

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 2/2017

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa § 663 - 684 a § 720 zákona č. 40/1964 Zb.

Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Článok I Zmluvné strany

Nájomca : **Mestská bytová správa, s.r.o. Tržná 2, 979 01 Rimavská Sobota**
štatutárny orgán: JUDr. Jozef Šimko, konateľ spoločnosti
Výkonný riaditeľ : JUDr. Zoltán Koós
IČO: 36 045 888
DIČ: 2020075475
IČ DPH: SK2020075475
bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Rimavská Sobota
číslo účtu: SK 57 0200 0000 0014 5294 7953
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, odd.
Sro, vložka č. 6849/S
(„ďalej len nájomca“)

a

Podnájomník: Jana Váradiová, Škultétyho , Škultétyho 12/3, 979 01 Rimavská Sobota
v zastúpení : Jana Váradiová
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Bankové spojenie:

(„ďalej len podnájomník“)

Čl. II Predmet a účel podnájmu

1. Mesto Rimavská Sobota je vlastníkom nebytových priestorov o výmere 25,00 m² na ul. Škultétyho v Rimavskej Sobote, súpisné 1976, postavených ako garáže na parcele č. KN-C 93/15, vedenej na LV č. 2959 pre katastrálne územie Rimavská Sobota.
2. Na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Rimavskej Sobote č. 23/2008 zo dňa 4. 3. 2008 a uznesenia č. 106/2011 zo dňa 14. 09. 2011 boli nebytové priestory charakterizované v odseku 1. tohto článku prenechané nájomnou zmluvou do nájmu Mestskej bytovej správy, s.r.o. Rimavská Sobota. Nájomca so súhlasom vlastníka prenecháva predmetné nebytové priestory - garáž o výmere 25,00 m² do podnájmu podnájomníkovi za nižšie uvedených podmienok. Podnájomník bude uvedené priestory užívať za účelom „garáž“.
3. Zmluva o podnájme sa uzatvára v súlade so „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta“ a na základe rozhodnutia primátora mesta.

Čl. III Doba podnájmu

1. Zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. IV.

Výška odplaty za podnájom, za služby spojené s podnájomom, splatnosť úhrad a spôsob platby

1. Výška odplaty za podnájom a služby spojené s podnájomom podľa tejto zmluvy je určená podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky číslo 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, príslušných všeobecne záväzných nariadení mesta Rimavská Sobota.
2. a) výška odplaty za podnájom : garáž = 19,91 € /mesačne (25,00 m²),
výška odplaty za podnájom za rok je 238,92 € (neuplatňuje sa DPH).
b) okrem odplaty za podnájom je podnájomník povinný uhrádzať platby za nevyhnutné služby spojené s podnájomom podľa zálohového predpisu (zrážková voda, atď.), predmetné platby predstavujú mesačne 0,69 € s DPH
c) odplata za podnájom a zálohová platba za služby spojené s podnájomom spolu predstavuje mesačne sumu základ 20,49 €, DPH 0,11 €, **spolu 20,60 €** (neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy o podnájme je mesačný zálohový predpis, v ktorom sú platby jednotlivo rozpísané).
3. Dohodnutú platbu podľa bodu 2. písm. c) tohto článku zmluvy bude podnájomník uhrádzať nájomcovi mesačne na účet MsBS, s.r.o., vedený vo VÚB a.s. pobočka Rimavská Sobota, číslo účtu: SK57 0200 0000 0014 5294 7953 do 5. dňa v bežnom mesiaci. Pri úhradách sa uvádza **VS – 0470620304 KS – 308**.
4. Povinnosť platiť odplatu za podnájom a služby spojené s podnájomom vzniká dňom 01.02.2017.
5. Podnájomník je povinný na základe tejto zmluvy o podnájme uskutočňovať úhrady v určenej lehote v prospech účtu nájomcu ako opakované plnenie.
6. Ak podnájomník neuhradí v stanovenej lehote mesačnú úhradu alebo nedoplatok z vyúčtovania, je povinný nájomcovi zaplatiť úrok z omeškania v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
7. V prípade, že sa podnájomník oneskorí s úhradou pravidelnej mesačnej platby za podnájom a služby spojené s podnájomom o viac ako jeden mesiac, je nájomca oprávnený túto zmluvu vypovedať.
8. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s podnájomom vykoná nájomca podľa platných predpisov do 31. mája nasledujúceho roka a zašle ho podnájomníkovi, ktorý najneskôr do 30 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. V prípade preplatku nájomca zaúčtuje sumu v prospech podnájomníka.
9. Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté služby vykoná nájomca na základe faktúr vyhotovených dodávateľmi, ktoré sa rozpočítajú podľa pomeru rozsahu prenajatej podlahovej plochy (m²) k celkovej ploche budovy.
10. Nájomca – Mestská bytová správa, s.r.o. Rimavská Sobota je platcom DPH .

