

ZMLUVA O PODNÁJME PRIESTOROV č. 11/2019

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
zákoník 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: 20200754
IČ DPH: SK2020075475
bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Rimavská Sobota
číslo účtu: SK 57 02000000001452947953
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, odd. Sro,
vložka č. 6849/S

(„ďalej len nájomca“)

Podnájomník: **CSEMADOK – základná organizácia Tomašová,
L. Svobodu 20, 979 01 Rimavská Sobota**
v zastúpení : Mária Mátéová, predseda
IČO: 00177717368

(„ďalej len podnájomník“)

Článok II. Predmet a účel podnájmu

1. Mesto Rimavská Sobota je vlastníkom nehnuteľného majetku – rodinného domu o výmere 71,80 m², súpisné č. 1206 postaveného na parcele č. KN-C 455/3, zvonice o výmere 6 m², súpisné číslo 21 postavenej na parcele č. KN-C 455/6 a skladu náradia o výmere 30 m², súpisné č. 5106 postaveného na parcele č. KN-C 455/4, vedených na LV č. 2674 na ulici Tomašovej v Rimavskej Sobote, pre katastrálne územie Tomašová.
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 priestory charakterizované v odseku 1. tohto článku prenechané nájomnou zmluvou a na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Rimavskej Sobote č. 100/2008 zo dňa 24.6.2008 mandátnou zmluvou do nájmu a správy Mestskej bytovej správy, s.r.o., Rimavská Sobota. Nájomca so súhlasom vlastníka prenecháva predmetné priestory v celku o výmere 107,80 m² (charakterizované v ods. 1 tohto čl.) do podnájmu podnájomníkovi za nižšie uvedených podmienok. Podnájomník bude uvedené priestory využívať za účelom „kultúrnej a spoločenskej činnosti“.
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 určitú od 01.11.2019. do 31.10.2024.

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

1. a) výška odplaty za podnájom bola stanovená dohodou 1,00 € mesačne. Výška odplaty za podnájom za rok je 12,00 € (neuplatňuje sa DPH).
b) okrem odplaty za podnájom je podnájomník povinný uhrádzať platby za nevyhnutné služby spojené s podnájmom podľa zálohového predpisu (vodné, stočné) predmetné platby predstavujú mesačne 4,00 € s DPH.
c) odplata za podnájom a zálohová platba za služby spojené s podnájmom spolu predstavuje mesačne sumu základ 4,33 €, DPH 0,67 €, **spolu 5,00 €** (neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy o podnájme je mesačný zálohový predpis, v ktorom sú platby jednotlivo rozpisané).
2. Dohodnutú platbu podľa ods. 1. písm. b) 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 bude uvádzať ako **variabilný symbol číslo faktúry**.
3. Povinnosť platiť odplatu za podnájom a služby spojené s podnájmom vzniká dňom 01.11.2019.
4. 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.
5. 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.
6. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s podnájmom 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 uvedený v článku I. tohto dodatku.
7. Nájomca – Mestská bytová správa, s.r.o. Rimavská Sobota je platcom DPH.

Článok V. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca odovzdá podnájomníkovi 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 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. Na základe vzájomnej dohody sa podnájomník zväzuje, že prenajatú nehnuteľnosť bude postupne podľa potreby opravovať na vlastné náklady (v súlade s platnou legislatívou – v spolupráci s pamiatkovým úradom) a pravidelne ju bude udržiavať v dobrom technickom stave. Zároveň sa zaväzuje pravidelne starať a udržiavať pomník padlých občanov mestskej časti Tomašová v I. svetovej vojne, ktorá sa nachádza v tesnej blízkosti prenajatej nehnuteľnosti spolu s jej okolím.
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. Podnájomník nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu nájomcu a taktiež nemôže dať prenajaté priestory do podnájmu bez jeho súhlasu.
4. Podnájomník berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ny majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Nájomca nezodpovedá za stratu, zničenie alebo poškodenie jeho hnutel'neho majetku.
5. Spoločné priestory, budova a spoločné zariadenia sú poistené ako nehnuteľnosť nájomcom.
6. 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 prenajatého 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.
 - c) neplnením bodu 1 čl. VI.
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 vypratáť, vymalovať, 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 vypratáť. 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 súhlasí, aby podnájomník odoberal elektrickú energiu na vlastné náklady.
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 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 31.10.2019.

Nájomca:

Mestská bytová správa, s.r.o.

Podnájomník:

**CSEMADOK
Základná organizácia Tomašová**

JUDr. Jozef Šimko
konateľ spoločnosti

Mária Mátéová

pečiatka a podpis nájomcu

pečiatka a podpis podnájomníka

JUDr. Zoltán Koós
výkonný riaditeľ

Prílohy : Mesačný zálohový predpis
Komisionárska zmluva