

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 18/2019/SMI

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Nájomca: **Mestská časť Bratislava–Rača**
sídlo: Kubačova 21, 831 06 Bratislava
zastúpená starostom Mgr. Michalom Drotovánom
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: SK75 0200 0000 0000 0042 1032
IČO: 304557
DIČ: 2020879212
IČ DPH: nie je platcom DPH
(ďalej len „nájomca“)

a

2. Podnájomca: **Ing. Vojtech Bugár - ProBUG**
sídlo: Trstice 509, 925 42 Trstice
bankové spojenie:
číslo účtu:
IČO: 47 544 121
DIČ: 1086359670
IČ DPH: nie je platcom DPH
Registovaný Okresným úradom Galanta, číslo živnostenského registra 220-29537
(ďalej len „podnájomca“)
- (ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže zo dňa 15.04.2019 túto zmluvu.

Článok I. Úvodné ustanovenia

Nájomca je na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti č. 078304490500 uzatvorenej medzi Hlavným mestom SR Bratislavou a Mestskou časťou Bratislava–Rača zo dňa 22.07.2005 oprávnený dať do podnájmu nebytové priestory v budove domu služieb na Dopravnej ulici č. 57, 831 06 Bratislava, stavby so súpisným č. 1593, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4778/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2403 m², zapísanej na LV č. 1628 pre k.ú. Rača, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej ako „nehnuteľnosť“).

Článok II. Predmet, účel, doba podnájmu

1. Predmetom zmluvy je podnájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prvom nadzemnom podlaží nehnuteľnosti, o výmere 30,21 m² s podielom na spoločných priestoroch o výmere 6,44 m² (ďalej len „predmet podnájmu“).

2. Nájomca prenecháva podnájomcovi predmet podnájmu špecifikovaný v predchádzajúcom bode, za účelom vykonávania projektových služieb – vypracovaní projektových dokumentácii pozemných stavieb vrátane energetických posudkov a energetických certifikácií ku kolaudácii.
3. Zmena účelu využitia predmetu podnájmu je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu len v rozsahu dohodnutom v zmluve.
4. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú od 15.05.2019 do 14.05.2024.
5. Nájomca prenecháva predmet podnájmu podnájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Podnájomca vyhlasuje, že mu je skutkový a právny stav predmetu podnájmu dostatočne známy a podpisom zmluvy deklaruje, že predmet podnájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za účelom podnájmu.
6. Podnájomca si je vedomý, že pokiaľ bude na výkon činnosti, ktorú bude vykonávať v predmete podnájmu potrebné akékoľvek osobitné povolenie (napr. súhlas úradu verejného zdravotníctva s uvedením priestorov do prevádzky a pod.), zabezpečí si ho sám a na vlastné náklady. Podnájomca je povinný v prípade skončenia platnosti tohto alebo iného ďalšieho povolenia, alebo ak mu takéto povolenie chýba pre prevádzkovanie dohodnutého účelu podnájmu a vykonávanie ďalších aktivít podľa tejto zmluvy v predmete podnájmu – vykonať opatrenia pre zabezpečenie nového povolenia. V prípade ak podnájomca takéto súhlasné povolenie nezabezpečí, resp. príslušné rozhodnutie bude nesúhlasné, je nájomca oprávnený od zmluvy písomne odstúpiť s účinnosťou odo dňa doručenia písomného odstúpenia podnájomcovi, pričom je podnájomca povinný vypratať predmet podnájmu v lehote podľa článku V. bod 11 tejto zmluvy.

