatvorenú poistnú zmluvu. V prípade mimoriadnej živelnnej udalosti resp. požiaru, v záujme ochrany majetku podnájomcu a nájomcu, má nájomca na základe tejto osobitnej dohody právo vstúpiť do predmetu zmluvy podľa tejto zmluvy.

Nájomca sa zaväzuje umožniť vstup pracovníkov a obchodných partnerov podnájomcu do predmetu zmluvy časovo neobmedzene, počas celej doby trvania zmluvy o podnájme.

Podnájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy v rozsahu a za účelom dohodnutým v tejto zmluve.

Podnájomca je oprávnený na adrese predmetu zmluvy zriadiť sídlo svojej obchodnej spoločnosti iba so súhlasom nájomcu a vlastníka nehnuteľnosti.

Podnájomca je povinný umožniť prístup nájomcu do predmetu zmluvy za účelom jeho kontroly v súlade s príslušnými ustanoveniami tejto zmluvy.

Podnájomca je povinný bezodkladne informovať nájomcu písomne o škode, príp. poistnej udalosti. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknuté škody.

Podnájomca nie je oprávnený dať predmet zmluvy do ďalšieho podnájmu bez písomného súhlasu nájomcu.

Podnájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, pri ktorých náklady na jednu opravu nepresiahnu 30 EUR s DPH. Náklady na drobné opravy, pri ktorých náklady na jednu opravu presiahnu uvedenú hranicu je povinný hradiť Nájomca. Podnájomca je takisto povinný hradiť náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov podnájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v/na predmete zmluvy.

Podnájomca môže vykonať stavebné úpravy a úpravy predmetu nájmu na vlastné náklady len po predchádzajúcom súhlase nájomcu a pri dodržaní podmienok stanovených v stavebných predpisoch.

Podnájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody na zdraví, živote a majetku osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v prenajatých priestoroch alebo v súvislosti s jeho činnosťou.

Podnájomca v prípade prevádzkovania rôznych elektrických a technických zariadení v/na predmete zmluvy je povinný mať na svoje meno platné revízie na elektriку, stroje a vyhradené technické zariadenia, pričom obsluha musí byť odborne zaškolená.

Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi všetky zmeny svojich údajov, ktoré sú potrebné k tejto zmluve.

Podnájomca je povinný odovzdať nájomcovi v rámci ochrany objektu ako celku v prípade havárie resp. požiaru rezervné kľúče od predmetu zmluvy v zapečatenej obálke, a to do 3 dní odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu zmluvy. O prípadnom použití kľúčov nájomca musí informovať podnájomcu.

Podnájomca je povinný po skončení nájmu protokolárne odovzdať prenajaté priestory nájomcovi najneskôr posledný deň nájmu, a to v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na osobitné písomné dohody ako i s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Podnájomca je povinný platiť úhrady za podnájom tak, ako je dohodnuté v článku V. Zmluvy. V predmete zmluvy je zakázané fajčiť, s výnimkou vyhradeného miesta, ktorý určí nájomca.

Čl.V.

Výška podnájomného, jeho splatnosť a spôsob platenia

Výška podnájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá nasledovne /cenová ponuka zo dňa 04.02.2020/:

Základ DPH	-	382,00Eur
DPH 20%	-	76,40 Eur
Celková suma s DPH	-	458,40 Eur/mesačne

Podnájomca sa zaväzuje pri podpise tejto zmluvy zaplatiť zálohu za podnájom vo výške 2-mesačných úhrad , t .j. 764,00 Eur bez DPH s okamžitou splatnosťou. Záloha bude slúžiť na krytie prípadných strát na predmete podnájmu.

Úhrada zálohy:

Suma: 764,00 Eur bez DPH

Bankový účet:

Správa pre prijímateľa: Názov záujemcu a IČO

Termín úhrady: deň podpisu zmluvy zo strany podnájomcu

Zmluvné strany sa dohodli, že posledný mesiac podnájmu, podnájomca neplatí dohodnuté nájomné. O započítaní pohľadávky je nájomca povinný písomne informovať podnájomcu po skončení zmluvného vzťahu.

Pri splnení dohodnutých podmienok podľa tejto zmluvy, zaplatení všetkých záväzkov podnájomcu voči nájomcovi a odovzdaní predmetu podnájmu po ukončení podnájmu v stave v akom bol prevzatý do podnájmu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie), je nájomca povinný vrátiť zábezpeku podnájomcovi do 10 dní od odovzdania predmetu podnájmu, na účet podnájomcu uvedený v záhlaví zmluvy.

