

# Zmluva o podnájme nebytových priestorov

## č. 2/2014

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:

Slovenská sporiteľňa

číslo účtu:

5025453332/0900

a

### Podnájomca

**B. Saneca Pharmaceuticals a.s.**

Nitrianska 100

920 27 Hlohovec

zastúpená: Ing. Jozef Krištofčák, Csc.

predseda predstavenstva

IČO:

46833323

IČ DPH:

SK2023599842

Bankové spojenie:

Tatra banka a.s.

Č. účtu:

2920123416/1100

zapísaná v Obchodnom registri okr. súdu Trnava

vložka číslo:10601/T

oddiel: Sa

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 nájomca v nájme nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v kat. území Hlohovec zapísanú v L.V. č. 4800 ako budovu so súp. č. 3208 na parcele č. 5777. Nehnuteľnosť je umiestnená na ul. Nerudova č. 13 920 01 Hlohovec. V zmysle súhlasu Mesta Hlohovec zo dňa 20.9.2005 je nájomca oprávnený prenechať do podnájmu majetok, ktorý má v nájme, tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným nájomca prenecháva podnájomcovi do podnájmu nebytové priestory telocvične o celkovej rozlohe 288m<sup>2</sup>, sociálne priestory a šatne o celkovej rozlohe 37 m<sup>2</sup> v jednopodlažnej budove v celkovej rozlohe 325 m<sup>2</sup>.
- (03) Predmet podnájmu pozostáva z vstupnej chodby, šatne, sociálne priestory a telocvične. Predmet podnájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody,

- odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a rozvodom. Predmet podnájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom.
- (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 športových aktivít podľa časového harmonogramu doby podnájmu priestorov. 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 **1.4.2014** do **30.6.2014**.

## Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 288 m<sup>2</sup> prenajatej plochy nebytových priestorov je **5 € /hod.** (slovom päť eur) a nájomné za priestory príslušenstva je vo výške **2 € / hod.** (slovom dve eurá).
- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet podnájmu (288 m<sup>2</sup>) za jednu hodinu činí 7 € (výpočet 5€/hod. + 2€/hod. = 7€/hod., slovom sedem eur).  
Celková výška nájomného za 1 hod. podnájmu je 7 €. (slovom sedem eur).
- (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 **2€/hod.** (slovom dve eurá), 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 48 hodín činí **432,- €** (slovom: štyristotridsaťdva €).
- (05) Podnájomca bude prenajaté priestory používať nasledovne:

Apríl 2014	18hod. x 5,00€/hod. x 2,00€/hod. x 2,00€/hod. = 162 €
Máj 2014	14hod. x 5,00€/hod. x 2,00€/hod. x 2,00€/hod. = 126 €
Jún 2014	16hod. x 5,00€/hod. x 2,00€/hod. x 2,00€/hod. = 144 €

#### 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 30 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. mesto 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 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 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 : 14. 4. 2014

Saneca Pharmaceuticals a.s.

Hlohovec



Saneca Pharmaceuticals a.s.

Miltriánska 100

920 27 Hlohovec

Slovenská republika

ICO: 46 859 322

IČ DPH: SK2023599842 4

Ing. Jozef Krištofčák Csc.  
Predseda predstavenstva

Stredná odborná škola

Hlohovec

Stredná odborná škola

Nerudova 13

Hlohovec

JUDr. Emil Kúruc  
riaditeľ školy