

Inv 157/2009

Zmluva o podnájme

Nájomca: Team s.r.o., so sídlom: Pod Turičkou 39, Banská Bystrica
Zapísaná v Obch.reg.Okr.súdu B.Bystrica, odd.Sro,vl.č.5735/S
(prevádzka Ruttkay-Nedeckého 4, Banská Bystrica)
IČO: 36034070 **DIČ:2020087553**
Identifikačné číslo pre DPH: SK2020087553
Zástupca – konateľ: Ing. Juraj Presperín
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
Číslo účtu: 0301488492/0900
Tel/fax: 048/4152749

Podnájomca : Štátna vedecká knižnica v Banskej Bystrici, so sídlom Lazovná č.9,
Banská Bystrica
Štátna príspevková organizácia
IČO: 35987006 **DIČ:2021433172**
Identifikačné číslo pre DPH: neplatca
Zástupca - riaditeľka : PhDr. Oľga Lauková
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000239822/8180
Tel/fax: 048/4155067 / 048/4124096

Článok I.

Základné ustanovenia Prehlásenia a záruky zmluvných strán

1. Nájomca je právnická osoba, riadne zaregistrovaná a platne existujúca podľa zákonov SR. Právo užívať a ďalej prenajímať tretím osobám skladové priestory o výmere 338 m², na Zvolenskej ceste 37 v Banskej Bystrici, zapísané na LV č. 3666 (viď príloha č.1) vedené v katastri nehnuteľností pre k.ú. Radvaň, Katastrálny úrad v Banskej Bystrici, Správa katastra Banská Bystrica, ktoré nadobudol nájomca na základe zmluvy o nájme zo dňa 18.1.2006 uzatvorenej medzi vlastníkom týchto skladových priestorov a nájomcom (v uvedenej zmluve vlastník vedený ako prenajímateľ a Nájomca vedený ako nájomca. Prehlásenie majiteľa priestorov že Nájomca je oprávnený prenajímať uvedený priestor – príloha č. 2).

Nájomca vyhlasuje, že má všetku potrebnú právomoc a oprávnenie k tomu, aby uzavrel túto zmluvu a plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a aby uskutočnil všetky zmluvou predvídané transakcie.

2. Podnájomcom je štátna príspevková organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti MK SR. Štatutárny zástupca podnájomcu má všetku potrebnú právomoc a oprávnenie k tomu, aby uzavrel túto zmluvu a aby podnájomca plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a uskutočnil všetky zmluvou predvídané transakcie. Podnájomca sa zaväzuje, že po dobu platnosti tejto zmluvy neurobí nič, čo by zmarilo účel sledovaný touto zmluvou.

Článok II. Predmet podnájmu

Nájomca prenajíma týmto podnájomníkovi skladové priestory objektu so súpisným číslom 6744 postavenom na parcele č. 3393/19 v Banskej Bystrici na Zvolenskej ceste 37 a to v nasledujúcom

- skladové priestory nachádzajúce sa v zadnej časti priemyselnej budovy spolu o výmere 338 m²
- spoločné sociálne zariadenie prístupné vchodom zo skladových priestorov, ktoré bude využívať podnájomník spolu s ďalšími podnájomníkmi

Umiestnenie prenajatých priestorov je zrejmé z priloženého výkresu (Príloha č. 3– pôdorys), ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Článok III. Účel podnájmu

Nájomca prenajíma podnájomcovi predmetné skladové priestory za účelom skladovania knižného fondu Štátnej vedeckej knižnice v B. Bystrici.

