

ZMLUVA
o podnájme nebytových priestorov č. 295/2023

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

m e d z i:

Nájomcom:

Názov:	Mesto Stará Ľubovňa
so sídlom:	Obchodná č. 1, 064 01, Stará Ľubovňa
v zastúpení:	PhDr. Ľuboš Tomko, primátor
IČO:	00 330 167
bankové spojenie:	VÚB Stará Ľubovňa
číslo účtu:	SK68 0200 0100 3000 1222 5602
(ďalej len "nájomca")	

a

Podnájomcom:

	Hani Al Ebrahim
trvale bytom:	Nová Ľubovňa 847, 065 11 Nová Ľubovňa
nar.:	
rodné číslo:	
(ďalej len "podnájomca")	

(ďalej aj „zmluvné strany“)

I.

Predmet zmluvy

1. Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte so súpisným číslom 1835, druh stavby budova obchodu a služieb, vedenej na LV č. 7088, postavenej na pozemku par. č. CKN 3470/257 v k. ú. Stará Ľubovňa (ďalej len „nebytové priestory“ alebo „predmet podnájmu“), ktoré nájomca užíva na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 237/2023 zo dňa 25.08.2023 uzatvorenej s prenajímateľom PERÍTIA, s.r.o., F. Kostku 3291/1, 841 05 Bratislava, IČO: 36814474 (ďalej len „prenajímateľ“).
2. Podnájomca sa dôsledne oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov a v tomto stave ich preberá.

II.

Účel podnájmu

Podnájomca bude uvedené nebytové priestory užívať za účelom prevádzkovania rýchleho občerstvenia.

III.

Doba podnájmu

Podnájom nebytových priestorov uvedených v čl. I. Predmet zmluvy a ďalej špecifikovaných v čl. IV. Nájomné sa uzatvára na dobu neurčitú od **01.10.2023**.

IV.

Nájomné

Výška nájomného sa stanovuje v súlade s cenovou ponukou podnájomcu v rámci ponukového konania vyhláseného dňa 25.08.2023. Nájomné sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo výške **571,84 € mesačne** v tomto zložení:

Druh podnájmu	Podlahová plocha v m ²	Cena za 1 m ²	Mesačné nájomné
Predajné plochy	58,65 m ²	6,51 €	381,81 €
Skladové a ostatné plochy	29,19 m ²	6,51 €	190,03 €
Spolu	87,84 m²		571,84 €

V.

Úhrada ostatných služieb spojených s podnájomom

- Podnájomca sa zaväzuje znášať náklady súvisiace s užívaním nebytových priestorov z nameraných spotrieb vody, elektrickej energie a tepla na merači nájomcu podľa bodu 2 tohto článku (ďalej aj „služby“).
- Zmluvné strany sa dohodli na výške zálohových platieb za ostatné služby, ktoré predstavujú sumu mesačne **171,16 €**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude nájomca zabezpečovať pre podnájomcu:

a) elektrina	100,00 €
b) teplo	50,00 €
c) vodné a stočné	20,00 €
d) podiel na zabezpečení technika PO	1,16 €
Spolu za ostatné služby mesačne	171,16 €

- Celková výška úhrady za užívanie nebytového priestoru a ostatných služieb je **743,00 € (slovom sedemstoštyridsaťtri eur) mesačne**.
- Nájomné a ostatné služby sú splatné mesačne, a to vždy do 10-tého dňa v mesiaci vo výške **743,00 €** na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu: **1710043931**.
- Pri nedodržaní termínu splatnosti podnájomcom, a teda v prípade jeho omeškania môže byť nájomcom v zmysle § 517 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a v nadväznosti na § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, účtovaný úrok z omeškania.
- Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním nebytových priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia daného roka si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
- Vyúčtovanie nákladov zašle nájomca podnájomcovi, ktorý najneskôr do 14 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre nájomcu v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech podnájomcu.

VI.

Technický stav nebytových priestorov

- Zmluvné strany vyhlasujú, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov, nájomca na základe tejto zmluvy odovzdal podnájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.
- Opravy, úpravy účelovej povahy a drobné opravy v nebytových priestoroch znáša podnájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je podnájomca oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu; povinnosti podnájomcu ako stavebníka vyplývajúce najmä zo zákona č. 50/1976 Zb. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), tým nie sú dotknuté.
- Nájomca zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu objektu, revízie elektroinštalácie a údržbu prípojk inžinierskych sietí, pokiaľ závalu nespôsobil sám podnájomca.
- Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní /ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“, ako najmä maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtkovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku /opravy a výmeny zámok a nátery/. Rozpis prác a služieb považovaných za obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním nebytových priestorov tvorí prílohu

k tejto zmluve (Príloha č. 1).

5. Podnájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím podnájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať nájomca.

VII. Poistenie

1. Prenajímateľ nebytových priestorov sa zaviazal Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 237/2023 zo dňa 25.08.2023 uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom poistiť nehnuteľnosť v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom na nasledovné prípady:
 - poškodenie alebo zničenie nehnuteľnosti živelnou alebo požiarou udalosťou
 - poškodenie alebo zničenie vecí vodou z vodovodných zariadení.
2. Poistenie majetku vo vlastníctve podnájomcu, ako aj poistenie nebytových priestorov nad rozsah uvedený v bode 1. tohto článku zabezpečí podnájomca na vlastné náklady.

VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Podnájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu nájomcu.
2. Podnájomca je povinný okrem nákladov uvedených v čl. VI. ods. 4. znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prevzatých nebytových priestorov, t. j. náklady potrebné na výmenu elektro-materiálu, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách, maľby, výmenu podlahových krytín a pod.
3. Odvoz tuhého komunálneho odpadu zabezpečí podnájomca prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území mesta Stará Ľubovňa.
4. Podnájomca sa v zimnom období zaväzuje z titulu existencie podnájomného vzťahu založeného touto zmluvou ako aj z titulu existencie povinnosti dodržiavať všeobecne záväzné predpisy - VZN mesta Stará Ľubovňa č. 54 O dodržiavaní verejného poriadku a verejnej čistoty na území mesta Stará Ľubovňa postupovať v zmysle čl. 4 a 5 predmetného VZN.
5. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca vykonať. Zároveň je povinný umožniť nájomcovi vykonanie týchto opráv ako aj iných nevyhnutných úkonov smerujúcich k odstráneniu poruchy. V prípade nedodržania povinností uvedených v predchádzajúcej vete podnájomca zodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti nájomcovi vznikne.
6. Podnájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z všeobecne záväzných predpisov súvisiace s činnosťou, ktorú bude prevádzkovať v prenajatých nebytových priestoroch, podnájomca sa tiež zaväzuje:
 - podľa platných požiarnych predpisov vybaviť nebytové priestory hasiacimi prístrojmi
 - určiť menovite osobu zodpovednú za požiaru ochranu nebytových priestorov.
7. Podnájomca je zodpovedný za škodu spôsobenú prípadným požiarom, ktorý vznikne v nebytových priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou podnájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb ktorým umožnil vstup do nebytových priestorov.
8. Podnájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájomu len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.
9. Ak podnájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má po dohode s nájomcom nárok na pomernú zľavu z nájomného.
10. Podnájomca je oprávnený užívať spoločné priestory /schody, schodištia, sociálne priestory, výťah a pod./ v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval oprávnenia ostatných subjektov.
11. Podnájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania prevádzky na nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory iným, ako medzi zmluvnými stranami dohodnutým spôsobom. Reklamné plochy podnájomcu budú riešené osobitnou písomnou zmluvou.
12. Podnájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
13. Podnájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
14. Nájomca, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti podnájomcu alebo ním

poverenej osoby, vstúpiť do predmetu podnájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok podľa tejto zmluvy, príp. za účelom vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar,...) je oprávnený zástupca nájomcu vstúpiť do predmetu podnájmu i bez prítomnosti zástupcu podnájomcu, resp. bez súhlasu podnájomcu, vykonať nevyhnuté opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať podnájomcu.

15. Nájomca nie je povinný v prípade skončenia podnájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť podnájomcovi náhradné priestory.
16. Podnájomca vyhlasuje, že po ukončení doby podnájmu si nebude nárokovat' náhradu výdavkov ním vynaložených na zhodnotenie predmetu podnájmu.
17. Nájomné podľa čl. IV. sa môže upraviť medziročne o mieru inflácie za predchádzajúci rok, a to podľa údajov Slovenského štatistického úradu vždy očíslovaným písomným dodatkom k tejto podnájomnej zmluve.

IX. Skončenie podnájmu

1. Podnájom je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou nájomcu alebo podnájomcu bez udania dôvodu
 - c) odstúpením nájomcu od zmluvy v prípade, že podnájomca bude predmet podnájmu užívať v rozpore s touto zmluvou, alebo poruší niektoré ustanovenie tejto zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcu podnájomcovi.
2. Výpovedná doba je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa v prípade ich vzájomnej dohody môžu dohodnúť aj na inej výpovednej dobe (kratšej alebo dlhšej) ako je uvedené v predchádzajúcej vete.
3. Oneskorenie úhrady nájomného v období dvoch po sebe nasledujúcich mesiacov, na ktoré nájomca písomne upozornil podnájomcu bude považované za hrubé porušenie podmienok tejto zmluvy. Nájomca je v takomto prípade oprávnený skončiť podnájomný vzťah výpoveďou v jednomesečnej výpovednej dobe, pričom výpovedná doba sa počíta od prvého dňa nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
4. V prípade skončenia podnájmu spôsobom uvedeným v ods. 1. a 3. tohto článku je podnájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s nájomcom nedohodol inak.

