

ZMLUVA

o podnájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a § 666 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

I.

Zmluvné strany

Nájomca : **Galyx s.r.o.**

Sídlo: Rovníková 16, 821 02 Bratislava – mestská časť Ružinov
V zastúpení : Bc. Magdaléna Némová, konateľ
IČO : 53 148 517
DIČ : 2121297596
IČ pre DPH : SK2121297596
Bankové spojenie: FIO Banka, a. s.
IBAN: SK07 1111 0000 0066 1323 3007
Zapísaný v: OR OS BA I, odd. Sro, vložka č. 151701/B

Korešpondenčná adresa: Rovníková 16, 821 02 Bratislava – mestská časť Ružinov

Poverená osoba vo veciach zmluvných:

Poverená osoba vo veciach technických:

(ďalej ako „nájomca“)

a

Podnájomca : **Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky**

Sídlo: Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica

Právna forma: štátna rozpočtová organizácia plniaca úlohy podľa zákona č. 35/2019 Z. z. o finančnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Štatutárny orgán: Ing. Jiří Žežulka, prezident finančnej správy
IČO: 42 499 500
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK14 8180 0000 0070 0043 7837

Korešpondenčná adresa: Mierová 23, 815 11 Bratislava
(ďalej ako „podnájomca“)

(nájomca a podnájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

II.

Úvodné ustanovenia a predmet zmluvy

1. Zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 8.3.2021 má nájomca od vlastníka nehnuteľností zapísaných na LV č. 281, pre okres Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, k. ú. Vyšná Pokorádz : Rastislav Pavelek, trvale bytom (ďalej ako „prenajímateľ“) prenajaté na dobu neurčitú nasledovné nebytové priestory:

- **miestnosť** s výmerou 8,58 m² na adrese: Vyšná Pokorádz 95, 979 01 Rimavská Sobota, v budove „Pálenica“, stavby bez súp. č., stojacej na parcele C-KN č. 1286/18, LV č. 281 pre okres Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, k. ú. Vyšná Pokorádz.
2. Predmetom podnájmu podľa tejto Zmluvy sú nebytové priestory v užívaní nájomcu, ktoré sú uvedené v predchádzajúcom odseku (ďalej ako „predmet podnájmu“) a zaznačené v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
 3. Nájomca vyhlasuje, že od prenajímateľa obstaral súhlas s prenechaním predmetu podnájmu do užívania tretej osobe – podnájomcovi – osobitný súhlas prenajímateľa je prílohou č. 2 tejto Zmluvy.
 4. Nájomca poskytne podnájomcovi do užívania za podmienok dohodnutých v tejto zmluve predmet podnájmu a podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

III. Účel podnájmu

1. Nájomca dáva predmet podnájmu do podnájmu podnájomcovi pre účel výkonu činnosti colného úradu miestne príslušného podľa § 7 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako správcu dane podľa zákona č. 530/2011 Z. z. o spotrebnej dani z alkoholických nápojov v znení neskorších predpisov, v daňovom sklade v prevádzke daňového subjektu (nájomcu) – liehovar na destiláty, výrobná liehovín, samostatný sklad liehu na adrese Vyšná Pokorádz 95, 979 01 Rimavská Sobota.
2. Predmet podnájmu môže byť, v súlade s účelom podnájmu, okrem podnájomcu využívaný orgánom finančnej správy uvedeným v ods. 1 tohto článku.

IV. Doba podnájmu a jeho skončenie

1. Táto Zmluva je uzavretá **na dobu určitú**, a to na dva roky odo dňa účinnosti zmluvy podľa čl. VIII ods. 1 Zmluvy, najdlhšie do skončenia výkonu daňového dozoru v daňovom sklade uvedenom v čl. III ods. 1 Zmluvy podľa príslušných právnych predpisov.
2. Podnájom založený touto Zmluvou je možné pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu ukončiť výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán iba na základe primerane aplikovaných dôvodov podľa § 9 ods. 2 a ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 116/1990 Zb.“) s výpovednou lehotou jeden (1) mesiac, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpoveď sa doručuje nájomcovi na adresu jeho sídla a podnájomcovi na jeho korešpondenčnú adresu uvedenú v čl. I tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany môžu podnájom založený touto Zmluvou ukončiť vzájomnou dohodou v písomnej forme.
4. Podnájom založený touto Zmluvou zaniká dňom, kedy zanikla Zmluva o nájme zo dňa 8.3.2021 uzatvorená medzi nájomcom a vlastníkom predmetu podnájmu.