Čl. IV. Doba podnájmu

1. Podnájom sa touto zmluvou dojednáva na dobu určitú od 1.4.2009 do 31.3.2019
 2. Nájomca odovzdá podnájomcovi predmetné priestory dňom podpísania tejto zmluvy. Podnájomca prevezme predmet podnájmu do užívania osobne, na mieste, za súčasnej prehliadky prenajímaných priestorov o čom spíšu zmluvné strany stručný zápis (Odovzdávací protokol), v ktorom stručne zhodnotia stav predmetu podnájmu odovzdávaného k užívaniu podnájomcovi.
 3. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomný vzťah bude možné ukončiť výpoveďou len z nasledujúcich dôvodov:
 - 3.1. Dôvody na strane nájomcu:
 - a) podnájomca užíva predmet podnájmu v rozpore s dohodnutým účelom
 - b) podnájomca je o viac než jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s podnájomom
 - c) podnájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby
 - e) podnájomca alebo osoby ktoré sú v priamom súvisi s podnájomcom (klienti/zákazníci) hrubo porušujú pokoj alebo poriadok a spoločenské normy spolunažívania. Pre platnosť tohto výpovedného dôvodu je nevyhnutné preukázanie porušovania, a to minimálne upozoreniami správcu obytného domu, prípadne prísl.orgánmi miestnej samosprávy alebo políciou.
 - 3.2. Dôvody na strane podnájomcu:
 - podnájomca môže dať výpoveď z akéhokoľvek dôvodu, alebo bez udania dôvodu
 - 3.3. Základná výpovedná lehota je šesťmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
- Ustanoveniam uvedeným v tomto bode nájomca a podnájomca rozumejú a sú si vedomí právnych následkov z nich plynúcich, čo potvrdzujú podpisom oprávnených osôb na tejto zmluve.

4. Zmluvné strany sa pre účely tejto zmluvy dohodli nasledovnej zásade doručovania písomností: Pokiaľ adresát doporučenú zásielku do 15 dní od uloženia na pošte nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia zásielky, aj keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel, resp. zásielku neprevzal (§ 47, ods.2 Občianskeho súdneho poriadku).

Článok V. Podmienky podnájmu

1. Nájomca je, s výnimkou uvedenou ďalej, povinný predmet podnájmu na svoj náklad udržiavať v riadnom technickom a prevádzky schopnom stave a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je užívaním skladového priestoru podľa tejto zmluvy spojené.

2. Podnájomca je povinný užívať prenajaté priestory so starostlivosťou riadneho hospodára. Po skončení podnájmu je podnájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu. Pokiaľ nebude zmluvnými stranami dohodnuté inak, bude sa za východzí stav, ku ktorému sa bude posudzovať stav vydávaných priestorov, považovať stav prenajatých priestorov v podobe akú mali po prevedení stavebných úprav podľa ďalších ustanovení tejto zmluvy.

3. Podnájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov a drobnými opravami. Za obvyklú údržbu a drobné opravy budú zmluvné strany považovať také práce (opravy) súvisiace s udržiavaním predmetu podnájmu v stave v akom bol podnájomcovi odovzdaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zrealizované stavebné úpravy. Zmluvné strany týmto zjednávajú limit hodnoty nákladov na jednu opravu zaistenú podnájomcom vo výške 300,-EUR (s výnimkou hygienických malieb a náterov), pričom celkový ročný úhrn súm za vykonané opravy nepresiahne 1.200,- EUR. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu akékoľvek závady vyžadujúce prevedenie opráv nad rámec obvyklého udržiavania a drobných opráv a poskytnúť nájomcovi nevyhnutnú spoluprácu k ich prevedeniu. Podnájomca zodpovedá za prípadné zvýšenie nákladov opravy v prípade, že nesplní včas svoju oznamovaciu povinnosť.

4. Nájomca umožní podnájomcovi vykonať všetky nevyhnutné úpravy podľa svojich požiadaviek v súlade s účelom podnájmu, pri rešpektovaní zachovania podstaty objektu a všeobecne záväzných právnych predpisov, pričom ak vykonané úpravy podnájomcom budú tvoriť nedeliteľnú súčasť predmetných priestorov (stavebne zabudované) stanú sa ich vykonaním neoddeliteľnou súčasťou predmetných priestorov a majetkom nájomcu. V prípade, že podnájomca vykoná po predchádzajúcom súhlase nájomcu ďalšie úpravy a tie sa stanú stavebnou súčasťou objektu a bez porušenia majetkovej podstaty ich nebude možné odobrať, zostávajú tieto príslušenstvom prenajatých priestorov, bez toho že by bol nájomca povinný poskytnúť náhradu, a to i pri skončení podnájmu, ak sa nedohodnú strany inak. Podnájomca na svoje náklady zaistí základnú požiarno-technickú ochranu prenajatých priestorov, vrátane ich vybavenia príslušnými zariadeniami a bude dbať o ich technickú funkčnosť a spoľahlivosť ku dňu odovzdania predmetu podnájmu nájomcovi, pričom za ich funkčnosť a spôsobilosť po dobu podnájmu zodpovedá podnájomca.

