

# Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 1102/5/2023

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

**1. Nájomca:** **M+M s.r.o.**  
Sídlo: Novozámocká 67/2, Nitra 949 05  
IČO: 35 972 408, DIČ: 2120257777, IČ DPH: SK 2022104348  
Bankové spojenie: Tatrabanka  
IBAN: SK 34 1100 0000 0029 2689 2830  
v zastúpení: Ing. Miloš Macega, konateľ  
zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka  
č.: 17521/N  
**(ďalej ako „nájomca“)**  
**a**

**2. Podnájomník:** **Technická inšpekcia, a.s.**  
sídlo: Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava  
IČO: 36 653 004, DIČ: 2022210608, IČ DPH: SK2022210608  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu.: SK55 8180 0000 0070 0026 0365  
v zastúpení: Ing. František Kavecký, predseda predstavenstva  
telefonický kontakt: 02/49 208 100  
zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa,  
vložka číslo: 3919/B  
**(ďalej ako „podnájomník“)**  
**(ďalej spolu aj „zmluvné strany“)**

## I. Predmet podnájmu

1. Predmetom podnájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v meste Nitra, kat. úz. Nitra, zapísané na LV č. 1718, **v administratívnej budove**, na Vajanského ulici, súp. č. 1552, orientačné číslo 3, na parc. č. 2183 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 234 m<sup>2</sup>. Kópia listu vlastníctva č. 1718 tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy. Grafické znázornenie priestorov, ktoré sú predmetom podnájmu, tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.
2. Nájomca prenecháva touto zmluvou podnájomníkovi k užívaniu nebytové priestory - objekt o celkovej výmere 484,14 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa na Vajanského ulici. Predmetom podnájmu je aj časť oploteného nádvoria slúžiaca na parkovanie s maximálne 40 parkovacími miestami určenými pre potreby podnájomníka. Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb súvisiacich s podnájomom.
3. Nájomca prehlasuje, že je oprávnený disponovať s predmetom podnájmu a prenechať ho podnájomníkovi do podnájmu. Súhlas vlastníka predmetu podnájmu s prenechaním do podnájmu tvorí Prílohu č. 5 tejto zmluvy.
4. Podnájomník prehlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že je s technickým stavom predmetu podnájmu riadne oboznámený, že predmet podnájmu je užívateľsky schopný a spôsobilý na riadne užívanie v súlade s účelom podnájmu podľa Čl. II. tejto zmluvy, a že s takýmto stavom predmetu podnájmu bez výhrad súhlasí.

## II. Účel podnájmu

Nájomca prenecháva podnájomníkovi nebytové priestory podľa tejto zmluvy za účelom podnikania podľa predmetu činnosti zapísaného v obchodnom registri podnájomníka.

## III. Doba trvania podnájmu

1. Zmluva o podnájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.4.2023 do 30.9.2027.
2. Zmluva sa uzatvára s opciou na ďalších 5 rokov, s tým že podnájomník si ju môže uplatniť najneskôr 3 mesiace pred skončením zmluvne dohodnutej doby trvania podnájmu. Opciu možno uplatniť aj opakovane.