Výška podnájomného je stanovená dohodou zmluvných strán 382,00 Eur bez DPH/mesačne (ďalej len „**podnájomné**“).

K podnájmu bude nájomca mesačne účtovať platby za služby spojené s podnájmom vo výške 110,00 EUR bez DPH. Za služby spojené s podnájmom sú považované vykurovanie priestorov, upratovanie a udržiavanie spoločných priestorov, okolia a parkoviska, osvetlenie spol. priestorov a sociál. zariadení, smetné – komunálny odpad a separovaný odpad, vodné-stočné, zrážková voda, atď. cenová ponuka zo dňa 04.02.2020 (ďalej len „**platby za služby**“). V cene podnájmu a platbách za služby spojených s podnájmom nie je zahrnutý poplatok za elektrickú energiu. Mesačná úhrada za elektrickú energiu sa platí na základe vystavenej faktúry nájomcom podľa skutočnej spotreby. Nájomca vykoná vyúčtovanie elektrickej energie za príslušný kalendárny rok podľa skutočného odberu po vyúčtovaní elektrickej energie zo strany dodávateľa.

K podnájmu a k platbám za služby bude nájomca účtovať DPH v zmysle platnej legislatívy. Nájomné a platby za služby sú splatné do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v ktorom sa poskytuje podnájom, na základe faktúry (daňového dokladu) vystavenej nájomcom na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomné a platby za služby budú zaplatené včas, ak budú v posledný deň splatnosti pripísané na účet nájomcu.

V prípade omeškania podnájomcu s úhradou podnájomného, platieb za služby a zálohovej platby je podnájomca povinný zaplatiť nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo upraviť uvedenú úhradu za služby poskytované s užívaním predmetu zmluvy v prípade, že sa upraví ceny vstupných energií, o tejto skutočnosti predloží podnájomcovi príslušné listiny preukazujúce zmeny v cenách vstupných energií. Podnájomca je povinný úpravu podnájomného na základe týchto skutočností akceptovať, ak úprava podnájomného bude zodpovedať úprave ceny vstupných energií.

Čl. VI.

Výpoveď zmluvy a skončenie podnájmu

Nájomca a podnájomca sú oprávnení aj pred uplynutím doby podnájmu vypovedať túto zmluvu písomne a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede jednej zo zmluvných strán.

Nájomca je oprávnený zmluvu jednostranne vypovedať v jednomesačnej výpovednej lehote, ak je podnájomca v omeškaní so zaplatením ktorejkoľvek platby alebo jej časti v zmysle tejto zmluvy a túto neuhradil ani v primeranej náhradnej lehote, najmenej 7 dní stanovenej v písomnej výzve nájomcu. To platí aj vtedy, ak podnájomca inak závažným spôsobom porušil podmienky tejto zmluvy a nápravu nevykonal ani v primeranej náhradnej lehote, najmenej 7 dní, stanovenej v písomnej výzve nájomcu.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenie

Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť v zmysle zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník a nastáva deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR.

Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné uskutočniť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných oboma zmluvnými stranami a ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení a zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

Osobné údaje chránené podľa zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a údaje o predmete podnájmu, ktoré nie sú verejne prístupné, môžu byť spracované a použité pre splnenie tejto zmluvy, inak sú utajené.

Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajov zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomností. Doručením sa rozumie aj elektronická komunikácia /mail/.

Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, prejav ich vôle je dostatočne určitý a zrozumiteľný. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené s predmetom nájmu podľa tejto zmluvy nakladať. Keďže s obsahom tejto zmluvy sa oboznámili, jej obsah je v plnom súlade s ich prejavenu vôle, túto na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:

- odovzdávací protokol a STAV MERADIEL,
- Zriaďovacia listina podnájomcu.

Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

V Nitre, dňa _____

Prenajímateľ

Nájomca

Podnájomca

Ing. Marián Sahul
Terézia Sahulová

Ing. Marián Sahul STAVEKO

Ústredný kontrolný a skúšobný
poľnohospodársky v Bratislave

Ing. Marián Sahul

Ing. Marián Sahul, riaditeľ

Ing. Peter Rusňák PhD.
generálny riaditeľ

Terézia Sahulová