5. Nájomca sa zaväzuje v dostatočnom predstihu vopred informovať podnájomcu o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa nehnuteľnosti, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu podnájmu podnájomcom. Pri prevádzaní akýchkoľvek stavebných úprav, modernizácii a rekonštrukcii predmetného objektu je nájomca povinný brať ohľad v čo najväčšej miere na oprávnené záujmy podnájomcu, hlavne pokiaľ ide o zachovanie obchodnej prevádzky podnájomcu.

6. Za škody vzniknuté na predmete podnájmu, ktorých pôvod je z doby pred vznikom podnájmu, podnájomca nezodpovedá, ak sa aj prejavia za doby trvania tejto zmluvy.
7. Nájomca nezodpovedá za škody, ktoré podnájomcovi vzniknú pri jeho činnosti v prenajatých priestoroch alebo v priamej súvislosti s ňou, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností vyplývajúcich pre nájomcu z tejto zmluvy, alebo zo zákona pokiaľ táto zmluva neurčuje inak.
8. Podnájomca poistí svoj majetok vnesený do predmetných priestorov proti všetkým bežným rizikám, hlavne proti poškodeniu a zničeniu vecí vodou z vodovodných zariadení, proti vzniku požiaru, proti vandalizmu. V prípade vzniku poistnej udalosti prednostne použije poistné plnenie na odstránenie škôd.
9. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť podnájomcovi všetky jemu dostupné a potrebné technické údaje, týkajúce sa prenajatých skladových priestorov, vrátane stavebno-technickej dokumentácie a potrebnú spoluprácu pri zaisťovaní interiérových úprav a prihlásení sa podnájomcovi k odberu energie a telekomunikačných služieb.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby elektrické zariadenia ktoré budú pripojené na elektrický rozvod dodávateľa spĺňali podmienky stanovené „Vyhláškou č. 718 Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení“, zo dňa 20.11.2002.
11. Podnájomca sa zaväzuje v jemu prenajatých priestoroch zabezpečovať plnenie úloh požiarnej ochrany podľa § 4 až § 9 Zák. č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov, ako aj plnenie úloh bezpečnosti zdravia pri práci podľa Zák. č. 124/2006 Z. z.
12. Podnájomca sa tiež zaväzuje udržiavať prístupové schodisko a rampu skladových priestorov v čistom stave ako aj zabezpečiť ich v zimnom období proti pošmyknutiu.
13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť v prípade sneženia prístupnosť objektu motorovým vozidlom počas pracovných dní v čase od 8,00 hod.
14. Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu po dobu platnosti zmluvy časovo bez obmedzenia, pokiaľ k tomu v zmysle platných právnych predpisov získa príslušné súhlasy prísl. orgánov.

Čl. VI.

Ujednania o ďalších právach spojených s podnájomom

1. Podnájomca je oprávnený spolu s predmetom podnájmu užívať parkovacie miesta v skladovom areáli.
2. Nájomca v rámci prenájmu poskytuje nasledovné služby :
 - a) dodávka plynu, určeného na vykurovanie plynovým teplovzdušným fukárom, s osobitným meraním spotreby
 - b) prevádzka, upratovanie a údržba sociálneho zariadenia.
3. V prípade ďalšieho zamýšľaného prenajímania predmetných priestorov a to po 31.3.2019 sa nájomca zaväzuje v lehote najneskôr 5 mesiacov pred uplynutím doby podnájmu dojednaného touto zmluvou prednostne podnájmom ponúknuť podnájomcovi („prednostné právo“). Ponuku je povinný nájomca urobiť písomne a podnájomca musí prípadné prijatie ponuky urobiť tiež písomne v lehote do 30 dní odo dňa obdržania ponuky, pričom uzatvorenie novej zmluvy o podnájme, alebo dodatku

k existujúcej zmluve o podnájme musí byť vykonané najneskôr v lehote do 3 mesiacov pred uplynutím doby podnájom dojednaného touto zmluvou, inak prednostné právo zaniká.