## IV. Nájomné a služby

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **3 500,-** EUR/mesiac (slovom: tritisícpäťsto euro mesačne) bez DPH. Pri elektronickej fakturácii jednotlivých splátok nájomného sa táto suma zvyšuje o príslušné percento DPH v súlade s platnými predpismi. Podnájomník prehlasuje, že je platcom DPH.
2. Nájomné uvedené v bode 1 tohto článku je splatné **vopred a platí sa najneskôr do 20. dňa mesiaca** predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu za obdobie ktorého sa nájomné platí a to prevodom na účet nájomcu **č. účtu: SK 34 1100 0000 0029 2689 2830** vedený v Tatrabanke pobočka Nitra, a to na základe dokladu k úhrade, vystaveného nájomcom, doručeného podnájomníkovi najneskôr do 1. dňa mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa nájom platí.
3. Podnájomník bude nad rámec nájomného hradiť nájomcovi náklady za poskytnuté služby spojené s podnájmom: spotrebovaná elektrická energia, vodné a stočné, spotrebovaný plyn na vykurovanie, odvoz odpadu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomník je povinný nájomcovi uhradiť ním skutočne spotrebované energie, ktoré musel nájomca uhradiť príslušným dodávateľom energií na základe dodaných faktúr – v čase uzavretia zmluvy je dodávateľom plynu a elektrickej energie spoločnosť ZSE Energia, a.s., so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava a dodávateľom vody Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s. so sídlom Nábřežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra. Dokladom ceny energie spotrebovanej podnájomníkom budú jednotlivé faktúry od dodávateľov.
5. Vyúčtovanie skutočnej spotreby energie bude vykonané mesačne, podľa odpočtu elektromeru a plynomeru na základe faktúry doručenej od dodávateľa energie. Faktúra pre podnájomníka bude vystavená do 15 dní od obdržania faktúry od dodávateľa energie a jej prílohou bude faktúra vystavená dodávateľom energie. Splatnosť faktúry bude 14 dní odo dňa jej vystavenia. Každá faktúra bude obsahovať náležitosti v zmysle platnej legislatívy.
6. V prípade, ak sa podnájomník dostane do omeškania s úhradou nájomného, či faktúr za služby v zmysle tejto Zmluvy, nájomca má právo uplatniť voči podnájomníkovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## V. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný umožniť a zabezpečiť riadne užívanie predmetu podnájmu podnájomníkom a vystavovať podnájomníkovi faktúry v zmysle článku IV tejto zmluvy.

2. Nájomca je oprávnený kontrolovať plnenie tejto zmluvy podnájomníkom a vyžadovať jej dodržiavanie počas celej doby trvania podnájmu, ako aj kontrolovať stav predmetu podnájmu. O termíne vykonania kontroly je povinný informovať podnájomníka aspoň 1 pracovný deň dopredu. Kontrolu môže vykonať iba za prítomnosti zástupcu podnájomníka, a to len v takom rozsahu, aby nedošlo k ohrozeniu obchodného tajomstva podnájomníka, k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o podnájomníkovi a jeho klientoch, ako aj akémukoľvek ohrozeniu majetku podnájomníka, resp. klientov podnájomníka.
3. V prípade nahlásenia škody, resp. poistnej udalosti podnájomníkom, podnikne nájomca nevyhnutné kroky na odstránenie prekážok v prevádzkovaní predmetu podnájmu na dohodnutý účel. Nájomca má predmetnú nehnuteľnosť poistenú – potvrdenie o poistení tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy.
4. V prípade mimoriadnej živeľnej udalosti resp. požiaru, v záujme ochrany majetku podnájomníka a nájomcu, má nájomca na základe tejto osobitnej dohody právo vstúpiť do predmetu podnájmu podľa tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarom podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, príp. iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom podnájomníka. To neplatí, ak je nájomca povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy (orgánu samosprávy) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je podnájomník povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť a udržiavať v riadnom technickom a prevádzkyschopnom stave celý objekt, najmä elektrické vedenie, prívod vody, plynu, odvádzanie odpadových vôd, požiarnych zariadení, udržiavať vonkajšie priestory (kosenie trávy a pod., okrem odhŕňania snehu). Nájomca zodpovedá za prípadné škody na hnutelnom majetku podnájomníka, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu alebo jeho zamestnancov, ako i iných osôb konajúcich pre nájomcu. V prípade poškodenia je povinný vykonať všetky opatrenia na nápravu a uvedenie do pôvodného stavu na vlastné náklady.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť kontajnery určené pre bežný odpad charakteru domového odpadu v dostatočnom množstve.
9. Nájomca v prípade prevádzkovania rôznych vlastných elektrických a technických zariadení v predmete podnájmu je povinný mať na svoje meno platné revízie na tieto stroje a zariadenia, pričom je zodpovedný za odborné zaškolenie obsluhy.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť podnájomníkovi všetky zmeny svojich údajov, ktoré sú potrebné k tejto zmluve.

