

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

Budúci 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 „budúci nájomca“)

Budúci podnájomník: Milan Pohorelský

Lesná 5500/22
979 01 Rimavská Sobota
Dátum narodenia:
(ďalej len „budúci podnájomník“)

sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o budúcej zmluve o podnájme nebytového priestoru (ďalej len „zmluva „,“)

Článok II. Predmet a účel podnájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je dohoda budúceho nájomcu s budúcim podnájomníkom nebytových priestorov o podmienkach budúceho podnájmu nebytových priestorov a o uzatvorení budúcej zmluve o podnájme podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
2. Mesto Rimavská Sobota je vlastníkom nebytových priestorov o výmere 86,56 m² v budove Domu služieb (prízemie) na ul. Malohontskej v Rimavskej Sobote, súpisné č. 1931 postavenej na parcele č. KN-C 1900/8, vedenej na LV č. 2959 pre katastrálne územie Rimavská Sobota.
3. 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 o výmere 86,56 m² (prízemie – hlavný podnikateľský priestor 64,26 m² a spoločné a sociálne priestory o výmere 24,30 m²) do podnájmu budúcemu podnájomníkovi za nižšie uvedených podmienok. Budúci

podnájomník bude uvedené priestory využívať za účelom vlastnej podnikateľskej činnosti v súlade s registrovaným predmetom činnosti (prevádzkovanie servisného bodu pre spoločnosť Oriflame), za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok III. Doba podnájmu

1. Zmluvné strany uzatvoria budúcu zmluvu o podnájme najneskôr do 30.06.2018 po predložení dokladu o oprávnení vykonávať podnikateľskú činnosť zo strany budúceho nájomcu v opačnom prípade táto zmluva stráca platnosť.
2. Budúca zmluva o podnájme sa uzatvorí na dobu určitú od 01.07.2018 do 30.06.2023.

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.
2. a) výška odplaty za podnájom :
hlavný podnikateľský priestor = 16,59 €/m²/rok (64,26 m²), spoločné a sociálne zariadenie = 3,52 €/m²/rok (24,30 m²)
výška odplaty za podnájom za rok je 1.151,61 € (neuplatňuje sa DPH).
b) okrem odplaty za podnájom je budúci podnájomník povinný uhrádzať platby za nevyhnutné služby spojené s podnájmom podľa zálohového predpisu (kúrenie, vodné, stočné, el. energia – spol. priestory upratovanie spol. priestorov, smeti a pod.) predmetné platby predstavujú mesačne 90,03 € s DPH
c) odplata za podnájom a zálohová platba za služby spojené s podnájmom spolu predstavuje mesačne sumu základ 171,48 €, DPH 14,52 €, **spolu 186,00 €.**
3. Dohodnutú platbu podľa ods. 2. písm. c) tohto článku zmluvy bude budúci podnájomník uhrádzať budúcemu 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 budúci podnájomník ako **variabilný symbol číslo faktúry.**
4. Budúci nájomca súhlasí s prechodom finančnej zábezpeky, uhradenej dňa 8.3.2016 na depozitný účet budúceho nájomcu č. **SK61 0200 0000 0034 1572 1153, variabilný symbol č. 101 01 209 02 vo výške 578,46 €** z doterajšieho podnájomníka – Ivana Pohorelská (manželka) na budúceho podnájomníka. Po ukončení podnájmu sa finančná zábezpeka použije na úhradu nedoplatkov spojených s podnájmom nebytových priestorov podľa ods. 8 tohto článku. V prípade preplatku budúci nájomca tento vráti na účet budúceho podnájomníka.
5. Povinnosť platiť odplatu za podnájom a služby spojené s podnájmom vzniká dňom 01.07.2018.

6. Ak budúci podnájomník neuhradí v stanovenej lehote mesačnú úhradu alebo nedoplatok z vyúčtovania, je povinný budúcemu nájomcovi zaplatiť úrok z omeškania v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
7. V prípade, že sa budúci podnájomník oneskorí s úhradou pravidelnej mesačnej platby za podnájom a služby spojené s podnájomom o viac ako jeden mesiac, je budúci nájomca oprávnený túto zmluvu vypovedať.
8. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s podnájomom vykoná budúci nájomca podľa platných predpisov do 31. mája nasledujúceho roka a zašle ho budúcemu podnájomníkovi, ktorý najneskôr do 30 dní uhradí vyúčtovaný nedoplatok. V prípade preplatku, tento budúci nájomca vráti na účet budúceho podnájomníka.
9. 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.358/2009 Z. z. z 20. augusta 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č.630/2005 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.
10. Budúci nájomca – Mestská bytová správa, s.r.o. Rimavská Sobota je platcom DPH .