Článok VII. Stavebné úpravy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade že bude podnájomca chcieť vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov môže tak vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Za účelom získania súhlasu nájomcu predloží podnájomca zodpovedajúcu projektovú dokumentáciu, ktorá bude podkladom pre schválenie a následné vykonanie stavebných úprav v zmysle ustanovení stavebného zákona. Pri udeľovaní súhlasu nájomcu s vykonaním stavebných úprav zmluvné strany zároveň dohodnú akým spôsobom a v akom rozsahu sa budú podieľať na financovaní týchto stavebných úprav, na ich vlastníckom režime, daňových súvislostiach a podmienkach vysporiadania technického zhodnotenia pri zániku nájmu. Pri zjednávaní týchto podmienok budú strany prihliadať k zásadám ďalej dohodnutých, s prihliadnutím k prípadným legislatívnym úpravám platných v čase zjednávania takejto dohody. Suma za stavebné úpravy sa premietne do zníženia výšky nájomného pričom ukončenie podnájom nebude zrealizované z akýchkoľvek dôvodov skôr, než dôjde k umoreniu vlozenej investície do stavby formou nájomného.

Čl. VIII. Nájomné a platba za služby

1. Nájomné za podnájom priestorov tvoriacich predmet tejto zmluvy sa dojednáva dohodou zmluvných strán takto:

a/ Do 31.12.2009 vo výške 29,87 EUR/m²/rok (900,-Sk/m²/rok), čo mesačne činí 841,34 EUR bez DPH (25.346,20 Sk bez DPH)

b/ od 1.1. každého nasledujúceho roku sa výška nájomného (podľa čl. VIII., bod 1/a vo výške 841,34 EUR) bude valorizovať o sumu, ktorej výšku určuje výška inflácie za uplynulý rok, určená NBS (ďalej len "štatistický index")

2. Nájomné bude splatné takto:

- mesačné platby budú vykonávané mesačne na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 14 dní od doručenia, a to od 1.4.2009.

- k nájomnému bude v zmysle zák. č. 222/2004 Z.z. v platnom znení účtovaná daň z pridanej hodnoty (DPH), avšak len v prípade, že podnájomca je registrovaným platiteľom DPH.

3. Platby za vodné stočné v sociálnych zariadeniach budú platené na základe faktúry vystavenej nájomcom a skutočnej spotreby v sociálnych zariadeniach po rozúčtovaní faktúry dodávateľa. Pri vyúčtovaní sa vodné a stočné bude rozpočítavať pomerne v závislosti od počtu zamestnancov organizácií, užívajúcich sociálne zariadenia (Banchem s.r.o. – 4 zamestnanci a Štátna vedecká knižnica v Banskej Bystrici – 1 zamestnanec).

4. Platby vo výške 16,60 EUR + DPH za bežnú údržbu a upratovanie sociálneho zariadenia budú vykonávané mesačne na základe faktúry vystavenej nájomcom so splatnosťou do 14 dní od doručenia, a to od 1.4.2009.

5. Zálohové platby za dodávku plynu budú uhrádzané mesačne vo výške 60,25EUR + DPH. Vyúčtovanie bude zrealizované na základe vyúčtovacích faktúr od dodávateľa (SPP) a skutočného odberu. Podiel na fixných platbách predstavuje 25%.

6. V prípade omeškania sa s platením nájomného a služieb uhradí podnájomca zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z dlžnej čiastky za každý kalendárny deň omeškania.

Článok IX.

Reklama, propagácia podnájomníka

Nájomca berie na vedomie, že podnájomca kladie dôraz na prezentáciu svojej prevádzky. Nájomca dáva preto podpisom tejto zmluvy podnájomcovi súhlas na bezplatné umiestnenie svojho loga (reklamy) zodpovedajúcej veľkosti a prevedenia na vhodnom mieste domu, pri rešpektovaní všeobecne záväzných právnych predpisov a za predpokladu, že k tomu podnájomca získa súhlasné stanoviská príslušných úradov ak sú na to potrebné.

Článok X.

Ďalšie prenechanie priestorov k užívaniu tretím osobám

1. Podnájomca môže priestory alebo ich časť ďalej prenajať tretím osobám, za predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu a pokiaľ účel bude zodpovedať stavebno-technickému charakteru prenajímaných priestorov.

