

**Zmluva o podnájme nebytového priestoru č. 01/2023-ZoPNP**

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

**Nájomca:** **Obecné lesy s.r.o. Sása**  
 Sídlo: **Lesnícka ul. 53/17, 962 62 Sása**  
 Zapísaná: v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, odd.: Sro, vl. č. 12314/S  
 Zastúpená: Ing. Jozefom Pšidom PhD.  
 IČO: **36 700 975**  
 DIČ: **2022288037**  
 IČ DPH: **SK2022288037**  
 Bankové spojenie: **SISp., pob. Zvolen, IBAN: SK78 0900 0000 0004 0298 0152**  
 E-mail: **lesy@sasa.sk**

(ďalej už len „Nájomca“)

**Podnájomca:** **Róbert Sitkey**  
 Sídlo: **Okružná 149, 955 01 Tovarníky**  
 IČO: **44920504**  
 DIČ: **1044240021**  
 IČ DPH:  
 E-mail: **robertsitkey@gmail.com**

(ďalej už len „Podnájomca“)

uzatvorili túto zmluvu platnú od **05.05.2023**:

**Článok I - Úvodné ustanovenie**

1. Nájomca prenecháva do podnájmu Podnájomcovi nebytový priestor na základe súhlasu vlastníka nebytových priestorov (príloha č.4 zmluvy) nachádzajúci sa na parcele C č.147/1 - Pohostinstvo u Zvarkov súpisné č.97/33, 962 62 Sása, zapísané na LV č.1 na vlastníka Obec Sása.

**Článok II - Predmet a účel nájmu**

1. Nájomca prenecháva Podnájomcovi do užívania nebytové priestory podľa Čl. I bod 1. pozostávajúce z troch miestností, troch sociálnych zariadení s toaletou nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti – Pohostinstva u Zvarkov súpisné číslo 97/33, 962 62 Sása.
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je 232 m<sup>2</sup>
3. Nebytové priestory sa Podnájomcovi prenechávajú na účely výrobnéj a obchodnej činnosti, za podmienky, že Podnájomca bude v priestoroch prevádzkovať pohostinské služby.
4. Bližšia špecifikácia priestorov, technického stavu a vybavenia podľa bodu 1. a 2. tohto článku je uvedená v prílohách č.1, 2 a 3 zmluvy, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

**Článok III - Doba podnájmu**

1. Podnájom sa uzatvára na dobu určitú do **31.12.2023** a začína dňom podpisu tejto zmluvy, s možnosťou ďalšieho predĺženia podnájmu po uplynutí tejto dohodnutej doby, ak sa zmluvné strany na takomto predĺžení nájmu dohodnú, o čom musí byť spísaný Dodatok k podnájmovej zmluve, alebo nová Zmluva o podnájme nebytového priestoru.

#### Článok IV - Cena podnájmu a cenové podmienky

1. Dňom vzniku podnájmu je podnájomca povinný platiť nájomcovi cenu podnájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na **cene podnájmu vo výške 50,00 € bez DPH za mesiac.**  
**Pomerná časť ceny podnájmu za prvý mesiac – Máj 2023 je vo výške 41,70 € bez DPH.**
3. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za podnájom bude Podnájomca uhrádzať mesačne na základe vyhotovenej faktúry, ktorú nájomca zašle podnájomcovi na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví zmluvy. Splatnosť faktúry je 15 kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Platbu možno uskutočniť prevodným príkazom, alebo uhradiť do pokladne v sídle Nájomcu.
4. V prípade omeškania sa podnájomcu s platením nájomného, má nájomca právo vyfakturovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z nezaplatenej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Faktúra sa stane splatnou do 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť úhrady dlžného nájomného.
5. Nájomca si vyhradzuje právo zmeniť cenu nájmu, v závislosti od toho ak sa zmení cena nájmu Nájomcovi od prenajímateľa (vlastníka). Na požiadanie Podnájomcu je Nájomca povinný dôvod zvýšenia preukázať.

#### Článok V - Služby spojené s podnájomom a ich úhrada

1. Podnájomca zabezpečí do nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu dodávku vody z verejného vodovodu, odvádzanie odpadových vôd do nepriepustnej žumpy, dodávku elektrickej energie a dodávku tepelnej energie v zmysle zabezpečenia technickej infraštruktúry.
2. Všetky náklady za elektrickú energiu, odobratú vodu, vývoz žumpy a tepelnú energiu, čím sa rozumie plyn, prípadne palivové drevo si hradí podnájomca sám.
3. Podnájomca je povinný uzavrieť zmluvy o odbere elektrickej energie, plynu, vody na svoje meno, alebo na svoju obchodnú spoločnosť.

#### Článok VI - Práva a povinnosti nájomcu a podnájomníka

##### Nájomca:

1. Nájomca sa zaväzuje odovzdať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť, aby v tomto stave bol počas celej doby podnájmu.

