

Zmluva o podnájme nebytových priestorov a službách s ním spojených
uzavretá v zmysle § 720 Zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších právnych predpisov –
Občianskeho zákonníka a Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších právnych predpisov –
Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej aj ako „Zmluva“), uzavretá medzi

Nájomcom:

Nána Invest, s.r.o.

so sídlom: 1. Mája 6, 943 60 Nána, Slovenská republika

IČO: 46 121 617

IČ DPH: SK2023243706

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Nitra oddiel: Sro, vložka č.: 28806/N

Bankové spojenie: VÚB BANKA, a.s.

IBAN: SK32 0200 0000 0030 8033 1953

V zast.: Mgr. Tomáš Szalatnyai, konateľ spoločnosti

(ďalej iba „nájomca“)

a

Podnájomcom:

Szabina Zawada

s trvalým pobytom:

rodné číslo:

číslo OP:

V zast.: Szabina Zawada,

(ďalej iba „podnájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

PREAMBULA

Obchodná spoločnosť Nána Invest, s.r.o., so sídlom 1. Mája 6, 943 60 Nána, IČO: 46 121 617 zapísanou v obchodnom registri Okresného súdu Nitra oddiel: Sro, vložka č.: 28806/N je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva (ďalej aj ako „LV“) č. 4820 pre obec Nána, katastrálne územie Nána, ktorá je vedená Okresným úradom Nové Zámky, odborom katastra.

Článok I.

Predmet Zmluvy a účel podnájmu

1. Touto Zmluvou o podnájme nebytových priestorov nájomca prenecháva podnájomcovi za úhradu za podnájom dohodnutú v tejto Zmluve, do užívania nasl. nebytové priestory/nebytový priestor/časť nebytového priestoru s príslušenstvom, ako i časť prislúchajúcich spoločných priestorov (ďalej iba „Predmet podnájmu“):

Priestor č.:	Súp. č. budovy:	Na parc. č.:	O výmere:
Garáž č. 6	1165 (10)	1181/4	35 m ²

zapísané na liste vlastníctva č. 3744 v obci Nána, katastrálne územie Nána, ktorý je vedený Okresným úradom Nové Zámky, správa katastra, za účelom vykonania podnikateľskej činnosti podnájomcu – priestory a nádvorcia, súvisiacich administratívnych činností, zariadenia kancelárie, ako i uvádzania adresy v písomnom a poštovom obchodnom styku a to v súlade s povoleniami a licenciami, ktoré podnájomcovi ako podnikateľovi, boli vydané

príslušnými subjektmi a orgánmi štátnej správy za účelom riadneho vykonávania podnikateľskej činnosti na adrese 943 60 Nána , 1. Mája 6.

Článok II.

Doba podnájmu a prevzatie predmetu nájmu

1. Podnájom nehnuteľnosti/nehnutelností popísanej/popísaných v čl. I. ods. 1 sa dojednáva na **dobu určitú**, a to od 01.04.2021 do 31.03.2022.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.04.2021.
3. Podnájomca svojim podpisom na tejto Zmluve potvrdzuje, že predmet podnájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel podnájmu.

Článok III.

Úhrada za podnájom

1. Úhrada za podnájom je stanovená na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán vo výške 25,- EUR/m²/rok bez DPH za priestory/miestnosť.

Článok IV.

Ostatné náklady

1. Nad rámec dohodnutej úhrady za podnájom podľa čl. III. ods. 1 je podnájomca povinný uhrádzať na účet nájomcu i platby za cenu služieb spojených s podnájmom, a to podľa nasledovnej špecifikácie:
 - a) za dodanú pitnú vodu a stočné podľa reálnej spotreby.

