ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 4/2021

medzi

Nájomca: **Martinsko-Flámske PODNIKATEĽSKÉ A INKUBÁTOROVÉ CENTRUM s.r.o.**
so sídlom: Flámska 9783/1, 036 01 Martin
v zastúpení: Mgr. Martin Makovník – konateľ
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Žilina, odd. Sro, vl.č.12309/L
IČO: 36 392 979
DIČ: SK2021531479
bankové spojenie: SK5909000000005050480578
(ďalej len „nájomca")

a

Podnájomca: **Sociálny podnik mesta Martin, s.r.o.**
miesto podnikania: Námestie S. H. Vajanského 1/1, 036 01 Martin
v zastúpení: Ing. Miloš Mikula - konateľ
IČO: 003 167 92
IČ DPH: SK2121423414
(ďalej len „podnájomca")

I.
Predmet zmluvy

1. Nájomca dáva do podnájmu podnájomcovi nebytový priestor nachádzajúci sa v Mestskom inkubátore na ulici Flámskej č. 1/A, v Martine, a to miestnosť č. 1.24, vo výmere **63,64 m²**, (ďalej len „nebytové priestory").
2. Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s podnájmom nebytových priestorov nájomcom a záväzok podnájomcu uhrádzať poskytované služby spôsobom a za podmienok uvedených v tejto zmluve.
3. Objekt v ktorom sa nachádza nebytový priestor, je vo vlastníctve Mesta Martin a je vedený Okresným úradom - katastrálnym odborom v Martine, v katastrálnom území Martin na LV č. 3734 ako budova, súpisné č. 10250, nachádzajúca sa na parcele č. KN 7580/6 a parcele č. KN 7580/7.
4. Nájomca prehlasuje, že na základe Zmluvy o výpožičke uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti je oprávnený nebytový priestor uvedený v čl. I bode 1 tejto zmluvy dať do podnájmu.

II.
Účel podnájmu

1. Predmet podnájmu uvedený v čl. I. bod 1 bude nájomcom využívaný na nasledovný účel:

   skladové priestory.
2. Podnájomca sa zaväzuje užívať nebytový priestor výlučne na dohodnutý účel.

III.
Doba podnájmu, prevzatie predmetu podnájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Začína dňom 15. 08. 2021 na dobu neurčitú.
2. Podnájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet podnájmu je užívaniaschopný a preberá ho na dohodnutý účel podnájmu.
3. Nájomca zároveň súhlasí, aby podnájomca odovzdaný predmet podnájmu začal užívať.

IV.
Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy nehnuteľnosti nájomné vo výške **4,- Eur / m² (slovom: štyri eur) mesačne bez DPH**, t. j. **254,56 Eur mesačne** bez dph na základe tejto zmluvy a faktúry, ktorá bude podnájomcovi doručená do 15. dňa v mesiaci.
2. Podnájomca je povinný zaplatiť odplatu za spotrebovanú elektrickú energiu (nameranú na podružnom elektromere), ktorá bude fakturovaná mesačne podľa skutočnej spotreby zaregistrovanej na elektromeroch do 15 . dňa za predchádzajúci mesiac faktúrou. Počiatočný stav elektromeru bude uvedený v preberacom protokole. Za služby uvedené čl. V bod.1 je podnájomca povinný zaplatiť **23,24 Eur (slovom: dvadsaťtri eur a dvadsaťštyri centov) mesačne** bez DPH, ktoré budú fakturované faktúrou.
3. Za služby uvedené v čl. V bod. 2 je podnájomca povinný zaplatiť odplatu za poskytnuté služby dohodnuté v osobitnej zmluve.
4. Podnájomca je povinný faktúru uhradiť v lehote **14 dní** od doručenia faktúry, (t.j. do 29 dňa v mesiaci) a to na účet č. **SK5909000000005050480578.**
5. Pri omeškaní podnájomcu s platením nájomného, resp. služieb spojených s užívaním nebytových priestorov o viac ako 5 dní je nájomca oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. V prípade, že sa podnájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní, je nájomca oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia podnájomcovi. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je podnájomca povinný bezodkladne ohlásiť nájomcovi, inak idú následky nedoručenia odstúpenia od zmluvy na vrub podnájomcu a považuje sa za doručené.

