

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

Evidenčné číslo u nájomcu: č. 24

Evidenčné číslo u podnájomcu: 31/2019/110

I.

Zmluvné strany

1/ **Nájomca: DOSS real spol. s r.o.**
so sídlom: Bôrická cesta 103, 011 58 Žilina
IČO: 45495432
IČ DPH: SK2023013256
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Žilina
Číslo účtu:
IBAN:
SWIFT: TATRSKBX
Štatutárny zast.: Ing. Jozef Očko, konateľ spoločnosti
Ing. Vladimír Očko, konateľ spoločnosti
Ing. Milan Očko, konateľ spoločnosti
Okresný súd v Žiline, oddiel: Sro, vložka č.: 52771/L
Poverený zamestnanec na konanie vo veciach zmluvy a
zodpovedný za jej plnenie:
Ing. Jozef Očko konateľ
tel.: 041/700 36 45
Ing. Mária Labantová tel.: 041/700 36 46
e-mail: maria@doss.sk

(ďalej ako „n á j o m c a“)

2/ **Podnájomca: Pôdohospodárska platobná agentúra**
Sídlo: Hraničná 4826/12, 815 26 Bratislava
IČO: 30794323
IČ DPH: SK2021781630
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu:
Štatutárny zástupca: Ing. Juraj Kožuch, PhD., generálny riaditeľ
Rozpočtová organizácia: zriadená zákonom č. 473/2003 Z.z. v znení neskorších
predpisov, s pôsobnosťou podľa zákona č. 280/2017
Z.z. v znení neskorších predpisov
Poverený zamestnanec na konanie vo veciach zmluvy a zodpovedný za jej
plnenie: Ing. Michal Hrdý
tel.: +421 918 612 638
e-mail: michal.hrdy@apa.sk

(ďalej ako „p o d n á j o m c a“)

(ďalej spolu „nájomca“ a „podnájomca“ ako „zmluvné strany“).

II.

P r e d m e t z m l u v y

1. Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o prenechaní nebytových priestorov do podnájmu podnájomcovi za odplatu.
2. Pre účely tejto zmluvy sa nebytovými priestormi rozumie časť nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor; katastrálne územie Žilina vedenej na LV č. 2102 ako dom so súpisným číslom 1968 postavený na KN parc. č. 4921/106, nachádzajúci sa na ulici Bôrická cesta 103, 010 01 Žilina pričom ide o nebytové priestory o celkovej výmere 526,88 m² a to:
 - 1) kancelárie na 1. poschodí (2. nadzemnom podlaží) č. 2.03, 2.04, 2.05, 2.06, 2.07, 2.08, 2.09, 2.10, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19 o celkovej výmere 326,51 m² (ďalej ako „kancelárie“),
 - 2) spoločné a priradené priestory o celkovej výmere 134,58 m² (ďalej ako „spoločné a priradené priestory“),
 - 3) garáže č. 0.10, 0.11, 0.12, 0.13, ktoré sú súčasťou budovy, o celkovej výmere 65,79 m² (ďalej ako „garáže“),
(ďalej všetko spolu aj ako „nebytové priestory“ alebo „predmet podnájmu“).

III.

Ú č e l p o d n á j m u

1. Nájomca má v nájme nebytové priestory na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou DOSS spol. s r.o., IČO: 31559182, so sídlom Bôrická cesta 103, 010 01 Žilina ako vlastníkom predmetných nebytových priestorov (ďalej ako „prenajímateľ“ alebo „vlastník“). Nájomca vyhlasuje, že nebytové priestory prenecháva do užívania podnájomcovi na nepodnikateľské a administratívne účely so súhlasom vlastníka.

IV.

D o b a t r v a n i a p o d n á j m u a s k o n č e n i e p o d n á j m u

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od **1.3.2020** do **28.2.2025**.
2. Podnájom sa skončí:
 - a. uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená,
 - b. písomnou dohodou zmluvných strán. V písomnej dohode o zániku podnájmu sa uvedie deň, ku ktorému podnájom skončí. Ak deň skončenia podnájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa podnájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá,
 - c. písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, pričom zmluvné strany sa dohodli, že nájomca i podnájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,

d. odstúpením od zmluvy, pričom

Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak podnájomca poruší nasledovné:

- na predmete podnájmu vykonáva bez súhlasu vlastníka predmetu podnájmu a nájomcu zmeny, v dôsledku ktorých hrozí vlastníkovi predmetu podnájmu alebo nájomcovi škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva predmet podnájmu alebo trpí užívanie predmetu podnájmu takým spôsobom, že vlastníkovi predmetu podnájmu alebo nájomcovi vzniká škoda alebo im hrozí škoda,
- podnájomca neuhradí podnájomné podľa V. tejto zmluvy do 7 dní po uplynutí lehoty na zaplatenie podnájomného a služieb.

Podnájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak:

- ak nájomca odovzdá podnájomcovi predmet podnájmu v takom stave, že predmet podnájmu nebude môcť podnájomca užívať na dohodnutý účel,
- ak sa predmet podnájmu stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
- ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné,
- ak nájomca neplní a porušuje ustanovenia tejto zmluvy.

3. V deň skončenia podnájmu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi uvoľnený predmet podnájmu v takom stave, v akom ho prevzal, s výnimkou uvedenou v čl. VI bod 4 tejto zmluvy a s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe. V prípade zistenia škody na predmete podnájmu nad rámec obvyklého opotrebenia sa podnájomca zaväzuje takúto škodu nahradiť najneskôr v lehote 30 dní od výzvy nájomcu na jej úhradu na základe doloženého objektívneho vyčíslenia takto spôsobenej škody.

V.

Podnájomné a úhrady služieb
a dodávok energií

1. **Výška mesačného podnájomného** za užívanie nebytových priestorov vo výmere 526,88 m² bola stanovená vzájomnou dohodou zmluvných strán a predstavuje čiastku 1 793,84 EUR (slovom: jedentisíc sedemstodevät' desiat tri eur a osemdesiat štyri eurocentov) bez DPH, čoho základom sú ceny:

3,90 €/m ² mesačne za kancelárie	t.j. 326,51 m ² x 3,90 € =	1 273,39 €
2,50 €/m ² mesačne za spoločné a priradené priestory	t.j. 134,58 m ² x 2,50 € =	336,45 €
46,00 €/garáž mesačne	t.j. 4 garáže x 46,00 € =	184,00 €

- 1.1. Podnájomné bude podnájomca uhrádzať mesačne na účet nájomcu vo výške 1 793,84 EUR (slovom: jedentisíc sedemstodevät'desiat'tri eur a osemdesiat'styri eurocentov) bez DPH. K podnájomu sa účtuje aktuálna sadzba dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 1.2. V cene podnájomu nie sú zahrnuté náklady na prevádzku nebytových priestorov ako sú spotreba elektrickej energie, dodávka tepla, vodné, stočné, odvoz smetí, údržba spoločných priestorov, údržba okolia budovy, správa nehnuteľnosti, náklady na údržbu budovy.
- 1.3. Internet, telefón, náklady v súvislosti s ochranou a technickou kontrolou si hradí podnájomca samostatne na vlastné náklady na základe osobitných zmlúv uzatvorenými s dodávateľmi týchto služieb.
2. **Mesačné náklady na prevádzku** nebytových priestorov ako sú spotreba elektrickej energie, dodávka tepla, vodné, stočné, odvoz smetí, údržba spoločných priestorov, údržba okolia budovy, správa nehnuteľnosti a náklady na údržbu budovy vo výmere 526,88 m² sú 2 167,65 EUR (slovom: dvetisícstošesťdesiat'sedem eur a šesťdesiat'päť eurocentov) bez DPH, čoho základom sú ceny:

4,48 €/m² mesačne za kancelárie

a spoločné a priradené priestory t.j. 461,09 m² x 4,48 € = 2 065,68 €

1,55 €/m² mesačne za garáže t.j. 65,79 m² x 1,55 € = 101,97 €

- 2.1. Náklady na prevádzku nebytových priestorov bude podnájomca uhrádzať mesačne na účet nájomcu vo výške 2 167,65 EUR (slovom: dvetisícstošesťdesiat'sedem eur a šesťdesiat'päť eurocentov) bez DPH. K nákladom na prevádzku sa účtuje aktuálna sadzba dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
3. **Mesačné náklady na upratovanie** nebytových priestorov v dohodnutom rozsahu a režime vrátane dodávky hygienického materiálu do sociálnych zariadení bude podnájomca uhrádzať mesačne na účet nájomcu vo výške 237,50 EUR (slovom: dvestotridsať'sedem eur a päťdesiat' eurocentov) bez DPH. K nákladom za upratovanie sa účtuje aktuálna sadzba dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
4. Náklady za podnájom, prevádzkové náklady a náklady na upratovanie bude podnájomca uhrádzať mesačne na základe splátkového kalendára vystaveného nájomcom na začiatku príslušného kalendárneho roka so splatnosťou do 15 dňa príslušného mesiaca. Platba sa považuje za uhradenú jej pripísaním na účet nájomcu.
5. Pri meškani s platením podnájomného môže nájomca žiadať od podnájomcu úhradu úrokov z omeškania v zákonnej výške z nezaplatenej sumy príslušného podnájomného, prevádzkových nákladov a nákladov na upratovanie za príslušné obdobie, pričom právo nájomcu uplatňovať úroky z omeškania vznikajú od 1. dňa omeškania, ak je podnájomca s omeškaním platby viac ako 7 pracovných dní.
6. Výšku podnájomného je možné meniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku uzatvoreného k tejto zmluve.
7. Daň z nehnuteľností podľa zák. č. 582/2004 Zb. v spojitosti so Všeobecným záväzným nariadením mesta o dani z nehnuteľností hradí vlastník nebytových priestorov.

VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. *Nájomca odovzdá podnájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. II tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania. Nájomca umožní podnájomcovi po uzatvorení tejto zmluvy, aby si do predmetu podnájmu nasťahoval všetky potrebné hnutelné veci.*
2. *Nájomca nemá nárok na vnesený a vložený majetok podnájomcu do nebytových priestorov. Tým nie je dotknuté právo nájomcu podľa § 672 Občianskeho zákonníka.*
3. *Vlastník nebytových priestorov zabezpečí všetky úhrady daní a poplatkov spojených s vlastníctvom predmetu podnájmu a zabezpečí jeho poistenie. Podnájomca zabezpečí poistenie svojich vnesených hnutelných vecí a majetku a zabezpečí si osobitné druhy poistenia vzťahujúce sa k jeho činnosti.*
4. *Nájomca súhlasí s tým, aby podnájomca vykonal na vlastné náklady prípadné nevyhnutné stavebné úpravy predmetu podnájmu zodpovedajúce a potrebné pre výkon jeho činnosti a inej k tomu potrebnej výbavy a zariadení v súlade s platnými právnymi predpismi a technickými normami po predchádzajúcom odkonzultovaní a písomnom súhlase nájomcu, pričom po skončení podnájmu nevzniká podnájomcovi nárok na úhradu týchto nákladov nájomcom a tiež podnájomcovi nevzniká záväzok odstrániť takéto stavebné úpravy v predmete podnájmu.*
5. *Podnájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti zabezpečí ochranu nebytových priestorov.*
6. *Podnájomca je oprávnený využívať prenajaté priestory len na účely uvedené v zmluve v čl. III. bod 1. tejto zmluvy a v súlade s ostatnými podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.*
7. *Podnájomca nesmie predmet podnájmu alebo jeho časť prenechať do ďalšieho podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu a vlastníka nebytových priestorov.*
8. *Podnájomca bude v prenajatých nebytových priestoroch vykonávať bežnú údržbu a nevyhnutné drobné opravy na vlastné náklady. Za drobnú opravu sa pre účely tejto zmluvy považuje oprava, ktorej cena neprevyšuje 30,- €.*
9. *Podnájomca je povinný písomne bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu väčších a nevyhnutných opráv, ktoré má urobiť a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto jeho povinnosti. V prípade, že nájomca bez zbytočného odkladu nevykoná opravu, ktorá bráni užívaniu predmetu podnájmu podnájomcom, je podnájomca oprávnený na náklady nájomcu vykonať opravu sám, pričom nájomca výslovne súhlasí, aby na takúto opravu podnájomca započítal úhrady príslušných splátok podnájomného.*
10. *Podnájomca zodpovedá aj za škodu, ktorú spôsobí na majetku vlastníka alebo nájomcu neprímeraným užívaním alebo porušením záväzných ustanovení právnych predpisov, v rovnakom rozsahu zodpovedá podnájomca za škodu, ktorú na majetku vlastníka alebo nájomcu spôsobia osoby, ktoré sa v prenajatých priestoroch zdržujú so súhlasom podnájomcu alebo sa tam zdržiavajú v príčinnej súvislosti s jeho činnosťou podľa § 415 a násl. Občianskeho zákonníka.*

