

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

č. 51418/01/23

uzatvorená v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami :

Nájomca: **Službyt Nitra s.r.o.**
ul. Janka Kráľa 122
949 01 N i t r a
v zastúpení : Ing. Pavol Bielik - konateľ a riaditeľ spoločnosti
IČO: 31 447 929
DIČ: 2020406388
IČ DPH : SK 2020406388
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
č. účtu: 5056904386/0900
Zapísaná v obchodnom registri OS v Nitre, oddiel Sro, Vložka č. 638/N
(ďalej len nájomca)

Podnájomník: **Maxov svet kociek s.r.o.**

v zastúpení : Andrea Janíčková -konateľ
IČO: 51819104
DIČ: 2120804840
IČ DPH : SK 2120804840
Bankové spojenie: ČSOB a.s. Bratislava
č. účtu:
Zapísaná v obchodnom registri OS v Nitre, oddiel Sro, vložka číslo 46124/N
(ďalej len podnájomník)

Čl. I.

Predmet podnájmu

Predmetom podnájmu sú priestory nachádzajúce sa na ulici Štúrova ulica č. 33, súp. číslo 1416- obchodná jednotka v katastrálnom území Nitra , zapísanej na LV č. 3681, postavenej na parc. č. 2273 , ktoré prenecháva nájomca podnájomníkovi v nasledovnom rozsahu :

Priestory v administratívnej budove :

prízemie (1. NP)

zádverie č.1.02	vo výmere 3,50 m ²
kancelársky priestor č. 1.03a)	vo výmere 70,98 m ²
sklad 1.06	vo výmere 9,20 m ²
schodisko 1.05	vo výmere 53,00 m ²
chodba 1.18	vo výmere 9,80 m ²
chodba 1.19	vo výmere 5,80 m ²
WC 1.20	vo výmere 2,70 m ²
WC 1.21	vo výmere 2,80 m ²
šatňa 1.22 1.23	vo výmere 5,20m ² , 4,70 m ²
spolu :	vo výmere 167,68 m²

Poschodie (2. NP)

kancelárske priestory č. 2.03	vo výmere 107,29 m ²
schodisko 1.06	vo výmere 9,20 m ²
schodisko 2.01	vo výmere 4,20 m ²
kancelária 2.04	vo výmere 29,80 m ²
sklad 2.08	vo výmere 11,20 m ²
celková výmera : 329,37 m²	spolu : vo výmere 161,69 m²

Čl. II. Účel podnájmu

Predmet podnájmu uvedený v čl. I. zmluvy bude podnájomníkom využívaný na prevádzkovanie predajne.

Čl. III. Doba podnájmu

Podnájom sa uzatvára počínajúc dňom 1.4.2023 na dobu neurčitú.

Od uvedeného termínu je podnájomník oprávnený predmet podnájmu užívať, z dôvodu nutnosti úpravy prenajatých nebytových priestorov podnájomníkom na daný účel – prevádzkovanie predajne je podnájomník povinný platiť úhrady za podnájom počnúc dňom 1.5.2023

1. Zmluvu je možné vypovedať ktoroukoľvek zmluvnou stranou bez udania dôvodu.

Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvého dňa nasledujúceho mesiaca po písomnom doručení druhej zmluvnej strane.

2. Zmluvu je možné ukončiť tiež dohodou zmluvných strán.

3. Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť, po predchádzajúcom písomnom upozornení podnájomníka :

a) v prípade neuhradenia dvoch platieb nájomného podľa čl. IV.

b) ak podnájomník užíva predmet podnájmu v rozpore s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

4. Výpoveď /odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Za účinné doručenie výpovede/odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie jej prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť adresovaná, pričom zásielka sa považuje za doručenie momentom odmietnutia jej prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevezme zásielku, pričom účinky doručenia výpovede/odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

Čl. IV. Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Cena za podnájom sa určuje dohodou zmluvných strán nasledovne :

Mesačné nájomné počas prvého roka nájmu t.j. od 1.5.2023 do 30.4.2024 je vo výške 1 300,- € s DPH

Ročná úhrada za podnájom

329,37 m²x47,36m²/rok 15 600,- € s DPH

Mesačné nájomné od 1.5.2024 za podnájom :
Ročná úhrada za podnájom

1 500,- € s DPH
329,37 m²x54,65m²/rok 18 000,- € s DPH

Mesačné zálohové platby za služby s DPH :

a) ústredné (diaľkové) vykurovanie a dodávku TÚV	400,- €
b) vodné a stočné	12,- €
c) elektrická energia	664,70 €
zálohové platby spolu	1 076,70 €
mesačná úhrada spolu počas prvého roka:	2 376,70 €

K platbám za podnájom a služby účtuje nájomca príslušnú sadzbu dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z.

