

# ZMLUVA č. 01/2018

## o podnájme časti nehnuteľnosti

### *I.* *Zmluvné strany*

1. N á j o m c a : Združenie obcí Ekotorysa  
Bajzová 14, 080 01 Haniska
- Štatutárny orgán : Ing. Ján Lenko – predseda ZO
- IČO : 37937278  
DIČ : 2022045025  
IČ DPH : SK2022045025
- Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa a.s.  
IBAN: SK80 0900 0000 0051 5383 9811
2. P o d n á j o m n í k : SPACEWER, s.r.o.  
Strojnícka 20, 080 01 Prešov  
Spol.zap. v Obch. reg. Okr. súdu Prešov,  
odd. Sro, vl. č. 16133/P
- Zastúpený : Ing. Erik Wittner  
bytom Prešov, Jánošíkova 32  
konateľ
- IČO : 36 504 840  
DIČ : 2021989024  
IČ DPH : SK2021989024
- Bankové spojenie :  
číslo účtu :

*u z a t v á r a j ú z m l u v u*

o podnájme časti nehnuteľnosti v zmysle ustanovení Obchodného a Občianskeho zákonníka.

*II.  
Predmet zmluvy*

1. Nájomca je oprávnený nehnuteľnosť, resp. časť nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tejto zmluvy podľa ods. 2., dať do podnájmu tretej osobe na základe zmluvy o nájme nehnuteľnosti a hnutelných vecí uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti.

2. Predmetom zmluvy je podnájom časti nehnuteľnosti v Prešove - Šarišských Lúkach, ul. Strojnícka č. 20 , ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 1179, katastrálne územie Nižná Šebastová , sklad č. 12, s.č. 11204, parc. č. 3023 a to :

- a/ sklad o výmere 392 m<sup>2</sup>
- b/ rampa o výmere 32 m<sup>2</sup>.

3. Prenajímaná časť nehnuteľnosti je v prevádzky schopnom stave a jej technický stav zodpovedá účelu a dobe užívania nehnuteľnosti. K prenajímanej časti nehnuteľnosti prislúchajú zariadenia a iné príslušenstvo, ktoré sú špecifikované v protokole o odovzdaní a prevzatí časti nehnuteľnosti do podnájmu, ktorý je súčasťou tejto zmluvy. Podnájomník sa oboznámil so stavom prenajímanej časti nehnuteľnosti a v tomto stave ju preberá.

4. Podnájomník bude uvedenú časť nehnuteľnosti užívať na účely prevádzkovania svojej obchodnej činnosti v zmysle aktuálneho výpisu z OR, ktorý je súčasťou tejto zmluvy.

*čl. III.  
Podnájomné*

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške podnájomného takto :

A/ fixná časť podnájomného :

- a/ cena 15,- EUR/rok (bez DPH) za 1 m<sup>2</sup> skladu ..... 5 880,- EUR/rok (bez DPH)
- b/ cena 6,- EUR/rok (bez DPH) za 1 m<sup>2</sup> rampy ..... 192,- EUR/rok (bez DPH)
- c/ vodné a stočné – paušál ..... 168,- EUR/rok (bez DPH).

Ročná výška fixnej časti podnájomného je 6 240,- EUR (bez DPH), slovom :  
šesťtisícdvestoštyridsať eur.

B/ variabilná časť podnájomného :

- a/ elektrická energia - podľa odpočtu z podružného elektromera
- b/ odpad - podnájomník uzatvorí samostatnú zmluvu s dodávateľom a úhrady bude poukazovať priamo dodávateľovi.

K fixnej a variabilnej časti podnájomného bude účtovaná DPH v príslušnej výške podľa aktuálne platnej sadzby DPH v čase vystavenia faktúr za podnájomné.

*čl. IV.  
Úhrada podnájomného*

1. Fixnú časť podnájomného za užívanie časti nehnuteľnosti podľa čl. III. bod 1. písm. A/ tejto zmluvy, bude podnájomník uhrádzať na účet nájomcu mesačne vo výške 520- EUR, plus DPH, vždy najneskôr do 5-tého dňa prvého mesiaca príslušného mesiaca s tým, že zo strany nájomcu bude podnájomníkovi pravidelne 1 x mesačne predkladaná faktúra.

2. Variabilnú časť podnájomného za užívanie časti nehnuteľnosti podľa čl. III. bod 1. písm. B/ a/ tejto zmluvy, bude podnájomník uhrádzať na účet nájomcu mesačne vždy po skončení príslušného mesiaca, na základe faktúry vystavenej nájomcom. Splatnosť týchto faktúr je do 7 dní odo dňa ich vyhotovenia.

