

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

č.2 /2013

Zmluvné strany

Nájomca

A. Stredná odborná škola
so sídlom v Hlohovci
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. Žaneta Hádeková -VENDINGCAFFE
Hydinárska 28/8
949 01 Nitra
zastúpená: Žaneta Hádeková
majiteľka firmy
zapísaná na obvodnom úrade v Nitre
č.OŽP-C/2009/01440-4

IČO: 44638931
DIČ:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

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 Zentivou a.s. má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v kat. území Hlohovec zapísanú v L.V. č. 372 zo dňa 23.9.1992 ako budovu.. Nehnuteľnosť je umiestnená na ul. M. Benku 3 920 01 Hlohovec. V zmysle súhlasu Zentiva a.s. je prenajímateľ oprávnený prenechať do podnájmu majetok, ktorý má v nájme, tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným nájomca prenecháva podnájomcovi do podnájmu nebytové priestory na chodbe pavilónu B, na M. Benku 3 na prvom nadzemnom podlaží dvojpodlažnom dome, v špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku o celkovej rozlohe na inštaláciu a prevádzkovanie nápojového automatu ,1m² a o celkovej rozlohe obslužného priestoru 3 m².
- (03) Predmet podnájmu pozostáva z **1 m²** plochy, na ktorej je umiestnený nápojový automat s elektrickou prípojkou (230V) a dodávkou pitnej vody a **3 m²** obslužného priestoru. Predmet podnájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody,

- odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a rozvodom. Predmet podnájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Vnútorne i vonkajšie zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Týmto nájomca dáva výslovný súhlas podnájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu podnájmu.
- (05) Nájomca prenecháva predmet podnájmu podnájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností – **poskytovanie teplých nápojov s výnimkou kávy s kofeínom**. Výpis z obchodného registra podnájomcu 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 **1.8.2013** do **31.7.2018**.

Článok 3

Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov je **180 € /m² ročne**. (slovom stoosemdesiat eur) a nájomné za priestory príslušenstva za 1 m² je vo výške **20 € /m² ročne**. (slovom dvadsať eur).
- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet podnájmu (4 m²) za rok vo výške **240€**
Celková výška nájomného za 1 mesiac činí vo výške 20 €
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu podnájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej 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 a pod. sú vo výške **120.**(slovom stodvadsať eur), vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu podnájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby s čím podnájomca súhlasí.
- (04) Cena nájmu za celý predmet podnájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods.(1) a (2) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (3) tohto článku. Celková cena podnájmu za **30 €** (slovom: tridsať eur).

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 prenájmu 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 nájomcovi. 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 v 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. Zentiva a.s. Hlohovec. Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. Ak týmito úpravami dôjde k **k technickému zhodnoteniu** objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o technickom zhodnotení spísaná 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. Trnavským 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 jednotlivito 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 revízií 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 nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu, hradí nájomca. Nájomca zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou ceny 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 podnájmu

- (01) **Podnájomný 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 nájme 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 verejným činiteľom 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 od 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 podnájomnou 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 podnájomcu
 - 2/fotokópia živnostenského listu
 - 3/kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet podnájmu
 - 4/tabuľka nákladov a výnosov za dobu podnájmu (ak je kratšia ako rok), pri dlhodobejších podnájmoch 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 po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ nájomcu – Trnavský samosprávny kraj.

V Hlohovci dňa : 31. 07. 2013

Stredná odborná škola
Nerudova 13
920 01 Hlohovec
4

.....
nájomca

Žaneta Hadeková-VENDINGCAFFE
Hydinárska 28. 3
949 01 Nitra
IČO: 44 638 931
DIČ: 1043705462

.....
podnájomca