2. Podnájomník je povinný platiť nájomné mesačne, v dobe splatnosti vystavenej faktúry za príslušný mesiac, na účet nájomcu vedeného v Slovenskej sporiteľni, a.s., pobočka Nitra, č. účtu: 5056904386/0900. Pri platbe uvedie podnájomník variabilný symbol (VS – číslo faktúry).

3. V prípade omeškania podnájomníka s platbou je nájomca oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý aj začatý deň omeškania.

4. Nájomca vykoná k 31.12. príslušného kalendárneho roka vyúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov. Nedoplatky a preplatky z vyúčtovania nákladov za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov je potrebné uhradiť do 15 dní po doručení vyúčtovania. Pri omeškaní podnájomníka s úhradou nedoplatku je povinný zaplatiť nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. Nájomca si vyhradzuje právo upraviť výšku preddavkov za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov ak:

a) nastane zvýšenie cien energií zo strany dodávateľov

b) nájomca zistí, že výška preddavkov nezodpovedá skutočnej priemernej spotrebe

6. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne : výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná inflácia meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Nájomné sa zvýši s účinnosťou od 1.1. kalendárneho roka v ktorom bola vyhlásená medziročná miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude podnájomník povinný zaplatiť podľa písomnej výzvy nájomcu. Do doby doručenia tejto výzvy platí podnájomník nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. V.

Podmienky podnájmu

1. Nájomca prenecháva a podnájomník preberá predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu pri začiatku podnájmu a pri skončení podnájmu spíšu poverení zástupcovia zmluvných strán písomný zápis.

2. Podnájomník je povinný udržiavať predmet podnájmu v užívania schopnom stave. Podnájomník je povinný hradíť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce a úpravy interiéru. Akékoľvek úpravy predmetu podnájmu môže podnájomník vykonávať s písomným súhlasom nájomcu. V písomnom súhlase bude uvedený najmä rozsah úprav, ich kvalita, množstvo, cena,

technické zhodnotenie, termíny realizácie a spôsob majetkového vyrovnania pri skončení podnájmu.

3. Podnajíomník je povinný starať sa o to, aby na predmete podnájmu nevznikla škoda. Vzniknuté poškodenie alebo zničenie predmetu podnájmu je podnajíomník povinný ohlásiť nájomcovi bez zbytočného odkladu.

Nájomca nezodpovedá za odcudzenie, zničenie alebo poškodenie vecí umiestnených v budove, ktoré sú vo vlastníctve podnajíomníka alebo tretích osôb

4. Poistenie objektu zabezpečuje nájomca. Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku si zabezpečí podnajíomník na vlastné náklady.

5. Podnajíomník je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečovať všetky úlohy požiarnej ochrany vyplývajúce z príslušných predpisov na úseku požiarnej ochrany a dodržiavať príslušné právne predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Podnajíomník sa zaväzuje, že všetky rozhodnutia a stanoviská príslušných orgánov, ktoré sú v zmysle platných právnych predpisov potrebné na prevádzku a užívanie prenajatých priestorov na dohodnutý účel podnájmu zabezpečí na vlastné náklady.

6. Podnajíomník sa zaväzuje v prípade havárie alebo nutného servisu umožniť nájomcovi vstup do užívaných priestorov. Potrebu sprístupnenia priestorov za účelom servisu oznámi nájomca podnajíomníkovi jeden deň vopred.

7. Upratovanie v prenajatých priestoroch si zabezpečuje podnajíomník sám na vlastné náklady.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán.
2. Zmeny alebo doplnky k tejto zmluve sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k tejto zmluve.
3. Ostatné náležitosti v zmluve neupravené sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, nie je uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluvu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení nájomca zverejní na svojom webovom sídle. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
6. Zmluva o podnájme je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z toho jedno vyhotovenie pre nájomcu a jedno pre podnajíomníka.

24-03-2023

Nitre dňa

RA, s.r.o.
49 01 NITRA

Ing. Pavol Bielik
Konateľ – riaditeľ spoločnosti

Andrea Janíčková
Konateľ spoločnosti