

Zmluva
o podnájme nebytových priestorov
číslo: 2012/12

Zmluvné strany:

1.1. Nájomca - Prenajímateľ:

Obchodné meno: **H & DG, s.r.o.**
Sídlo: Slovenská 648, 094 31 Hanušovce nad Topľou
IČO: 36 492 914
IČ DPH: SK SK2021814872
Zastúpená : **Giang Ha Dac, konateľ spoločnosti**
Zmluva o prenájme nebytových priestorov zo dňa 01.06.2012/
v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 14867/P
Zápis v:
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Prešov
Číslo účtu: 0503378160/0900

(ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

1.2. Podnájomca:

Obchodné meno: **Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie**
Sídlo: Masarykova 1175/20C, 080 01 Prešov
IČO: 37945076
DIČ: 2021935168
Zastúpená: PhDr. Viera Hybenová
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000203002/88010

(ďalej len „podnájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v súlade so zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení túto

zmluvu o podnájme nebytových priestorov:

I. časť
Úvodné ustanovenia

1. Účastníci sa zaväzujú uzavrieť zmluvu dôsledne, v súlade s § 6 a násl. zák.č. 116/90 Zb. Podnájomník potvrdzuje, že má plnú právnu spôsobilosť na uzavretie tejto zmluvy.

Nájomca potvrdzuje, že na uzavretie tejto zmluvy má podľa ust. § 6 ods.1 a násl. zák.č. 116/90 Zb. právo dať do podnájmu uvedené nebytové priestory, t.j. od YE Li. nar.: 01.09.1984, Marka Čulena 20, 080 01 Prešov, spoločnosť zastupuje: konateľ spoločnosti Giang Ha Dacnar. 25.7.1970, bytom Prešovská 145/9, 094 31 Hanušovce nad Topľou, súhlas na uzavretie tejto podnájmovej zmluvy má výslovne daný v čl. II. Nájomnej zmluvy, bod 2, zo dňa 01.06. 2012 v platnom znení tak, aby nebolo možné vyvolať neplatnosť tejto zmluvy.

2. Predmetom podnájmu založeného touto zmluvou sú nebytové priestory pozostávajúce zo 14 (počet) miestností, o celkovej výmere cca **492,47 m²**, ktoré sa nachádzajú na **prvom a druhom poschodí** budovy, vid.:(príloha č.3 podnájmovej zmluvy), v Prešove, na adrese: ulica Levočská 7, súpisné číslo 7299 (ďalej len „nebytové priestory“), evidované na liste vlastníctva č. **8638**. Podnájomca sa zaväzuje platiť za užívanie Predmetu podnájmu podnájmné v súlade s článkom V. tejto zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť podnájomcovi poskytovanie služieb spojených s podnájomom, t.j. dodávku úžitkovej vody, odvod odpadovej vody, dodávku elektrickej energie a vykurovanie prenajatých priestorov .

4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť podnájomcovi 2 parkovacie miesta.

II. časť Predmet zmluvy

1. Za podmienok dohodnutých v nasledujúcich častiach tejto zmluvy nájomca prenecháva za odplatu na dočasné užívanie podnájomcovi nebytové priestory uvedené v bode 2 časti I tejto zmluvy (ďalej len „nebytové priestory“).

III. časť Účel podnájmu

1. Nájomca prenecháva na dočasné užívanie podnájomcovi nebytové priestory za účelom odbornej činnosti pre Centrum pedagogicko – psychologického poradenstva v Prešove.

2. Podnájomca sa zaväzuje užívať prenechané nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel, v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu.

3. Podnájomca nie je oprávnený prenechať užívanie nebytových priestorov, alebo ich časti tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.

IV. časť Čas na ktorý sa podnájom uzatvára

Podnájom nebytových priestorov sa touto zmluvou uzatvára na dobu určitú, pričom táto doba začína plynúť od **18.11.2013 do 18.12.2014**.

V. časť Podnájomné

1. Výška podnájomného za nebytové priestory prenechané na užívanie podnájomcovi touto zmluvou, je určená dohodou zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že od **18.11.2013** bude platiť sumou **3,50 EUR/m² mesačne bez DPH**. V podnájomnom bude započítané teplo. Úhrady za elektrickú energiu, vodné a stočné budú prenajímateľom účtované mesačne na základe skutočnej spotreby.

2. Nájomca a podnájomca sa dohodli, že výška nájomného môže byť nájomcom bez potreby ďalšej dohody s podnájomcom navýšená jedenkrát ročne, o percento inflácie, ktoré bude zverejnené Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Zvýšenie bude realizované od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jeho zverejnení.

3. Podnájomné je splatné mesačne vo výške jednej dvanástiny ročného podnájomného, vždy k siedmemu kalendárnemu dňu príslušného mesiaca za ktorý je platené. Podkladom pre platenie podnájomného je táto podnájomná zmluva a platobný kalendár opakovaných splátok podnájomného ako opakovaných zdaniteľných plnení, ktorý tvorí jej neoddeliteľná súčasť a ktorý bude vyhotovený nájomcom na obdobie **od 18.11.2013 do 18.12.2014**.

