

**Zmluva
o podnájme nebytových priestorov č.: 04/2024**

**uzatvorená v zmysle Zákona č.116/1990 Zb., v znení neskorších predpisov
medzi:**

Nájomca	PREŠOVSKÁ1st, s.r.o.		
<i>Sídlo:</i>	Trenčianska 47, 821 09 Bratislava		
<i>IČO:</i>	36 354 945	<i>IČ DPH:</i>	SK2022174869
<i>Bankové spojenie</i>	ČSOB, a.s.	<i>IBAN</i>	SK76 7500 0000 0040 0353 3222
<i>Zastúpenie</i>	Ing. Eva Bocková	<i>funkcia</i>	konateľ
<i>Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III., Odd.: Sro, vložka č. 40330/B</i>			
<i>Administratíva</i>	<i>Tel:</i>	<i>Fax:</i>	
<i>e – mail</i>			

Podnájomca:	Mestský parkovací systém, spol s r. o.		
<i>Sídlo:</i>	Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava		
<i>IČO</i>	35 738 880	<i>IČ DPH:</i>	SK 2020270010
<i>Bankové spojenie</i>	ČSOB, a.s.	<i>IBAN:</i>	SK96 7500 0000 0040 0794 5101
<i>Zastúpenie</i>	Dr. Mário Slivka	konateľ	
<i>Kontakt:</i>	+421 2 22 11 11 59	<i>e-mail:</i>	asistent@mepasys.sk
<i>Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III vložka číslo: 16570/B</i>			

Preambula

1. Denisa Danišová, bytom [REDAKOVANÉ], dátum narodenia [REDAKOVANÉ] je vlastníkom nehnuteľnosti - budovy na Trenčianskej ulici č. 53 v Bratislave a príslušných pozemkov, zapísaných na LV č. 1971, k. ú. Nivy (ďalej len „nehnuteľnosti“).
2. Denisa Danišová uzavrela s nájomcom – správcom nájomnú zmluvu zo dňa 09.09.2021, predmetom ktorej je prenájom nehnuteľnosti.
3. Nájomca je oprávnený postúpiť na tretiu osobu akékoľvek finančné právo /pohľadávku/ voči podnájomníkovi, vyplývajúce z tejto zmluvy a podnájomca podpisom tejto zmluvy dáva nájomcovi súhlas k akémukoľvek takémuto budúcemu postúpeniu práv. O postúpení je nájomca povinný okamžite informovať podnájomcu.
4. Ak sa preukáže, že k budúcemu postúpeniu práv v zmysle vyššie uvedeného bodu 2. Preambuly je potrebný dodatočný súhlas podnájomcu a podnájomca takýto súhlas nájomcovi na jeho požiadanie neposkytne, zakladá to nájomcovi právo vypovedať túto zmluvu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvý deň nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede podnájomcovi.
5. Ak dôjde k zmene osoby nájomcu, vstupuje nový nájomca do právneho postavenia terajšieho nájomcu a právne postavenie podnájomcu sa nemení, t.j. všetky práva a povinnosti upravené v tejto zmluve ostávajú nezmenené. Nový

nájomca ani podnájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto zmluvu vypovedať, ani od nej jednostranne odstúpiť.

6. Ak dôjde k zmene osoby prenajímateľa, vstupuje nový prenajímateľ do právneho postavenia terajšieho prenajímateľa a právne postavenie nájomcu a podnájomcu sa nemení, t.j. všetky práva a povinnosti upravené v tejto zmluve ostávajú nezmenené. Nový nájomca ani podnájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto zmluvu vypovedať, ani od nej jednostranne odstúpiť.

Článok I. Predmet podnájmu

- 1.1. Predmetom podnájmu medzi zmluvnými stranami sú nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti na **1.nadzemnom podlaží**:
- nebytové priestory č. : **134 - 26,60 m²**
a príslušná časť chodby
 - ostatné chodbové priestory, sociálne zariadenia, kuchynka a prístupové schodište sú k dispozícii nájomníkom.
- 1.2. Celková prenajatá plocha nebytového priestoru je **26,60 m²**.

Článok II. Účel podnájmu

- 2.1. Účelom podnájmu je využitie prenajatého priestoru na podnikanie podnájomcu, a to na základe výpisu Obchodného registra č. 16570/B. Podnájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor iba dohodnutým spôsobom a platiť včas úhradu podnájomného.

