

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Nájomca:

Obchodné meno: Správa majetku Sered', s.r.o.
Sídlo: Nám. republiky 1176/10, 926 01 Sered'
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 28462/T
Štatutárny orgán: JUDr. PhDr. Marek Tóth, LL.M., konateľ
IČO: 46 439 773
DIČ: 2820006002
IČ DPH: SK 2820006002
IBAN: SK88 0900 0000 0050 2219 7572
Email: sms.konatel@gmail.com, uctovnictvo.sms@gmail.com
(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomník:

Obchodné meno: nowera s.r.o.
Sídlo: Mýtna 46D, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 06
Zapísaný: v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 180451/B
Štatutárny orgán: Ján Vaško, MBA
IČO: 53 083 806
DIČ:
Email: johny@nowera.sk

(ďalej len „podnájomník“)

(nájomca a podnájomník ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov uzatvárajú túto zmluvu o podnájme nebytových priestorov.

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je podnájom časti nebytových priestorov – miestnosť č. 116 o výmere 54,58 m² nachádzajúca sa na 1. poschodí v objekte so súp. č. 118/1 označovanej ako Dom kultúry (stará budova), postavenej na parcelách registra „C“, parc. č. 3049 a parc. č. 3050 k.ú. Sered' a vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor na LV č. 4284 (ďalej len „predmet podnájmu“), ktoré sú v nájme nájomcu. Presná špecifikácia (umiestnenie) predmetu podnájmu je vyznačená v Prílohe č.1 tejto zmluvy.

2. Mesto Sereď ako prenajímateľ udelil nájomcovi súhlas na uzatvorenie podnájmu k predmetu zmluvy, ktorý je uvedený v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy.
3. Podnájomník sa oboznámil so stavom predmetu podnájmu a v tomto stave ho preberá.
4. Nájomca na základe a za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva predmet podnájmu podnájomcovi, ktorý ho do podnájmu prijíma a zaväzuje sa zaň uhradiť dohodnuté podnájmné.

Článok II.

Účel podnájmu

Podnájomník je oprávnený predmet podnájmu užívať na účel – kancelária. Akákoľvek zmena účelu podnájmu, je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.

Článok III.

Doba podnájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že doba podnájmu je doba neurčitá, a to od 01.09.2024.

Článok IV.

Spôsob skončenia podnájmu

1. Podnájomný vzťah môže byť skončený:
 - a. dohodou zmluvných strán,
 - b. výpoveďou v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 - c. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči podnájomníkovi, ak podnájomník užíva predmet podnájmu na iný ako dohodnutý účel alebo inak poruší ustanovenia tejto zmluvy. V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle nájomcu bude doručený podnájomníkovi.
2. V prípade, že nebude úhrada za podnájom a zálohy za energie a poplatok za komunálny odpad zaplatené vo výške a v určenom termíne, podnájomný vzťah skončí posledným dňom mesiaca, v ktorom je splatná faktúra za úhradu za podnájom, za zálohy za energie a poplatok za komunálny odpad za uvedený mesiac a ktorú podnájomník do dňa jej splatnosti v uvedenom mesiaci neuhradil, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
4. V prípade skončenia podnájmu z akéhokoľvek dôvodu je podnájomník povinný predmet podnájmu vypratať a odovzdať ho nájomcovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr prvý pracovný deň nasledujúci po dni skončenia podnájmu. V prípade, že by podnájomník predmet podnájmu v lehote podľa tohto odseku tejto zmluvy nevrátil nájomcovi za dohodnutých podmienok (t.j. v dohodnutom termíne, v stave a pod.), je nájomca oprávnený požadovať zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý deň omeškania. Dohodou o zmluvnej pokute nie je dotknutý nárok nájomcu na úhradu vzniknutej škody.

Článok V.