Článok III. Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné za predmet podnájmu je dohodou zmluvných strán určené vo výške 31,- EUR/m²/rok za nebytový priestor a 21,- EUR/m²/rok za spoločný priestor. Celkové nájomné je 1.071,75 EUR ročne (slovom jedentisícšesťdesiatjeden eur a sedemdesiatpäť centov).
2. Nájomné bude podnájomca platiť mesačne vo výške 89,31 EUR (slovom osemdesiatdeväť eur a tridsaťjeden centov), pričom nájomca je povinný vystaviť podnájomcovi na zaplatenie nájomného riadnu faktúru do 10. dňa príslušného mesiaca, na ktoré sa vzťahuje dané nájomné. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet nájomcu.
3. Po vzájomnej dohode zmluvných strán uhradí podnájomca nájomné za predmet podnájmu za obdobie od 15.05.2019 do 31.05.2019 vo výške 44,65 EUR (slovom štyridsaťštyri eur a šesťdesiatpäť centov). Faktúru na zaplatenie dohodnutého nájomného podľa tohto bodu je nájomca povinný vystaviť najneskôr do 10.06.2019.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca jednostranným právnym úkonom je oprávnený zvýšiť výšku aktuálneho nájomného, ktoré už bolo určené aj s prihliadnutím na priemerný medziročný rast spotrebiteľských cien vykázaný Štatistickým úradom SR v čase stanovenia aktuálneho nájomného, v závislosti od ďalšieho priemerného medziročného nárastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem.

5. V prípade, ak podnájomca neuhradí nájomné v dohodnutej lehote, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý, i začatý deň omeškania.

Článok IV. Platby za služby

1. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu (ďalej len „zálohové platby“) sú vyčíslené vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
2. Zálohové platby sú splatné mesačne od 15.05.2019 a nájomca je povinný ich vyfakturovať spolu s nájomným podľa článku III. bodu 2 zmluvy. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet nájomcu.
3. Po vzájomnej dohode zmluvných strán uhradí podnájomca zálohovú platbu za obdobie od 15.05.2019 do 31.05.2019 vo výške 22,90 EUR (slovom dvadsaťdva eur a deväťdesiat centov). Faktúru na zaplatenie zálohovej platby podľa tohto bodu je nájomca povinný vystaviť podnájomcovi najneskôr do 10.06.2019.
4. Skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu podnájmu sa vyúčtujú jedenkrát ročne, po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií, spravidla najneskôr do 31.05. nasledujúceho roku.
5. Výšku zálohových platieb je nájomca oprávnený zmeniť jednostranne v rozsahu zmeny výšky zálohových platieb, ktoré nájomca hradí dodávateľom energii a služieb.
6. Ustanovenia článku III. bodu 5 zmluvy o úroku z omeškania sa na vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu len na účel dohodnutý v článku II. bod 2 zmluvy a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu. Podnájomca je povinný udržiavať predmet podnájmu v riadnom stave, sústavne a dôsledne vykonávať všetky opatrenia na jeho ochranu a dbať na to, aby sa predišlo jeho poškodeniu.
2. Podnájomca je povinný odovzdať nájomcovi v zapečatenej obálke jeden exemplár kľúčov od predmetu podnájmu, pre prípad odstránenia havarijných situácií (požiar, únik vody a pod.) a predmet podnájmu (miestnosť) podľa účelu podnájmu označiť.
3. Podnájomca je povinný uzatvoriť zmluvu s dodávateľmi služieb, ktoré sú spojené s užívaním predmetu podnájmu (odvoz a likvidácia odpadu).
4. Podnájomca je povinný neodkladne nájomcovi nahlásiť závady, ktoré vznikli na predmete podnájmu. Ak si opravy vyžadujú dočasný zásah do predmetu podnájmu, musí podnájomca tento zásah umožniť a znášať obmedzenia v užívaní predmetu podnájmu súvisiace s týmto zásahom.
5. Podnájomca bez súhlasu nájomcu nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu, alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu alebo inej dispozícii tretej osobe. Podnájomca nemôže na predmet podnájmu, alebo jeho časť zriadiť záložné právo, alebo predmet podnájmu inak zaťažiť.
6. Podnájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné a technické úpravy na predmete podnájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Pred

vykonaním týchto prác je podnájomca povinný dať odsúhlasiť nájomcovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav.

