

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Nájomca: LINE-centrum s.r.o.

Sídlo: Námestie slobody 5, 093 01 Vranov nad Topľou

IČO: 45 428 948

IČ DPH: —

Zastúpená: Jakub Soták, konateľ spoločnosti

Bankové spojenie: VÚB a.s., Vranov nad Topľou, č.ú.: 2720801454/0200

(v ďalšom texte len „nájomca“)

Podnájomca: Obvodný úrad Vranov nad Topľou

Sídlo: Námestie Slobody 5, 093 01 Vranov nad Topľou

IČO: 42 077 338

DIČ: 2022418398

Zastúpený: Ing. Štefan Hreha, prednosta Obvodného úradu

(v ďalšom texte len „podnájomca“)

Článok I.

Predmet a účel podnájmu

1. Spoločnosť VÚB Leasing, a.s. je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Vranov nad Topľou a to na LV č. 6493, pre k.ú. Vranov nad Topľou, ako stavba Budova obvodného úradu, súpisné číslo 5, postavenej na parcele č. 1514 - zastavané plochy o výmere 2.110 m².
2. Spoločnosť VÚB Leasing, a.s. ako prenajímateľ uzavrela so spoločnosťou LINE-ar s.r.o. ako leasingovým nájomcom leasingovú zmluvu, ktorou prenajímateľ prenechal do užívania leasingovému nájomcovi nehnuteľnosť zapísanú na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Vranov nad Topľou a to na LV č. 6493, pre k.ú. Vranov nad Topľou, ako stavba Budova obvodného úradu, súpisné číslo 5, postavenej na parcele č. 1514 - zastavané plochy o výmere 2.110 m². Prenajímateľ udelil leasingovému nájomcovi súhlas k prenechaniu nehnuteľnosti alebo jej časti do podnájmu tretím osobám.
3. Spoločnosť LINE-ar s.r.o. ako leasingový nájomca uzavrela so spoločnosťou LINE-centrum s.r.o. ako podnájomcom podnájmnú zmluvu, ktorou leasingový nájomca prenechal do užívania podnájomcovi nehnuteľnosť zapísanú na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Vranov nad Topľou a to na LV č. 6493, pre k.ú. Vranov nad Topľou, ako stavba Budova obvodného úradu, súpisné číslo 5, postavenej na parcele č. 1514 - zastavané plochy o výmere 2.110 m². Leasingový nájomca udelil



podnájomcovi súhlas k prenechaniu nehnuteľnosti alebo jej časti do podnájmu tretím osobám.

4. Nájomca má v oprávnenom užívaní nehnuteľnosť zapísanú na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Vranov nad Topľou a to na LV č. 6493, pre k.ú. Vranov nad Topľou stavba Budova obvodného úradu, súpisné číslo 5, postavenej na parcele č. 1514 - zastavané plochy o výmere 2.110 m².
5. Predmetom podnájmu je časť nehnuteľnosti – Budovy obvodného úradu uvedeného v článku I. ods. 1. tejto zmluvy, a to nebytové priestory pozostávajúce z týchto miestností:
 3. posch.: č. 75 – 93, chodba a WC
 4. posch.: č. 99, 100, 101, 102, 103
 5. posch.: č. 137, 138, 139
 6. posch.: č. 172
 7. posch.: č. 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, chodba, WC3. – 7. posch.: podlahová plocha o výmere: 920, 61 m²
Suterén: č. 011, 012, 015, 016, 017, 023: podlahová plocha o výmere: 211,80 m²
6. Nájomca touto podnájomnou zmluvou prenecháva podnájomcovi do užívania časť nehnuteľnosti - predmet nájmu určený v článku I. ods. 5. tejto zmluvy podľa podmienok v zmluve uvedených a podnájomca sa za to zaväzuje nájomcovi platiť nájomné určené v článku II. tejto zmluvy.
7. Podnájomca bude využívať predmet nájmu výhradne ako administratívno-kancelársky priestor v súlade s predmetom jeho činnosti v zmysle platných právnych predpisov.

