

24/2024; S/GV-80/2024

Zmluva

o podnájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 720 OZ a zákona č. 116/1990 Zb.

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

SKYFIT, spol. s r.o.

Hodská 373, 924 01 Galanta

IČO: 47580976

DIČ: 2023949433

IČDPH: SK2023949433

v zastúpení: Juraj Duba, konateľ

Zapísaná v OR OS Trnava, oddiel: Sro, vložka č.: 33460/T

Podnájomca:

GALANTATERM, spol. s r.o.

so sídlom: Vodárenská č. 1608/1, 924 01 Galanta

IČO: 34 125 566

DIČ: 2020371276

IČDPH: SK2020371276

v zastúpení: Ing. Miklós Kocskovics,

Zapísaná v OR OS Trnava, oddiel: Sro, vložka č.: 1412/T

II.

Predmet nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je nájomcom nehnuteľnosti zapísanej v KN Správy katastra Galanta na LV č. 6101, súpisné číslo 373 nachádzajúca sa na parc. č. 900/19 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 212 m².
Nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Galanta, obec Galanta, okres Galanta.
- 2.2. Prenajímateľ prenecháva podnájomcovi do užívania časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti označenej v bode 2.1. tohto článku, a to:
- Chodby o rozlohe 29,05 m²
 - Technológia o rozlohe 30,42 m²
 - Strojovňa o rozlohe 32,76 m²
- Čo celkom predstavuje 92,23 m² na prvom nadzemnom podlaží budovy.
- 2.3. Podnájomca prehlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy, osvedčuje jeho neporušenosť a nepoškodenosť a v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.
- 2.4. Súčasťou podnájmu je aj poskytovanie služieb a dodávka energií spojených s užívaním predmetu nájmu. Podnájomca sa zaväzuje za týmto účelom uzavrieť osobitné zmluvy s dodávateľom energií a poskytovateľom služieb spojených s nájmom (dodávka elektrickej energie, vykurovanie, vodné-stočné a pod...).

III.

Účel nájmu a doba nájmu

- 3.1. Prenajímateľ poskytuje podnájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v bode 2.2. tejto zmluvy za účelom súvisiacim s podnikaním podnájomcu.
- 3.2. Podnájomca je povinný užívať predmetné priestory výlučne podľa bodu 3.1. tohto článku.

- 3.3. Zmena v užívaní predmetu zmluvy je možná len so súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ poskytuje podnájomcovi predmet nájmu označený v bode 2.2. tejto zmluvy, na dobu neurčitú, pričom podnájomný pomer vzniká dňom 01.01.2024.

IV. Nájomné

- 4.1. Prenajímateľ prenecháva podnájomcovi predmet podnájmu za odplatu 1 383,45 € (slovom: jedentisícristoosemdesiatti eur a štyridsaťpäť eurocentov) mesačne, vrátane energií. K cene nájmu sa pripočíta daň z pridanej hodnoty, vo výške platnej v čase vystavenia faktúry.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že cena podnájmu podlieha každoročnej automatickej valorizácii vo výške 3,5 %.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Podnájomca je povinný prenajatý predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom.
- 5.2. Podnájomca sa zaväzuje pri užívaní prenajatých priestorov dodržiavať platné právne predpisy na ochranu životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, požiarnej ochrany, BOZP a dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa a pôvodcu. Pri porušení uvedených podmienok je Podnájomca povinný znášať vzniknuté škody.
- 5.3. Podnájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet zmluvy do podnájmu tretím osobám, pribrať tretiu osobu alebo spoločníka alebo sa spojiť s tretou osobou a povoliť užívanie predmetu nájmu tretími osobami.
- 5.4. Podnájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy a prestavbu prenajatého predmetu nájmu, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo predmet nájmu využívať k inému účelu ako je uvedený v článku III. bod 3.1. tejto zmluvy. V prípade realizácie stavebných úprav, alebo prestavby predmetu zmluvy so súhlasom prenajímateľa sa Podnájomca zaväzuje všetky stavebné úpravy vykonávať výlučne na vlastné náklady, bez nároku na akúkoľvek náhradu, a to ani po skončení nájmu a po skončení nájmu uviesť prenajaté priestory na vlastné náklady do pôvodného stavu, pokiaľ sa nedohodne s prenajímateľom inak.
- 5.5. Podnájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o všetkých zmenách údajov uvedených v článku I. tejto zmluvy.
- 5.6. Údržba DHM a DDHM prenajatých priestorov:
V zmysle § 86 čl. 1 stavebného zákona č.50/76 Z.z. je prenajímateľ povinný udržiavať stavbu v dobrom technickom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívatelnosť. Akékoľvek náklady na opravy a úpravy nebytového priestoru účelovej povahy súvisiacej s prevádzkovaním nebytových priestorov sa zaväzuje Podnájomca uhradiť na svoje náklady.
- 5.7. Podnájomca sa ďalej zaväzuje:
- uhradiť náklady spojené s dezinfekciou a deratizáciou prenajatých priestorov, ktorá bude vykonávaná v prípade potreby prenajímateľom. Náklady budú rozúčtované podľa podielu prenajímanej plochy z celkovej úžitkovej plochy budovy,
 - dodržiavať organizačné smernice, s ktorými ho oboznámi správca objektu pri podpise zmluvy,
 - zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z.z. § 4 a 5 - Povinnosti právnických a podnikajúcich fyzických osôb, v znení neskorších predpisov,