3. V prípade, že podnájomník nezaplatí úhradu fixnej alebo variabilnej časti podnájomného v stanovenom termíne / ako je to uvedené pod bodom 1. a bodom 2. čl. IV. tejto zmluvy / , môže nájomca vyúčtovať podnájomníkovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dĺžnej sumy za každý deň omeškania odo dňa splatnosti až do úplného zaplatenia.

## V.

### *Všeobecné ustanovenia*

1. Podnájomník je povinný zabezpečovať v prenajatej časti nehnuteľnosti dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii.

Podnájomník je povinný dodržiavať platné predpisy na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci /ďalej len BOZP/ v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci , vrátane jeho zmien a doplnkov. Ďalej nariadenie vlády o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách pri používaní pracovných prostriedkov v platnom znení , vyhlášky a vládne nariadenia spolu uplatňovať s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce vrátane jeho zmien a doplnkov. Z hľadiska BOZP a ochrany pred požiarmi podnájomník zodpovedá za bezpečnú a hygienicky nezávadnú prevádzku a požiarnu bezpečnosť a toto realizuje na vlastné náklady. Podnájomník je povinný zabezpečovať si školenie svojich zamestnancov v oblasti BOZP a ochrany pred požiarmi a vypracovať požadovanú dokumentáciu na vlastné podmienky a na svoje náklady.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že úlohy požiarnej ochrany v § 6 odst. 2 zákona č.314/2001 Z.z., bude v celom rozsahu zabezpečovať v prenajatej časti nehnuteľnosti podnájomník.

3. Podnájomník je povinný vo vlastnej réžii vykonávať bežnú údržbu prenajatej časti nehnuteľnosti a jej zariadení a tieto udržiavať v dobrom stave z hľadiska hygienického, estetického a funkčného / hygienická údržba, upratovanie, bežná údržba elektroinštalácie, svietidiel a rozvodov, hygienických zariadení predmetov a armatúr, a pod. /.

4. Akékoľvek väčšie a náročnejšie úpravy a zmeny v prenajatej časti nehnuteľnosti vyžadujúce zásah do nosných konštrukcií a časti objektu / rekonštrukcie, modernizácie, búracie práce a náročnejšie stavebné úpravy, zásah do elektrických, plynových, vodovodných a kanalizačných inštalácií / môže podnájomník vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu a prípadne po kladných stanoviskách / ohlásenie stavebných prác, prípadne až po stavebné povolenie/ od vecne a miestne príslušných orgánov štátnej správy.

5. Podnájomník zodpovedá nájomcovi za akékoľvek škody, ktoré vzniknú realizáciou prác podľa bodu 4. tohto článku zmluvy bez ohľadu na skutočnosť či túto škodu zavinil podnájomník alebo jeho dodávateľia, ktorí vykonávali tieto práce na základe osobitnej dohody s podnájomníkom.

6. Nájomca má právo na základe predchádzajúceho oznámenia vykonávať kontroly prenajatej časti nehnuteľnosti za účelom zistenia či sa prenajatá časť nehnuteľnosti využíva na dohodnutý účel a či sú dodržiavané predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a požiarnej ochrane, a aj ostatné podmienky podnájmu dohodnuté touto zmluvou.

7. Podnájomník vo svojej prenajatej časti nehnuteľnosti je povinný urobiť také opatrenia proti poškodeniu svojho majetku, resp. krádeži, aby nedošlo ku škode na tomto majetku. Nájomca nenesie zodpovednosť za spôsobené škody cudzími osobami na majetku podnájomníka. Nájomca nezodpovedá za prípadné škody a rozdiely na zásobách obchodného tovaru a ostatného majetku podnájomníka, ktoré sú vo vlastníctve podnájomníka a ktoré podnájomník zveril do hmotnej zodpovednosti svojim zamestnancom.

Podnájomník môže inštalovať svoje zariadenie a prístrojové vybavenie len ak majú platné revízie a spĺňajú všetky podmienky pre bezpečnú prevádzku. Podnájomník preberá plnú zodpovednosť za škody, ktorá spôsobí svojim neoprávneným konaním, prevádzkou alebo neodbornou manipuláciou na majetku nájomcu alebo vlastníka nehnuteľnosti.

Podnájomník do 15 dní od uzatvorenia tejto zmluvy o podnájme časti nehnuteľnosti dá poistiť svoj hmotný majetok proti krádežiam a škodám. V prípade nedodržania tohto ustanovenia zmluvy, zodpovednosť za spôsobené škody bude znášať podnájomník v plnej výške. Ak nastane krádež, resp. poistná udalosť je podnájomník povinný o tom ihneď informovať nájomcu a privolať ho k likvidácii poistnej udalosti v prípade, že zároveň došlo k poškodeniu majetku nájomcu.

