

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

Nájomca:

Obchodné meno: AOK, s.r.o.
Sídlo: Moyzesova 4141/35A, 977 01 Brezno
IČO: 55 185 851
DIČ: 2121889121, neplatca DPH
Registrácia: OR OS, Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č.45540/S
Zastúpenie: Ing.arch.Pavol Kupec
Kontaktná osoba: Ing.arch.Pavol Kupec
Telefonický kontakt: 0903 761 892
Email: aoksro@gmail.com
č.účtu IBAN XXXXXXXXXXXX
(ďalej ako Nájomca)

Podnájomník:

Obchodné meno: Centrum pre deti a rodiny Valaská
Sídlo: Chalupkova 2, 976 46 Valaská
IČO: 00610461
DIČ/: 2021155796
Registrácia:
Zastúpenie: MUDr. Gabriela Pôbišová
Kontaktná osoba: MUDr. Gabriela Pôbišová
Telefonický kontakt: 0905 797 336
Email: riaditel.Valaska@ded.gov.sk
č.účtu IBAN XXXXXXXXXXXX

(ďalej ako Podnájomník)

Článok I. Predmet nájmu

1. Nájomca je oprávnený, v zmysle Zmluvy o prenájme zo dňa 31.01.2023 s vlastníkom nehnuteľností, prenajímať tretím osobám nehnuteľnosti "OBYTNA A PREV.STAVBA," súpisné číslo 22, nachádzajúca sa na Nám.M.R.Štefánika v Brezne, parcela C-KN č.2939 v katastrálnom území Brezno, obec Brezno, okres Brezno, zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.2171, v evidencii Okresného úradu Brezno, Katastrálny odbor.
2. Nájomca dáva podnájomníkovi do podnájmu časť predmetnej nehnuteľnosti špecifikovanú nasledovne:

Výmera podlahovej plochy predmetu nájmu	59,91 m2
Popis prenajatých priestorov	Obchodné priestory na 2.np
Účel nájmu	Podľa bodu 4.tohto článku zmluvy.

3. Nájomca vyhlasuje, že stavebné určenie prenajímaných priestorov sa zhoduje s účelom podnájmu.
4. Nebytový priestor sa Podnájmovcovi prenecháva pre svoje podnikateľské účely a Podnájmovca neposkytne priestory ďalším osobám. Podnájmovca preberá uvedené priestory do podnájmu za účelom zriadenia priestorov ambulancie na vykonávanie opatrení SPODaSK v rámci NP RVOSPO, pre výkon sociálneho a psychologického poradenstva ambulantnou a/alebo terénnou formou, podľa platného predmetu činnosti Podnájmovcu.

Článok II. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od 01.01.2024 do 30.11.2026.

Článok III. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné bolo určené vzájomnou dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v platnom znení nasledovne:

Položka	Suma bez DPH	DPH	Výška úhrady mesačne
Prenájom priestorov	270,00	0,00 0	270,00 EUR
Služby súvisiace s nájmom poskytované prenajímateľom.	180	0	180,00 EUR
Internet	17,90	0	17,90 EUR
MESAČNÁ ÚHRADA CELKOM			467,90 EUR

2. Služby súvisiace s podnájmom poskytované Nájomcom sú dodávka teplej a studenej vody, odvádzanie odpadovej a zrážkovej vody, spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, dodávka tepla, upratovanie spoločných priestorov, zimná údržba spoločných priestorov, úhrada za komunálny odpad, úhrada dane z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľnosti, havarijná služba, revízie a servis plynovej kotelne.
3. Dňom vzniku podnájmu je Podnájmovník povinný platiť Nájomcovi úhradu mesačného nájomného vo výške špecifikovanej v čl.III.1.
4. Úhrada nájomného bude vykonaná formou bankového prevodu na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 15.dňa príslušného mesiaca, na základe vystavenej faktúry.
5. Podnájmovník je povinný prihlásiť sa k odberu elektrickej energie samostatne.
6. Nájomca si vyhradzuje právo a Podnájmovník to berie na vedomie, že Nájomca je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie, zverejnenej

Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie nájomného oznámi Nájomca Podnájomníkovi písomne, pričom Podnájomník je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude Podnájomníkovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného.

