

# Zmluva o podnájme nebytových priestorov

č. 1/2013

## Zmluvné strany

### Nájomca

#### A. Stredná odborná škola

Nerudova 13  
920 01 Hlohovec

zastúpená:

**JUDr. Emil Kuruc**  
riaditeľ školy

IČO: 17053811

DIČ: nie je platiteľom DPH

Bankové spojenie: Slov. sporiteľňa  
číslo účtu: 5025453332/0900

a

### Podnájomca

#### B. Radoslav Husarovič – H.P.T @ BEPOS plus

Podzámska 29  
92001 Hlohovec  
zastúpená: **Radoslav Husarovič.**

konateľ

zapísaný: č.OŽP-A/2008/00415-3,-4

IČO: 41188063

DIČ: 1047023637

Bankové spojenie: VÚB Banka  
číslo účtu: 2418685755/0200

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov nasledovnú Zmluvu o podnájme nebytových priestorov:

## Článok 1

### **Predmet a účel nájmu**

- (01) Na základe nájomnej zmluvy s Mestom Hlohovec zo dňa 12.9.2005 má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v kat. území Hlohovec zapísanú v L.V. č. 4800 ako budovu so súp. Č. 1268 na parcele č. 5776. Nehnuteľnosť je umiestnená na ul. Nerudova č. 13 920 01 Hlohovec. V zmysle súhlasu Mesta Hlohovec zo dňa 20.9.2005 je prenajímateľ oprávnený prenechať do podnájmu majetok, ktorý má v nájme tretej osobe. .

- (02) V súlade s vyššie uvedeným nájomca prenecháva podnájmcovi do podnájmu **nebytové priestory** – na chodbe pavilónu B, na Nerudovej ul.č.13 na prvom nadzemnom podlaží učebňu o celkovej rozlohe **59m<sup>2</sup>**, sociálne priestory o celkovej rozlohe **1 m<sup>2</sup>**.
- (03) Predmet podnájmu pozostáva z 1m<sup>2</sup>, sociálne priestory a 59m<sup>2</sup> učebne. Predmet podnájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a rozvodom.
- (04) Vnútorne i vonkajšie zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Týmto nájomca dáva výslovný súhlas podnájmcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu podnájmu.
- (05) Nájomca prenecháva predmet podnájmu podnájmcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti – **služby bezpečnosti práce a ochrany pred požiarmi**. Výpis z obchodného registra a kópia živnostenského listu nájomcu sú prílohami tejto zmluvy a tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je podnájomca povinný bezodkladne o tom informovať nájomcu.
- (06) Podnájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet podnájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom podnájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie podnájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané nájomcom, nesmie ohroziť zamestnancov nájomcu, študentov, návštevy školy.

## Článok 2 Doba nájmu

- (01) Zmluvné strany sa dohodli na dobe podnájmu od **2.1.2013** do **31.12.2013**

## Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 59 m<sup>2</sup> prenajatej plochy nebytových priestorov je **3 € /hod.** (slovom tri eurá), a cena za sociálne priestory za 1 m<sup>2</sup> **2 €/hod.**

Január 2013	5 hod. x	3€/hod.x	2€/hod.x	1€/hod. =	30€
Február 2013	5hod. x	3€/hod.x	2€/hod.x	1€/hod. =	30€
Marec 2013	5 hod. x	3€/hod.x	2€/hod.x	1€/hod. =	30€
Apríl 2013	5 hod. x	3€/hod.x	2€/hod.x	1€/hod. =	30€
Máj 2013	5 hod. x	3€/hod.x	2€/hod.x	1€/hod. =	30€
Jún 2013	5 hod. x	3€/hod.x	2€/hod.x	1€/hod. =	30€
Júl 2013	5 hod. x	3€/hod.x	2€/hod.x	1€/hod. =	30€
August 2013	5 hod. x	3€/hod.x	2€/hod.x	1€/hod. =	30€
September 2013	5 hod.x	3€/hod.x	2€/hod.x	1€/hod. =	30€
Október 2013	5 hod. x	3€/hod.x	2€/hod.x	1€/hod. =	30€
November 2013	5 hod.x	3€/hod.x	2€/hod.x	1€/hod. =	30€
December 2013	5 hod. x	3€/hod.x	2€/hod.x	1€/hod. =	30€

- (02) V súlade s odstavcom 01 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (59+1 m<sup>2</sup>) za rok činí : **360€**

- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu podnájmu –**cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrického energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, upratovanie, strážna služba, služby informátora, telefóny, správna réžia apod. sú vo výške **12 €/rok** (slovom dvanásť eur) vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu podnájmu dojde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k mluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím podnájomca súhlasí. .

