

Zmluva o podnájme

uzavretá na základe § 720 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 (ďalej len „zmluva“)

Nájomca:

Obchodné meno: **EKOPOL, spol. s r.o.**
Sídlo: Čsl. armády 79/17, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 34098194
IČ DPH: SK2020381011
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a. s.
IBAN: SK810900000000041718342

Štatutárny orgán: Peter Benko, konateľ
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, odd. Sro vl. č.55/R

(ďalej aj ako „Nájomca“)

Podnájomca: Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky
Sídlo: Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 42499500
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK14 8180 0000 0070 0043 7837
Štatutárny orgán: Ing. Lenka Wittenbergerová, prezidentka finančnej správy

(ďalej aj ako „Podnájomca“)

(ďalej spolu v texte aj ako „zmluvné strany“)

I.

Predmet zmluvy a účel Podnájmu

- Nájomca má na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 30.04.2019 (ďalej len „Zmluva o nájme“) vo výlučnom užívaní od 01.05.2019 do 30.4.2029, nasledovné nehnuteľnosti:
 - nebytové (skladové) priestory o výmere 600 m²** nachádzajúce sa v budove „DOMEX – stavebné materiály, súp. č. 2244 postavenej na pozemku parcely registra „C“, p. č. 2190/1 – zastavané plochy a nádvoría, vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálnym odborom na LV č. 3251 pre k. ú. Nové Mesto nad Váhom,
 - časť priľahlých spevnených plôch o výmere 1000 m²** nachádzajúcich sa na pozemku parcely registra „C“ p. č. 2190/2, vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálnym odborom na LV č. 3251 pre k. ú. Nové Mesto nad Váhom. Náskres nehnuteľností uvedených v bode a) a b) tvorí Prílohu č. 1.
- Nájomca vyhlasuje, že zo Zmluvy o nájme vyplýva, že k ďalšiemu prenájmu predmetu nájmu podľa tejto zmluvy v prospech Podnájomcu nie je potrebné obstaranie súhlasu od Prenajímateľa.
- Nájomca prenecháva na základe tejto zmluvy Podnájomcovi do podnájmu nehnuteľnosti (skladové priestory a časť priľahlých spevnených plôch) uvedené v bode 1. tohto článku v plnom rozsahu (ďalej aj ako „predmet Podnájmu“).
- Podnájomca bude predmet Podnájmu využívať na umiestnenie zaistených vecí, za účelom zabezpečenia úloh, vyplývajúcich Podnájomcovi z jeho činnosti podľa príslušných právnych predpisov.

II. Poskytovanie služieb

1. Nájomca zabezpečí pre Podnájomcu v spojitosti s predmetom Podnájmu, nasledovné služby:
 - a) dodávku elektrickej energie,
 - b) vodné a stočné,
 - c) odvoz komunálneho odpadu.

III. Výška nájomného a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu Podnájmu

1. Výška nájomného za užívanie predmetu Podnájmu bližšie špecifikovaného v článku I je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **7 655,00 €** /mesiac bez DPH za celý predmet Podnájmu.
2. Podnájom podľa tejto zmluvy je od DPH oslobodený v zmysle ustanovenia § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca bude Podnájomcovi spolu s Predmetom podnájmu poskytovať nasledovné služby, spojené s jeho užívaním:
 - a) dodávku elektrickej energie,
 - b) dodávku vody, vodné – stočné,
 - c) odvoz komunálneho odpadu.
4. Náklady za dodávku elektrickej energie a náklady za dodávku vody bude Nájomca fakturovať Podnájomcovi kvartálne, na základe skutočného stavu podľa doručených dodávateľsko – odberateľských faktúr, a to formou faktúry vystavenej Nájomcom do 30 dní od uplynutia príslušného kvartálu, s lehotou splatnosti minimálne 30 dní od jej doručenia Podnájomcovi. Podkladom k fakturácii bude stav samostatného elektromera a vodomera, nachádzajúcich sa v Predmete podnájmu (sklady).
5. Náklady za odvoz komunálneho odpadu bude Nájomca fakturovať Podnájomcovi mesačne, podľa doručených dodávateľsko-odberateľských faktúr, a to formou faktúry vystavenej Nájomcom do 30 dní od uplynutia príslušného kalendárneho mesiaca, s lehotou splatnosti minimálne 30 dní od jej doručenia Podnájomcovi.