- zodpovedá za škody vzniknuté pri porušení požiarnych, technických, hygienických predpisov a noriem v plnom rozsahu,
 - umožniť prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku prenajatých nehnuteľností,
 - umožniť prenajímateľovi v prípade havárie alebo opráv okamžitý prístup do prenajatých priestorov,
- 5.8 Prenajímateľ sa zaväzuje najmä:
- odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - zabezpečiť nájomcovi prístup k prenajatým priestorom.
- 5.9. Prenajímateľ má právo z dôvodu porušovania zmluvy priestory nájmu ďalej prenajať, ak uplynie doba výpovednej lehoty vyplývajúca z nájomnej zmluvy a Podnájomca neuvoľní prenajaté priestory ani do 10 dní po uplynutí doby nájmu.
- 5.10. Po skončení nájmu je Podnájomca povinný odovzdať predmet nájmu v spôsobilom technickom a hygienickom stave a v stave v akom ho prevzal. Všetky náklady spojené s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu a prevedením hygienického náteru, znáša Podnájomca sám.
- 5.11. Majetkové vysporiadanie medzi prenajímateľom a nájomcom sa účastníci zaväzujú vykonať v lehote 1 mesiaca po skončení nájomného pomeru. V prípade, ak sa Podnájomca dostane s touto úhradou do omeškania zaväzuje sa prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 5.12. Ak došlo k poškodeniu alebo k nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu, zodpovedá Podnájomca i za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prístupu k predmetu nájmu.
- 5.13. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má na zabezpečenie svojich splatných pohľadávok vyplývajúcich z tejto zmluvy záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa ku dňu skončenia nájmu nachádzajú v prenajatom predmete nájmu. Záložné právo zanikne uspokojením zabezpečených pohľadávok alebo poskytnutím dostatočnej zábezpeky.
- 5.14. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu bez ohľadu na pôvod ich vzniku.
- 5.15. Podnájomca prehlasuje, že v prípade vzniku odpadov z prevádzkovania činnosti v predmete nájmu sa zaväzuje zabezpečiť likvidáciu tohto odpadu na vlastné náklady a pritom dodržiavať zákonné ustanovenia vyplývajúce pre pôvodcu tohto odpadu. Pri porušení uvedených podmienok je Podnájomca povinný znášať vzniknuté škody vrátane sankcií udelených príslušnými orgánmi.

VI.

Skončenie a zánik nájmu

- 6.1. Nájom nebytových priestorov skončí:
- dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán
- Výpovedná lehota, okrem výpovede z dôvodu podľa bodu 6.2. tohto článku, je 3 mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k doručeniu písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6.2. Nájom nebytových priestorov zaniká:
- a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom prenajímateľa alebo nájomcu bez právneho nástupcu,
 - c) odstúpením od zmluvy podľa bodu 6.4. tejto zmluvy.
- 6.4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy z týchto dôvodov:
- a) Podnájomca užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou a na iný účel aký bol dojednaný v článku III. bode 3.1. tejto zmluvy,
 - b) Podnájomca je v omeškaní s úhradou nájomného dlhšie ako 15 dní,
 - c) Podnájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe

- bez písomného súhlasu prenajímateľa, alebo ak k užívaniu priestoru priberie tretiu osobu ako spoločníka alebo sa spojí s inou osobou,
- d) Podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor alebo osoby, ktorým umožnil vstup do nebytového priestoru napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) Podnájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy v lehotách dojednaných touto zmluvou alebo vyplývajúcich z právnych predpisov, najmä tiež vykoná stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) Podnájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo trpí užívanie prenajatej veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
- 6.5. K odstúpeniu od zmluvy dochádza na základe písomného oznámenia doručeného druhej zmluvnej strane. Zmluva sa ruší okamžikom doručenia oznámenia druhej zmluvnej strane.

VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1. Otázky touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. a Obchodného zákonníka v znení platných zmien a doplnkov.
- 7.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 7.3. Zmluvu je možné meniť len s obojstranným písomným súhlasom obidvoch zmluvných strán, jednostranne ju môže zmeniť iba prenajímateľ za podmienok uvedených v bode 4.2. tejto zmluvy.
- 7.3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých obdrží Podnájomca aj prenajímateľ jedno vyhotovenie.
- 7.4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, súhlasia s podmienkami, ktoré obsahuje a svoju vôľu potvrdzujú svojimi podpismi.

V Galante dňa 01.01.2024

Podnájomca:



Ing. Miklós Kocskovics, konateľ

Za prenajímateľa:



Dušan Juraj, konateľ



Galantaterm
 spol. s r.o.
 Vodárenská 1608/1
 924 01 Galanta
 IČO: 34 125 586
 IČ DPH: SK2020371276