##### Podnájomca:

1. Podnájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby.
2. Podnájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním jeho činnosti nebol rušený pokoj a poriadok v obci Sása.
3. Podnájomca je povinný dodržiavať predpisy BOZP, hygienické a požiarne predpisy súvisiace z prevádzkou predmetu nájmu..
4. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv na prenajímanom nebytovom priestore. Účelové zmeny a stavebné úpravy na predmete podnájmu môže nájomca uskutočniť alebo dať súhlas na ich vykonanie podnájomcovi len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Náklady na takéto zmeny bude uhrádzať nájomca, resp. podnájomca. Podnájomca je povinný hradiť si na vlastné náklady, vykonávať alebo zabezpečiť drobné udržiavanie nebytového priestoru ako: maľovanie, výmena zástrčiek, žiaroviek, vypínačov, zámkov, brúsenie parkiet, lepenie podlahovej krytiny, udržiavanie obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, a podobne.
5. Podnájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie potrebných opráv, obnovy, rekonštrukcie alebo technického zhodnotenia zo strany nájomcu.
6. Podnájomca nesmie prenechať nebytový priestor do užívania tretím osobám.
7. Podnájomca je povinný riadne a včas platiť úhradu za podnájom.

## **Článok VII - Skončenie podnájmu**

1. Podnájom sa skončí uplynutím doby uvedenej v Čl. III, dohodou zmluvných strán, odstúpením od zmluvy alebo výpoveďou.
2. Dohodnutú dobu podnájmu je možné skončiť pred jej uplynutím dohodou zmluvných strán, ktorá musí byť uzavretá písomnou formou.
3. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu. Zmluvné strany dohodli výpovednú lehotu 3 mesiace, ktorá začne plynúť v prvý deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca od doručenia písomnej výpovede.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu v prípade ak:
  - a) podnájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
  - b) podnájomca viac ako 30 dní mešká s platením úhrady faktúry za podnájom,
  - c) podnájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor aj napriek výstrahe hrubo porušujú alebo opakovane porušujú pokoj alebo poriadok v obci Sása, alebo Podnájomca opakovane porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy.
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, o zmenách stavby, o zmene prevádzkovateľa nebytových priestorov.
 Odstúpenie od zmluvy zo strany Nájomcu pre nezaplatenie úhrady za podnájom, porušenia dohodnutých zmluvných podmienok, pri ktorých dôjde k spôsobeniu škody Nájomcovi, nezbavuje Podnájomcu povinnosti zaplatiť dlžnú úhradu za užívanie alebo náhradu škody.
5. Podnájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu v prípade ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor vzal do podnájmu,
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Podnájomcu nespôsobilý na zmluvne určené užívanie,
  - c) nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
6. Podnájomný vzťah a podnájom končí dňom doručenia odstúpenia od zmluvy s uvedením dôvodu odstúpenia od zmluvy.
7. V deň skončenia podnájmu je Podnájomca povinný odovzdať Nájomcovi uvoľnený nebytový priestor v takom stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
8. Ak Podnájomca nebytový priestor neodovzdá Nájomcovi v lehote uvedenej vyššie, je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 10 € (slovom desať eur) za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je Podnájomca povinný uhradiť Nájomcovi sumu zodpovedajúcu dohodnutej úhrade za podnájom.

## **Článok VIII - Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že práva, povinnosti, ako aj právne pomery vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú riešené príslušným súdom v mieste sídla ubytovateľa v Slovenskej republike.
2. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy, resp. niektoré z jej vedľajších ustanovení je, alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje k tomu, čo si strany pri uzavretí tejto zmluvy želali.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom súhlase, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju bez výhrad podpisujú.
4. Podnájomca vyhlasuje, že svojim podpisom dáva súhlas v zmysle zákona o ochrane osobných údajov, aby Nájomca spracovával osobné údaje Podnájomcu za účelom evidencie a poplatkov za podnájom počas platnosti tejto zmluvy, prípadne ich poskytol tretej osobe v prípade vymáhania škody spôsobenej Nájomcovi. Tento súhlas platí na dobu trvania podnájmu, okrem prípadu vymáhania prípadnej škody Nájomcom a stráca účinnosť pri použití osobných údajov na iné účely ako je určený.

V Sása, dňa 05.05.2023

Nájomca:

Podnájomca:

.....  
Ing. Jozef Pšida PhD.  
Konateľ, riaditeľ  
Obecné lesy s.r.o. Sása

.....  
Róbert Sitkey

Prílohy zmluvy:

- 1 - Špecifikácia Nebytová nehnuteľnosť Pohostinstvo u Zvarkov súpisné č. 97
- 2 - Pohostinstvo u Zvarkov -Zoznam inventáru k 14.4.2023
- 3 - Popis technického stavu nehnuteľnosti - Pohostinstvo u Zvarkov súpisné č. 97
- 4 – Súhlas vlastníka nehnuteľnosti