7. Nájomca si vyhradzuje právo na úpravu výšky úhrady za služby súvisiace s podnájomom v závislosti od vývoja cien dodávateľov energií a služieb. Takáto úprava výšky úhrady za služby bude vykonaná po vzájomnej dohode Nájomcu a Podnájomníka formou písomného dodatku k tejto zmluve.
8. V prípade omeškania s platením nájomného sa Podnájomník zaväzuje zaplatiť Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. Podnájomník má nárok na pomernú zľavu za nájom, ak nebytový priestor môže užívať obmedzene len preto, že Nájomca si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.
10. Na zabezpečenie nájomného má Nájomca nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu a patria Podnájomníkovi.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný odovzdať prenajaté priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie k dátumu dohodnutom touto zmluvou.
2. Podnájomník je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Podnájomník užíva nebytový priestor výlučne na svoje podnikateľské účely a nie je oprávnený ich poskytnúť iným subjektom bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.

Článok V.

Vzájomné dojednania

1. Podnájomník môže vykonávať stavebné práce v prenajatých priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu.
2. Podnájomník sa zaväzuje zaistiť u svojich zamestnancov dodržiavania všeobecne-záväzných právnych predpisov v oblasti ochrany majetku a požiarnej ochrany a spolupracovať pri realizácii preventívnych opatrení na zamedzenie vzniku škôd.
3. Poistenie zodpovednosti za škodu spojené s podnikateľskou činnosťou Podnájomníka v danom nebytovom priestore uzatvorí Podnájomník na vlastné náklady.
4. Náklady spojené s obvyklou údržbou prenajatých priestorov, najmä ak poruchy a poškodenia vznikli činnosťou Podnájomníka (maľovanie vrátane opráv omietok, oprava náterov okien a dverí, zasklenie okien, opravy zámkov, kľučiek, vypínačov, výmena svietidiel) si zabezpečí Podnájomník na vlastné náklady.
5. Ak je v havarijných situáciách Podnájomník nútený vykonať na svoje náklady opravy, ktoré je povinný zabezpečiť Nájomca, môže si Podnájomník nárokovať refundáciu vynaložených

nákladov. Svoj nárok Podnájomník predloží Nájomcovi písomnou formou do 15 kalendárnych dní odo dňa vykonania opravy.

6. Podnájomník je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatých priestorov v rozsahu nutnom na vykonanie opráv, ktoré je povinný zabezpečiť Nájomca. Podnájomník je povinný umožniť Nájomcovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvody elektriny, vody, kanalizácie a podobne).
7. Podnájomník nesmie uskutočňovať žiadne zásahy do elektrickej rozvodnej skrine ani žiadne iné zásahy do rozvodov elektrickej energie v predmete podnájmu. Pravidelné revízie elektroinštalácie podľa platnej legislatívy v predmete podnájmu je povinný zabezpečiť Podnájomník vo vlastnej réžii.
8. Podnájomník zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie požiarno-bezpečnostných predpisov v predmete podnájmu.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomník zodpovedá a zabezpečí udržiavanie poriadku v predmete podnájmu počas celého roka.

Článok VI. Skončenie podnájmu

1. Nájomca môže písomne okamžite vypovedať zmluvu podľa obchodného zákonníka ak:
 - a. Podnájomník užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou
 - b. Podnájomník viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo služieb spojených s podnájomom
 - c. Na majetok Podnájomníka bolo začaté konkurzné konanie v zmysle zákona o konkurze a reštrukturalizácii, príp. návrh na začatie konkurzného konania bol z dôvodu nedostatku majetku Podnájomníka zamietnutý alebo sa spoločnosť Podnájomníka ruší s likvidáciou.
2. Podnájomník môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a. Stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 - b. Nebytový priestor sa stane bez zavinenia Podnájomníka nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 - c. Na majetok Nájomcu bolo začaté konkurzné konanie v zmysle zákona o konkurze a reštrukturalizácii, príp. návrh na začatie konkurzného konania bol z dôvodu nedostatku majetku Nájomcu zamietnutý alebo sa spoločnosť Nájomcu ruší s likvidáciou.
3. Výpovedná lehota je dva mesiace pre obidve zmluvné strany a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane
4. Táto zmluva o nájme môže byť ukončená aj vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán
5. V prípade ukončenia nájmu je Podnájomník povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Ostatné vzťahy bližšie neupravené v tejto zmluve sa riadia podľa zákona č.116/90 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalších všeobecne-záväzných predpisov.
2. Obsah tejto zmluvy je možné meniť len písomnými dodatkami odsúhlasenými a podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním v plnom rozsahu, čo potvrdzujú svojim podpisom.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdržala jeden po jednom rovnopise.

V Brezne dňa

Za Nájomcu:

Za Podnájomníka:

.....
AOK, s.r.o.
zast. konateľom
Ing. arch. Pavol Kupec

.....
Centrum pre deti a rodiny Valaská
zast. riaditeľkou
MUDr. Gabriela Pôbišová