2. V prípade, že by podnájomca porušil záväzok získania predchádzajúceho súhlasu nájomcu, je nájomca oprávnený požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške zodpovedajúcej prijatému plneniu od tretej osoby, ktorá takto časť predmetu podnájmu užívala a prípadne uplatniť výpoveď v zmysle § 9 zák. 116/90 Zb. v platnom znení.

3. Bez písomného súhlasu nájomcu nie je podnájomca oprávnený previesť podnájom na tretiu osobu. V prípade predaja predmetných skladových priestorov tretej osobe, je nájomca povinný ponúknuť skladové priestory prednostne podnájomcovi. V prípade, že podnájomca uvedenú ponuku odmietne, prechádzajú zo zákona na nového nadobúdateľa aj práva a povinnosti z podnájomnej zmluvy. Nájomca je povinný nového nadobúdateľa na túto skutočnosť upozorniť.

Článok XI.

Prístup nájomcu do priestorov

Nájomca alebo ním poverená osoba sú oprávnení vstupovať do priestorov podnájomcu za účelom ich prehliadky za prítomnosti osoby poverenej podnájomcom počas obvyklej pracovnej doby, po predchádzajúcom oznámení vykonanom s primeraným predstihom, najviac však 1x mesačne. Nájomca môže do prenajatých priestorov vstúpiť bez prítomnosti poverených osôb podnájomcu len v prípade nebezpečenstva, pri živeľnej udalosti, havárii, či inej obdobne neodkladnej udalosti, za predpokladu, že sa pokúsil vopred o tomto kroku informovať podnájomcu (zodpovedné osoby podnájomcu). Podnájomca od prenajatých priestorov poskytne nájomcovi kľúče v zapečatenej obálke. Nájomca je oprávnený v zmysle vyššie uvedeného textu tieto kľúče použiť porušením zapečatenej obálky a po znormlizovaní prevádzkovej situácie podnájomca kľúče opäť zapečatí a odovzdá nájomcovi. V prípade svojvoľného použitia zapečatených kľúčov nájomcom sa bude táto skutočnosť hodnotiť ako vážne porušenie podmienok podnájmu zo strany nájomcu, čo oprávňuje podnájomcu ukončiť zmluvný vzťah.

Čl. XII.

Riešenie sporov

1. Spory, ktoré vzniknú z titulu podnájmu skladových priestorov sa zmluvné strany zaväzujú riešiť najmä jednaním a dohodou v zmysle účelu zjednaného touto zmluvou a v intenciách vyplývajúcich z jej obsahu.
2. Každá zo zmluvných strán má právo, pokiaľ o to požiada, nahliadať do dokumentov druhej zmluvnej strany touto zmluvou dotknutých, pričom vzniká povinnosť zachovávať mlčanlivosť o takto získaných skutočnostiach voči tretím osobám.
3. Zmluvné strany odmietajú všetko, čo by mohlo viesť k prípadným rozporom a zaväzujú sa poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie platnosti a realizácie tejto zmluvy.

Článok XIII. Záverečné ustanovenia

1. K vzniku zmluvy je nutná dohoda o celom jej obsahu. Zmeniť zmluvu je možné len písomnými, obojstranne podpísanými dodatkami.
2. Pokiaľ nie je v konkrétnych ustanoveniach zmluvy stanovené inak, platia pre vzťahy zmluvných strán príslušné ustanovenia zákona č.116/90 Zb. (o prenájme nebytových priestorov) a Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vydaniach, z toho dve pre podnájomcu a dve pre nájomcu.

Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1 – LV, k.ú. Radvaň

Príloha č. 2 – Prehlásenie majiteľa priestorov že nájomca je oprávnený prenajímať uvedený priestor

Príloha č. 3 – Pôdorys objektu s prenajímanými priestormi

Príloha č. 4 – Výpis z OR nájomcu

V Banskej Bystrici 31. 3. 2009

Nájomca – konateľ Ing. Juraj Presperín

Team s r.o.
Pod Turčskou 3
prev. Ruttkaya-Neede
B. Bystrica tel.: 048/4172 749
IČO: 36034070 IČ DPH: SK2020087553

Podnájomca – riaditeľka PhDr. Oľga Lauková

ŠTÁTNA VEDECKÁ KNIŽNICA
V BANSKEJ BYSTRICI
Lazovná 9
975 58 Banská Bystrica
-10-