V.
Služby poskytované v súvislosti s podnájmom.

1. Nájomca poskytne podnájomcovi tieto služby:
   - užívanie spoločných priestorov a zariadení ako je chodba, šatňa ženy, sprchy a umyváreň ženy, WC ženy, dennú miestnosť, predsieň muži, WC muži, šatňa muži, sprchy a umyváreň muži.
   - upratovanie spoločných priestorov,
   - likvidácia nebezpečných odpadov z odlučovačov ropných látok, lapačov tuku,
   - užívanie parkovacích miest pre služobné vozidlá podnájomcu, jeho zamestnancov a obchodných partnerov,
   - používanie a vyvážanie 1100 l kontajnera na uloženie bežného komunálneho odpadu.
2. Na základe osobitnej objednávky poskytne nájomca podnájomcovi podnájom konferenčnej miestnosti.

VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Podnájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel podnájmu. Podnájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu nájomcu.
2. Podnájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Podnájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov podnájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
4. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
6. Podnájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. V prípade súhlasu nájomcu s vykonaním stavebných úprav môžu sa zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované nájomcom a v akom podnájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude

uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy podnájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.

7. Ak podnájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný nájomca, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom nájomcu, alebo ak nájomca bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba.
8. Podnájomca je povinný poskytnúť nájomcovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je nájomca povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet podnájmu.
9. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku nájomcu, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky podnájomcu alebo inou jeho činnosťou. Podnájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť škodu do 30 dní od vyúčtovania. Podnájomca sa zaväzuje, že zaplatí škodu, ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva.
10. Podnájomca zodpovedá za škodu nájomcovi, ktorú zavinil sám a osoby jemu blízke, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávateľa v priamej súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou.
11. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch bezpečnostné predpisy a požiarne smernice.
12. Podnájomca je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúce zo zákona č.314/2001 o ochrane pred požiarmi v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na ich základe.
13. Podnájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do ďalšieho podnájmu. Bez súhlasu nájomcu nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
14. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
15. Podnájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom podnájmu, v prípade požiadavky zástupcovi nájomcu na účely ich kontroly.
16. Nájomca nie je povinný v prípade skončenie nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť podnájomcovi náhradné priestory.
17. Podnájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet podnájmu.
18. Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú aj nočnú hodinu.
19. Podnájomca je oprávnený užívať spoločné priestory v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
20. Podnájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich pracovníkov a osôb, ktoré vstúpia do budovy s jeho súhlasom a zodpovedá za škodu v súlade s platnými predpismi.
21. Ak vynaloží podnájomca náklady na opravu, na ktorú dal nájomca písomný súhlas, podnájomca má právo na náhradu týchto nákladov, ktoré je povinný špecifikovať písomne do 5 dní po uskutočnení takejto opravy.
22. Podnájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu podnájmu v rozsahu nutnom pre zabezpečenie opráv a údržby uskutočňovaných alebo zabezpečovaných nájomcom.
23. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať písomne oznámené regulačné opatrenia nájomcu pri spotrebe vody, elektrickej energie a v prípade preukázaného zavinenia je povinný uhradiť nájomcovi všetky škody vrátane majetkových sankcií, ktoré nájomcovi týmto vzniknú.
24. Nájomca je povinný odovzdať predmet podnájmu podnájomcovi v deň, ktorý je touto zmluvou určený ako začiatok podnájmu a to v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom podnájmu vymedzeným tejto zmluvy.
25. Nájomca je povinný poskytovať služby dohodnuté touto zmluvou a vykonávať údržbu prenajatých priestorov v súlade s touto zmluvou len nad rámec bežnej údržby.
26. Nájomca je povinný zabezpečiť údržbu elektrických, vodovodných rozvodov a rozvodov ústredného kúrenia v prenajatých priestoroch v súlade s touto zmluvou.