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca odovzdá podnájomníkovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Podnájomníkovi je stav predmetných priestorov známy.

2. Pred začatím užívania priestorov nájomca oboznámil podnájomníka s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí prenajatých priestoroch.
3. Nájomca je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia, či podnájomník užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v Čl. II. tejto zmluvy.

Čl. VI.

Práva a povinnosti podnájomníka

1. Podnájomník je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. Akékoľvek opravy a úpravy účelovej povahy prenajatých nebytových priestorov uvedených v čl. II. zabezpečí podnájomník na svoje náklady, po ich predchádzajúcom písomnom odsúhlasení nájomcom. Ostatné opravy a udržiavanie podstaty budovy zabezpečí nájomca. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak podnájomník zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
2. Stavebné úpravy môže podnájomník vykonať len s písomným súhlasom vlastníka a nájomcu v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Po skončení zmluvy o podnájme, odovzdá podnájomník nájomcovi prenajaté priestory vrátane stavebných úprav, ktoré vykonal.
3. O prípadné uznanie a refundovanie nákladov na opravy väčšieho charakteru môže požiadať podnájomník osobitnou žiadosťou, o ktorej rozhoduje nájomca po predchádzajúcom posúdení oddelenia stavebného poriadku, životného prostredia a dopravy MsÚ Rimavská. Sobota.
4. Vzhľadom na pohyb cien a mieru inflácie podnájomník berie na vedomie, že výška odplaty za podnájom a služby spojené s podnájomom môže byť prehodnotená a upravená podľa platných právnych predpisov a podľa uznesení Mestskej rady a Mestského zastupiteľstva v Rimavskej Sobote, prípadne všeobecne záväzných nariadení mesta Rimavská Sobota.
5. Podnájomník nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania a taktiež nemôže dať nebytové priestory do podnájmu bez jeho súhlasu.
6. Podnájomník berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Nájomca nezodpovedá za stratu, zničenie alebo poškodenie jeho hnutel'ného majetku.
7. Práva a povinnosti podnájomníka pri zaisťovaní bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len BOZP) a ochrana pred požiarimi (ďalej len OPP):
Podnájomník je povinný dodržiavať ustanovenia v § 4 písm. f), h), i), l), m) a o), § 5 písm. a), b), d), zákona č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a ustanovenia v § 5 ods. 1., § 6 ods. 1. písm. a), d), h), § 8 ods. 1. písm. a), b), zákona 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.

Čl. VII. Skončenie podnájmu

1. Podnájom nebytového priestoru sa môže skončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou zo strany nájomcu alebo podnajíomníka v zmysle § 9 zákona. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších noviel.
2. Výpovedná lehota je jeden mesiac, ktorá začne plynúť od prvého dňa po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade skončenia podnájmu je podnajíomník povinný najneskôr posledný deň podnájmu odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie. Za každý deň omeškania zaplatí nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 20 €.

Čl. VIII. Doručovanie

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami (ďalej len „**Písomnosť**“) sa rozumie doručenie Písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa článku I, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Doručovanie sa uskutočňuje výhradne na adresu určenú podľa článku I, okrem prípadu uvedeného v článku VIII. ods. 4.
2. Za deň doručenia Písomnosti sa pokladá :
 - a) aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú Písomnosť prevziať (a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručovania) podľa článku VIII. ods. 1, alebo
 - b) ak je Písomnosť doručovaná zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, aj deň, v ktorý
 - ba) márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo
 - bb) je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „ adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
3. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej strane adresát písomnosti písomne oznámil inú adresu určenú na doručovanie Písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie Písomností sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadene oznámená zmluvnej strane pred odosielaním Písomnosti.
4. Ak sa Písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa článku I., ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene zmluvnej strany písomnosti a ak sú tieto osoby zároveň ochotné Písomnosť prijať. V prípade podľa tohto bodu sa deň odoprenia prijatia doručovanej Písomnosti pokladá za deň jej doručenia

Čl. IX.
Závěrečné ustanovenia

1. K zmene zmluvne dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku, podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov.
3. Vlastník nebytových priestorov súhlasí, aby podnajíomník odoberal elektrickú energiu.
4. Táto zmluva o podnájme nebytových priestorov sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán dostane po 1 vyhotovení, 2 vyhotovenia dostane Mesto Rimavská Sobota .
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle nájomcu v zmysle príslušných ustanovení zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju dobromyseľne podpisujú.
7. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Mesačný zálohový predpis (príloha)

V Rimavskej Sobote, dňa

Nájomca:

Mestská bytová správa s.r.o.

Podnajíomník:

Jana Váradiová

JUDr. Jozef Šimko
konateľ spoločnosti
pečiatka a podpis

Jana Váradiová

podpis

JUDr. Zoltán Koós
výkonný riaditeľ spoločnosti