4. Splatné podnájomné je podnájomca povinný uhrádzať nájomcovi formou bezhotovostného prevodu peňažných prostriedkov na bankový účet uvedený v tejto zmluve. Za deň plnenia sa v prípade platby na účet považuje deň, kedy úhrada nájomného bola pripísaná v prospech bankového účtu nájomcu.

5. Za každý deň omeškania s úhradou nájomného alebo jeho časti je podnájomca povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy.

6. Omeškanie podnájomcu s úhradou podnájomného alebo jeho časti presahujúce 2 mesiace, zmluvné strany považujú za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti zo strany podnájomcu oprávňujúce nájomca dať výpoveď s 1-mesačnou výpovednou lehotou.

VI. časť

Služby a iné plnenia spojené s nájmom

1. Nájomca poskytne podnájomcovi za úhradu tieto plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v I. časti tejto zmluvy :
 - a) dodávku vody , stočné a zrážkové vody,
 - b) dodávku elektrickej energie ,Výška úhrady za služby uvedené v bode 1. písm.,a) a b) tejto časti zmluvy a jej výpočet sú závislé na skutočnej cene týchto služieb, nameranej spotrebe podľa jednotlivých meracích prístrojov v danej nehnuteľnosti.
Dodávka tepla – vykurovanie už je zahrnuté v cene nájmu.
2. Nájomca a podnájomca sa dohodli, že platby za uvedené služby budú fakturované 1x mesačne po uplynutí daného mesiaca.
3. Odvoz komunálneho odpadu si podnájomca zabezpečí sám na svoje náklady priamo u poskytovateľa týchto služieb.
4. Podnájomca sa zaväzuje za služby uvedené v tejto časti zaplatiť vyúčtovanú čiastku najneskôr v deň splatnosti, ktorý je uvedený na daňovom zúčtovacom doklade – faktúre za príslušný mesiac vystavený nájomcom. Doručenie vyúčtovania sa považuje za doručené tretí pracovný deň po jeho odoslaní ako doporučenej listovej zásielky na adresu nájomcu uvedenú ako jeho sídlo v tejto zmluve, respektíve v deň osobného prevzatia . Deň splatnosti bude uvedený na daňovom doklade minimálne 7 dní od doručenia zásielky v zmysle tohto bodu.
Prípadná reklamácia výšky vyúčtovaných služieb v zmysle VI časti tejto zmluvy zo strany podnájomca nemá odkladný účinok na zaplatenie výšky vyúčtovaných služieb. V prípade uznania reklamácie zo strany nájomcu, bude prípadný rozdiel riešený dobropisom, ktorý bude zohľadnený v nasledujúcom zúčtovacom období.
5. Nájomca je oprávnený úhrady za služby (podľa časti VI. 1 odst. a) a b primerane zvýšiť priamo úmerne k zvýšeniu cien týchto služieb zo strany dodávateľských subjektov, k čomu dáva podnájomca týmto svoj výslovný súhlas.

VII. časť

Iné dojednania

1. Podnájomca preberá nebytové priestory v stave, v akom sa nachádzajú, ktorý stav mu je dobre známy a plne zodpovedá za škody v prenajatých priestoroch spôsobené počas ich užívania.O odovzdaní a prevzatí priestorov zmluvné strany spíšu zápisnicu.
2. Podnájomca sa zaväzuje :
 - a) dbať na ochranu prenajatých nebytových priestorov pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením a znečistením, dodržiavať bezpečnostné a požiarne predpisy. Toto dojednanie o ochrane pred požiarimi v platnom znení bude upravené dodatkom k Zmluve o podnájme nebytových priestorov č. : 2012/12,
 - b) umožniť nájomcovi vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania za prítomnosti podnájomcu,
 - c) oznámiť bez zbytočného odkladu nájomcovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak podnájomcu zodpovedá za škodu, ktorá nespínením povinnosti vznikla,
 - d) vykonávať alebo zabezpečovať v prenajatých nebytových priestoroch bežnú údržbu a drobné opravy. Bežnou údržbou a drobnými opravami sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy nebytového priestoru, jeho príslušenstva, zariadenia, vybavenia a výmena drobných súčiastok

jednotlivých druhov zariadenia a vybavenia, tak ako sú uvedené v prílohe nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení, udržiavať poriadok a čistotu priestore príslušením k prenajatým nebytovým priestorom, na chodníku príslušením k prenajatým priestorom.

e) náklady spojené drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním Predmetu nájmu sú náklady na výmenu drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia do hodnoty 331,94 EUR za každý kus.

f) náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, deratizácia, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia

3. Podnájomca je oprávnený so súhlasom príslušných štátnych resp. samosprávnych orgánov v primeranom rozsahu umiestniť na vonkajšiu stranu prenajatých nebytových priestorov pri vstupe do nich označenie a reklamu svojej inštitúcie. Po skončení nájmu je podnájomca povinný tieto na vlastné náklady odstrániť.

4. Podnájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory každý deň po dobu 24 hodín.

5. Podnájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu. Podnájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a Nájomca sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

6. Nájomca je povinný zabezpečiť podnájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s prenájomom nebytových priestorov, najmä zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.

7. Nájomca zabezpečí, ak bude dodávateľom služieb a nebude závislý od subdodávok, aby boli podnájomcovi počas celej doby užívania Predmetu podnájmu dodávané do Predmetu podnájmu a/alebo k dispozícii nasledovné médiá a služby:

- elektrická energia (220 V a 380 V)
- plyn
- kúrenie
- studená voda
- odvod odpadových vôd
- elektrické osvetlenie Spoločných priestorov
- internetové a telefonické pripojenie

8. **Zodpovednosť za vady / chyby**

a) Ak sa na Predmete nájmu alebo jeho časti v priebehu doby nájmu vyskytne vada, pre ktorú Predmet nájmu alebo jeho časť nemožno riadne užívať na účel, na ktorý je takáto vec určená, Podnájomca bez zbytočného odkladu nahlási vadu Nájomcovi s uvedením inventárneho čísla poškodennej veci a popisu vady. Podnájomca je povinný umožniť Nájomcovi ako aj prizvanému odborníkovi preverenie nahlásenej vady.

b) Ak vada podľa bodu 8 a) nebola spôsobená Podnájomcom úmyselne alebo neodborným zaobchádzaním a jej oprava presiahne sumu 331,94 EUR, Nájomca zníži nájomné na ďalšie obdobie o čiastku zodpovedajúcu nájomnému za chybnú vec, pokiaľ doba, počas ktorej Podnájomca nebude môcť vec pre vady užívať presiahne 1 mesiac. Zároveň s Podnájomcom dohodne, akým spôsobom bude s chybnou vecou naložené.

c) V prípade, ak **chybná** vec podľa bodu 8.a) má vady, ktoré nie je možné opraviť alebo oprava by nebola rentabilná, Nájomca sa dohodne s Podnájomcom na vrátení veci a trvalom znížení nájomného o čiastku zodpovedajúcu nájomnému za chybnú vec. Podnájomca nebude od Nájomcu požadovať, aby Nájomca zabezpečil inú vec slúžiacu rovnakému účelu, pokiaľ to Nájomca sám nenavrhne.

VIII. časť **Skončenie nájmu**

1. Nájomca aj Podnájomca môžu vypovedať Zmluvu písomne s 3-mesačnou výpovednou lehotou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.

2. Pri skončení nájmu je podnájomca povinný vypratáť a odovzdať nájomcovi nebytové priestory s príslušenstvom v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám a nájomcom odsúhlaseným úpravám a investíciám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia, najneskôr v posledný deň trvania nájmu.

3. V prípade, ak pri plnení predmetu Zmluvy bude dochádzať k spracovaniu osobných údajov fyzických osôb zo strany Nájomcu, Podnájomca vyhlasuje, že zabezpečil predchádzajúci písomný súhlas osôb uvedených v Zmluve so spracovaním ich osobných údajov Nájomcom. Podnájomca zároveň súhlasí so spracovaním osobných údajov osôb uvedených v Zmluve, ako aj svojich osobných údajov zo strany Nájomcu.

4. Za každý deň omeškania so splnením povinnosti vypratáť nebytové priestory je podnájomca povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-€. Nájomca je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenú omeškaním bez ohľadu na zaplatenú zmluvnú pokutu.

IX. časť **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva vzniká po dohode zmluvných strán na celom jej obsahu a môže byť zmenená príp. zrušená iba dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku k nej.

2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.

3. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach rovnakej platnosti a záväznosti, z ktorých podnájomca, nájomca dostanú po jednom vyhotovení.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s textom tejto zmluvy, že táto je prejavom ich pravej a slobodnej vôle a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy pod túto zmluvu.

5. Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany pre poštové spojenie, ktorá bola ako posledná známa adresa pre poštové spojenie touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy pre poštové spojenie, ako aj sídla bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa dohodli, že na doručovanie písomných zásielok poštou sa použijú ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku o doručovaní.

6. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.

7. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.

8. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.

9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:

Príloha č. 1 Splátkový kalendár

Príloha č. 2 Špecifikácia a výmera prenajímaných miestností a spoločných priestorov s dohodnutou cenou

- Príloha č. 3 Odovzdávací a preberací protokol č. 1/ 2. poschodie
Príloha č. 4 Odovzdávací a preberací protokol č. 2/ 1. poschodie
Príloha č. 5 Stav elektromerov a vodomero

V Prešove, dňa 18. 11. 2013


v Prešove, dňa 18. 11. 2013

Nájomca: **H & DG, s.r.o.**
Slovenská 648
H & DG, s.r.o. 31 Ľudšova nad Topľu
080 01 PREŠOV

Podnájomca: Centrum pedagogicko-psychologického
poradenstva a prevencie
Masarykova 20/c
080 01 PREŠOV
CPPPaP Prešov



.....



.....