11. *Nájomca umožní po dohode s podnájomcom umiestnenie orientačnej tabule označujúcej činnosť a označenie podnájomcu na vstupe do nebytových priestorov uvedených v bode II. tejto zmluvy.*
12. *Zmluvné strany sa v zmysle §24 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov dohodli, že technické zhodnotenie predmetu podnájmu, ktoré si na vlastné náklady realizoval podnájomca bude podnájomca odpisovať po dobu trvania tejto zmluvy. Nájomca sa týmto zaväzuje, že vstupnú cenu hmotného majetku nezvýši o výdavky spojené s technickým zhodnotením, ktoré hradil podnájomca.*
13. *Podnájomca umožní nájomcovi a iným oprávneným osobám, najmä pracovníkom štátnej správy a miestnej samosprávy počas prevádzkovej doby v prípade potreby právo kontroly, vyplývajúce z vlastníckeho práva k predmetu podnájmu, alebo správnych predpisov, ktoré oprávňujú príslušných pracovníkov pre výkon konkrétnej kontroly. Nájomca sa zaväzuje využívať toto právo korektne, v prípade potreby a záujmu tak, aby nerušil činnosť podnájomcu v užívateľských právach plynúcich z tejto zmluvy.*
14. *Nájomca nebude zodpovedať podnájomcovi:*
 - a) *za krádež alebo priestupok, ktoré budú spôsobené podnájomcovi*
 - b) *za nezavinené prerušenie dodávky médií*
 - c) *za žiadne konanie, ktoré vykonajú, alebo nekonanie, ak k nejakému konaniu sú povinní ostatní nájomcovia a podnájomcovia nehnuteľnosti, ich zamestnanci, dodávatelia, zákazníci a pod.*
 - d) *za žiadne škody na vnesenom hnutel'nom majetku podnájomcom, ktorý sa nachádza v predmete podnájmu v dôsledku výtokov, infiltrácie, vlhkosti alebo za iných okolností, pričom sa má za to, že podnájomca bude poistený proti takýmto rizikám.*
15. *Podnájomca dňom účinnosti tejto zmluvy preberá na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o požiarnej ochrane a predpisov BOZP v prenajatých nebytových priestoroch.*
16. *Podnájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, požiarnych poplachových smerníc, požiarneho evakuačného plánu a zaškoliť vlastných pracovníkov o ochrane pred požiarmi v oblasti prevencie spôsobilou osobou (pozri vyhlášku MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii).*
17. *V rámci vykonávania preventívnych protipožiarnych prehliadok je podnájomca povinný do prenajatých nebytových priestorov umožniť vstup odbornému pracovníkovi BOZP a PO spoločnosti a to po oznámení zo strany nájomcu za prítomnosti osoby určenej podnájomcom.*
18. *Podnájomca je povinný v plnej miere dodržiavať ustanovenia zákona NR SR č. 124/2006 Zb. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 125/2006 Z.z. o inšpekcii práce a o zmene a doplnení zákona č. 82/2005 Z.z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a zákona č. 140/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 124/2006 Z.z. o BOZP v znení zákona č. 309/2007 Z.z. a o zmene a doplnení zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.*
19. *Podnájomca nesmie vnieť do predmetu podnájmu horľaviny, výbušniny a látky ohrozujúce bezpečnosť prevádzky.*
20. *Podnájomca smie používať len tie elektrické spotrebiče, ktoré vyhovujú príslušným STN a sú určené k užívaniu ako chladničky, el. kávovary, el. stolové kalkulačky, počítačový server a pod.*

V prípade nutnosti inštalovať spotrebiče s vyšším výkonom je potrebný predchádzajúci súhlas nájomcu.

- 21. Podnájomca nesmie v nebytových priestoroch používať žiadne výhrevné elektrické spotrebiče. To neplatí, ak nájomca nebude schopný (hoci aj dočasne) zabezpečiť dodávku tepla v predmetne podnájmu tak, aby teplota v predmete podnájmu zodpovedala minimálne teplote určenej vyhláškou Ministerstva zdravotníctva SR č. 544/2007 Z.z.*
- 22. Podnájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do elektroinštalácií.*
- 23. Podnájomca je povinný prerokovať s nájomcom všetky okolnosti, ktoré by mohli zmeniť úroveň zabezpečenia nebytových priestorov pred požiarmi.*
- 24. Nájomca zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce z výkonu správy majetku podľa platných predpisov.*
- 25. V prípade porušenia ktoréhokoľvek z ustanovení a dohôd uvedených v tejto zmluve, všetky dôsledky znáša zmluvná strana, ktorá ich spôsobila.*

VII.

Všebobecné a záverečné ustanovenia

- 1. Meniť alebo dopĺňať túto zmluvu je možné len formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávneným zástupcom oboch zmluvných strán.*
- 2. Zmluva je platná dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňom 1.3.2020, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky.*
- 3. Zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.*
- 4. Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade nezverejnenia tejto zmluvy do troch mesiacov od jej uzatvorenia platí v zmysle ustanovenia § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka, že k uzatvoreniu zmluvy nedošlo.*
- 5. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, resp. ďalších právnych predpisov platných na území SR.*
- 6. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo nevykonateľným, tak takáto neplatnosť alebo nevykonateľnosť nebude mať za následok neplatnosť zostávajúcich ustanovení tejto zmluvy, s výnimkou prípadu, kedy ustanovenia nie je možné oddeliť od zvyšku tejto zmluvy kvôli povahe zmluvy, jej predmetu alebo okolnostiam, za ktorých bola táto zmluva uzatvorená.*

7. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých si ponechá jedno (1) vyhotovenie nájomca a dve (2) vyhotovenia podnájomca. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 – režim upratovania.

8. Zmluvné strany sa s obsahom tejto podnájomnej zmluvy zoznámili, porozumeli jej, súhlasia s jej ustanoveniami a prehlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito.

V Žiline, dňa:

V Bratislave, dňa

Nájomca:

Podnájomca:

.....
DOSS real spol. s r. o.

.....
Ing. Juraj Kožuch, PhD.
generálny riaditeľ