

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení medzi zmluvnými stranami

Obchodné meno: **BIATHLON Slovakia, s.r.o.**
Sídlo spoločnosti: Partizánska cesta 3501/71, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 52 009 424
DIČ: 2120897713
IČ DPH: SK2120897713
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica,
Oddiel: Sro, vložka č. 35648/S
Štatutárny orgán: Mgr. Tomáš Fusko – konateľ spoločnosti
Názov banky:
IBAN:
Tel.:
E-mail:

(ďalej len „nájomca“)

Obchodné meno: **Technická inšpekcia, a.s.**
Sídlo spoločnosti: Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava
IČO: 36 653 004
DIČ: 2022210608
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sa, vložka č. 3919/B
Štatutárny orgán: Ing. Dušan Perniš, predseda predstavenstva
Názov banky:
IBAN:
Tel.:
E-mail:

(ďalej len „podnájomník“)

I. Úvodné ustanovenia a predmet zmluvy

- I.1. Predmetom zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri záväzku nájomcu prenechať podnájomníkovi predmet podnájmu do užívania a záväzku podnájomníka za užívanie predmetu podnájmu platiť nájomné.
- I.2. Nájomca má právo prenechať do podnájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v Banskej Bystrici, kat. úz. Banská Bystrica, súpisné číslo 3501, postavené na parc. č. 538, na Partizánskej ceste č. 71, zapísanej na LV č. 2125 vedenom Správou katastra Banská Bystrica na základe Zmluvy o nájme uzavretej v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov so Slovenským zväzom biatlonu, ktorý je výlučným vlastníkom prenajímaných priestorov.

I.3. Predmetom podnájmu budú nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa v predmetnej budove

Miestnosť č.	Poschodie	Výmera/m ²
Kancelárie súbor	1.	236,60
Kancelária 47	2.	21,30
Kancelária 48	2.	42,90
Kancelária 49	2.	17,40
Sklady 12,30 a 38,80	Suterén	51,10

(ďalej len „Nebytový priestor“).

I.4. Predmetom tejto zmluvy je po vzájomnej dohode nájomcu a podnájomníka:

podnájom

nebytového priestoru uvedeného v bode I.3. nájomcu podnájomníkovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

II. Doba a účel podnájmu

- II.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a to od **28.10.2019**.
- II.2. Podnájomník sa zaväzuje, že bude predmet podnájmu užívať výlučne za účelom **zriadenia kancelárskych a administratívnych priestorov svojej obchodnej spoločnosti**.

III. Výška nájomného a služieb

III.1. Výška nájomného je stanovená po vzájomnej dohode zmluvných strán nasledovne:

Miestnosť č.	Poschodie	Výmera/m ²	Cena za mesiac	Celková cena/rok
Kancelárie súbor	1.	236,60	1 577, 33 €	18 928 €
Kancelária 47	2.	21,30	142 €	1 704 €
Kancelária 48	2.	42,90	286 €	3 432 €
Kancelária 49	2.	17,40	116 €	1 392 €
Sklady 12,30 a 38,80	Suterén	51,10	268, 28 €	3 219, 30 €
SPOLU			2 389, 61 €	28 675, 30 €

V cene nájmu je zahrnuté:

- spotreba elektrickej energie vrátane prípravy teplej vody, vodné, stočné, odvod dažďovej vody
- dodávka tepla
- poplatky spojené s odvozom komunálneho odpadu
- prevádzka, údržba a upratovanie spoločných priestorov

III.2. Podnájomník sa zaväzuje platiť nájomné nájomcovi mesačne, na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné je splatné na základe vyhotovených faktúr a to mesačne vždy do 7. dňa príslušného mesiaca. Nájomné sa považuje za uhradené momentom pripísania sumy nájomného na vyššie uvedený účet nájomcu. Nájomné za mesiac október 2019 uhradí podnájomník najneskôr do konca októbra na základe faktúry vystavenej nájomcom. V nájomnom nie je zahrnutá právnym predpisom stanovená daň z pridanej hodnoty.

- III.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak podnájomník nezaplatí nájomcovi nájomné alebo Úhrady služieb resp. ich časť v lehote splatnosti, zaväzuje sa podnájomník zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,025 % denne z dlžnej sumy alebo jej časti za každý, čo aj začatý deň omeškania.
- III.4. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov spíšu zápisnicu.

