

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 02/2023

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**
štátutárny orgán: JUDr. Jozef Šimko konateľ spoločnosti
výkonný riaditeľ : Ing. Igor Olšiak
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“)

Podnájomník: Oáza zdravia Ing. Peter Haás, Sobôtka 106, 979 01 Rimavská Sobota
v zastúpení : Ing. Peter Haás
IČO: 40 726 363
DIČ: 1043884644
IČ DPH: SK1043884644
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
číslo účtu: SK82 7500 0000 0040 0387 3390
e-mail: haasovci@gmail.com
zapísaná - Okresný úrad v Rimavskej Sobote, číslo. živ. registra 609-9288
(„ďalej len podnájomník“)

Článok II. Predmet a účel podnájmu

1. Mesto Rimavská Sobota je vlastníkom nebytových priestorov o výmere 50,29 m² v budove Domu služieb (prízemie) na ul. Malohontskej 1931/16A v Rimavskej Sobote, súpisné č. 1931 postavenej na parcele č. KN-C 1900/8, 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 správe, s.r.o., Rimavská Sobota. Nájomca so súhlasom vlastníka prenecháva predmetné nebytové priestory o výmere 50,29 m² (prízemie – hlavný podnikateľský priestor 40,10 m² a spoločné a sociálne priestory o výmere 10,19 m²) do podnájmu podnájomníkovi za nižšie uvedených podmienok. Podnájomník bude uvedené priestory využívať za účelom „maloobchodná prevádzka-predajňa čajov, zdravej výživy, bio produktov “.

3. Zmluva o podnájme sa uzatvára v súlade so „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta“ a na základe súhlasu primátora mesta.

Článok III. Doba podnájmu

1. Zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu neurčitú **od 02.05.2023.**

Článok IV. Výška odplaty za podnájom, za služby spojené s podnájmom, splatnosť úhrad a spôsob platby

1. Výška odplaty za podnájom a služby spojené s podnájmom 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 a príslušných všeobecne záväzných nariadení mesta Rimavská Sobota, v súlade s ponukou ceny podnájmu, predloženou podnájomníkom v rámci obchodnej verejnej súťaže.
2. a) výška odplaty za podnájom :
hlavný podnikateľský priestor = 57,00 €/m²/rok (40,10m²), spoločné a sociálne priestory 3,52 €/ m² /rok (10,19 m²)
výška odplaty za podnájom za rok je 2 321,57 € (neuplatňuje sa DPH),
b) okrem odplaty za podnájom je podnájomník povinný uhrádzať platby za nevyhnutné služby spojené s podnájmom podľa zálohového predpisu (kúrenie, vodné, stočné, smeti) platby predstavujú mesačne od 02.05.2023 do 31.05.2023 67,30 € s DPH od 01.06.2023 69,54 € s DPH,
c) odplata za podnájom a zálohová platba za služby spojené s podnájmom spolu predstavuje mesačne sumu od 02.05.2023 do 31.05.2023 základ 244,80 €,DPH 9,64 €, **spolu 254,52 €, od 01.06.2023** základ 253,03 €, DPH 9,97 €, **spolu 263,00 €** (neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy o podnájme je mesačný zálohový predpis, v ktorom sú platby jednotlivo rozpisané).
3. Dohodnutú platbu podľa ods. 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** na základe faktúry vystavenej k 1. dňu bežného mesiaca s lehotou splatnosti uvedenej na faktúre. Pri realizácii platby uvedie podnájomník ako **variabilný symbol číslo faktúry**. Faktúra bude zasielaná nájomcovi elektronicky na e-mailovú adresu uvedenú v Článku I.
4. Okrem platby dohodnutej v odseku 2 písm. c) tohto článku sa podnájomník zaväzuje **do 3 pracovných dní odo dňa podpísania zmluvy** zložiť na depozitný účet nájomcu č. **SK61 0200 0000 0034 1572 1153**, variabilný symbol č. **101 01 227 04** zábezpeku vo výške **517,52 €** (517,52+350,00) bude slúžiť ako finančná zábezpeka pre nájomcu pre prípad neplatenia nájomného. Po ukončení podnájmu sa finančná zábezpeka použije na úhradu nedoplatkov spojených s podnájmom nebytových priestorov podľa ods. 9 tohto článku. V prípade preplatku nájomca tento vráti na účet podnájomníka.

