

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 403/2023

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Nájomca: **TECHNOTUR s.r.o.**
sídlo: Gen. M. R. Štefánika 40/63A, 916 01 Stará Turá
bank. spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: 2246132053/0200
IBAN/SWIFT: SK4802000000002246132053/SUBASKBX
IČO: 36 704 482
DIČ: 20 2229 1678
IČ DPH: SK 20 2229 1678
zápis: Obchodný register Okresného súdu Trenčín,
oddiel: Sro, vložka č. 17278/R
v menej ktorej koná: Ing. Zuzana Petrášová, konateľka
e-mail: technotur@technotur.sk
(ďalej len „**Nájomca**“)

a

Podnájomca: **SmarTech Solutions SK, s.r.o.**
sídlo: 1. mája 173/11, 911 01 Trenčín
bank. spojenie: Fio banka, a.s.
číslo účtu: 2400952982/8330
IBAN/SWIFT: SK7283300000002400952982
IČO: 50 149 237
DIČ: 21 2020 3129
IČ DPH: SK 21 2020 3129
zápis: Obchodný register Okresného súdu Trenčín,
oddiel: Sro, vložka č. 32590/R
v mene ktorej koná: Ing. Martin Gondár
e-mail: gondar@smartech.sk
(ďalej len „**Podnájomca**“)

(Nájomca a Podnájomca ďalej tiež samostatne ako „**zmluvná strana**“ a spoločne ako „**zmluvné strany**“)

Čl. 1) Úvodné ustanovenia

- 1.1. Nájomca má uzatvorenú Nájomnú zmluvu zo dňa 01.01.2007 v znení jej platných dodatkov (ďalej len „**Nájomná zmluva**“) s Mestom Stará Turá, Gen. M. R. Štefánika 375/63, 916 01 Stará Turá, IČO 00312002 (ďalej len „**Prenajímateľ**“) na prenájom Administratívnej budovy so súpisným číslom 40 a orientačným číslom 63A, ktorá sa

nachádza na Ulici Gen. M. R. Štefánika v Starej Turej (ďalej len „**Mestský dom**“), postavenej na pozemku parc. č. 609/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 544 m² zapísaná na LV č. 1 pre katastrálne územie Stará Turá, obec Stará Turá, okres Nové Mesto nad Váhom.

- 1.2. Podnájomca má záujem o prenájom nebytových priestorov v Mestskom dome.

Čl. 2) Predmet zmluvy

- 2.1. Nájomca týmto za odplatu uvedenú v článku IV. bod 4.1. tejto zmluvy prenecháva Podnájomcovi do podnájmu nasledovné nebytové priestory v Mestskom dome:

Priestor	Miestnosť číslo	Výmera v m²
Kancelária	3.15	17,75
Podiel na spoločných priestoroch (vrátane kuchynky a zasadačky)		13,15
Spolu:		30,90

(všetko spolu ďalej aj „**Predmet podnájmu**“)

- 2.2. Presná špecifikácia Predmetu podnájmu a jeho umiestnenie v Mestskom dome sú uvedené v pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 2.3. Predmetom podnájmu je aj podiel na spoločných priestoroch Mestského domu zodpovedajúci celkovej výmere miestností prenechávaných do podnájmu k výmere spoločných priestorov.
- 2.4. Podnájomca je oprávnený užívať Predmet podnájmu iba na kancelárske účely. Na akúkoľvek zmenu účelu užívania Predmetu podnájmu je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Nájomcu.

Čl. 3) Doba podnájmu a prevzatie Predmetu podnájmu

- 3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od **01.11.2023**.
- 3.2. Nájomca pripraví Predmet podnájmu na odovzdanie Podnájomcovi v deň účinnosti tejto zmluvy a Podnájomca ho protokolárne prevezme podpisom preberacieho protokolu (ďalej aj „**Preberací protokol**“).
- 3.3. V Preberacom protokole budú špecifikované aj zariadenie predmety Nájomcu (nábytok a pod.), ktoré sa v čase odovzdania nachádzajú v Predmete podnájmu a budú odovzdané do užívania Podnájomcovi.

Čl. 4) Nájomné

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného **279,34 Eur bez DPH mesačne** (ďalej len „**nájomné**“). Nájomné bude zvýšené o DPH určenú podľa predpisov platných v čase dodania zdaniteľného plnenia.

