

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

číslo zmluvy nájomcu: **2011/008**

medzi :

- 1. Obchodné meno:** ŽILINA REAL, s.r.o.
Sídlo: Námestie obetí komunizmu č. 1, 011 31 ŽILINA
Prevádzka: A. Bernoláka 35, 010 01 ŽILINA
IČO: 36 433 420
DIČ: 2022043111
IČ DPH: SK2022043111
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s., pobočka ŽILINA
Číslo účtu: 0366057001/5600
Spoločnosť zapísaná : OR OS v Žiline, Odd. Sro, Vložka číslo: 16523/L
Konajúca: Ing. Branislav Bačík – konateľ

(ďalej len „Nájomca“, alebo spoločne ako „zmluvné strany“)

a

- 2. Obchodné meno:** Žilina Invest, s.r.o.
Sídlo: Námestie obetí komunizmu č. 1, 011 31 ŽILINA
IČO: 36 416 754
DIČ: 2021802805
IČ DPH: SK2021802805
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s., pobočka ŽILINA
Číslo účtu: 0355753001/5600
Spoločnosť zapísaná : OR OS v Žiline, Odd. Sro, Vložka číslo: 14752/L
Konajúca: MVDr. Stanislav Grobár – konateľ
Mgr. Branislav Orava – konateľ
Ing. Vladimír Liššák – konateľ

(ďalej iba „Podnájomník“, alebo spoločne ako „zmluvné strany“)

ČI. I Predmet zmluvy

- 1.1. Na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov nachádzajúcich sa na Bernolákovej ul. 75/35 v Žiline, uzavretej medzi nájomcom PROKION, s.r.o. a podnájomníkom ŽILINA REAL, s.r.o., patrí podnájomníkovi právo podnájmu nebytových priestorov zapísaných na L.V. č. 5217 v k.ú. Žilina ako parcela č. 6621, číslo stavby 75.
- 1.2. So súhlasom nájomcu PROKION, s.r.o. prenecháva nájomca Žilina Real, s.r.o. časť prenajatých nebytových priestorov a to: **kancelárske priestory vo výmere 35,75 m² na 1. poschodí a skladovacie /archivačné priestory vo výmere 123 m² v suteréne nehnuteľnosti označenej v tomto článku, bode 1.1 tejto zmluvy** do podnájmu Podnájomníkovi, za podmienok stanovených touto zmluvou. V cene za podnájom je zahrnutý aj podiel Podnájomníka na spoločných priestoroch, ktoré bude Podnájomník spolu užívať. V cene za podnájom sú ďalej zahrnuté parkovacie miesta, ktoré má Podnájomník právo označiť svojim obchodným menom na vlastné náklady.

ČI. II Účel podnájmu

- 2.1. Prenajaté nebytové priestory, špecifikované v čl. I tejto zmluvy (ďalej len „**predmet podnájmu**“), je Podnájomník oprávnený užívať na výkon činnosti v zmysle predmetu činnosti podnájomníka tak, ako je uvedený v Obchodnom registri.

ČI. III Doba podnájmu

- 3.1. Táto zmluva o podnájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.05.2011 do 31.12.2011.

ČI. IV Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Nájomca je povinný odovzdať predmet podnájmu Podnájomníkovi ku dňu vzniku podnájmu v stave spôsobilom na bežné užívanie. Podnájomník sa zoznámil so stavom predmetu podnájmu jeho obhliadkou na mieste samom, voči jeho stavu nemá žiadne výhrady a v tomto stave ho preberá.
- 4.2. Nájomca je povinný zabezpečiť pre Podnájomníka riadne a neprerušené plnenie služieb spojených s užívaním predmetu podnájmu, a to dodávku elektrickej energie, vody a tepla.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje umožniť používať sociálne zariadenia a spoločné priestory nachádzajúce sa v objekte pre návštevníkov a pracovníkov Podnájomníka počas celej doby otváracích hodín.
- 4.4. Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu podnájmu počas platnosti tejto zmluvy Podnájomníkovi, jeho zamestnancom, zákazníkom ako aj štátnym orgánom vykonávajúcim kontrolu v čase prevádzkových hodín podnájomca, mimo tohto času tak urobí Podnájomník po vzájomnej dohode s Nájomcom.

- 4.5. Podnájomník je povinný platiť za predmet podnájmu úhradu, ktorej výška je stanovená v čl. V tejto zmluvy.
- 4.6. Podnájomník nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu ďalšiemu podnájomníkovi.
- 4.7. Podnájomník je oprávnený označiť prevádzku obchodným označením Podnájomníka. Nájomca, na základe zmluvy s Prenajímateľom, povoľuje v čase platnosti tejto zmluvy umiestniť na fasáde objektu na viditeľnom mieste a nad vstupnými dverami informačné tabule a označenie Podnájomníka.
- 4.8. Podnájomník zabezpečí na svoje náklady poistenie svojich vnesených vecí a tovaru, ako aj poistenie škody spôsobené prevádzkou, alebo zamestnancami Podnájomníka.
- 4.9. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi potrebu opráv, ktoré má Nájomca urobiť a umožniť Nájomcovi vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Podnájomník zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Podnájomník je oprávnený vykonávať nasledujúce opravy: výmena nefunkčných elektroinštalračných koncových zariadení (žiarovky, žiarivky, zásuvky, vypínače, kľučky a dverové zatváracie systémy atď.) Podnájomník na vlastné náklady môže prevádzať nasledujúcu údržbu: pravidelné čistenie a údržbu podlahových povrchov, nátery, maľby, umývanie okien a sklenených výplní, obklady, dlažby.
- 4.10. Podnájomník s písomným súhlasom Nájomcu môže vykonávať v prenajatých priestoroch potrebné stavebné úpravy a technické zhodnotenia. Nájomca na základe zmluvy s Prenajímateľom súhlasí, aby si Podnájomník mohol odpisovať vnesené investície za technické zhodnotenie do nehnuteľnosti, ktoré vykonal s predchádzajúcim súhlasom Nájomcu, pričom Nájomca sa na základe zmluvy s Prenajímateľom dohodol, že nebude zvyšovať vstupnú hodnotu prenajatých priestorov o technické zhodnotenie, ktoré bolo vynaložené ako vnesená investícia Podnájomníkom. Podnájomník je povinný previesť všetky úpravy a technické zhodnotenia na svoje náklady riadnym spôsobom s odbornou starostlivosťou a použitím nových a kvalitných materiálov, ktoré sú v súlade s technickými normami a zákonnými požiadavkami.