IV. Spôsob platenia nájomného a úhrad za služby, spojené s užívaním predmetu Podnájmu

1. Nájomné bude Podnájomca uhrádzať Nájomcovi v mesačných splátkach za príslušný mesiac vo výške 7 655,00 € na základe faktúry Nájomcu so splatnosťou faktúry minimálne 30 dní odo dňa jej doručenia. Faktúry vystavené podľa tejto zmluvy, musia spĺňať všetky náležitosti podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. V prípade, ak faktúra nespĺňa náležitosti určené platnými právnymi predpismi alebo touto zmluvou, Podnájomca je oprávnený vrátiť faktúru Nájomcovi na prepracovanie, resp. na doplnenie. Nová lehota splatnosti začína plynúť dňom doručenia opravenej faktúry nájomcovi.
2. V prípade omeškania Podnájomcu s platbami nájomného je Podnájomca povinný zaplatiť úroky z omeškania podľa § 369a v spojení s § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka a § 1 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov za každý začatý deň omeškania z výšky mesačnej splátky nájomného.
3. Nájomca si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného, na základe písomného oznámenia doručeného Podnájomcovi, v závislosti od úrovne inflácie, a to jedenkrát ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka. Takáto nová suma nájomného bude fakturovaná v súlade s ods. 2. tohto článku. Prvý krát možno infláciu podľa tejto zmluvy uplatniť k 01.01.2021.

V. Doba Podnájmu

1. Podnájom sa uzatvára na dobu určitú, v trvaní do **30.04.2029**, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

VI.

Vzájomné práva a povinnosti nájomcu a podnájomcu

1. Nájomca je povinný odovzdať Podnájomcovi predmet Podnájomu v stave spôsobilom na užívanie podľa stanoveného účelu nájmu v zmysle tejto zmluvy. Podnájomca podpisom na tejto zmluve zároveň potvrdzuje, že predmet Podnájomu prevzal od Nájomcu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie podľa účelu podnájomu v zmysle tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť Podnájomcovi nepretržitý a nerušený prístup do predmetu Podnájomu.
3. Podnájomca je povinný starať sa o predmet Podnájomu, nepoškodzovať ho a včas informovať Nájomcu o potrebách údržby alebo opráv. Podnájomca bude udržiavať predmet podnájomu v stave vhodnom na určené užívanie.
4. Opravy predmetu podnájomu je povinný zabezpečovať a vykonávať Nájomca. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi potrebu opráv, ktoré má Nájomca urobiť a zároveň mu umožniť vykonávanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Podnájomca zodpovedá Nájomcovi za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti vznikla. Nájomca zabezpečí opravy predmetu podnájomu a zariadenia, ktoré je pevne namontované a je súčasťou budovy (stavby) resp. prenajatých priestorov a nie je výlučným vlastníctvom Podnájomcu, a to vždy po predchádzajúcom oznámení Podnájomcu o potrebe takýchto opráv. Ostatné opravy predmetu nájmu ako aj ich úpravu môže Podnájomca vykonať len s predchádzajúcim súhlasom Nájomcu, alebo ak sa na tom Nájomca a Podnájomca dohodnú.
5. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu nesmie Podnájomca v predmete podnájomu vykonávať žiadne zmeny okrem bežnej údržby. Podnájomca nesmie žiadnym spôsobom zasahovať do elektrických, vodovodných, plynových a telefónnych rozvodov, počítačovej siete a ďalších rozvodných systémov, okrem prípadov dojednaných s prenajímateľom.
6. Ak Nájomca zistí, že Podnájomca bez písomného povolenia vykonal na predmete Podnájomu stavebné práce či ďalšie zásahy nad rámec bežnej údržby, prípadne zasiahol do sietí, je Podnájomca povinný vrátiť všetky stavebné úpravy do pôvodného stavu na svoje náklady a nesie plnú zodpovednosť za škody, ktoré Nájomcovi vzniknú v dôsledku neoprávneného výkonu stavebných prác či ďalších zásahov nad rámec bežnej údržby alebo zásahu do sietí.
7. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje úradné skúšky, odborné prehliadky, odborné skúšky a odstraňovanie zistených závad na technických zariadeniach a rozvodoch v predmete Podnájomu 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. Ustanovenie predchádzajúcej vety 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. V prípade, že objavené vady spôsobil Podnájomca v dôsledku porušenia zákazu zasahovať do sietí a rozvodných systémov, je povinný tieto vady odstrániť na svoje vlastné náklady a za podmienok stanovených revíznymi technikmi.
8. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarimi (ďalej len „OPP“) v predmete Podnájomu v rozsahu podľa § 4 písm. a) až d), písm. f) až n) a p) a § 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 314/2001 Z. z.“) a príslušných ustanovení podľa vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 121/2002 Z. z.“). Nájomca zodpovedá za kontroly a opravy inštalovaných požiarnych zariadení v predmete Podnájomu. Podnájomca poskytne prenajímateľovi a/alebo Nájomcovi pri plnení týchto úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarimi potrebnú súčinnosť, a to najmä prístup do všetkých priestorov predmetu Podnájomu v sprievode zodpovednej osoby Podnájomcu.
9. Podnájomca zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku OPP v predmete Podnájomu podľa § 4 písm. e) a o) zákona č. 314/2001 Z. z. a zaväzuje sa, že bude dodržiavať opatrenia prijaté Nájomcom na zaistenie OPP v predmete Podnájomu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky č. 121/2002 Z. z.
10. Podnájomca je povinný v predmete Podnájomu plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších

predpisov (ďalej len „zákon č. 124/2006 Z. z.“) a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci.

11. V prípade vzniku udalosti podľa § 17 ods. 1 písm. a) až c) zákona č. 124/2006 Z. z. v predmete Podnájmu Podnájomca je povinný vykonať oznamovaciu povinnosť podľa §17 ods. 5 písm. a) a 6 zákona č.124/2006 Z. z.
12. Podnájomca bude dodržiavať režimové opatrenia vydané Nájomcom na ochranu fyzickej a objektovej bezpečnosti pre priestory, v ktorých sa nachádza predmet Podnájmu a s ktorými bol oboznámený.
13. Podnájomca preberá na seba len povinnosti vo vzťahu k predmetu Podnájmu a zamestnancom Podnájomcu a všetkých osôb, ktoré sa zdržujú s jeho vedomím a súhlasom v týchto priestoroch, vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, s ktorými bol oboznámený, predpisov o ochrane bezpečnosti zdravia pri práci, ochrany pred požiarmi, životného prostredia a ochrany majetku. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že Podnájomca na seba nepreberá povinnosti, ktoré vyplývajú Nájomcovi zo všeobecne záväzných právnych predpisov, predpisov o ochrane bezpečnosti zdravia pri práci, ochrany pred požiarmi, životného prostredia a ochrany majetku.
14. Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet Podnájmu do užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe.
15. Podnájomca je povinný kedykoľvek umožniť Nájomcovi prístup do predmetu Podnájmu za účelom kontroly riadneho užívania predmetu podnájmu.

VII.

Ukončenie Podnájmu

1. Pred uplynutím doby Podnájmu dohodnutej v tejto zmluve (vrátane jej predĺžení predpokladaných touto zmluvou) môže Podnájom podľa tejto zmluvy skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, alebo uplynutím výpovednej doby, ktorá začne plynúť na základe platnej písomnej výpovede zo strany Nájomcu alebo Podnájomcu. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu, len ak nastane niektorý z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Podnájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu len z niektorého z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpoveď zo zmluvy musí byť písomná, musí v nej byť uvedený dôvod výpovede predpokladaný touto zmluvou a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
2. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď splňajúca požiadavky predošlej vety doručená druhej zmluvnej strane. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť okrem prípadov, kedy to táto zmluva alebo zákon výslovne dovoľuje.
3. Pred uplynutím dohodnutej doby Podnájmu sa Podnájom končí aj dňom skončenia Nájomnej zmluvy medzi Nájomcom a Prenajímateľom, o čom je Nájomca povinný Podnájomcu bezodkladne informovať.
4. V prípade takej zmeny Zmluvy o nájme, ktorá by mala vplyv na plnenie podľa tejto zmluvy, je Podnájomca povinný uzatvoriť s Nájomcom dodatok k tejto zmluve, a to bez zbytočného odkladu, v opačnom prípade si Nájomca vyhradzuje právo na odstúpenie od tejto zmluvy, ktoré je účinné dňom jeho doručenia Podnájomcovi. Podnájomca berie na vedomie, že okamihom účinnosti prijatej zmeny Zmluvy o nájme, platí táto zmena aj pre túto zmluvu, resp. okamihom účinnosti prijatej zmeny Zmluvy o nájme, sa ustanovenie tejto zmluvy, ktorého sa prijatá zmena Zmluvy o nájme dotýka, stáva neplatným, a to v rozsahu prijatej zmeny Zmluve o nájme.
5. Po skončení Podnájmu je Podnájomca povinný odovzdať Nájomcovi predmet Podnájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. O tomto bude spísaný odovzdávajúci protokol, podpísaný oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.