## **VI. Práva a povinnosti podnájomníka**

1. Podnájomník je oprávnený užívať predmet podnájmu v rozsahu a za účelom dohodnutým v tejto zmluve. Podnájomník sa zaväzuje predmet podnájmu užívať riadne, chrániť ho pred poškodením, alebo zničením.
2. Podnájomník je povinný umožniť prístup nájomcu do predmetu podnájmu za účelom kontroly v súlade s príslušnými ustanoveniami tejto zmluvy.
3. Podnájomník je povinný platiť nájomcovi riadne a včas nájomné a služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu podnájmu.
4. Podnájomník preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutelnom majetku vnesenom podnájomníkom, jeho zamestnancami, návštevami, klientmi, ako i inými osobami, po celú dobu podnájmu. Podnájomník nesmie v predmete podnájmu vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
5. Podnájomník je povinný zabezpečiť bežnú údržbu a uhrádzať náklady spojené s obvyklým, bežným udržiavaním predmetu podnájmu a náklady na drobné opravy

(primerane v zmysle Prílohy č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z.). Podnájomník zabezpečuje upratovanie predmetu podnájmu na vlastné náklady. Podnájomník zodpovedá za prípadné škody na nehnuteľnom majetku nájomcu, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím podnájomníka alebo jeho zamestnancov, návštev, ako i iných osôb konajúcich pre podnájomníka. V prípade poškodenia je povinný vykonať všetky opatrenia na nápravu a uvedenie do pôvodného stavu na vlastné náklady. Podnájomník má uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu tretím osobám – potvrdenie o poistení tvorí Prílohu č. 4. tejto zmluvy

6. Podnájomník sa zaväzuje na vlastné náklady dodržiavať a zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie bezpečnostných predpisov, predpisov BOZP a predpisov o požiarnej ochrane predmetu podnájmu.
7. Podnájomník má právo a zároveň aj povinnosť umiestniť bežný odpad charakteru domového odpadu do kontajnerov určených na tento účel.
8. Podnájomník je oprávnený využívať pre svoje potreby, resp. pre potreby svojich zamestnancov príp. obchodných partnerov vyhradené miesta na parkovanie vozidiel, a zároveň je povinný zabezpečiť, aby nedošlo k neoprávnenému užívaniu parkovacích plôch pre iné vozidlá (a to uzamknutím vstupnej brány na oplotené nádvorie).
9. Podnájomník je oprávnený nechať zaviesť do predmetu podnájmu na vlastné náklady telefónne linky, prípadne pripojenie ISDN, počítačové siete, o čom je povinný nájomcu bezodkladne informovať. Poplatky za užívanie telefónu a týchto sietí nie sú zahrnuté v nájomnom a podnájomník sa ich zaväzuje uhrádzať priamo dodávateľom, na základe faktúr vystavených dodávateľmi priamo podnájomníkovi.
10. Podnájomník v prípade prevádzkovania rôznych vlastných elektrických a technických zariadení v predmete podnájmu je povinný mať na svoje meno platné revízie na tieto stroje a zariadenia, pričom je zodpovedný za odborne zaškolenie obsluhy.
11. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi všetky zmeny svojich údajov, ktoré sú potrebné k tejto zmluve.
12. Podnájomník podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že odovzdal nájomcovi rezervné kľúče od predmetu podnájmu v zapečatenej obálke, v rámci ochrany objektu ako celku v prípade havárie resp. požiaru. O prípadnom použití rezervných kľúčov nájomca musí neodkladne informovať podnájomníka.
13. Podnájomník je povinný po skončení podnájmu protokolárne odovzdať predmet podnájmu nájomcovi najneskôr posledný deň podnájmu, a to v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na osobitné písomné dohody a bežné opotrebenie.
14. Podnájomník nemá prednostné právo na kúpu predmetu podnájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
15. Podnájomník môže predmet podnájmu alebo jeho časť, ktorú sám v rámci svojej prevádzky efektívne nevyužije, dať ďalej do podnájmu tretej osobe, len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu. Podnájomník zodpovedá za všetkých svojich podnájomníkov voči nájomcovi v rovnakom rozsahu ako za seba.