Článok V.

Práva a povinnosti budúceho nájomcu

1. Budúci nájomca odovzdá budúcemu podnájomníkovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Budúcemu podnájomníkovi je stav predmetných priestorov známy.
2. Pred začatím užívania priestorov budúci nájomca oboznámil budúceho podnájomníka s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch.
3. Budúci nájomca je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia, či budúci podnájomník užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v Čl. II. tejto zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti budúceho podnájomníka

1. Budúci podnájomník je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. Akékoľvek opravy a úpravy účelovej povahy prenajatých nebytových priestorov uvedených v čl. II. zabezpečí budúci podnájomník na svoje náklady, po ich predchádzajúcom písomnom odsúhlasení budúcim nájomcom. Ostatné opravy a úpravy spoločných priestorov a udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení zabezpečí budúci nájomca. Budúci podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť budúcemu nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť vykonanie

- týchto i iných nevyhnutných opráv; inak budúci podnájomník zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
2. Stavebné úpravy môže budúci podnájomník vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka a budúceho 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 budúci podnájomník budúcemu nájomcovi prenajaté priestory vrátane stavebných úprav, ktoré vykonal.
 3. Prípadné uznanie a refundovanie nákladov na opravy väčšieho charakteru môže požiadať budúci podnájomník osobitnou žiadosťou, ktorú schvaľuje primátor mesta a konateľ spoločnosti po predchádzajúcom prerokovaní a odporučení poradných orgánov pri MsÚ.
 4. Vzhľadom na pohyb cien a mieru inflácie budúci 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. Budúci podnájomník nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu budúceho nájomcu a taktiež nemôže dať nebytové priestory do podnájmu bez jeho súhlasu.
 6. Budúci podnájomník berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Budúci nájomca nezodpovedá za stratu, zničenie alebo poškodenie jeho hnutel'ného majetku.
 7. Spoločné priestory, budova a spoločné zariadenia sú poistené ako nehnuteľnosť budúcim nájomcom.
 8. Práva a povinnosti budúceho podnájomníka pri zaisťovaní bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len BOZP) a ochrana pred požiarimi (ďalej len OPP):
Budúci 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.
 9. Za revíziu elektroinštalácie a protipožiarnu bezpečnosť prevádzky v prenajatých priestoroch zodpovedá budúci podnájomník prenajatých nebytových priestorov.

Článok VII. Skončenie podnájmu

3. Podnájom nebytového priestoru sa na základe budúcej zmluvy o podnájme nebytového priestoru skončí:
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) výpoveďou v zmysle ustanovenia § 9 zák.č. 116/1990 Z.z. s výpovednou dobou 1 mesiac
 - c) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu a to ku dňu uvedenému v dohode
4. Po skončení podnájmu podľa tejto zmluvy je budúci podnájomník povinný všetky prenajaté priestory vypratať, vymalovať, vyčistiť a odovzdať budúcemu nájomcovi v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom budúceho nájomcu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to najneskoršie v deň skončenia

podnájomu. Ak tak budúci podnájomník v určený deň neurobí, je budúci nájomca oprávnený dať na náklady a nebezpečie budúceho podnájomníka prenajaté priestory vypratáť. Budúci podnájomník je povinný budúcemu nájomcovi náklady na vypratanie priestorov uhradiť do 10 dní od obdržania faktúry, ktorou budúci nájomca náklady na vypratanie priestorov budúcemu 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 budúci podnájomník odoberal elektrickú energiu.
4. Táto zmluva o budúcej zmluve 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 v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju dobromyseľne podpisujú.

V Rimavskej Sobote, dňa 6.6.2018.

Budúci nájomca:

Budúci podnájomník :

JUDr. Jozef Šimko
konateľ spoločnosti

Milan Pohorelský

JUDr. Zoltán Koós
výkonný riaditeľ spoločnosti