7. Súhlas podľa predchádzajúceho bodu nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad, pričom nájomca sa zaväzuje poskytnúť podnájomcovi súčinnosť. Po dokončení prác je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi príslušné revízne správy.
8. Podnájomca nie je oprávnený požadovať náhradu nákladov vynaložených na udržiavacie práce, stavebné, technické úpravy a opravy predmetu podnájmu, rekonštrukčné práce a pod. realizované v súlade so zmluvou, ani si nebude uplatňovať voči nájomcovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.
9. Nájomca si vyhradzuje právo vstupu do predmetu podnájmu za účelom kontroly plnení v zmysle zmluvy, a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu podnájomcu.
10. Podnájomca je povinný po ukončení podnájmu odovzdať predmet podnájmu nájomcovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadných úprav v zmysle bodu 6. tohto článku. Vypratanie predmetu podnájmu je podnájomca povinný vykonať najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení podnájmu. Za deň odovzdania predmetu podnájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu podnájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
11. Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 20,- EUR (slovom dvadsať EUR), za každý, i začatý deň omeškania s vypratáním predmetu podnájmu. Uhradením zmluvnej pokuty sa podnájomca nezbujuje povinnosti zaplatiť nájomcovi úhradu za užívanie predmetu podnájmu vo výške nájomného a za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu.
12. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 10. tohto článku má nájomca tiež právo vypratať predmet podnájmu na náklady podnájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete podnájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je nájomca oprávnený:
 - a) vstúpiť do predmetu podnájmu spôsobom primeraným okolnostiam, tzn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),
 - b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody prípadne iných médií do predmetu podnájmu.
13. Podnájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením, alebo zničením predmetu podnájmu zavinením podnájomcu, alebo osôb jednajúcich v jeho mene, alebo jeho návštevníkov, či zanedbaním povinností podľa zmluvy, pri vylúčení zodpovednosti za škody vzniknuté vyššou mocou.
14. Podnájomca je povinný dodržiavať v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete podnájmu všetky povinnosti nájomcu vyplývajúce z príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to najmä upravujúcich ochranu pred požiarmi, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, civilnej ochrany obyvateľstva. V prípade porušenia týchto povinností zodpovedá podnájomca nájomcovi za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré nájomcovi dôsledkom porušenia povinnosti podnájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli nájomcovi uložené. V rámci toho podnájomca:
 - a) preberá na seba v predmete podnájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo 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 v znení neskorších predpisov, čím preberá v predmete podnájmu zodpovednosť za požiaru ochranu (ďalej len „PO“),

- b) sa zaväzuje 1x ročne sprístupniť predmet podnájmu, dokumentáciu PO a revízie zariadení, ktoré má v podnájme technikovi PO nájomcu v záujme kontroly plnenia právnych predpisov podľa písm. a) tohto bodu,
 - c) sa zaväzuje dodržiavať zákon č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 42/1994 Zb. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
 - d) sa zaväzuje dodržiavať v predmete podnájmu a ostatných jemu prístupných priestoroch prenajatých nájomcovi zásady bezpečného správania sa a dodržiavať platné právne predpisy, týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) a civilnej ochrany,
 - e) sa zaväzuje zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a civilnej ochrany obyvateľstva na vlastné náklady, ktoré v predmete podnájmu zapríčinil pri svojej činnosti, resp. požiadať nájomcu o ich odstránenie za odplatu, uhradenú podnájmomcom nájomcovi,
 - f) sa zaväzuje v prípade, že predmet podnájmu v súvislosti s dohodnutým účelom podnájmu si vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti BOZP, PO, civilnej ochrany a iných opatrení, zabezpečiť v týchto priestoroch realizáciu vyplývajúcich opatrení na vlastné náklady a zodpovednosť,
 - g) sa zaväzuje zabezpečiť v predmete podnájmu na vlastné náklady prostriedky ochrany pred požiarimi (ručné hasiace prístroje), pokiaľ v ňom nie sú umiestnené a vykonávať ich revízie v súlade s vyhláškou MV SR č.719/2002 Z.z.. ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov.
15. Poistenie hnutel'ného majetku a zariadenia podnájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady, pričom nájomca nezodpovedá za prípadné poškodenie, stratu, resp. zničenie tohto majetku.
16. Podnájomca má právo po dohode s nájomcom bezplatne na vlastné náklady umiestniť na fasáde nehnuteľnosti informačnú tabuľu s názvom zariadenia, otváracími hodinami a informáciou o poskytovaných službách.
17. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť podnájomný vzťah.
18. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne ohlásiť nájomcovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom podnájomcu uvedeným v zmluve, najneskôr však do 7 kalendárnych dní po tom ako nastanú.
19. Podnájomca nie je oprávnený zriadiť si v mieste predmetu podnájmu sídlo firmy, resp. miesto podnikania bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
20. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca je povinný uhrádzať náklady na opravy predmetu podnájmu, ktoré spôsobil podnájomca a drobné opravy spôsobené bežným užívaním. Na účely tejto zmluvy sa drobnými opravami rozumejú opravy uvedené v § 5 až 9 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Drobné opravy a bežnú údržbu predmetu zmluvy do 300,- EUR (slovom tristo EUR) v jednotlivom prípade zabezpečuje podnájomca na vlastné náklady.