- 4.2. Nájomné je splatné **15. deň** kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa nájomné platí. Nájomné sa Podnájomca zaväzuje uhrádzať prevodom na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na iný účet Nájomcu, ktorý mu Nájomca písomne oznámi.
- 4.3. Nájomné bude Podnájomca uhrádzať na základe faktúr vystavených Nájomcom.
- 4.4. Podnájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, ak môže Predmet podnájmu užívať obmedzene len z dôvodu, že výlučne Nájomca si neplní svoje povinnosti z tejto zmluvy. Podnájomca nie je povinný platiť nájomné iba v prípade a výlučne len za ten čas, keď nemohol užívať celý Predmet podnájmu len preto, že výlučne Nájomca si neplnil svoje povinnosti z tejto zmluvy.
- 4.5. Nárok na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť Podnájomcom uplatnený u Nájomcu písomne a bezodkladne. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 30 dní odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

Čl. 5)

Energie a služby zahrnuté v nájomnom

- 5.1. V nájomnom v zmysle čl. IV. bod 4.1. tejto zmluvy sú zahrnuté:
 - a) náklady za dodávky tepla a teplej úžitkovej vody,
 - b) náklady za dodávky elektriny,
 - c) náklady za dodávky studenej vody,
 - d) náklady za odvádzanie odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku,
 - e) náklady za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu,
 - f) náklady za mzdu recepčnej,
 - g) náklady na upratovanie
 - h) náklady na revízie.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nezodpovedá za škody, ktoré Podnájomcovi vzniknú v súvislosti s prerušením dodávok energií a služieb uvedených v bode 5.1. tejto zmluvy.
- 5.3. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady na telekomunikačné služby, ktoré budú fakturované Podnájomcovi podľa skutočnej spotreby spolu s nájomným.
- 5.4. Nájomca je oprávnený najskôr po uplynutí 12 mesiacov od začatia podnájmu jednostranne zvýšiť nájomné, a to v závislosti na skutočnej spotrebe energií v Mestskom dome za predchádzajúci rok a taktiež v súlade so zvýšením cien dodávateľmi energií a služieb, ak takéto zvýšenie nastane. Takto zvýšené nájomné je Podnájomca povinný uhrádzať prvýkrát za mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom bolo Podnájomcovi doručené oznámenie Nájomcu o zvýšení nájomného. Nájomné je Nájomca oprávnený zvýšiť v zmysle tohto bodu aj opakovane.

Čl. 6)

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Podnájomca je povinný hradiť Nájomcovi riadne a včas nájomné a náklady na telekomunikačné služby.
- 6.2. Podnájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu podnájmu bude udržiavať v platnosti a účinnosti poisťovnú zmluvu, ktorá bude pokrývať poistenie zodpovednosti

- Podnájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Mestskom dome a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na Predmete podnájmu a v Predmete podnájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné).
- 6.3. Nájomca je povinný zabezpečiť údržbu, opravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov Mestského domu (mechanické, elektrické, vykurovacie, odpadové, sanitárne a iné systémy) slúžiacich Mestskému domu.
 - 6.4. Podnájomca je povinný oznámiť (akceptuje sa aj mailová komunikácia na e-mailovú adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy) Nájomcovi bezodkladne potreby všetkých opráv a ďalších potrebných zásahov, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje Nájomca a umožniť mu bezodkladne vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Podnájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet podnájmu.
 - 6.5. Podnájomca sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi a ďalším osobám všetku súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v Predmete podnájmu počas výkonu týchto činností; v opačnom prípade zodpovedá Podnájomca za škodu vzniknutú Nájomcovi alebo Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
 - 6.6. Podnájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce na Predmete podnájmu. Za drobné úpravy a obvyklé udržiavacie práce sa považujú úpravy a udržiavacie práce do výšky **250,- Eur bez DPH** na jednu opravu alebo udržiavaciu prácu.
 - 6.7. Podnájomca je oprávnený v Predmete podnájmu vykonať inštaláciu nových technologických a iných zariadení Podnájomcu, umiestňovať akékoľvek predmety na steny Predmetu podnájmu a vykonať akékoľvek iné úpravy Predmetu podnájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu a na svoje náklady.
 - 6.8. Akékoľvek činnosti Podnájomcu, ktoré by mali za následok zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu podnájmu alebo Mestského domu (umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, rôznych nápisov a iných vecí Podnájomcu na stenách a fasáde stavby Mestského domu alebo inde), ako aj rozmiestnenie reklamných predmetov mimo Predmetu podnájmu podliehajú predchádzajúcemu písomnému Nájomcu.
 - 6.9. Podnájomca do Predmetu podnájmu nevnesie a nedovolí vnieť žiadne zdraviu škodlivé látky s výnimkou malého množstva bežných čistiacich prostriedkov.
 - 6.10. Podnájomca je povinný užívať Predmet podnájmu a spoločné priestory Mestského domu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
 - 6.11. Podnájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarne ochrana) v Predmete podnájmu, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete podnájmu a za ne v plnej miere zodpovedať (s výnimkou revízií hasiacich prístrojov a hydrantov). Podnájomca je povinný najmä

zabezpečiť, školenia svojich zamestnancov z predpisov na zaistenie ochrany a bezpečnosti pri práci. Podnájomca zodpovedá za to, že práce a činnosti, ktoré vyžadujú osobitné povolenie, budú vykonávať len oprávnené osoby.