#### Článok 4

### Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi cenu nájmu mesačne vopred, **i v prípade, ak nie sú priestory podľa časového harmonogramu pronájmu podnájomcom využívané.**
- (02) Nájomca vystaví podnájomcovi faktúru za dané obdobie vždy k prvému dňu príslušného mesiaca. Úhrady cien podnájmu na obdobie príslušného mesiaca vo vyčíslenej čiastke sú splatné 14 dní odo dňa vystavenia faktúry podnájomcovi. Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať podnájomca nájomcovi bezhotovostným prevodom na účet nájomcu v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných nájomcom. Nakoľko nájomca nie je platiteľom DPH, ceny podnájmu budú faktúrované bez DPH.

#### Článok 5

### Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Nájomca odovzdá podnájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu účinnosti** tejto podnájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
- (02) Podnájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet podnájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel podnájmu dohodnutý v článku 1., ods.(5) tejto podnájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je zmysle zákona povinný zabezpečovať nájomca. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať nájomca a umožniť nájomcovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútorne stavebné úpravy na predmete podnájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je podnájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu nájomcu a tiež vlastníka objektu, t. j. mesto Hlohovec., Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. Ak týmito úpravami dôjde **k technickému zhodnoteniu** objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o technickom zhodnotení písaná samostatná zmluva. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu (napr.

zápočet zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia s cenou nájmu a pod.)  
V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi podnájomcom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa t.j. Trnavský samosprávnym krajom.

- (05) Drobné opravy a údržbu predmetu podnájmu je povinný zabezpečovať podnájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivu v čiastke do 1 000 €.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku podnájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru atď.).
- (07) Od účinnosti tejto zmluvy preberá podnájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu. V prípade spôsobenej škody podnájomcom na majetku nájomcu nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, podnájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
- (08) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (09) Nájomca sa zaväzuje poskytnúť podnájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu podnájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynovej kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom podnájmu.
- (10) Daň z nehnuteľností za objekt, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu, hradí nájomca. Nájomca zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou podnájmu.

## Článok 6

### Osobitné dojednania

- (01) Nájomca súhlasí s umiestnením mena a loga firmy podnájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu nájomcu.

## Článok 7

### Skončenie nájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**  
A/ uplynutím dojednanej doby podnájmu  
B/ vzájomnou dohodou

- C/ zánikom podnájomcu alebo nájomcu  
D/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. (02) tohto článku  
E/ vypovedaním zmluvy zo strany podnájomcu podľa ods. (03) tohto článku.
- (02) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o podnájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak  
A/ podnájomca užíva predmet podnájmu v rozpore s touto zmluvou  
B/ podnájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny podnájmu v zmysle článku 4,  
C/ podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet podnájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok  
D/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t.j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu podnájmu  
E/ podnájomca prenechá predmet podnájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu nájomcu.
- (03) **Podnájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak  
A/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet podnájmu prenajal  
B/ predmet podnájmu sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie  
C/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (04) **Výpovedná lehota** je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (05) Ku dňu skončenia podnájmu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- (06) Nájomca sa pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy zaväzuje konať v súlade s etickými zásadami podnikania a dodržiavať všetky tuzemské i zahraničné protikorupčné právne predpisy, ktoré zakazujú korupciu verejných činiteľov. Nájomca najmä nebude priamo ani nepriamo ponúkať, sľubovať alebo poskytovať peniaze alebo akúkoľvek inú výhodu verejných činiteľov v ich prospech alebo prospech tretích osôb s cieľom ovplyvniť rokovania a rozhodnutia o predmete tejto zmluvy. Porušenie ustanovenia tohto odseku predstavuje podstatné porušenie zmluvy nájomca a podnájomca má právo o d tejto zmluvy odstúpiť s okamžitým účinkom po doručení oznámenia nájomcovi a bez poskytnutia možnosti nájomca toto porušenie napraviť.
- (07) Nájomca nepostúpi, neprevedie ani inak nebude disponovať s právami a povinnosťami vyplývajúcimi z tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu podnájomcu.

## Článok 8

### Záverečné ustanovenia

- (01) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.

- (02) Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:  
1/fotokópia Výpisu z obchodného registra nájomcu  
2/fotokópia živnostenského listu  
3/kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet podnájmu  
4/tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu podnájmu (ak je kratšia ako rok), pri dlhodobějších nájmoch za kalendárny rok
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- (05) Zmluva nadobúda **platnosť** po podpise obidvomi zmluvnými stranami a súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- (06) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých pod dvoch obdrží každá so zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ nájomcu – Trnavský samosprávny kraj.

V Hlohovci 31.12.2012

Stredná odborná škola  
Nerudova 13  
920 01 Hlohovec

.....  
prenajímateľ

H.P.T. & BEPOS PLUS  
Podzámska 29, 920 01 Hlohovec

IČO: 41188063

.....  
nájomca