Článok VI. Podnájom a ukončenie podnájmu

1. Zmluvné strany môžu kedykoľvek vypovedať zmluvu aj bez udania dôvodu, len písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane.

2. Nájomca môže písomne ukončiť zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby odstúpením účinným odo dňa doručenia písomného odstúpenia ak podnájomca:
 - a) užíva predmet podnájmu v rozpore so zmluvou alebo s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu;
 - b) mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného, alebo zálohových platieb;
 - c) sám, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet podnájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok v predmete podnájmu, alebo nehnuteľnosti;
 - d) prenechá predmet podnájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu;
 - e) vykonal stavebné, technické úpravy a udržiavacie práce na predmete podnájmu, príp. zásahy do fasády budovy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu,
 - f) nezabezpečí v súlade s článkom II. bod 6 tejto zmluvy chýbajúce platné povolenie pre prevádzkovanie dohodnutého účelu nájmu, resp. príslušné rozhodnutie je nesúhlasné.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby ak podnájomca:
 - a) opakovane poruší povinností uvedené v článku V. bod 14 zmluvy;
 - b) neoznámi nájomcovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah;
 - c) opakovane mešká s platením nájomného, alebo zálohových platieb;
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvu je možné ukončiť pred uplynutím dohodnutej doby aj vzájomnou dohodou zmluvných strán.
6. V zmysle ustanovenia § 680 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, ak dôjde ku zmene vlastníctva predmetu podnájmu, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca za podmienok dohodnutých v zmluve

Článok VII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu jeho adresa sídla uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miestom doručenia podnájomcu:
 - a) adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, alebo
 - b) adresa podľa aktuálneho výpisu zo Živnostenského registra, alebo
 - c) adresa fyzickej osoby – podnikateľa podľa aktuálneho výpisu zo Živnostenského registra, alebo
 - d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene podnájomcu, zastihnutá.
3. Podnájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť nájomcu podľa bodu 2. tohto článku doručená do miesta doručenia podľa bodu 2. tohto článku, bude považovaná za doručenú priamo do vlastných rúk podnájomcu, a to aj v prípade, ak
 - a) podnájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a podnájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa podnájomca o

- uložení nedozvedel,
- c) bola zásielka vrátená nájomcovi ako nedoručiteľná, najmä preto, že nebolo možné podnájomcu na adrese podľa bodu 2. tohto článku zastihnúť a jeho iná adresa nie je nájomcovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručенú a to aj vtedy, ak sa podnájomca o tom nedozvie.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých nájomca a podnájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu.
2. Zmeny v zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov.
3. Ak nie je v zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prípadne ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na jej základe bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť článku V. bod 10 a 11 zmluvy a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti zmluvy.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

Príloha: Výpočtový list podnájomcu

V Bratislave dňa: 15.05.2019

Za nájomcu:

V Bratislave dňa: 15.05.2019

Za podnájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta

Ing. Vojtech Bugár - ProBUG