## **VII. Výpoveď zmluvy a ukončenie zmluvy**

1. Podnájomný vzťah sa môže skončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán alebo výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany.
2. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu v zmysle ustanovenia § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomník je oprávnený kedykoľvek písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bola dojednaná bez udania dôvodu.
4. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Nájomca je oprávnený zmluvu jednostranne ukončiť, ak je podnájomník v omeškaní so splátkou ktorejkoľvek platby alebo jej časťou v zmysle tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 20 dní na základe písomného upozornenia podnájomníka na túto skutočnosť. Zmluva je v tomto prípade automaticky ukončená s platnosťou k desiatemu dňu odo dňa doručenia upozornenia podnájomníkovi, ak podnájomník do tohto dňa neuhradil celú dlžnú sumu uvedenú v upozornení.
6. O odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu sa vyhotoví osobitný záznam (protokol), ktorý podpisujú obidve zmluvné strany
7. Pri uplatnení výpovede je podnájomník povinný uvoľniť predmet podnájmu a protokolárne ho odovzdať nájomcovi najneskôr posledný deň oprávneného užívania predmetu podnájmu podľa tejto zmluvy. Predmet podnájmu sa považuje za odovzdaný a prevzatý podpisom záznamu – protokolu. V prípade, že tak neurobí, nájomca má právo zamedziť prístup podnájomníka do predmetu podnájmu a vypratať ho na náklady podnájomníka. Za prípadné škody spôsobené týmto postupom nájomcu v plnom rozsahu zodpovedá podnájomník.
8. Podnájomník je povinný po ukončení podnájmu vrátiť predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal okrem písomne dohodnutých stavebných úprav, ktoré zostávajú v predmete podnájmu ako technické a stavebné zhodnotenie a stávajú sa súčasťou predmetu podnájmu, zároveň v lehote max. troch dní vykonať všetky právne a technické úkony, súvisiace s touto zmluvou.

### **VIII. Osobitné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli na možnosti umiestnenia reklamných tabúl' firmy na predmete podnájmu, prípadne na v predmete uvedenom pozemku. Reklamné tabule musia byť demontovateľné. Rozsah a umiestnenie reklamných tabúl' musí vopred odsúhlasiť nájomca. Tento súhlas nájomcu oprávňuje prenajímateľa na konanie pred správnym orgánom vo veci povolenia reklamného zariadenia podľa príslušných predpisov.
2. Pre účely tejto zmluvy sa účastníci dohodli, že doručovanie písomností podľa tejto zmluvy sa bude robiť formou doporučeného listu prostredníctvom Slovenskej pošty a.s. alebo iným oprávneným subjektom doručovať zásielky, do vlastných rúk adresáta a to na aktuálnu adresu nájomcu alebo podnájomníka uvedenú v obchodnom registri. V prípade, ak si adresát písomnosť do 10 dní od jej uloženia na pošte alebo u doručovateľa nevyzdvihne, napriek tomu že bol o uložení zásielky riadne vyrozumiený, platí pre účely tejto zmluvy nevyvrátiteľná právna domnienka, že písomnosť bola adresátovi riadne doručená náhradným doručením a posledný deň úložnej lehoty sa považuje za deň doručenia.  
Nasledujúce skutočnosti (okamihy) budú považované za okamih prijatia oznámenia alebo správy:
  - pri posielaní doporučeným listom s doručenkou: okamihom prevzatia;
  - pri osobnom doručení: okamih, kedy došlo k osobnému doručeniu.

### **IX. Záverečné ustanovenie**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňa 1.4.2023 a účinnosť v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1159/5/2022 zo dňa 28.9.2022.
2. Všetky zmeny tejto zmluvy budú vyhotovené písomne, formou očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany sú oprávnené zverejniť túto zmluvu alebo informácie v nej obsiahnuté, v prípade, ak im táto povinnosť vyplýva zo zákona alebo rozhodnutia príslušného štátneho orgánu.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva je ich slobodným a vážnym prejavom vôle, že ju neuzatvárajú v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok. S jej obsahom sa oboznámili, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju podpisujú v 2 vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží 1 vyhotovenie a podnájomník 1 vyhotovenie.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:
  - Príloha č. 1 – Kópia listu vlastníctva č. 1718,
  - Príloha č. 2 - Grafické znázornenie priestorov, ktoré sú predmetom podnájmu,
  - Príloha č. 3 - Potvrdenie o poistení predmetu podnájmu nájomcom,
  - Príloha č. 4 - Potvrdenie o poistení podnájomníka,
  - Príloha č. 5 - Súhlas vlastníkov nehnuteľností.

V Bratislave dňa .....

**Za nájomcu:**

**Za podnájomníka:**

---

M+M s.r.o.  
Ing. Miloš Macega  
konateľ

---

Technická inšpekcia, a.s.  
Ing. František Kavecký  
predseda predstavenstva