VIII.

Záverečné ustanovenia

6. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, a to písomne vo forme dodatkov.
7. Táto zmluva sa riadi ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

8. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy stratí platnosť alebo účinnosť alebo sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné či neúčinné, všetky ostatné ustanovenia tejto zmluvy zostávajú účinné, a neplatné či neúčinné ustanovenia tejto zmluvy sa nahradia všeobecne záväznými právnymi predpismi. Platnosť a účinnosť celej nájomnej zmluvy nie je neplatnosťou či neúčinnosťou jednotlivého ustanovenia dotknutá a zmluva ako celok je naďalej platná a účinná.
9. Táto zmluva je platná dňom jej uzatvorenia, a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, vedenom Úradom Vlády SR, ktoré zabezpečí Podnájomca; Nájomca s predmetným zverejnením súhlasí.
10. Právne vzťahy vyplývajúce z užívania Predmetu podnájmu v čase od 16.09.2019 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, si zmluvné vzťahy vysporiadajú podľa ustanovení tejto zmluvy.
11. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) exemplároch v slovenskom jazyku, z ktorých jeden (1) náleží Nájomcovi a dva (2) Podnájomcovi.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu podpísali a uzatvorili ako výraz svojej slobodnej vôle, nie pod tlakom či za nápadne nevýhodných podmienok, a že sa s obsahom zmluvy dôkladne oboznámili, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

Príloha č. 1 Situačný náčrt

V Novom Meste nad Váhom dňa :

V Bratislave, dňa: [REDACTED]

Peter Benko
konateľ
EKOPOL, spol. s r.o.

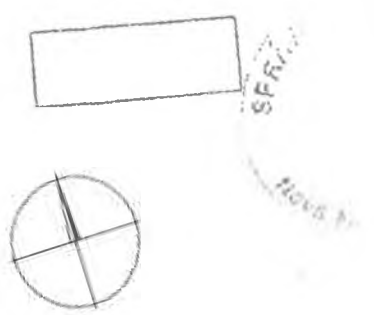
[REDACTED]

Nájomca

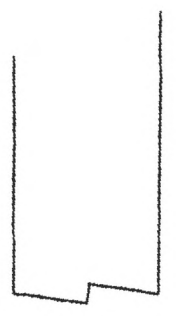
Ing. Lenka Wittenbergerová
prezidentka finančnej správy
Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky

[REDACTED]

Podnájomca



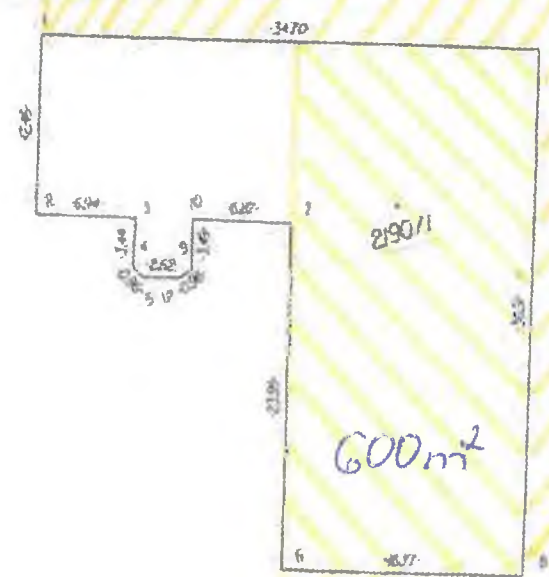
2189/1



222/1

Trancimsko

2170



2190/1

600m²

~~2190~~
2190/2

1000m²

2195

2194

2193