Článok III. Výška podnájomného a poplatku za prevádzkové náklady

- 3.1. Vzájomne dohodnutá výška podnájomného a poplatku za prevádzkové náklady:

Priestory	m ² ,	€/m ² /mesiac	podnájomné €/mesiac
NP č.134 –nájomné	26,60	9,00	239,40
Prevádzkové náklady	26,60	5,30	140,98

Spolu m²:	26,60	14,30	380,38 + DPH

- 3.2. K uvedenej cene bude pripočítané príslušné DPH, podľa Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 3.3. Podnájomné sa podnájomca zaväzuje uhrádzať mesačne, a to v hotovosti alebo prevodným príkazom na účet s názvom: PREŠOVSKÁ 1st, s.r.o., IBAN: **SK76 7500 0000 0040 0353 3222**, zriadený v ČSOB, a. s. v Bratislave.

- 3.4. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať podnájomné mesačne v danom účtovnom mesiaci a to vždy na základe faktúry vystavenej nájomcom. Faktúra bude vyhotovená v zmysle § 71 Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a musí obsahovať náležitosti podľa § 74 ods. 1. tohto zákona. Nájomca má povinnosť vystaviť faktúru najneskôr do 3. dňa plateného mesiaca. Faktúra vystavená nájomcom je splatná v 10-ty deň plateného mesiaca.
- 3.5. Podnájomca sa zaväzuje na zabezpečenie svojich povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy voči nájomcovi v deň podpísania tejto zmluvy uhradiť na základe faktúry vystavenej nájomcom kauciu vo výške **912,91€**-2 mesačné podnájomné s DPH na účet nájomcu. Predmetnú kauciu je nájomca oprávnený použiť ak:
- podnájomca spôsobí škodu na predmete podnájomu a napriek upozorneniu neuvedie predmet podnájomu do pôvodného stavu, alebo neuhradí náklady ne odstránenie spôsobenej škody,
 - na úhradu podnájomného a vzniknutých režijných nákladov, ak sa podnájomca dostane do omeškania s platbou už 15 dní od splatnosti faktúry,
- 3.6. Ak sa kaucia v celosti alebo z časti použije v súlade s vyššie uvedeným počas platnosti tejto zmluvy, je podnájomca povinný v lehote 10 pracovných dní od písomného vyzvania nájomcom opätovne zabezpečiť a preukázať nájomcovi zloženie kaucie, resp. jej doplnenie v dohodnutej výške hore uvedeným spôsobom. V prípade ak tak v tejto lehote neučiní, je nájomca oprávnený vypovedať túto zmluvu s okamžitou platnosťou, pričom výpoveď je účinná dňom jej doručenia podnájomcovi a podnájomca je povinný vypratať nehnuteľnosť do 3. pracovných dní od doručenia výpovede z nájmu. V prípade takéhoto skončenia zmluvy má nájomca právo na uhradenie zmluvnej pokuty, a to vo výške 2-mesačného nájomného t.j. **912,91 €**, čím nie je dotknutý nárok nájomcu na úhradu vzniknutej škody. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený v prípade vzniku práva na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto bodu a súčasne v prípade vzniku nároku na náhradu škody, uplatniť si u podnájomcu okrem zmluvnej pokuty aj celú výšku náhrady škody a to aj nad rámec výšky zmluvnej pokuty. Po ukončení podnájomu či zo strany nájomcu, alebo podnájomcu a po úhrade všetkých splatných faktúr podnájomcom je nájomca povinný vrátiť kauciu v celosti, do 10 kalendárnych dní.
- 3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cien dodávateľov prevádzkových nákladov (vodné-stočné, zrážková voda, odvoz odpadu a likvidácia odpadu, spotreba elektrickej energie a plynu) a taktiež nákladov spojených s platením dane z nehnuteľnosti a za údržbu areálu a nebytového priestoru, zmluvné strany zohľadnia zmenu ceny prevádzkových nákladov v dojednanej jednotkovej paušálnej cene v pomere v akom sa konkrétny prevádzkový náklad podieľa na paušálnej jednotkovej cene.

Článok IV. Doba trvania podnájmu

Táto podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od **1. 7. 2024**

- 4.1. Podnájomca nie je oprávnený bez súhlasu nájomcu prenechať tieto priestory a ani ich časť, do prenájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe a zároveň nie je oprávnený ich založiť alebo akýmkoľvek iným spôsobom s nimi nakladať bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
- 4.2. Podnájomca na zápis sídla svojej spoločnosti v prenajatých priestoroch do Obchodného registra potrebuje výhradný súhlas vlastníka nehnuteľností.