V. Úhrada za podnájom, platba za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške odplaty za užívanie predmetu podnájmu nasledovne:
 - **odplata za podnájom predmetu podnájmu - podnájomné** je 60,00 EUR mesačne a je oslobodená od dane z pridanej hodnoty (ďalej ako „DPH“) v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov,
 - **paušálna platba za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu** (spotreba elektrickej energie, vody, vykurovania, používanie sociálneho zariadenia, upratovanie spoločných priestorov, vývoz komunálneho odpadu) v celkovej výške 140,00 EUR mesačne s DPH. Úprava výšky odplaty za služby je možná len dodatkom k zmluve a to po vzájomnom odsúhlasení oboma zmluvnými stranami. Podnájomca má právo pri navýšení odplaty za služby, vyžadovať

od nájomcu predloženie dodávateľských faktúr za jednotlivé služby, ktoré nájomca uhrádza v čase podpisu Zmluvy ako aj v čase kedy sa odplata za služby navyšuje a to tak, aby bolo možné z predložených faktúr určiť percentuálny nárast odplaty za tieto služby.

2. Celková predpokladaná výška podnájomného je 1.440,00. EUR bez DPH/celá doba podnájomu a celková predpokladaná výška paušálnej platby za služby spojené s užívaním predmetu podnájomu je 3.360,00 EUR s DPH/celá doba podnájomu.
3. Podnájomné bude uhrádzať podnájomca mesačne za príslušný mesiac na základe tejto zmluvy do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca celkovú sumu 200,00 Eur na účet nájomcu č. SK05 8330 0000 0025 0184 2918 FIO banka a.s.
4. Forma úhrady: bezhotovostným spôsobom (prevodom na účet nájomcu uvedený v tejto zmluve). V prípade zmeny čísla účtu nájomcu, pre účely poukazovania uvedených úhrad, nájomca oznámi číslo nového účtu podnájomcovi písomne na korešpondenčnú adresu podnájomcu uvedenú v čl. I Zmluvy. Pre uvedenú zmenu je potrebné uzatvárať dodatok k Zmluve. Uvedené sa týka aj prípadnej zmeny čísla účtu podnájomcu a zmeny jeho korešpondenčnej adresy.
5. V prípade, že podnájomca bude s platením nájomného meškať, je nájomca oprávnený účtovať úrok z omeškania podľa § 369a v spojení s § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka vo výške podľa § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.

VI.

Stav nebytových priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje odovzdať podnájomcovi predmet podnájomu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, o čom bude v lehote troch (3) pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy spísaný protokol, ktorý podpíšu poverení zástupcovia zmluvných strán. Pri ukončení podnájomu podľa tejto Zmluvy jedným z dohodnutých spôsobom sa predmet podnájomu považuje za odovzdaný na 3. deň od skončenia podnájomu.
2. Podnájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým užívaním.
3. Potrebu opráv a drobných opráv (Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka), ktoré má vykonať nájomca, je podnájomca povinný bez zbytočného odkladu nájomcovi oznámiť a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

VII.

