

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 3/2017

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

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: SK57 0200 0000 0014 5294 7953
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, odd. Sro,
vložka č. 6849/S
(ďalej len nájomca)
- Podnájomník: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova 2, 812 72 Bratislava**
štatutárny orgán: pplk. Mgr. Simona Vanková, riaditeľka Centra
podpory Banská Bystrica na základe
plnomocenstva č. KM-OPS4-2017/000889-031
zo dňa 01.03.2017
IČO: 00 151 866
DIČ:
bankové spojenie:
číslo účtu:
(ďalej len podnájomník)

Článok II. Predmet a účel podnájmu

1. Mesto Rimavská Sobota je vlastníkom nebytového priestoru o výmere 153,46 m² v budove na Nám. M. Tompu č. 2 v Rimavskej Sobote, súpisné č. 6, postavenej na parcele č. KN-C 569, 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 bol nebytový priestor charakterizovaný v odseku 1. tohto článku prenechaný nájomnou zmluvou do nájmu Mestskej bytovej správe, s.r.o., Rimavská Sobota. Nájomca so súhlasom vlastníka prenecháva predmetné nebytové priestory na prízemí
 - kancelária č. 13-chodba o výmere 20,65 m², kancelária č. 13a) o výmere 21,83 m², kancelária č. 13b) o výmere 30,10 m², kancelária č. 13c) o výmere 32,75 m²
 - podiel na prislúchajúcich spoločných priestoroch o výmere 48,13 m²do podnájmu podnájomníkovi za nižšie uvedených podmienok. Podnájomník bude uvedený priestor používať za účelom „ kancelárie“.
3. Zmluva o podnájme sa uzatvára v súlade so „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta“.

Článok III. Doba podnájmu

1. Zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.04.2017.

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 :
kancelárie = **9,9573 €/m²/rok** (105,33 m²), spoločné priestory = 0,00 €/m²/rok (48,13 m²), výška odplaty za podnájom za rok je **1 048,80 €** (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, zrážková voda, elektrická energia, poistné, odvoz smetí, upratovanie kancelárií a súvisiacich spoločných priestorov, ostatné prevádzkové náklady – starostlivosť o dvor a chodníky, kosenie, odpratávanie snehu). Predmetné platby predstavujú mesačne 463,44 € s DPH.
c) odplata za podnájom a zálohová platba za služby spojené s podnájmom spolu predstavuje mesačne od 01.04.2017 sumu základ 475,51 €, DPH 75,33 €, **spolu 550,84 €**
(neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy o podnájme je mesačný zálohový predpis, v ktorom sú zálohové platby jednotlivo rozpisané).
3. Dohodnutú platbu podľa ods. 2. písm. c) tohto článku zmluvy bude podnájomník uhrádzať nájomcovi mesačne odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy 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 bude podnájomník uvádzať ako **variabilný symbol číslo faktúry**.
4. Faktúra musí obsahovať náležitosti daňového dokladu podľa zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
5. 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.
6. V prípade, že sa podnájomník oneskorí s úhradou pravidelnej mesačnej platby za podnájom a služby spojené s podnájmom o viac ako jeden mesiac, je nájomca oprávnený túto zmluvu vypovedať.
7. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s podnájmom vykoná nájomca podľa platných predpisov do 31. mája nasledujúceho roka a zašle ho

podnájomníkovi, ktorý do 30 dní uhradí vyúčtovaný nedoplatok. V prípade preplatku, tento nájomca vráti na účet podnájomníka uvedený v článku I. tejto zmluvy o podnájme.

8. Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté služby bude vykonané podľa nasledovných predpisov:
 - a) dodávka tepla a teplej úžitkovej vody podľa vyhlášky 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) dodávka elektrickej energie na základe dohody všetkých podnájomníkov Župného domu z pracovného rokovania konaného dňa 30.04.2008 - 70% nákladov prislúchajúcich na užívateľa Ministerstvo vnútra SR – Štátny archív Banská Bystrica, pobočka Rimavská Sobota bude rozpočítaných medzi ostatných užívateľov podľa prenajatej plochy.
 - d) všetky ostatné náklady sa rozpočítajú podľa pomeru rozsahu prenajatej podlahovej plochy (m²) k celkovej ploche budovy – až na výnimky uvedené v bode e) tohto odstavca.
 - e) náklady za dodávku elektrickej energie na základe dohody podnájomníkov dosiahnutej na pracovnom rokovaní konanom dňa 21.06.2011, budú rozúčtované podľa algoritmu 30 % oprávnených nákladov na pivničné priestory, CO – kryt a archív iba v hlavnej budove (t.j. upravením podlahovej plochy týchto priestorov na 30 % pôvodnej výmery). Náklady za elektrickú energiu za kancelárie a spoločné priestory budú rozpočítané podľa skutočnej výmery priestorov.
9. Nájomca Mestská bytová správa, s.r.o. Rimavská Sobota je platcom DPH .

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca odovzdal podnájomníkovi nebytový priestor v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Podnájomníkovi je stav predmetných priestorov známy.
2. Pred začatím užívania priestoru nájomca oboznámil podnájomníka s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí prenajatého priestoru.
3. Nájomca je oprávnený požadovať prístup do prenajatého priestoru za účelom zistenia, či podnájomník užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v článku. 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 prenajatého nebytového priestoru uvedeného v článku II. zabezpečí podnájomník na svoje náklady, po ich písomnom odsúhlasení nájomcom. 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 prenajatý priestor vrátane stavebných úprav, ktoré vykonal.
3. O prípadné uznanie a refundovanie nákladov za opravy väčšieho charakteru môže požiadať podnájomník osobitnou žiadosťou. O žiadosti 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 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. Podnájomník sa na ich poistení podieľa pomernou čiastkou podľa rozsahu podlahovej plochy ním prenajatých nebytových priestorov.
8. Práva a povinnosti podnájomníka pri zaisťovaní 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.

Článok VII. Skončenie podnájmu

1. Podnájom nebytového priestoru sa môže skončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) 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. V prípade ukončenia podnájmu podnájomník odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie.

Článok VIII. Doručovanie

1. Doručením akýchkoľvek písomnosti na základe tejto zmluvy alebo 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 riadene oznámená zmluvnej strane pred odosielaním Písomností.
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 tomto prípade sa deň odopretia prijatia doručovanej Písomnosti pokladá za deň jej doručenia.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. K zmene zmluvne dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku podpísaného obidvomi 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. 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.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky a na webovom sídle nájomcu v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju dobromyseľne podpisujú.
6. Neoddeliteľné súčasťou zmluvy sú : Mesačný zálohový predpis
Komisionárska zmluva

V Rimavskej Sobote, dňa 31.03.2017.

Nájomca:

Podnájomník:

Mestská bytová správa, s.r.o.

Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky

JUDr. Jozef Šimko
konateľ spoločnosti

pplk. Mgr. Simona Vanková
riaditeľka Centra podpory Banská Bystrica

pečiatka a podpis nájomcu

pečiatka a podpis podnájomníka

JUDr. Zoltán Koós
výkonný riaditeľ spoločnosti