IV. Ďalšie podmienky podnájmu

- IV.1. Podnájomník je povinný:
- a) užívať prenajaté nebytové priestory len pre účely v tejto zmluve uvedené a bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu ich nesmie prenajať resp. dať do užívania tretej osobe,
 - b) chrániť prenajaté nebytové priestory pred poškodením (či už samotným podnájomníkom alebo tretími osobami), v prípade zanedbania tejto povinnosti podnájomník v plnej miere zodpovedá za vzniknuté škody,
 - c) podnájomník je povinný uhradiť náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov podnájomníkom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch v plnej výške,
 - d) akékoľvek vonkajšie alebo vnútorné stavebné úpravy, rekonštrukcie a pod. na nebytových priestoroch môže podnájomník vykonávať len po predchádzajúcom súhlase nájomcu. Súčasne sa podnájomník zaväzuje pri zariaďovaní nebytového priestoru nezasahovať do stavebnej podstaty budovy, v ktorej sa nebytový priestor nachádza a realizovať v nebytovom priestore len úpravy takými mobilnými prvkami, ktorých vyhotovenie nevyžaduje zásah do stavebných konštrukcií prenajatého priestoru (nosných aj nenosných), nevyžaduje navštevovanie žiadneho z povrchov a konštrukcie (stien, stropov, dlažby, okien, dverí...)
 - e) bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak podnájomník zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - f) oznámiť nájomcovi 3 dni vopred presný termín a presný čas sťahovania,
 - g) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť nebytového priestoru z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy)
 - h) poskytnúť súčinnosť pri zabezpečovaní úloh protipožiarnej ochrany a prevencie nájomcom,
 - i) na požiadanie nájomcu alebo tretích osôb vykonávajúcej kontrolnú činnosť spojenú s užívaním predmetu podnájmu, umožniť nájomcovi alebo tretím osobám prístup do predmetu podnájmu za účelom kontroly a preukázania, že ich podnájomník užíva dohodnutým spôsobom, avšak len za prítomnosti zástupcu podnájomníka a len v takom rozsahu, aby takýmto prístupom nájomcu nedošlo ani k ohrozeniu obchodného tajomstva, k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o podnájomníkovi a jeho klientoch, ako aj akémukoľvek ohrozeniu majetku podnájomníka resp. klientov podnájomníka
 - j) nepoužívať nebytový priestor pre bytové účely,
 - k) nemanipulovať v nebytovom priestore s výbušninami a nebezpečnými horľavinami,
 - l) nepoužívať žiadne dodatočné vykurovacie telesá,
 - m) dodržiavať Prevádzkový poriadok budovy, ktorý je súčasťou tejto zmluvy.
- IV.2. Podnájomník má právo označiť si prenajatý nebytový priestor svojim obchodným menom. Jedná sa hlavne o označenie v mieste vstupu do budovy prenajatého priestoru a na informačných tabuľkách.
- IV.3. Podnájomník je oprávnený vymeniť zámok na vstupných dverách do nebytového priestoru. V prípade núdze, či havarijného stavu niektorého z technických zariadení budovy a ak nie je podnájomník bezprostredne dostupný, môže nájomca vstúpiť do priestorov podnájomníka aj bez jeho účasti.
- IV.4. Nájomca sa zaväzuje:
- a) umožniť podnájomníkovi nerušené užívanie prenajatého nebytového priestoru,
 - b) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru v zmysle tejto zmluvy spojené,

- c) starať sa o čistotu a údržbu spoločných priestorov budovy ,
- d) poskytnúť podnájomníkovi priestor na vynášanie komunálneho odpadu,
- e) zabezpečiť udržiavanie podstaty administratívnych budov, vrátane celého predmetu podnájmu ako jeho správca, a tiež zabezpečiť poistenie administratívnych budov, v ktorých sa nachádza predmet podnájmu, a to v rozsahu poistnej zmluvy, ktorá bude pokrývať škody spôsobené požiarom alebo akoukoľvek živelnou pohromou, krádežou súčasti stavby, v ktorej sa nachádza predmet podnájmu,
- f) zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,
- g) zabezpečiť a vykonávať obvyklé udržiavacie práce spojené s bežnou údržbou predmetu podnájmu,
- h) vykonávať potrebné opravy nahlásené podnájomníkom bez zbytočného odkladu,
- i) vykonávať deratizáciu, upratovanie dvora, vrátane čistenia a zimnej údržby dvora a chodníkov príľahlých k nehnuteľnosti v rozsahu stanovenom platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, resp. všeobecne záväznými nariadeniami mesta.