8. Podnájomník bude na svojich prenosných a pevne zabudovaných elektrických spotrebičoch a zariadeniach vykonávať, podľa rozdelenia do skupín a lehôt, pravidelné revízne kontroly v zmysle platných elektrotechnických predpisov STN. O revízii bude viesť doklady najmenej do vyhotovenia dokladu o nasledujúcej pravidelnej revízii. Doklady budú uložené u prevádzkovateľa prístupné orgánom štátneho odborného dozoru.

9. Podnájomník je povinný oznámiť nájomcovi skutočnosť, že mu zaniklo živnostenské oprávnenie. Podnájomník je povinný oznámiť nájomcovi všetky právne skutočnosti, ktoré spôsobia vznik, zmenu alebo zánik právnej formy podnikateľa ako právnickej osoby. Podnájomník nie je oprávnený previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy o podnájme na inú právnickú alebo fyzickú osobu. V prípade porušenia tohto ustanovenia podnájom zaniká.

10. Podnájomník je povinný bezodkladne od vyrozumienia nájomcu a vzniku havárie v objekte, v ktorom je umiestnená prenajatá časť nehnuteľnosti, ako aj v samotnej prenajatej časti nehnuteľnosti, umožniť nájomcovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu ( k rozvodu elektriny, a pod. ).

11. Podnájomník je povinný udržiavať čistotu a poriadok vo svojej prenajatej časti nehnuteľnosti, ako aj pred vstupom do prenajatej časti nehnuteľnosti, na rampe a pod rampou prislúchajúcou ku skladu.

12. Zmluvné strany nie sú zodpovedné za škody, ktoré vzniknú druhej zmluvnej strane z dôvodu okolností vylučujúcich zodpovednosť (vyššia moc). Za okolnosti vylučujúce zodpovednosť sa považuje prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej strany a bráni jej v plnení povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala a ďalej, že by v čase podpísania tejto zmluvy túto prekážku predvídala. Za okolnosti vylučujúce zodpovednosť sa považuje najmä nepredvídateľné prírodné udalosti, vojna, teroristická akcia, havária, štrajk postihujúci možnosť plnenia povinnosti zmluvnej strany a pod. Nájomca nie je zodpovedný za vzniknuté škody spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť u osoby, ktorá je voči nájomcovi dodávateľom a tieto okolnosti spôsobujú, že plnenie povinnosti nájomcu, vyplývajúcich z tejto zmluvy, je nemožné.

## VI.

### *Doba podnájmu*

1. Táto zmluva o podnájme sa uzatvára od 1.3.2019 a podnájom sa ňou dojednáva na dobu určitú do 30.4..2019

VII.  
*Skončenie podnájmu*

1. Podnájom časti nehnuteľnosti zaniká :

a/ dohodou

b/ písomnou výpoveďou v dvojmesačnej výpovednej lehote, okrem prípadu uvedeného pod písm. c/

c/ okamžitým vypovedaním podnájmu nájomcom ak podnájomník o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrady podnájomného podľa čl. IV. bod 1. a 2 .

V prípade okamžitého vypovedania podnájmu sa táto zmluva zruší odo dňa doručenia písomnej okamžitej výpovede druhej strane. Pri neprevzatí doporučenej zásielky je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.

2. V prípade skončenia podnájmu je podnájomník povinný vrátiť prenajatú časť nehnuteľnosti v stave v akom ju prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie v lehote najneskôr v deň skončenia podnájmu. V prípade, že podnájomník nesplní túto povinnosť, môže nájomca podnájomníkovi vyúčtovať zmluvnú pokutu vo výške 1% z vypočítanej ročnej výšky fixnej časti podnájomného podľa čl. III. ods. 1. písm. A/ za každý deň omeškania s odovzdaním prenajatej časti nehnuteľnosti. Ak podnájomník, po skončení podnájomného vzťahu, odmietne dobrovoľne odovzdať nájomcovi predmetnú časť nehnuteľnosti, je povinný strpieť nútené vypratanie z časti nehnuteľnosti a uhradiť nájomcovi všetky náklady s tým spojené.

VIII.  
*Záverečné ustanovenia*

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých 1x dostane nájomca a 1x podnájomník.

2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a Občianskeho zákonníka.

3. Obidve zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní, podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy svojimi podpismi.

4. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sú možné len na základe dohody zmluvných strán a to písomnou formou vrámci dodatkov k tejto zmluve.

5. Podpisy zmluvných strán :

.....  
nájomca

.....  
podnájomník