

Podnájomná zmluva o nájme nebytového priestoru č. 2/2015 k dohode o zverení majetku do správy zo dňa 1.1.1993

uzatvorená podľa ustanovenia §3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa ust. §§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Mesto Zlaté Moravce**

1. mája 2, 953 01 Zlaté Moravce

Zastúpené: Ing. Serafinou Ostrihoňovou, primátorkou mesta Zlaté Moravce

Bankové spojenie: VÚB, pobočka Nitra, expozitúra Zlaté Moravce

č. ú. 33422162/0200, IBAN: SK220200000000033422162

IČO: 00 308 676

DIČ: 2021058787

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Záhradnícke služby mesta Zlaté Moravce, m.p.**

Robotnícka 1, 953 01 Zlaté Moravce

Zastúpené: Ing. Miroslavom Šlosárom, povereným riaditeľom

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., Zlaté Moravce

č. ú. 2244102002/5600, IBAN: SK4756000000002244102002

IČO: 31 421 687

DIČ: 2020411910

IĎDPH: SK2020411910

(ďalej len „nájomca“)

Podnájomník: **HOMER – Q spol. s r.o.**

Sídlo: Tekovská 1, 953 01 Zlaté Moravce

IČO: 31 421 687

DIČ: 2020411987

IĎDPH: SK2020411987

Zastúpené: Ing. Petrom Hlubinom, konateľom spoločnosti

(ďalej len „podnájomník“)

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, VZN č. 6/2011 Zásady hospodárenia s majetkom mesta Zlaté Moravce účinné od 11.07.2011 v znení jeho dodatku účinného od 02.12.2011, sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 1000/2015, podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „zmluva“) za nasledovných podmienok:

Čl. I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov, budovy so súpisným číslom 3344 na Ulici Tekovská č. 1 v Zlatých Moravciach, postavenej na pozemku parcely KN registra „C“, č. parcely 3430/9 (druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría) – administratívna budova s výmerou **247 m²**, a budovy so súpisným číslom 3345 na Ulici Tekovská č. 1 v Zlatých Moravciach, postavenej na pozemku parcely KN registra „C“, č. parcely 3430/8 (druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría) – sklad s výmerou **347 m²**. Nehnutelnosti sú zapísané na LV č. 3453, okres: Zlaté Moravce, obec: Zlaté Moravce, katastrálne územie: Zlaté Moravce, vedenom Správou katastra Zlaté Moravce.

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkov:

- /ostatné plochy/, parcela KN reg. „C“ číslo parcely 1960/5, zapísaný v katastri nehnuteľnosti v k. ú. Zlaté Moravce na LV č. 3453 s výmerou **2 283 m²**.
- /orná pôda/, parcela KN reg. „C“ číslo parcely 3408/10, zapísaný v katastri nehnuteľnosti v k. ú. Zlaté Moravce na LV č. 3453 s výmerou **1 972 m²**.
- /trvalé trávne porasty/, parcela KN reg. „C“ číslo parcely 3429/4, zapísaný v katastri nehnuteľnosti v k. ú. Zlaté Moravce na LV č. 3453 s výmerou **309 m²**.
- /trvalé trávne porasty/, parcela KN reg. „C“ číslo parcely 3429/5, zapísaný v katastri nehnuteľnosti v k. ú. Zlaté Moravce na LV č. 3453 s výmerou **717 m²**.
- /zastavané plochy a nádvoría/, parcela KN reg. „C“ číslo parcely 3430/7, zapísaný v katastri nehnuteľnosti v k. ú. Zlaté Moravce na LV č. 3453 s výmerou **4 614 m²**.
- /trvalé trávne porasty/, parcela KN reg. „C“ číslo parcely 3431, zapísaný v katastri nehnuteľnosti v k. ú. Zlaté Moravce na LV č. 3453 s výmerou **34 m²**.

2. Prenajímateľ na základe Dohody o zverení majetku do správy zo dňa 1.1.1993, zveril predmet nájmu podľa Čl. 1, bod č. 1. tejto zmluvy nájomcovi do správy.

3. Nájomca prenajíma podnájomníkovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy a pozemky, a to

- nebytové priestory o výmere **594 m²**
- ostatné plochy o výmere **9 929 m²**

Spolu: 10 523 m²

4. Podnájomník si predmet nájmu prenajíma **za účelom – prevádzky svojej činnosti.**

5. Podnájomník je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne na účel uvedený v bode 3. tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený

len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a následne vyhotovením písomného dodatku k tejto zmluve.

Čl. II.

Doba podnájmu a skončenie podnájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2015 do 31.08.2018.
2. Podnájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
 - a) uplynutím doby podnájmu, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení podnájmu alebo
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením §9 ods. 2 alebo 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. c) tohto článku je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Do konca výpovednej doby je podnájomník povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s podnájmom.
4. V prípade ukončenia podnájmu je podnájomník povinný vrátiť nebytový priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými s písomným súhlasom prenajímateľa. Podnájomník je povinný odovzdať nájomcovi nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane podnájomník po potvrdení o prevzatí nebytových priestorov nájomcom dňom podpísania a prevzatia protokolu, podnájomník prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.

Čl. III.

