

# ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 3/12/2023

uzavretá podľa § 6 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov  
medzi

Nájomcom :

**STAVART s.r.o.**

sídlo: 979 01 Rimavská Sobota, Čerenčianska 22

bankové spojenie: ČSOB, a.s.

číslo účtu: SK07 7500 0000 0040 2874 7868

IČO: 31 644 830 IČ DPH: SK 2020471431

statutárny orgán: Ing. Peter Czókoly, konateľ

zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica oddiel Sro vložka č. 3320/S  
(ďalej len „nájomca“)

A

Podnájomcom :

**Centrum pre deti a rodiny Jesenské**

Sídlo: 980 02, Mieru 155/5

zastúpený riaditeľkou centra : Mgr. Mária Borbášová

IČO : 35 994 519 DIČ: 2021231542

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

IBAN : SK11 8180 0000 0070 0042 1886

(ďalej len „podnájomca“).

## I.

### Predmet a účel podnájmu

1. Nájomca je výlučným nájomcom nehnuteľnosti – budovy č.s.220 – Polyfunkčná budova, nachádzajúcej sa v Rimavskej Sobote na ulici Čerenčianskej č.o.22 v k. ú. Rimavská Sobota na pozemku C-KN parc. č. 2641/3 a parc. č. 2641/4 zapísanej na liste vlastníctva č. 5710.  
Nájomca prenecháva podnájomcovi do podnájmu nebytové priestory a tento ich do podnájmu prijíma v nasledovnej špecifikácii :
  - Navzájom prepojené kancelárske priestory v počte 4 (vrátane jednej malej toalety) na druhom poschodí budovy, každý s rozlohou 15 m<sup>2</sup> a podiel na spoločných priestoroch (WC, kuchynka), pre výkon práce projektových zamestnancov v rámci národného projektu „Rozvoj výkonu opatrení sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately II.“ (ďalej len „predmet podnájmu“).
2. Podnájomca bude mať na základe tejto podnájmovej zmluvy právo užívať spoločné priestory a sociálne zariadenie vrátane dvoch parkovacích miest v nádvorí budovy.  
Podnájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto si prezrel a sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu. Nájomca odovzdá pri podpise tejto zmluvy podnájomníkovi kľúče od kancelárií a vchodu do budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
3. Predmet podnájmu uvedený v čl. I. bod 1 a 2 bude podnájomcom využívaný na nasledovný účel – kancelárske priestory.
4. Nájomca bude poskytovať podnájomcovi nasledovné služby: dodávka tepla, dodávka elektrickej energie a úžitkovej vody (v kuchynke pitná voda), pripojenie internet, ktoré sú zahrnuté v cene nájomného. Suma nájomného je konečná, nevyúčtováva sa.

## II.

### Doba podnájmu, prevzatie predmetu podnájmu

1. Podnájom sa uzaviera na dobu určitú, a to od 1.1.2024 do 30.11. 2026.
2. Nájomca prehlasuje, že súhlasí s predĺžením podnájmovej zmluvy v prípade záujmu podnájomcu o pokračovanie v podnájme.
3. Nájomca súhlasí, aby podnájomca odovzdaný predmet podnájmu po podpise zmluvy začal užívať.



### III.

#### Výška nájomného a úhrada nákladov za správu, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie predmetu podnájmu takto:
  - **nájomné v celkovej sume : 480,00 EUR**  
(slovom : štyristoosemdesiat eur)
2. Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomné za príslušné obdobie do 15. dňa v príslušnom mesiaci.
3. Ak v priebehu plynutia doby podnájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie vo výške viac ako 10 %, má nájomca právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené. Nájomca oznámi takéto zvýšenie nájomného podnájomcovi písomne, a to najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia.
4. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute za omeškanie s platením vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

### IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Podnájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory len na dohodnutý účel podnájmu.
2. Podnájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé údržbárske práce.
3. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby. Takisto je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu škodu, ktorá vznikla na predmete podnájmu.
4. Stavebné úpravy nebytových priestorov môže podnájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu. V prípade súhlasu s vykonaním úprav priestorov nájomca uvedie, či a v akom rozsahu sa bude podieľať na vynaložených nákladoch na stavebné úpravy a akým spôsobom sa náklady započítajú do úhrady nájomného.
5. Podnájomca má právo na náhradu nákladov na vykonanie opráv, ktoré mal vykonať nájomca a ktoré nevykonal napriek písomnému oznámeniu podnájomcu.
6. Podnájomca je povinný poskytnúť nájomcovi na vykonanie opráv potrebnú súčinnosť pri umožnení vstupu do predmetu podnájmu.
7. Podnájomca je povinný uhradiť nájomcovi všetky škody na majetku, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky podnájomcu alebo inou jeho činnosťou.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane, z predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zo zákona o ochrane zdravia ľudí, ako aj zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady.
9. Podnájomca na odpad bude používať kontajner nájomcu.
10. Podnájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do ďalšieho podnájmu.
11. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, sídla spoločnosti a predmetu činnosti.

### V.

#### Skončenie nájmu

1. Podnájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
  - a. písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b. výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb.
  - c. výpoveďou podnájomcu podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb.
  - d. odstúpením od zmluvy nájomcom z dôvodov uvedených v bode 3) tohto článku.



2. Zmluvné strany si dohodli dve výpovedné lehoty:
  - a. jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede v prípade omeškania podnájomcu s platením nájomného o viac ako dva mesiace,
  - b. trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení v prípade, ak zmluvu o podnájme vypovie druhá strana z iných v zmluve predpokladaných dôvodov.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy do 15 dní od písomného upozornenia, ak zistí, že podnájomca prenechal na užívanie nebytové priestory inej osobe bez súhlasu nájomcu.
4. Podnájomca je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v deň ukončenia podnájomného vzťahu. Odovzdanie priestorov nájomcovi sa prevedie obhliadkou priestorov. Dňom odovzdania priestorov podnájomca prestáva zodpovedať za prípadné poškodenie alebo stratu zariadenia z prenajatých priestorov.
5. V prípade ukončenia podnájomu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi predmet podnájomu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na prípadné obvyklé opotrebenie.
6. V prípade predčasného ukončenia podnájomu je nájomca povinný vrátiť podnájomcovi prebytok z vopred zaplateného nájomu do 30 dní od odovzdania priestorov.

## VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy sa vykonávajú v písomnej forme.
2. Súčasťou tejto zmluvy sú aktuálne výpisy z príslušných registrov oboch zmluvných strán.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom a ostatnými platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na predmet podnájomu.
4. Zmluva nadobúda účinnosť platnosť a účinnosť jej podpísaním zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že zmluva nebola podpísaná v tiesni, ani pod nátlakom a je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

Prílohy:

- preberací protokol

V Rimavskej Sobote, dňa 29.12.2023

ul. Čerenciánska 22  
Tel./Fax: 047/56 310 12  
IČO: 31644830  
DIČ: 2020471431

**stavar**  
s.r.o. RIMAVSKÁ SOBOTA

.....  
nájomca

**CENTRUM PRE DETI  
A RODINY JESENSKÉ**

Ul. Mieru 155  
980 02 JESENSKÉ  
IČO: 35994517  
①

Mgr. Mária Borbášová  
RIADITELKA CDR

.....  
podnájomca