Článok V.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca je oprávnený uzavrieť bez zbytočného odkladu Zmluvu na odber tepelnej energie určenej najmä na vykurovanie (ďalej iba „Zmluva o odbere tepla“), výhradne s dodávateľom tepla určeným nájomcom; v prípade, že podnájomca neuzavrie Zmluvu o odbere tepla s dodávateľom určeným v zmysle predchádzajúcej vety, je podnájomca oprávnený zabezpečiť si inú formu dodávania resp. výroby tepla, len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný na vlastné náklady a nebezpečenstvo zabezpečiť revíziu rozvodov elektrickej energie a podnájomca je povinný zabezpečiť bez zbytočného odkladu revíziu rozvodov elektrickej energie v časti od meracieho zariadenia spotreby elektrickej energie zabezpečeného nájomcom, až po koncové zariadenie ; podnájomca je povinný poskytnúť revíziu správu na nahliadnutie nájomcovi, a to na základe predchádzajúcej písomnej výzvy. V prípade potreby zmeny rozvodov elektrickej energie, ktorých revíziu je povinný zabezpečiť podnájomca podľa tohto článku Zmluvy, podnájomca sa zaväzuje vykonať ju na vlastné náklady a nebezpečenstvo s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.

Článok VI.

Fakturácia

1. Platby dohodnuté v článku III. a IV. tejto Zmluvy budú fakturované v zmysle čl. VI. ods. 2 nasledovne:
 - a) úhrada za podnájom podľa čl. III. ods. 1,
 - b) úhrada za poskytnuté služby spojené s podnájmom podľa čl. IV. ods. 1.
2. Podnájomca sa zaväzuje nájomcovi uhradiť platby fakturované podľa čl. III. a IV. tejto Zmluvy, od účinnosti tejto Zmluvy do konca trvania podnájomného vzťahu, podľa vystavených faktúr, a to za každý kalendárny mesiac vopred, na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Výšku úhrady za podnájom dohodnutú Zmluvnými stranami v čl. III. ods. 1 je nájomca oprávnený každý kalendárny rok zvýšiť o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej

republike meranú indexom spotrebiteľských cien za príslušný kalendárny rok, oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Štatistickým úradom SR a podnájomca s takto uvedeným zvýšením súhlasí. Týmto spôsobom prípadne vzniknutý rozdiel je nájomca oprávnený vyfakturovať podnájomcovi v osobitnej faktúre.

4. K úhradám plateným podnájomcom na základe tejto Zmluvy bude fakturovaná DPH podľa právnych predpisov účinných v čase vystavenia faktúry.
5. Splatnosť každej faktúry je 10 dní odo dňa jej vystavenia. V prípade, že sa podnájomca dostane do omeškania so zaplatením úhrady za podnájom alebo jej časti a/alebo zálohy za poskytnuté služby súvisiace s podnájomom a/alebo ich časti, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % z nezaplatennej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Ak však podnájomca, ktorý sa dostal so zaplatením vyfakturovanej čiastky a /alebo jej časti do omeškania, nezaplatí splatnú faktúru v celej výške ani v 30 dňovej lehote počítanej odo dňa skutočnej splatnosti faktúry, je nájomca oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť. Odstúpenie sa stane účinným dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení podnájomcovi, resp. dňom, kedy podnájomca odmietol prevziať poštovú zásielku obsahujúcu prejav nájomcu .

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu a podnájomcu

1. Nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory podnájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Podnájomca je povinný nebytové priestory udržiavať v takomto stave na svoje náklady; podnájomca je najmä povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov (napr. náklady súvisiace s upratovaním, umývaním okien, atď.).
2. Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu len na dohodnutý účel v zmysle článku I..
3. Podnájomca je oprávnený vykonať nevyhnutné úkony / menšie rekonštrukcie/ ako napríklad vymaľovanie predmetných nebytových priestorov, na vlastné náklady a nebezpečenstvo, a to len po predchádzajúcom súhlase nájomcu.
4. Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu do užívania tretej osobe.
5. Podnájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou a súvisiace s podnájomom, ktoré sú doručované poštou, sa považujú za doručené aj vtedy, ak bude zásielka nájomcovi poštou vrátená ako neprevzatá v odbernej lehote, alebo odmietnutím prevzatia, a to dňom vrátenia zásielky. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si budú doručovať na adresy svojho sídla uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sú navzájom povinné si oznámiť bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa svojich adries sídla určených na doručovanie písomností
7. Podnájomca je:
 - a) oprávnený užívať predmet podnájmu primerane jeho povahe a určenému účelu riadnym spôsobom;
 - b) povinný v plnej miere a na vlastné náklady dodržiavať predpisy požiarnej ochrany v predmete podnájmu, a to najmä ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášku Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov; podnájomca taktiež zodpovedá za dodržanie hygienických a iných všeobecne záväzných predpisov;
 - c) povinný na vlastné náklady zabezpečiť odborné prehliadky technických zariadení v zákonom stanovených intervaloch;
 - d) povinný na požiadanie nájomcu bezodkladne predložiť písomné správy o kontrolách a odborných prehliadkach technických zariadení elektrických, plynových ako aj hasiacich prístrojov a ostatných tlakových zariadení;