Článok V. Dohoda o sankciách

- 5.1. Ak sa podnájomca ocitne v omeškaní s platbou splátky podnájomného alebo platbou poplatku za prevádzkové náklady, prináleží nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia príslušnej platby.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Nájomca potvrdzuje, že prenajatý priestor je poistený iba pre prípady živelných pohrôm. Iné druhy poistenia si musí podnájomca zjednať vo vlastnej réžii.
- 6.2. Podnájomca je povinný užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia interiéru budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, a normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda. Zároveň je podnájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, aby neobmedzoval a nerušil ďalších užívateľov v užívaní a aby neobmedzoval nájomcu (a aj zamestnancov nájomcu) pri plnení jeho povinností pri zabezpečovaní prevádzky predmetu nájmu.
- 6.3. Akékoľvek stavebné úpravy v predmete nájmu, vrátane úpravy vnútorného vybavenia patriaceho nájomcovi, môže podnájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu a na vlastné náklady, pričom súhlas nebude bezdôvodne odmietnutý. Tento súhlas sa nevzťahuje na zásahy do predmetu nájmu popísané v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Úpravy vnútorného vybavenia obstarané podnájomcom na jeho náklady si môže podnájomca po skončení nájmu vziať so sebou, ak tým nedôjde k poškodeniu alebo znehodnoteniu predmetu nájmu oproti stavu pri začatí nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nemá podnájomca právo na vrátenie vložených investícií do predmetu nájmu.

- 6.4. Podnájomca je povinný písomne oznámiť do knihy závad nájomcovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonávať nájomca. Pri porušení tejto povinnosti podnájomca nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil nájomcovi. Ak potreba opráv, údržby a servisu bola spôsobená podnájomcom, nájomca ich vykoná na náklady podnájomcu, pričom podnájomca je povinný ich nájomcovi preplatiť do 7 pracovných dní od predloženia príslušných dokladov. V prípade, že počas trvania nájmu dôjde v predmete nájmu k havárii, je podnájomca povinný neodkladne informovať o vzniku tejto situácie nájomcu, ktorý bude povinný zabezpečiť likvidáciu havárie a odstránenie škôd vzniknutých na predmete nájmu.
- 6.5. Podnájomca má právo na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť písomne uplatnený u nájomcu bez zbytočného odkladu. Nárok zaniká, ak nebol uplatnený do 3 mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam, zakladajúcim tento nárok.
- 6.6. Podnájomca sa zaväzuje umožniť nájomcovi prístup do prenajatých priestorov za účelom vykonania preventívnych kontrol, vykonania opráv a údržby a podnájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. Nájomca je však povinný oznámiť podnájomcovi termín uskutočnenia plánovaných kontrol a opráv minimálne 2 pracovné dni vopred, inak ak by vážnosť situácie nezniesla odklad.
- 6.7. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích, elektrických a iných zariadení je podnájomca oprávnený uskutočniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu. Podnájomca je povinný predložiť nájomcovi príslušnú technickú dokumentáciu. Predmetné zabudovanie zabezp. zariadení si v plnej výške hradí podnájomca a na vlastné náklady si zabezpečuje aj všetky revízie týchto zariadení. Za vyššie uvedené zabudovanie zabezp. zariadení nemá po skončení nájomnej zmluvy podnájomca nárok na žiadne finančné vyrovnanie.
- 6.8. Podnájomca preberá na seba zodpovednosť za osoby, ktoré sa v čase trvania nájmu budú nachádzať v predmete nájmu.
- 6.9. V prípade ukončenia nájmu je podnájomca povinný uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdávaní predmetu nájmu do užívania podnájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy odsúhlasené nájomcom, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu.

Článok VII. Skončenie podnájmu

7.1 Nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami môže zaniknúť výlučne:

- A) dohodou zmluvných strán,
- B) výpoveďou

Ba) výpoveďou zo strany prenajímateľa ak:

- a.) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b.) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
- c.) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho nájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.

Prenajímateľ je v tomto prípade povinný pred daním výpovede nájomcovi upozorniť písomne nájomcu doporučeným listom, aby splnil svoju povinnosť, nesplnenie ktorej je dôvodom vypovedania zmluvy, resp. zdržal sa konania, ktoré je dôvodom vypovedania zmluvy a určiť mu v tomto upozornení dodatočnú lehotu nie kratšiu ako 15 dní odo dňa doručenia tohto upozornenia na vykonanie nápravy. Len po márnom uplynutí tejto dodatočnej lehoty je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi z týchto dôvodov výpoveď.

Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po doručení písomnej výpovede nájomcovi.

Bb) výpoveďou zo strany nájomcu, ak:

- a.) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie, nájomca môže zmluvu písomne vypovedať bez výpovednej lehoty, ak sa bez zavinenia nájomcu predmet nájmu stane nespôsobilý na obvyklé užívanie, alebo ak prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti stanovené touto zmluvou. V tom prípade má nájomca nárok na vrátenie pomernej časti už zaplateného nájmu.
- b.) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zákona č. 116/1990 Zb. a z tejto zmluvy. Výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi.