X. Depozit

1. Podnájomca je povinný do 7 dní odo dňa uzavretia tejto podnájomnej zmluvy zložiť na účet nájomcu **SK16 0200 0010 3800 1222 5602** depozit vo výške dvojmesačného nájomného v zmysle čl. IV tejto zmluvy, t. j. **1 143,68 €**. Depozit nie je príjmom nájomcu z prenájmu.
2. Depozit môže použiť nájomca výlučne na účel:
 - a) vykrytia vzniknutých škôd na nebytových priestoroch, ktoré vznikli v nebytových priestoroch počas trvania podnájmu a ktoré podnájomca neuhradil po výzve nájomcu dobrovoľne v lehote do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu alebo
 - b) uhradenia dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania alebo úhrad spojených s užívaním nebytových priestorov resp. nedoplatku za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním nebytových priestorov počas trvania podnájmu, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany podnájomcu.
3. Podnájomca počas trvania podnájmu nemá právo požadovať vrátenie depozitu. Nájomca sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť najneskôr do 30 dní po skončení podnájmu na účet podnájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody obidvoch zmluvných strán.
2. V zmysle § 13 odst. 1 písm. b) Zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov je spracúvanie osobných údajov zákonné, ak spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie zmluvy, ktorej zmluvnou stranou je dotknutá osoba. Súhlas zmluvnej strany so spracovaním osobných údajov platí počas celej doby trvania zmluvného vzťahu upraveného touto zmluvou, resp. dodatkom.
3. Zmluva je platná dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží nájomca a jedno vyhotovenie obdrží podnájomca.
5. V náležitostiach tejto zmluvy výslovne neupravených platia primerane ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Podnájomca podpisom zmluvy vyhlasuje, že mu je známy skutočný stav prenajatých nebytových priestorov, o čom sa presvedčil na mieste samom a tieto nehnuteľnosti berie do podnájmu v takom stave, v akom sa nachádzajú.
7. Podnájomca berie na vedomie skutočnosť, že nájomca ako povinná osoba v zmysle 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 podlieha povinnosti zverejňovania faktúr a objednávok a berie na vedomie právne účinky vyplývajúce z povinného zverejňovania zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka. Podpísaním zmluvy vyjadrujú svoj súhlas so zverejnením svojich identifikačných údajov uvedených v zmluve alebo inom doklade, ktorý sa povinne zverejňuje.
8. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky, budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučene poštou na adresy uvedené v tejto zmluve. V prípade zmeny adresy pre doručovanie sú zmluvné strany povinné sa o tejto skutočnosti bezodkladne vzájomne informovať. Písomnosť sa považuje za doručení dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať. Za deň doručenia písomnosti, ktorá sa vrátila odosielateľovi ako neprevzatá, sa bude považovať deň jej vrátenia späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
9. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, na znak toho, že obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu i vlastnoručne podpísaná.

V Starej Ľubovni, dňa 22.09.2023

V Starej Ľubovni, dňa 29.09.2023

Nájomca:

Podnájomca:

podpísané

podpísané

Mesto Stará Ľubovňa
PhDr. Ľuboš Tomko
primátor mesta

Hani Al Ebrahim

Príloha č. 1:

Rozpis prác a služieb považovaných za drobné opravy, ktoré si zabezpečuje podnájomca počas zmluvného vzťahu v nebytových priestoroch sám na vlastné náklady:

A/ Sanitárne zariadenie:

- upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla,
- oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika,
- oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- oprava odpadového a prepádového ventilu,
- oprava batérie,
- výmena tesnenia,
- oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- oprava schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- čistenie zanesených odpadových rúr len do kanalizačného stúpadla,
- oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
- oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,

B/ Elektrické zariadenie:

- oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok,
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,

C/ Kovanie a zámky:

- oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, medzidverových spojov, ventilácií, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,

D/ Okná a dvere:

- tmelenie okien,
- menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- zasklievanie jednotlivých okien,
- menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov,

E/ Podlahy:

- oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- upevnenie, výmena prahu,
- upevnenie, náhrada podlahových líšt,

F/ Spoločné priestory:

- zabezpečuje prenajímateľ v horeuvedenom rozsahu na vlastné náklady.