- e) povinný uhradiť nájomcovi v plnej výške škody a náklady súvisiace s odstránením následkov požiaru a iných škôd spôsobených podnájomcom nedodržaním bezpečnostných a protipožiarnych predpisov;
- f) povinný umožniť nájomcovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania všeobecne platných predpisov v oblasti požiarnej ochrany, ochrany bezpečnosti práce, hygieny a ochrany životného prostredia, a iných všeobecne záväzných právnych predpisov v sprievode podnájomcu alebo ním poverenej osoby;
- g) povinný si počínať tak, aby ostatných podnájomcov objektu, vlastníkov alebo nájomcov susediacich objektov neobťažoval nadmerným hlukom, resp. exhalátmi zo svojej podnikateľskej činnosti.

Čl. VIII.

Osobitné dojednania

1. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu po doručení výzvy zo strany nájomcu predmet podnájmu podľa pokynov nájomcu poistiť a o tejto skutočnosti bezodkladne písomne informovať nájomcu a vinkulovať poistné plnenie v prospech nájomcu.
2. Podnájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete podnájmu nevznikla škoda.
3. Zmeny na predmete podnájmu je podnájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu obsahujúcim i stanovisko nájomcu k dôsledkom úprav po skončení podnájmu. Úhradu nákladov s tým spojených môže podnájomca požadovať len v prípade, že sa na to nájomca vopred písomne zaviazal. Úhradu nákladov je oprávnený podnájomca požadovať až po ukončení podnájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania predmetu podnájmu.
4. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať nájomca. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá podnájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet podnájmu pre vady, ktoré sa včas nájomcovi neoznámili.
5. Podnájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu podnájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nebytových priestorov.
6. Nájomca je oprávnený požadovať kedykoľvek prístup k predmetu podnájmu počas trvania podnájmu najmä za účelom kontroly, či podnájomca užíva predmet podnájmu riadnym spôsobom.
7. Ak počas trvania podnájmu došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu podnájmu, zodpovedá podnájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k nebytovým priestorom.

Článok IX.

Skončenie podnájmu

1. Podnájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Zmluvné strany sa môžu kedykoľvek dohodnúť, že pred uplynutím doby, na ktorú bol podnájom dohodnutý v zmysle čl. II. ods. 1, zrušujú túto Zmluvu o podnájme písomnou dohodou, v ktorej sa uvedie deň, ku ktorému má dôjsť ku skončeniu podnájmu.
3. Zmluvné strany túto Zmluvu vypovedať kedykoľvek počas jej trvania, a to z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu s výpovednou lehotou tri mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.
4. Podnájom zaniká
 - a. zánikom predmetu nájmu,
 - b. smrťou nájomcu – fyzickej osoby, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia nájomcovi, že pokračujú v nájme,
 - c. zánikom nájomcu – právnickej osoby.

5. Nájomca môže kedykoľvek odstúpiť od tejto Zmluvy, ak podnájomca napriek písomnej výzve užíva a / alebo trpí užívanie predmet podnájmu takým spôsobom, ktorý je v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy, a z ktorého vznikne alebo môže vzniknúť nájomcovi škoda.
6. Nájomca má právo odstúpiť od Zmluvy aj v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.
7. Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva zrušuje ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy adresátovi, resp. dňom, kedy podnájomca odmietol prevziať poštovú zásielku obsahujúcu odstupujúci prejav nájomcu, resp. sa poštová zásielka vrátila Nájomcovi a nebola prevzatá v odbernej lehote.
8. Ak podnájom skončí, je podnájomca povinný vrátiť predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie v lehote do troch dní od skončenia podnájmu.
9. Povinnosť vrátiť predmet podnájmu sa splní po vypratání nebytových priestorov a podpísaní zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov; zápisnicu podpisujú štatutárni alebo poverení zástupcovia oboch Zmluvných strán.

Článok X.