Bc) zmluvné strany môžu vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu:

- výpovedná lehota v tomto prípade je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VIII. Všeobecné dojednania

- 8.1. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť všetky náklady a investície, ktoré budú jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na prevádzku prenajatého priestoru s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.
- 8.2. Podnájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať v súlade s účelom podľa čl. II a dodržiavať protipožiarne opatrenia. Zodpovedá za plnenie povinností

vyplývajúcich zo zákona č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov a zákona č. 99/1995 Zb. o požiarnej ochrane a platných predpisov o BOZP.

- 8.3. Nájomca bude zabezpečovať nasledovné úlohy v požiarnej prevencii:
- revízie elektrického rozvodu objektu,
 - revízie bleskozvodov,
 - revízie ručných hasiacich prístrojov a hydrantov.
- 8.4. Nájomca sa zaväzuje odovzdať do užívania podnájomcovi predmet tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, pripravený podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
- 8.5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať v súlade s platnými predpismi a opatreniami CO obyvateľstva.
- Dňom splatenia finančných záväzkov, vyplývajúcich pre podnájomcu z tejto zmluvy, sa pre účely tejto zmluvy rozumie deň odpísania príslušnej finančnej čiastky z bežného účtu podnájomcu.

Článok IX.

Osobitné povinnosti podnájomcu

- 9.1. Činnosti so zvýšeným požiarnym nebezpečenstvom vzniku požiaru vykonávať v súlade s na STN 05 0601. Povinnosť upozorniť nájomcu.
- 9.2. Pri prácach so zvýšeným požiarnym nebezpečenstvom zabezpečiť požiarnu asistenčnú hliadku aj v prípade, že tieto práce vykonáva iná organizácia. Povinnosť upozorniť nájomcu.
- 9.3. Umožniť voľný vstup do objektov technikovi požiarnej ochrany.
- 9.4. Zabezpečiť náhradné kľúče od objektov a uložiť ich v zapečatenej obálke na vrátnici do 2 dní odo dňa určeného ako deň začatia nájmu s uvedením čísla telefónu, na ktoré sa bude rozpečatenie náhradných kľúčov ohlasovať (jedná sa v prípade požiaru, poruchy rozvodu vody, vykurovacích a chladiacich médií).
- 9.5. Svojevoľné spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov na voľnom priestranstve je zakázané.
- 9.6. Prípadný požiar ohlasovať na ohlasovňu požiarov (PREŠOVSKÁ 1st, s.r.o.).
- 9.7. Zabezpečiť písomnou formou dohodu o spoločnej ohlasovni požiarov s nájomcom.
- 9.8. Podnájomca je oprávnený používať elektrické vykurovacie telesá len s písomným súhlasom nájomcu a je povinný zabezpečiť pravidelnú revíziu svojich vykurovacích elektrických telies a varičov a viesť o tom záznam, ktorý je povinný na žiadosť nájomcu preukázať.
- 9.9. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky pokyny príslušných orgánov a nájomcu súvisiace s CO obyvateľstva.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

- 10.1. Zmluva bola spísaná podľa skutočnej vôle účastníkov, bola nimi prečítaná, schválená a na znak súhlasu vlastnoručne podpísaná.
- 10.2. Ostatné tu spomenuté práva a povinnosti zmluvných strán, ich vzťahy, konflikty a prípadné spory, pokiaľ nie sú v tejto zmluve riešené, sa upravujú prísl. ustanoveniami zákona č. 161/990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
- 10.3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, jeden rovnopis pre nájomcu, jeden rovnopis pre podnájomcu. Každá ďalšia zmena alebo doplnok k tejto zmluve musia byť odsúhlasené oboma zmluvnými stranami a musia mať písomnú formu Dodatku.
- 10.4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01. 07. 2024

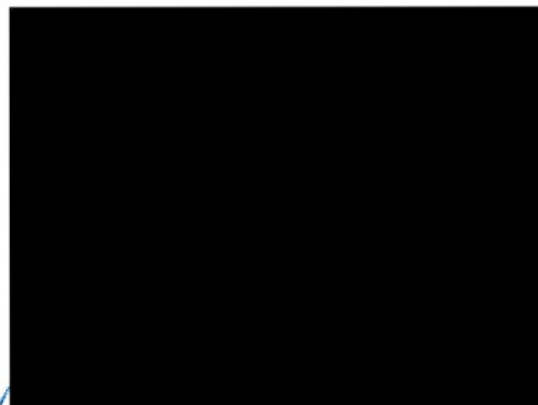
V Bratislave, 10.06. 2024

Nájomca:



.....
PREŠOVSKÁ 1st, s.r.o.
Ing. Eva Bocková, konateľ

Podnájomca:



.....
Mestský parkovací systém, spol. s r. o.
Ing. Mário Slivka, konateľ