V. Reklamný panel

- V.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomník prenechá do užívania podnájomníkovi jeden reklamný panel – baner, o rozmeroch 5 m x 1,85 m, umiestnený na priečelí budovy Slovenského zväzu biatlonu na Partizánskej ceste č. 71, Banská Bystrica.
- V.2. Cena za užívanie reklamného panelu podľa ods. V.1. tohto článku je zmluvnými stranami dohodnutá na 1 000 €/rok, ktorá sa uhrádza mesačne na základe vystavených faktúr nájomníkom.
- V.3. Lehota splatnosti faktúr podľa ods. V.2. tohto článku je 14 dní od doručenia nájomcovi.
- V.4. Cena uvedená v článku V. tejto zmluvy je bez DPH, ktorá sa pripočíta k výslednej sume v zákonom stanovenej výške.
- V.5. V prípade zistenia poškodenia reklamy na reklamnej ploche je nájomca povinný zabezpečiť opravu do 48 hodín od zistenia poškodenia.

VI. Spôsobu zániku podnájomnej zmluvy

- VI.1. Podnájom dojednaný touto zmluvou sa skončí výpoveďou s 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvý deň nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pričom výpoveď v zmysle tohto odseku je oprávnená dať ktorákoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu.
- VI.2. Zmluva zaniká aj písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán a to uplynutím dňa uvedeného v takejto dohode ako deň skončenia podnájmu.
- VI.3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy najmä ak:
 - a) napriek písomnému upozorneniu nájomcu podnájomník poškodzuje nebytový priestor alebo ak trpí užívanie Nebytového priestoru takým spôsobom, že nájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - b) podnájomník užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak užíva nebytový priestor na iný účel ako bol určený,
 - c) podnájomník umožňuje užívanie nebytového priestoru iným osobám v rozpore so zmluvou, najmä ak tieto osoby užívajú nebytový priestor na iný účel ako bol určený,
 - d) podnájomník nezaplatil splatné nájomné alebo úhradu za služby ani do 45 dní od ich splatnosti,
 - e) podnájomník alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - f) podnájomník prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu, alebo výpožičky bez písomného súhlasu nájomcu ,
 - g) vykoná podnájomník zmeny na nebytovom priestore, najmä stavebné úpravy, bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu ,
 - h) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet podnájmu vypratať.
- VI.4. Podnájomník je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy najmä ak:

- a) ak sa predmet podnájmu bez zavinenia podnájomníka stane nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- b) ak nájomca poruší povinnosti v zmysle tejto zmluvy,
- c) ak nájomca nezabezpečí riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytového priestoru,
- d) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet podnájmu vypratať.

- VI.5. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od tejto zmluvy nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia.
- VI.6. Ak sa podnájom skončí, je podnájomník povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané stavebné úpravy s písomným súhlasom nájomcu .
- VI.7. V deň prevzatia priestoru podnájomníkom, ktorým je (ak sa zmluvné strany nedohodli inak) prvý pracovný deň trvania podnájmu, sa spíše zápisnica o prevzatí priestoru podnájomníkom .
- VI.8. Podnájomník je povinný najneskôr do doby skončenia podnájmu vypratať všetky hnutelné veci nachádzajúce sa na predmete podnájmu alebo v ňom. V prípade, ak tak neurobí, je nájomca oprávnený tieto veci z predmetu podnájmu odstrániť a naložiť s nimi spôsobom, akým uzná za vhodné, pričom mu vzniká nárok na úhradu nákladov s tým súvisiacich.
- VI.9. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu nebytového priestoru v dôsledku jeho zneužitia, zodpovedá podnájomník aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k nebytovému priestoru prístup.

VII. Záverečné ustanovenia

- VII.1. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné vyhotoviť len písomne po vzájomnej dohode zmluvných strán.
- VII.2. Vzťahy touto zmluvou osobitne neupravené, týkajúce sa podnájmu nebytového priestoru sa riadia platnými ust. Zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka.
- VII.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch po jednom pre každú zmluvnú stranu.
- VII.4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
- VII.5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
Príloha č. 1 - Prevádzkový poriadok budovy
Príloha č. 2 – Súhlas vlastníka nehnuteľnosti

V Bratislave, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Za podnájomníka:

Za nájomcu:

.....

.....

Technická inšpekcia, a.s.
Ing. Dušan Perniš
predseda predstavenstva