Čl. V Cena podnájmu

- 5.1. Cena podnájmu bola zmluvnými stranami odsúhlasená nasledovne –
kancelárske priestory: 69,95 EUR/m²/rok
skladovacie/archivačné priestory: 16,60 EUR/m²/rok
Platba za podnájom za celú nehnuteľnosť v podnájme, označenú v čl. I, bode 1.2. tejto zmluvy, vrátane parkovacieho miesta predstavuje sumu 4.542,51 EUR bez DPH/rok (slovom: štyritisícpäťstoštyridsaťdva EUR, 51 cent) a Podnájomník ju bude platiť mesačne čiastkou 378,54 EUR bez DPH.
- 5.2. Podnájomné bude platené za príslušné fakturačné obdobie vopred a to na základe faktúr vystavených nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že fakturačným obdobím je jeden kalendárny mesiac.
- 5.3. Nájomca je povinný vystaviť faktúru v lehote podľa všeobecne záväzného právneho predpisu. Faktúra musí mať všetky náležitosti vyžadované všeobecne záväznými

právnymi predpismi. V prípade, že faktúra nebude mať náležitosti podľa predchádzajúcej vety, je Podnájomník oprávnený túto faktúru bez zaplatenia v lehote splatnosti vrátiť Nájomcovi. Za vrátenie faktúry sa považuje aj jej odoslanie Podnájomníkom Nájomcovi. Po doručení opravenej faktúry Podnájomníkovi začína Podnájomníkovi plynúť nová lehota splatnosti faktúry.

- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota splatnosti faktúr podľa tejto zmluvy je 14 dní odo dňa ich doručenia.
- 5.5. V cene podnájmu sú zahrnuté úhrady za energie (hlavne spotreba plynu, elektrickej energie, vody) ako aj služby spojené s likvidáciou odpadu. Nájomca nebude poskytovať služby a energií fakturovať.

ČI. VI Skončenie podnájmu

- 6.1. Ak v tejto zmluve nie je stanovené inak, na skončenie podnájmu sa primerane použijú ustanovenia § 9 Zák. č. 116/90 Zb. Užívanie predmetu podnájmu (ďalej len „**podnájom**“) skončí najneskôr dňom, kedy dôjde k skončeniu nájomnej zmluvy uvedenej v bode 1.1. tejto zmluvy.
- 6.2. Podnájom skončí tiež na základe písomnej dohody zmluvných strán a to ku dňu uvedenému v tejto dohode.
- 6.3. Podnájom skončí tiež písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán, ktorá musí byť doručená účastníkovi tejto zmluvy.
- 6.4. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu písomne z týchto dôvodov:
a/ Podnájomník užíva predmet podnájmu v rozpore s touto zmluvou,
b/ Podnájomník o viac ako jeden mesiac mešká so zaplatením ceny za podnájom, pričom Nájomca ho na túto skutočnosť písomne upozornil.
- 6.5. Podnájomník môže vypovedať túto podnájomnú zmluvu písomne z týchto dôvodov:
a/ Podnájomník stratil spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú bol predmet nájmu prenechaný do užívania,
b/ predmet podnájmu sa bez zavinenia Podnájomníka stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
c/ Nájomca porušuje svoje povinnosti z tejto zmluvy.
- 6.6. Výpovedná doba oboch zmluvných strán je dva mesiace a počíta sa od prvého dňa nasledujúceho po dni, kedy bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 6.7. Po skončení podnájmu je Podnájomník povinný vrátiť predmet podnájmu v stave v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Vzájomné vysporiadanie pohľadávok a záväzkov účastníkov z tejto zmluvy sa vykoná po skončení podnájmu.

Čl. VII
Záverečné ustanovenia

- 7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť najskôr nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia.
- 7.2. Na zmenu obsahu tejto zmluvy je potrebný súhlas oboch zmluvných strán vykonaný v písomnej forme.
- 7.3. Táto zmluva bola spísaná na základe slobodne, určito a zrozumiteľne prejavenej vôle zmluvných strán, nie pod nátlakom ani z donútenia, nie za nápadne nevýhodných podmienok pre jednu zo zmluvných strán, čo obe zmluvné strany na znak súhlasu s jej obsahom po prečítaní tejto zmluvy, vlastnoručne svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzujú.
- 7.4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnocenných exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.

V Žiline, dňa 29. 04. 2011

V Žiline, dňa 29. 04. 2011

Nájomca :

.....
Za ŽILINA REAL, s.r.o.

Podnájomník:

.....
Za Žilina Invest, s.r.o.

.....
Za Žilina Invest, s.r.o.

.....
Za Žilina Invest, s.r.o.