Článok II. Nájomné

1. Spoločnosť LINE-ar s.r.o. ako leasingový nájomca pripravuje stavebnú rekonštrukciu nehnuteľnosti Budova obvodného úradu, súpisné číslo 5, postavenej na parcele č. 1514 - zastavané plochy o výmere 2.110 m², ktorej časť je predmetom tejto podnájomnej zmluvy. Súčasťou stavebnej rekonštrukcie je okrem iného aj zateplenie celej stavby a výmena okien.
2. Výška nájomného za predmet podnájmu je od začiatku doby podnájmu do ukončenia realizácie zateplenia budovy a výmeny okien zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 11,20,- EUR (slovom jedenásť celých dvadsať eur) za meter štvorcový podlahovej plochy suterénu a 44,80,- EUR (slovom štyridsaťštyri celých osemdesiat eur) za meter štvorcový podlahovej plochy 3., 4., 5., 6., a 7. poschodia nadzemného podlažia nehnuteľnosti ročne bez DPH. Celková suma ročného nájomného za predmet nájmu (1 221,93 m²) je 43 615,49,- EUR bez DPH, teda 3 634,62,- EUR mesačne bez DPH.
3. Výška nájomného za predmet podnájmu je od ukončenia realizácie zateplenia budovy a výmeny okien do konca platnosti tejto zmluvy zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 11,20,- EUR (slovom jedenásť celých dvadsať eur) za meter štvorcový podlahovej plochy suterénu a 69,70,- EUR (slovom šesťdesiatdeväť celých sedemdesiat eur) za meter štvorcový podlahovej plochy prízemnia a 3., 4., 5., 6., a 7. poschodia nadzemného podlažia nehnuteľnosti ročne bez DPH. Celková suma ročného



nájomného za predmet nájmu (1 221,93 m²) je 66 538,68,- EUR bez DPH, teda 5 544,89- EUR mesačne bez DPH.

4. Za dátum ukončenia zateplenia stavby a výmeny okien sa považuje dátum podpisu preberacieho protokolu medzi objednávateľom a zhotoviteľom o odovzdaní a prevzatí diela (výmeny okien a zateplenia stavby) aj s prípadnými drobnými vadami, ktoré nebránia jeho prevzatiu ak súčasťou preberacieho protokolu bude záväzok dodávateľa tieto drobné vady v primeranom časovom horizonte odstrániť. Ukončenie realizácie zateplenia stavby a výmeny okien ako aj zmenu výšky nájomného oznámi nájomca podnájomcovi písomným oznámením. Prílohou písomného oznámenia bude kópia predmetného protokolu (prípadne protokolov) o odovzdaní a prevzatí diela.
5. Podnájomca je povinný hradiť nájomcovi mesačné nájomné vždy vopred. K dojednanej výške nájomného sa nebude účtovať DPH, pokiaľ príslušný právny predpis neurčí inak.
6. Zmena výšky nájomného sa upravuje výlučne obojstranne podpísaným dodatkom k tejto zmluve.
7. Nájomné v mene EUR bude podnájomca uhrádzať na základe tejto zmluvy na účet číslo 2720801454/0200, vedený v VÚB, a.s., ktorého majiteľom je nájomca, a to v dohodnutom čase a v celkovej dohodnutej výške.
8. Nájomné za predmet nájmu bude prvýkrát podnájomcovi účtované za mesiac marec 2010. Nájomné v sume 3 634,62,- EUR (slovom tritisícšesťstotridsaťštyri celých šesťdesiatdva eur) za mesiac marec 2010 uhradí podnájomca do 15. apríla 2010 na účet označený v článku II. ods. 7. tejto zmluvy a to na základe faktúry vystavenej nájomcom.
9. Nájomné za každé ďalšie obdobie je podnájomca povinný uhradiť najneskôr k poslednému dňu mesiaca predchádzajúceho mesiaca ku ktorému sa predmetné nájomné vzťahuje na základe faktúry vystavenej nájomcom, pričom nájomné sa považuje za uhradené pripísaním na účet nájomcu označený v čl. II. ods. 7. tejto zmluvy.
10. V prípade, že po dobu platnosti tejto zmluvy dôjde k zrušeniu alebo zmene uvedeného bankového spojenia na úhradu nájomného, nájomca sa zaväzuje bezodkladne písomne doporučenou poštou oznámiť nové bankové spojenie na úhradu nájomného podnájomcom.
11. V cene nájomného nie sú zahrnuté žiadne platby za dodávky a služby spojené s podnájomom.
12. V nájomnom ďalej nie sú zahrnuté úhrady za uskutočnené hovory pri používaní telefónnych účastníckych staníc. Tieto telekomunikačné poplatky bude uhrádzať podnájomca samostatne dodávateľovi týchto telekomunikačných služieb.