Výška, splatnosť a spôsob platenia úhrady za podnájom a zálohy za energie a poplatku za komunálny odpad

1. Výška mesačnej úhrady za podnájom predmetu podnájmu sa skladá z ceny podnájmu a zálohovej platby za energie.
 - a. Výška mesačnej úhrady za podnájom nebytových priestorov o výmere 54,58 m² je 340,03 €, t. j. 74,76 € bez DPH/m²/rok; príspevok na úhradu nákladov na spoločné priestory a toalety je vo výške 10 € bez DPH mesačne a pripočítava sa k výške nájmu.
 - b. mesačné zálohové platby sú:
 - i. za energie (plyn, vodné, stočné, zrážky, elektrická energia) sú pre nebytový priestor o výmere 54,58 m² vo výške 66,5 € bez DPH,
 - ii. poplatok za komunálny odpad mestu Sereď je vo výške 3 € bez DPH,
 - c. Základ DPH 0 %: komunálny odpad 3 €
Základ DPH 20%: podnájom: 350,03 €
Základ DPH 20%: energie: 66,5 €
DPH: 83,31 €

Spolu: 502,84 €

Celková mesačná úhrada za podnájom vrátane záloh za energie a poplatku za komunálny odpad: 502,84 € s DPH (slovom: päťstodva eur a osemdesiatštyri centov). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude prvých dvanásť (12) mesiacov znížené o 80 € bez DPH, vzhľadom na potrebnú úpravu predmetu podnájmu, ktorú vykoná podnájomník na vlastné náklady s tým, že tieto investície mu nájomca zohľadní vo výške podnájmu. Na výšku zníženého podnájomného sa aplikuje odsek 6 tohto článku.
2. Úhradu za podnájom, vrátane záloh za energie a poplatok za komunálny odpad je podnájomník povinný platiť mesačne na základe vystavenej faktúry splatnej vždy do 15 dní od jej vystavenia na účet nájomcu IBAN: SK88 0900 0000 0050 2219 7572. Nájomné, ako aj ostatné platby, ktoré má podnájomca vykonať podľa tejto zmluvy, sa považuje za uhradené dňom ich pripísania na účet nájomcu.
3. Zálohy za energie a poplatok za komunálny odpad budú spravidla 1x ročne zúčtované na základe zúčtovacích faktúr od dodávateľov energií a rozhodnutia mesta Sereď o vyrubení miestneho poplatku za komunálny odpad, pričom podnájomník je povinný uhradiť nájomcovi nedoplatok do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry za energie od nájomcu podnájomníkovi.
4. Pre prípad omeškania podnájomníka s úhradou faktúry za podnájom, vrátane záloh za energie a poplatku za komunálny odpad sa zmluvné strany výslovne dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ktorú je nájomca oprávnený od podnájomníka požadovať.
5. Nájomca primerane zvýši zálohové platby za energie, ak sa ceny energetických vstupov zvýšia odo dňa posledného určenia výšky platby mín. o 5 %.
6. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomné uvedené v odseku 1 písm. a. tohto článku sa každoročne, od 01.01., zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Zvýšenie nájomného sa nebude upravovať dodatkami k tejto zmluve, nájomca len písomne (alebo elektronicky) oznámi podnájomníkovi výšku inflácie a zvýšenie nájomného. Pokiaľ bude inflácia oznámená až v priebehu kalendárneho roka, doplatí podnájomca čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi skutočne zaplatenou čiastkou a čiastkou, ktorá zodpovedá v novom kalendárnom roku platnému podnájomnému do 14 dní odo dňa doručenia oznámenia o inflácii nájomcom. Nájomca vykonáva úpravu podnájomného vystavením faktúry na nové

podnájomné v priebehu kalendárneho roka. Takto upravené podnájomné s poukazom na infláciu sa považuje za podnájomné dohodnuté touto zmluvou; uzavretie písomného dodatku k tejto zmluve sa nevyžaduje. V prípade deflácie sa výška nájomného neupravuje.

Článok VI.