5. V prípade že finančná zábezpeka nebude v stanovenom termíne uhradená, prenajíateľ odstúpi od zmluvy.
6. Povinnosť platiť odplatu za podnájom a služby spojené s podnájomom vzniká dňom 02.05.2023.
7. 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.
8. 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.
9. 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 nedoplatok. V prípade preplatku, tento nájomca vráti na účet podnájomníka vedený v článku I. tejto zmluvy.
10. Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté služby bude vykonané podľa nasledovných predpisov:
 - a) dodávka tepla a teplej úžitkovej vody v zmysle Vyhlášky úradu pre reguláciu sieťových odvetví č.240/2016 Z. z,
 - b) dodávka studenej vody, jej odkanalizovanie a odvoz smetí podľa počtu osobomesiacov, v prípade ak sú v objekte nainštalované meradlá na meranie množstva odberu studenej vody náklady sa rozpočítajú podľa nich.
 - c) všetky ostatné náklady sa rozpočítajú podľa pomeru rozsahu prenajatej podlahovej plochy (m²) k celkovej ploche budovy.
11. Nájomca – Mestská bytová správa, s.r.o. Rimavská Sobota je platcom DPH .

Článok 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 v 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.

Článok 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 úpravy spoločných priestorov a udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení 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 predchádzajúcim 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. Prípadné uznanie a refundovanie nákladov na opravy väčšieho charakteru môže požiadať podnájomník osobitnou žiadosťou, ktorú schvaľuje primátor mesta a konateľ spoločnosti po predchádzajúcom prerokovaní a odporúčení poradných orgánov pri MsÚ.
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 Mestského zastupiteľstva v Rimavskej Sobote, prípadne všeobecne záväzných nariadení mesta Rimavská Sobota.
5. Podnájomník nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu nájomcu 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. Spoločné priestory, budova a spoločné zariadenia sú poistené ako nehnuteľnosť nájomcom.
8. Práva a povinnosti podnájomníka pri zaistovaní bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len BOZP) a ochrana pred požiarmi (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 požiarmi 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.
9. Za revíziu elektroinštalácie a protipožiarnu bezpečnosť prevádzky v prenajatých priestoroch zodpovedá podnájomník prenajatých nebytových priestorov.

Článok VII. Skončenie podnájmu

1. Podnájom nebytového priestoru sa môže skončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) ak nájomca v lehote splatnosti neuhradí faktúru za nájomné a služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu alebo podnájomníka v zmysle §10 zákona. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota je jeden mesiac, ktorá začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane podľa článku VIII. Doručovanie.

3. Po skončení podnájmu podľa tejto zmluvy je podnájomník povinný všetky prenajaté priestory vypratať, vymaľovať, vyčistiť a odovzdať nájomcovi v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom nájomcu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to najneskoršie v deň skončenia podnájmu. Ak tak podnájomník v určený deň neurobí, je nájomca oprávnený dať na náklady a nebezpečie nájomcu prenajaté priestory vypratať. Podnájomník je povinný nájomcovi náklady na vypratanie priestorov uhradiť do 10 dní od obdržania faktúry, ktorou nájomca náklady na vypratanie priestorov podnájomníkovi vyfakturoval.

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 VIII. ods. 3, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Doručovanie sa uskutočňuje výhradne na adresu určenú podľa článku VIII ods. 3, 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 riadne 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 VIII. ods.3, 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.

Článok IX. Záverečné 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 podnájomník 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. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 a ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.
6. 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 v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju dobromyseľne podpisujú.
8. Neoddeliteľné súčasťou zmluvy: Mesačný zálohový predpis (príloha)

Komisionárska zmluva

V Rimavskej Sobote dňa

Nájomca:

Mestská bytová správa, s.r.o.

Podnájomník:

Oáza zdravia Ing. Peter Haás

JUDr. Jozef Šimko
konateľ spoločnosti
pečiatka a podpis nájomcu

Ing. Peter Haás
pečiatka a podpis podnájomníka

Ing. Igor Olšiak
výkonný riaditeľ spoločnosti