Povinnosti nájomcu a podnájomcu a ostatné dohodnuté podmienky

1. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby podnájomca mohol užívať predmet podnájomu odo dňa účinnosti Zmluvy v stave spôsobilom na účel uvedený v čl. III ods. 1 Zmluvy. Nájomca poskytne podnájomcovi minimálne tri kľúče od miestnosti predmetu podnájomu v prvý pracovný deň po účinnosti Zmluvy.
2. Podnájomca je povinný užívať predmet podnájomu v rozsahu dohodnutom Zmluvou.
3. Podnájomca je povinný uhrádzať podnájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájomu v stanovenej výške a lehote splatnosti.
4. Podnájomca je povinný v predmete podnájomu plniť úlohy a dodržiavať príslušné ustanovenia vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť práce a ochranu zdravia pri práci. V prípade, ak je predmet podnájomu prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb.
5. Podnájomca je povinný v predmete nájomu zabezpečovať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarimi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov (ďalej ako „vyhláška č. 121/2002 Z. z.“).
6. V prípade vzniku udalosti v predmete podnájomu podľa § 17 ods. 1 písm. a) až c) zákona č. 124/2006 Z. z. je podnájomca povinný vykonať oznamovaciu povinnosť podľa § 17 ods. 5 písm. a) a ods. 6 zákona č. 124/2006 Z. z. Vznik tejto udalosti je podnájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj nájomcovi na kontaktné údaje poverených osôb uvedené v čl. I Zmluvy.
7. Nájomca je oprávnený požadovať od podnájomcu, aby mu umožnil prístup do predmetu podnájomu za účelom kontroly spôsobu užívania a za účelom ochrany ostatných práv nájomcu. **Vstup do predmetu**

podnájmu bude umožnený len za prítomnosti zamestnanca podnájomcu. V dobe neprítomnosti zamestnancov podnájomcu v predmete podnájmu je vstup nájomcu zakázaný. Podnájomca je oprávnený predmet podnájmu zabezpečiť použitím prostriedkov na pečatenie alebo plombovanie. K tomu mu nájomca zabezpečí potrebné technické opatrenia podľa požiadavky podnájomcu. Vstup nájomcu do predmetu nájmu v dobe neprítomnosti podnájomcu je možný len v prípade zistenia nežiadúcej udalosti (napr. požiar a podobne). V prípade tejto skutočnosti nájomca bezodkladne oznámi túto skutočnosť stálej službe podnájomcu na tel. č. 047/4303 701 alebo 0918 496 366. V prípade zistenia porušenia akejkoľvek povinnosti uvedenej v Zmluve zo strany ktorejkoľvek zmluvnej strany, poverená osoba nájomcu vo veciach zmluvných a zamestnanec podnájomcu prítomný pri vstupe zástupcu nájomcu do predmetu podnájmu podľa tohto odseku, spíše o tomto vstupe protokol obsahujúci opis skutkových okolností súvisiacich s deklaroványm porušením zmluvnej povinnosti.

8. V prípade záujmu o realizáciu technických úprav v predmete podnájmu zo strany podnájomcu, je potrebný písomný súhlas nájomcu. Podnájomca je povinný druh a rozsah tejto realizácie technických úprav prekonzultovať a dať na písomné schválenie nájomcovi. Ak bude k tejto realizácii technických úprav potrebný súhlas dotknutých štátnych orgánov, podnájomca ich realizáciu vykoná vlastnými silami na vlastné náklady. Podmienky podľa tohto bodu sa nevzťahujú na opravy podľa čl. VI ods. 3 Zmluvy, ktoré je povinný vykonať nájomca, resp. vlastník budovy, v ktorej sa predmet podnájmu nachádza.
9. Pre prípad vzniku škôd na majetku nájomcu počas doby podnájmu, za tieto zodpovedá podnájomca v rozsahu primeranom poškodeniu (ak je preukázané, že škoda vznikla jeho zavinením, alebo opomenutím jeho povinností).
10. Nájomca súhlasí, aby si podnájomca v predmete podnájmu mohol počas trvania podnájmu podľa tejto Zmluvy inštalovať elektrické vykurovacie telesá, klimatizačné zariadenia a iné elektrické spotrebiče a rovnako aj zariadenia potrebné alebo súvisiace s účelom podnájmu podľa tejto Zmluvy. K zariadeniam, ktoré nesúvisia s priamym výkonom služby ako je napr. klimatizačné zariadenie, alebo vykurovacie telesá mimo ústredného kúrenia, ktorých prevádzka si vyžaduje stavebný zásah do budovy, je podnájomca povinný vypracovať inštalčný projekt do zásahu budovy a odsúhlasiť ho s majiteľom budovy; v prípade zvýšenej spotreby elektrickej energie po inštalácii takýchto zariadení pre zmluvné strany platí postup podľa čl. V ods. 1 tejto Zmluvy, týkajúci sa navýšenia paušálnej platby za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu.
11. Súčasťou Zmluvy sú jej dve prílohy:
 - a. príloha č. 1: Situačný nákras predmetu podnájmu, k. ú. Vyšná Pokorádz
 - b. príloha č. 2: Písomný súhlas prenajímateľa: Ing. Rastislav Pavelek, bytom s možnosťou podpísania zmluvy o podnájme.
12. Za vykonanie úradných skúšok, odborných prehliadok, odborných skúšok a odstraňovanie zistených závad na technických zariadeniach a rozvodoch podľa vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov a príslušných technických noriem v predmete nájmu zodpovedá nájomca. Za týmto účelom podnájomca umožní nájomcovi na jeho požiadanie vstup do predmetu nájmu počas pracovnej doby, ale výhradne za prítomnosti zamestnancov podnájomcu. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na technické zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve alebo v prenájme podnájomcu. Podnájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 33 1610 a ručného náradia v zmysle STN 33 1600.

VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Účinnosť Zmluva nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“) a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, ktoré zabezpečí podnájomca.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že vzájomné záväzky a pohľadávky vzniknuté z užívania predmetu podnájmu podľa tejto Zmluvy v čase od 04.06.2021 do účinnosti tejto Zmluvy, si vysporiadajú medzi sebou na základe samostatnej dohody o urovnaní podľa § 585 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník).
3. Písomnosti na základe tejto Zmluvy sa medzi zmluvnými stranami doručujú osobne alebo prostredníctvom doporučenej zásielky. Písomnosť sa pre účely tejto zmluvy považuje za doručенú v deň, keď ju dotknutá zmluvná strana prevzala alebo odmietla prevziať. V prípade, že druhá zmluvná strana zásielku v odbornej lehote z akéhokoľvek dôvodu nepreberie, za deň doručenia sa považuje 3. deň odo dňa, kedy bola zásielka uložená na pošte alebo bola poštou vrátená odosielateľovi z akéhokoľvek dôvodu ako neprevzatá, okrem prípadu odmietnutia prevzatia zásielky, keď sa považuje za doručенú dňom odmietnutia jej prevzatia adresátom.
4. Zmluvná strana je povinná zasielať písomnosti v súvislosti s touto Zmluvou druhej zmluvnej strane na korešpondenčnú adresu uvedenú v čl. I tejto Zmluvy.
5. Právne vzťahy osobitne neupravené Zmluvou sa budú riadiť podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
6. Táto Zmluva je uzavretá slobodne, vážne, zrozumiteľne a v dobrej vôli, na znak čoho ju odobrujú svojimi podpismi zástupcovia oboch zmluvných strán.
7. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží dve (2) a podnájomca tri (3) vyhotovenia.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Za nájomcu:
Bc. Magdaléna Némová
konateľ

.....
Za podnájomcu:
Ing. Jiří Žežulka
prezident finančnej správy

Aktualizácia zmluvy uzavretej dňa 8.3.2021

uzavretá medzi týmito zmluvnými stranami :

1. Prenajímateľ : Ing. Rastislav Pavelek
Sídlo :

IČO :
Bankové spojenie :

2. a
Nájomca : Galyx s.r.o
Sídlo: Rovníková 16
821 02 Bratislava
IČO: 53 148 517 DIČ : 2121297596

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom:
a/ Časť podnikateľských priestorov nachádzajúcich sa v objekte „Pálenice V.Pokoradz 95,-
Rimavská Sobota“ potrebných k spusteniu prevádzky - / výroba a plnenie alkoholických nápojov/
liehovárníky závod, pestovateľská pálenica, lihovar na destiláty, daňový sklad

2. Podpisom tejto aktualizácie zmluvy súhlasí majiteľ objektu Ing. Rastislav Pavelek
s podnájomom priestoru kancelárie uzavretým medzi spoločnosťou Galyx s.r.o. a
Finančnou správou Slovenskej republiky

Vyšná Pokoradz dňa