Podmienky podnájmu

1. Podnájomník je povinný predmet podnájmu používať tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok nájomcu. Podnájomník je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete podnájmu. Podnájomník zodpovedá nájomcovi za škodu spôsobenú na predmete podnájmu zavinenú podnájomníkom.
2. Stavebné úpravy na predmete podnájmu môže vykonať podnájomník iba po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu. Schválené stavebné úpravy podnájomník vykoná na vlastné náklady.
3. Podnájomník nemôže prenechať predmet podnájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu tretej osobe ani iného odplatného alebo bezodplatného opakovaného alebo jednorazového užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
4. Podnájomník umožní nájomcovi kontrolu dodržiavania podmienok podnájmu kedykoľvek počas trvania podnájmu.
5. Podnájomník je povinný po skončení platnosti tejto zmluvy uviesť na vlastné náklady veci, priestory, ktoré sú predmetom podnájmu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a povoleným stavebným úpravám, s výnimkou stavebných úprav, na ktoré dal nájomca podnájomníkovi písomný súhlas.
6. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má urobiť nájomca na vlastné náklady a je povinný umožniť nájomcovi vykonanie týchto opráv a prípadných iných nevyhnutných opráv. Nájomca je povinný zabezpečiť opravy do 30 dní po doručení písomnej alebo ústnej požiadavky, ak tomu nebránia vážne dôvody (napr. technickej povahy a pod.).
7. Bežnú údržbu, úpravy a opravy majetku užívaného podnájomníkom hradí podnájomník. Za bežnú opravu sa považuje oprava, ktorej výška neprekročí sumu vo výške 100,- € bez DPH jednotlivo.
8. Údržbu, opravy spoločných priestorov, údržbu elektroinštalácie zabezpečuje nájomca.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov a údržbu chodníka pred objektom.
10. Technické opatrenia na úseku BOZP a PO v plnej miere na predmete podnájmu zabezpečuje podnájomník, ktorý tiež zabezpečuje prijatie organizačných opatrení na úseku BOZP a PO.
11. Podnájomník je povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi škody, ktoré na predmete podnájmu a spoločných priestoroch spôsobil, resp. bol ich svedkom.
12. Ak podnájomník spôsobil škodu porušením záväzku alebo inej právnej povinnosti, je povinný vzniknutú škodu nájomcovi prípadne inému podnájomníkovi nahradiť.
13. Nájomca sa zaväzuje prenechať predmet podnájmu v stave spôsobilom obvyklému užívaniu za náhradu podnájomníkovi, aby ho dočasne užíval v zmysle tejto zmluvy.
14. Podnájomník je oprávnený vybaviť predmet podnájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet podnájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany priestorov, atď.), a to spôsobom odsúhlaseným nájomcom. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené neoprávneným vniknutím osôb do predmetu podnájmu, ani za škody spôsobené vandalizmom na predmete podnájmu, jeho častiach, alebo zariadení.

15. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo podnájomníkovi v pokojnom užívaní predmetu podnájmu na dohodnutý účel, okrem prípadov keď nájomca oznámi podnájomníkovi prípadné obmedzenia.
16. Nájomca je povinný uzavrieť poisťnú zmluvu, ktorej predmetom bude poistenie objektu, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu. Poistenie hnutelného majetku nachádzajúcom sa v predmete podnájmu vykoná na vlastné náklady podnájomník.
17. Podnájomník má právo na pomernú zľavu z podnájomného, ak nemôže užívať predmet podnájmu poprípade jeho časť alebo ho môže užívať iba v obmedzenej miere bez svojho vlastného zavinenia.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a stáva sa účinnou 01.09.2024 za podmienky jej riadneho zverejnenia v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Povinnosť túto zmluvu zverejniť vyplýva z ustanovenia §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
2. Ak je akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy neplatné alebo sa stane takým v budúcnosti, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení zmluvy, pokiaľ z povahy neplatného ustanovenia zmluvy alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých bolo dojednané, nevyplýva, že takéto neplatné ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné ustanovenie nahradia po vzájomnej dohode platným ustanovením, ktoré sa svojim obsahom bude najviac približovať významu nahradeného ustanovenia, a to do 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy bola o možnej neplatnosti tohto ustanovenia preukázateľne informovaná druhá zmluvná strana.
3. V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať druhej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto zmluvy, pokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená druhej zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany sa dohodli, že účinky doručenia nastávajú dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že písomnosti si môžu doručovať aj elektronickými prostriedkami – emailom na emailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
4. Podnájomník zároveň vyslovene súhlasí, že nájomca môže podnájomníkovi faktúry za podnájom (ako aj iné písomnosti) vyhotovovať a doručovať na jeho emailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Tento súhlas platí aj v zmysle § 71 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade pochybností sa elektronická faktúra alebo akákoľvek písomnosť považuje za doručenie uplynutím troch dní odo dňa preukázateľného odoslania elektronickej faktúry alebo písomnosti.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek doteraz platné zmluvy o nájme alebo podnájme uzatvorené medzi zmluvnými stranami týkajúce sa predmetu podnájmu uzavretím tejto zmluvy strácajú platnosť.
6. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
7. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
8. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v celom rozsahu, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

v Seredi, 27.08.2024
Nájomca:

Podnájomník:

.....
Správa majetku Sered', s.r.o.
JUDr. PhDr. Marek Tóth, LL.M., konateľ

.....
nowera s.r.o. ✓
Ján Vaško, MBA, konateľ