Nájomné a jeho úhrada

1. Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené spolu vo výške **12 009,60 EUR**, nakoľko nájomné za nebytové priestory tvoriace časť predmetu nájmu v zmysle č. I ods. 2 tejto zmluvy predstavuje 12,00 €/m²/rok (t.j. za nebytové priestory na ostatné účely ročné nájomné predstavuje 7128,00 €) a nájomné za pozemok predstavuje 0,492 €/m²/rok (t.j. za pozemok na neponikateľské účely ročné nájomné predstavuje 4881,60 €).
2. Podnájomník sa zaväzuje uhradiť **nájomné vo výške 1 000,80 € mesačne**, vždy po vystavení faktúry a to na účet nájomcu č. **2244102002/5600**, IBAN: **SK4756000000002244102002**, variabilný symbol: **číslo faktúry**.
3. Ak podnájomník neuhradí nájomné podľa odseku 1 a 2 tohto článku v stanovenej výške a včas, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 3

nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

4. Nájomca a podnájomník sa dohodli, že výška nájomného uvedená v ods. 1 bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, najskôr však od 01.01.2016. Pri určení nájomného na ďalší rok trvania nájmu sa bude vychádzať z nájomného za predchádzajúci rok. Výšku mesačného nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi bezodkladne po potvrdení ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR.

Čl. IV.

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa nedohodli na žiadnych iných službách spojených s predmetom nájmu, ktoré by mal nájomca zabezpečovať pre podnájomníka.

Čl. V.

Podnájom

1. Podnájomník nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.

Čl. VI.

Ďalšie práva a povinnosti

1. Nájomca je povinný zabezpečiť podnájomníkovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.

2. Podnájomník podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu. O fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.

3. Podnájomník je povinný užívať predmet podnájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu podnájmu a po skončení podnájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Podnájomník nie je povinný dať predmet podnájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.

4. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu podnájmu je povinný vykonať podnájomník na svoje náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady. Podnájomník je oprávnený realizovať úpravu nebytového priestoru vrátane interiérových úprav, ako aj napríklad inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v nebytovom priestore len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené úpravy nebytového priestoru sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú podnájomníkovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení.

5. Nájomca nezodpovedá za škody na majetku vnesenom do predmetu nájmu. Podnájomník je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväžiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady.

6. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade podnájomník zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto podmienky.

7. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je podnájomník povinný okamžite umožniť nájomcovi prístup k zariadeniam (rozvodom elektrickej energie, vody, kúrenia a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.

8. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť nájomcovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.

9. Nájomca je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či podnájomník užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je podnájomník povinný na požiadanie nájomcu umožniť vstup určeným zamestnancom nájomcu do prenajatých priestorov tvoriacich predmet podnájmu.

10. V súlade so zákonom NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, podnájomník si služby bezpečnostného technika a technika požiarnej ochrany zabezpečuje samostatne, vo svojej vlastnej réžii a zaväzuje sa dodržiavať povinnosti a opatrenia ustanovené týmito zákonmi a vyhláškou a ostatnými predpismi, ktoré s nimi súvisia.

11. Podnájomník je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcie a iné).

12. Podnájomník je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Za škodu spôsobenú na predmete podnájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu podnájomník. Podnájomník sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete podnájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude spôsobená podnájomníkom, resp. osobami majúcimi vzťah

k podnájomníkovi, bude podnájomníkom odstránená. V opačnom prípade sa podnájomník zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške nájomcovi, bezodkladne po výzve nájomcu. Podnájomník zodpovedá nájomcovi za škodu vzniknutú v nebytovom priestore, ktorú zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí nájomcovi za škodu spôsobenú klientmi podnájomníka, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým podnájomník umožnil do nebytového priestoru prístup.

13. Podnájomník sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu domového odpadu a nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti. V podnájme nie sú obsiahnuté ani náklady na upratovanie nebytového priestoru, ktoré si zabezpečuje podnájomník na vlastné náklady.

Čl. VII. Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania podnájomníka s úhradou mesačného nájomného podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomníka zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok nájomcu na náhradu škody, ktorej sa môže nájomca domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká podnájomníkovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Podnájomník je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká podnájomníkovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.

2. Táto zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých jednu dostane prenajímateľ a po dva exempláre dostanú nájomca a podnájomník.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu tromi zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle prenajímateľa t.j. na stránke Mesta Zlaté Moravce www.zlatemoravce.eu.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali.

V Zlatých Moravciach dňa 31.8.2015

Za prenajímateľa:



Ing. Serafína Ostrihoňová
primátorka mesta



V Zlatých Moravciach dňa 31.8.2015

Za Nájomcu:

Záhradnícke služby
mesta ZLATÉ MORAVCE
mestský podnik
953 01 Zlaté Moravce, Robotnícka 1



Ing. Miroslav Šlosár
poverený riaditeľ ZS

V Zlatých Moravciach dňa 31.8.2015

Podnájomníka:

HOMER - Q spol. s r. o.
ul. Tekovská 1
953 01 ZLATÉ MORAVCE
IČO: 31 421 687 IČ DPH: SK2020411987



HOMER – Q, spol. s r.o.
Ing. Peter Hlubina- konateľ