

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

č. 1/2012

Zmluvné strany:

Nájomca

A. Stredná odborná škola

so sídlom v Hlohovci
Nerudova 13
920 01 Hlohovec

zastúpená: JUDr. Emilom Kurucom
riaditeľom školy

IČO: 17053811
DIČ: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko
číslo účtu: 1123394200/5600

a

Podnájomca

B. Radoslav Husarovič - H.P.T. & BEPOS plus

Podzámska 29
92001 Hlohovec

zastúpená: Radoslav Husarovič
konateľ

IČO: 41188063
DIČ: SK 1047023637
Bankové spojenie: VUB Banka
č. účtu 2418685755/0200

zapísaná : č.OŽP-A/2008/00415-4
č. zivnostenského registra 251-5759

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 nachádzajúca sa v kat. území Hlohovec zapísaná 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 na chodbe pavilónu B, na prvom nadzemnom podlaží učebňu o celkovej rozlohe 59m², sociálne priestory o celkovej rozlohe 1 m² v dvojpodlažnej budove v celkovej rozlohe 60 m².
- (03) Predmet podnájmu pozostáva z vstupnej chodby, učebne a sociálne priestory. Predmet podnájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a rozvodom.
- (04) Vnútročné 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 podnikateľskej činnosti – služby bezpečnosti práce a ochrany pred požiarmi. Výpis z obchodného registra podnájomcu a kópia živnostenského listu 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 podnájmu

- (01) Zmluvné strany sa dohodli na dobe podnájmu od **9.1.2012** do **31.12.2012**.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 59 m² prenajatej plochy nebytových priestorov je **3 € /hod.** (slovom tri eur) a nájomné za sociálne priestory príslušenstva za 1m² je vo výške **2 € / hod.** (slovom dve eurá).
- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet podnájmu (60m²) za jednu hodinu činí 5 € (výpočet 3€/hod. + 2€/hod. = 5€/hod., slovom päť eur).
Celková výška nájomného za 1 hod. podnájmu je 5 €. (slovom päť 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 **1€/hod.** (slovom leno euro), 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 upravia 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 1 mesiac činí **30 €** (slovom: tridsať eur).
- (05) Podnájomca bude prenajaté priestory používať nasledovne:

Január 2012	5hod. x 3,00€/hod. x 2,00€/hod. x 1,00€/hod. = 30 €
Február 2012	5hod. x 3,00€/hod. x 2,00€/hod. x 1,00€/hod. = 30 €
Marec 2012	5hod. x 3,00€/hod. x 2,00€/hod. x 1,00€/hod. = 30 €
Apríl 2012	5hod. x 3,00€/hod. x 2,00€/hod. x 1,00€/hod. = 30 €
Máj 2012	5hod. x 3,00€/hod. x 2,00€/hod. x 1,00€/hod. = 30 €
Jún 2012	5hod. x 3,00€/hod. x 2,00€/hod. x 1,00€/hod. = 30 €
Júl 2012	5hod. x 3,00€/hod. x 2,00€/hod. x 1,00€/hod. = 30 €
August 2012	5hod. x 3,00€/hod. x 2,00€/hod. x 1,00€/hod. = 30 €
September 2012	5hod. x 3,00€/hod. x 2,00€/hod. x 1,00€/hod. = 30 €
Október 2012	5hod. x 3,00€/hod. x 2,00€/hod. x 1,00€/hod. = 30 €
November 2012	5hod. x 3,00€/hod. x 2,00€/hod. x 1,00€/hod. = 30 €
December 2012	5hod. x 3,00€/hod. x 2,00€/hod. x 1,00€/hod. = 30 €

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) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca podnájmu t.j. na obdobie od 9.1.2012 do 31.1.2012 v čiastke 30,000 € (slovom tridsať eur) je splatná k poslednému dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie podnájmu vystaví nájomca podnájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) Úhrady cien podnájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca sú **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca**, k čomu nájomca vystaví pre podnájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
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 nájomca a tiež prenajímateľa (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 zabezpečiť podnájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivé v čiastke do 1000 €.
- (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 a nájomca 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 podnájomca.

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 vsúlade 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: 5.1.2012

Stredná odborná škola
Nerudova 13
920 01 Hlohovec

4

.....
nájomca

H.P.T. & BEPOS PLUS
Podzámska 29, 920 01 Hlohovec
IČO: 41188063

.....
podnájomca

Kalkulácia nákladov na 1 hodinu učebne, Nerudova 13 Hlohovec

Názov položky	Náklady na 1 hod. €
Energie- elektrická energia	0,0896 €
Plyn	0,2456 €
Vodné	0,0564 €
Služby – upratovanie	0,6041 €
Služby vrátnice	0,0043 €
Náklady spolu	1,0000 €
Základné nájomné za učebňu	3,0000 €
Nájomné za užívanie sociálnych priestorov a šatní	2,0000 €.
Cena za 1 hodinu celkom	6,0000 €