- 6.12. Podnájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu podnájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 6.13. Podnájomca nie je oprávnený prenechať Predmet podnájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe.
- 6.14. Na základe oznámenia doručeného Podnájomcovi minimálne 24 hodín vopred, Podnájomca umožní Nájomcovi a/alebo Prenajímateľovi vykonávať prehliadku Predmetu podnájmu v priebehu trvania podnájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb.
- 6.15. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Nájomcu a Prenajímateľa na zabezpečenie likvidácie odpadu v Predmete podnájmu. Podnájomca bez ohľadu na skutočnosť či je pôvodcom a/alebo držiteľom odpadu/-ov, je povinný plniť si všetky povinnosti vyplývajúce pre neho zo zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, vrátane vykonávacích a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 6.16. Podnájomca je oprávnený postúpiť na tretiu osobu akúkoľvek pohľadávku z tejto zmluvy alebo previesť akékoľvek právo alebo povinnosť z nej iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu.
- 6.17. Nájomca zabezpečí, aby boli Podnájomcovi počas celej doby užívania Predmetu podnájmu dodávané do Predmetu podnájmu alebo k dispozícii v Mestskom dome nasledovné médiá, energie a služby:
 - a) teplo na vykurovanie,
 - b) teplo na ohrev úžitkovej vody,
 - c) elektrická energia,
 - d) studená a teplá voda,
 - e) odvod odpadových vôd a odvod vôd z povrchového odtoku,
 - f) odvoz komunálneho odpadu,
 - g) telekomunikačné služby,
 - h) služby recepcnej,
 - i) upratovanie,
 - j) revízie.

Čl. 7) Skončenie podnájmu

- 7.1. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu v prípade, ak:
 - a) Podnájomca užíva Predmet podnájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy a toto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 5 dní a ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomného upozornenia Nájomcu Podnájomcovi na porušenie zmluvy,
 - b) Podnájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) Podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet podnájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
 - d) Podnájomca prenechá Predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy.

Výpovedná lehota podľa tohto bodu zmluvy je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení výpovede Podnájomcovi.

- 7.2. Podnájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu v prípade, ak:
- Predmet podnájmu sa stane bez zavinenia Podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - Nájomca hrubým spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce pre neho z ustanovenia § 5 ods. 1 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestoroch,
 - Podnájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet podnájmu prenajal.

Výpovedná lehota podľa tohto bodu zmluvy je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.

- 7.3. Ktorákoľvek zmluvná strana môže písomne vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je v tomto prípade tri kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.4. V prípade skončenia podnájmu je Podnájomca povinný v posledný deň podnájmu vrátiť Predmet podnájmu v stave, v akom ho na základe tejto zmluvy prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany pred dňom skončenia podnájmu písomne nedohodnú inak. O odovzdaní Predmetu podnájmu bude spísaný odovzdávací protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami (ďalej aj „**Odovzdávací protokol**“).
- 7.5. V prípade akéhokoľvek poškodenia Predmetu podnájmu nad rámec bežného opotrebenia alebo poškodenia alebo straty akéhokoľvek zariadenia predmetu v Predmete podnájmu uvedeného v Preberacom protokole, sa Podnájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu Nájomcovi najneskôr do troch dní od podpisu Odovzdávacieho protokolu.
- 7.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia tejto zmluvy prechádza vlastnícke právo k hnutelným veciam Podnájomcu, ktoré sa budú v Predmete podnájmu nachádzať v 10-ty deň po dni ukončenia podnájmu, na Nájomcu a to uhradením sumy vo výške 16,- Eur bez DPH Podnájomcovi.

Čl. 8)

Záverečné ustanovenia

- 8.1. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom jej prevzatia adresátom. Za doručенú sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť odoslaná na doručovaciu adresu bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.
- 8.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňa **01.11.2023**.
- 8.3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.
- 8.4. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni za nevýhodných podmienok.

Ďalej zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že jednotlivým ustanoveniam a pojmom použitým v zmluve porozumeli, sú si vedomé účinkov, ktoré uzavretím zmluvy nastanú alebo v budúcnosti môžu nastať a ich vôľou je byť zmluvou viazaní.

V Starej Turej, dňa 04.10.2023

Nájomca

Podnájomca

Prílohy: 1. Pôdorys Predmetu podnájmu