27. Nájomca je povinný na písomnú výzvu podnájomcu bez zbytočného odkladu odstrániť prekážku alebo závady, ktoré bránia podnájomcovi v riadnom a nerušenom užívaní predmetu podnájmu v súlade s dohodnutým účelom podnájmu.
28. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť bez zbytočného odkladu odstrániť prekážku alebo závady, ktoré bránia podnájomcovi v riadnom a nerušenom užívaní predmetu podnájmu v súlade s dohodnutým účelom podnájmu napriek tomu, že bol na splnenie tejto povinnosti podnájomcom vyzvaný má podnájomca právo urobiť opatrenia na odstránenie prekážky alebo závady, ktorá bráni podnájomcovi v riadnom a nerušenom užívaní predmetu podnájmu v súlade s dohodnutým účelom podnájmu.
29. Podnájomca má právo žiadať náhradu nákladov ak v lehote 7 dní od odstránenia vadného stavu doručí nájomcovi faktúru spolu s písomnými dokladmi o druhu, účele a výške vynaložených nákladov, inak právo podnájomcu na náhradu nákladov zaniká.
30. Nájomca umožní podnájomcovi využívanie pozemku pri budove, v ktorej sa nachádzajú priestory v podnájme na parkovanie vozidiel podnájomcu a jeho pracovníkov. Nájomca umožní podnájomcovi umiestnenie reklamnej tabule na infopylón a označenie podnájomcu na vnútorných dverách priestoru v podnájme do existujúceho informačného systému. Nájomca je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať podnájomcovi kľúče od vchodu do nehnuteľnosti a miestnosti č. 1.24.
31. Výkon strojov a zariadení napojených na odber elektrickej energie v predmete podnájmu je možné zvýšiť, pokiaľ to umožňujú kapacitné možnosti nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet podnájmu. O tom, že podnájomca mieni inštalovať stroje a zariadenia, v dôsledku prevádzky ktorých dôjde k zmene výkonu (množstva odoberanej elektrickej energie musí podnájomca informovať nájomcu najmenej 45 dní pred zamýšľaným začatím prevádzky týchto strojov a zariadení.
32. Za porušenie povinností čl. 6 bodoch. 1, 4, 6, 13 je podnájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu nájomcovi vo výške 497,91 Eur.
33. Podnájomca je povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 663, 88 Eur, - za poškodzovanie prenajatého nebytového priestoru a jeho príslušenstva.
    Týmto nie je dotknutý nárok na náhradu škody.
34. Nájomca sa zaväzuje zamrežovať všetky okná predmetných priestorov na vlastné náklady do 30 kalendárnych dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.

VII.
Skončenie podnájmu

1. Podnájom nebytových priestorov uzavretý podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
   a) písomnou dohodou zmluvných strán,
   b) výpoveďou bez uvedenia dôvodu
   c) jednostranným odstúpením od zmluvy nájomcom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku,
   d) uplynutím dohodnutej doby podnájmu.
2. Zmluvné strany si dohodli dve výpovedné lehoty:
   a) jednomesačná, ktorá sa bude počítať od prvého dňa doručenia výpovede podnájomcovi v prípade, že podnájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrady za služby s nájmom spojené,
   b) dvojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o podnájme vypovie, ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.
3. Nájomca je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 10 dní od písomného upozornenia, ak nebytové priestory bude bez súhlasu nájomcu užívať iná osoba ako podnájomca.
4. Podnájomca je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory najneskôr na tretí pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení podnájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane podnájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov nájomcom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice podnájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.

V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí podnájomca nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 497,91 Eur.

5. V prípade skončenia podnájmu je podnájomca povinný odovzdať predmet podnájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že podnájomca vykoná na predmete podnájmu stavebné úpravy so súhlasom nájomcu nie je tieto povinný pri skončení podnájmu odstraňovať, pokiaľ si nájomca pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak podnájomca nie je povinný pri skončení podnájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal nájomca súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.
6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky podnájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva nájomcu vyplývajúce z Obč. zák.

VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Nájomca sa s podnájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
4. Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Martine, dňa 13.8.2021

MFPIC, s.r.o.
Flámska 9783/1, MARTIN
IČO: 36392979
DIČ: 2021531479
OR Žilina odd.Sro, vl.č. 12309/L

Sociálny podnik mesta Martin, s. r. o.
registrovaný sociálny podnik
Námestie S. H. Vajanského 1/1, 036 01 Martin
IČO: 53 584 744 • DIČ: 2121423414

MF PIC, s.r.o.	**Sociálny podnik mesta Martin , s.r.o.**
Mgr. Martin Makovník	Ing Miloš Mikula
nájomca	podnájomca