Zmluvná pokuta, záložné a zádržné právo Nájomcu

1. V prípade, že Podnájomca nevráti predmet nájmu včas, je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 30,00EUR za každý deň omeškania s vypratáním predmetu nájmu.
2. V prípade, že Podnájomca nevráti predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, je povinný uhradiť vzniknutú škodu v plnej výške.
3. Ak Podnájomca nevráti predmet nájmu ani do 10 dní odo dňa skončenia tejto Zmluvy, na zabezpečenie nájomného a ďalších nákladov má Nájomca záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia. Záložné právo zanikne, ak sú veci odstránené skôr, než boli spísané súdnym vykonávateľom, ibaže by boli odstránené na úradný príkaz a Nájomca ohlási svoje právo na súde do ôsmich dní po výkone. Ak sa Podnájomca sťahuje, Nájomca môže zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musia žiadať o súpis súdnym vykonávateľom. Za účelom výkonu zádržného práva má Nájomca právo predmet nájmu otvoriť a vypratať vnesené hnutelné veci a tovar Podnájomcu.
4. Zadržané hnutelné veci a tovar Podnájomcu môže Nájomca umiestniť do úschovy tretej osobe. Náklady za vypratanie, úschovu a prepravu hnutelných vecí hradí Podnájomca.
5. Ak Podnájomca nesplní svoj dlh voči Nájomcovi ani po uplynutí 30 dní odo dňa vykonania zádržného práva Nájomcom, Nájomca je oprávnený zadržané hnutelné veci speňažiť priamym predajom, ponukovým konaním, alebo formou dražby.

Článok XI.

Ručiteľská doložka

1. Dolupodpísaný

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Trvale bytom
Szabina Zawada		

ako fyzická osoba svojim podpisom na tejto Zmluve vyjadrujem súhlas so zabezpečením prípadnej pohľadávky Nájomcu v súvislosti s plnením nájomného a ostatných nákladov v zmysle tejto Zmluvy za predpokladu, ak Podnájomca neuhradí svoje záväzky v Zmysle tejto zmluvy voči Nájomcovi – veriteľovi tak, že uhradím všetky záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy do výšky 10.000,- EUR.

2. Záväzkom sa rozumie istina ako aj všetko príslušenstvo pohľadávky, všetky zmluvné pokuty, ako i zmluvné a zákonné sankcie.

3. Nájomca, ako veriteľ je oprávnený domáhať sa splnenia záväzku odo mňa, ako ručiteľa len v prípade, ak Podnájomca - dlžník nesplnil svoj splatný záväzok v lehote splatnosti uvedenej v zmluve (resp. na vystavenej faktúre). Nájomca, ako veriteľ je oprávnený domáhať sa splnenia záväzku v takomto prípade priamo odo mňa, ako ručiteľa v súlade so zmluvou. Ako ručiteľ sa zaväzujem splniť splatný záväzok za Podnájomcu - dlžníka do 3 dní po dni, v ktorom bude mne, ako ručiteľovi doručená prvá výzva Nájomcu - veriteľa.

Článok XII.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise.
2. Táto Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť v zmysle čl. II. ods. 1; o odovzdaní predmetu podnájmu bude spísaný odovzdávací a preberací protokol podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami, ktorý bude tvoriť Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny alebo dodatky k tejto zmluve je možné vykonať iba písomnou formou, inak sú neplatné.
4. Podnájomca svojim podpisom vyhlasuje svoj súhlas so znením „Všeobecných podmienok užívania nehnuteľností“, ktorý je k nahliadnutiu na webovej stránke www.nanainvest.sk.
5. Túto Zmluvu si účastníci prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú, pričom vyhlasujú, že tak konajú z vlastnej slobodnej, vážnej, určitej a zrozumiteľnej vôle, nie v tiesni ani pod nátlakom, a že vo svojej zmluvnej voľnosti neboli nikým a ničím obmedzení.
6. Touto zmluvou sa rušia všetky predošlé zmluvy o nájme nebytových priestorov.
7. Podnájomca súhlasí so zasielaním faktúr elektronicky na emailovú adresu: .

V Náne, dňa 29.03.2021

NÁJOMCA:

PODNÁJOMCA:

Nána Invest, s.r.o.
Mgr. Tomáš Szalatnyai, konateľ

Szabina Zawada