Článok III.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca potvrdzuje, že predmet nájmu je poistený proti združenému živlu a zaväzuje sa toto poistenie udržiavať po celú dobu trvania nájmu.

2. Nájomca je oprávnený priebežne, po predchádzajúcom ohlásení, v sprievode osoby oprávnenej konať v mene podnájomcu, skontrolovať prenajaté priestory, či tieto podnájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
3. Nájomca sa podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi zaväzuje vo všetkých priestoroch nehnuteľnosti označenej v článku I. ods. 1., s výnimkou priestorov ktoré užíva na základe podnájomných zmlúv podnájomca ako aj iní užívatelia v plnom rozsahu plniť povinnosti jemu vyplývajúce z uvedeného zákona, ako aj z iných všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich povinnosti v oblasti požiarnej ochrany.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť čistotu chodníka pred predmetom nájmu a udržiavať ho v zimnom období v takom stave, aby bol užívateľný a aby sa možnosť nebezpečenstva vzniku úrazu minimalizovala.

Článok IV.

Práva a povinnosti podnájomcu

1. Nájomca odovzdal predmet podnájmu podnájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. V tomto stave sa podnájomca zaväzuje predmet nájmu počas doby nájmu udržiavať na svoje náklady.
2. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomcovi nájomné a úhrady spojené s nájmom podľa článku II. tejto zmluvy.
3. Podnájomca sa zaväzuje, že súčasne s touto zmluvou uzatvorí so spoločnosťou LINE-ar s.r.o., 072 03 Rakovec nad Ondavou 7 IČO: 44 207 751 na základe jej výzvy zmluvu o dodávke médií a poskytovaní služieb, predmetom ktorej zmluvy budú dodávky médií a služieb spojených s týmto podnájomom, ako dodávka tepla, elektrickej energie, vodné a stočné, odvádzanie dažďovej vody, domovnícka služba, údržba spoločných prevádzkových priestorov, údržba výťahov a administratívna správa nehnuteľnosti, ktoré sú nevyhnutné pre riadne užívanie nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto podnájomnej zmluvy. Platnosť zmluvy o poskytovaní služieb začne v rovnaký deň ako platnosť tejto zmluvy o podnájme nebytových priestorov a neskončí skôr ani neskôr ako platnosť tejto zmluvy o podnájme nebytových priestorov.
4. Podnájomca sa zaväzuje bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu nevykonávať žiadne stavené úpravy ani akékoľvek technické zmeny vrátane zmien na vedeniach el. energie, telekomunikačných vedeniach a ostatných médií v prenajatých nebytových priestoroch. Stavebné úpravy a iné technické zmeny, ktoré vykoná podnájomca v prenajatých nebytových priestoroch so súhlasom nájomcu, nie je podnájomca povinný po skončení doby nájmu, resp. po skončení nájmu spôsobom podľa článku V. ods. 2. tejto zmluvy uviesť do pôvodného stavu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania doby nájmu si poistenie hmotného majetku vo vlastníctve podnájomcu bude zabezpečovať podnájomca na vlastné náklady.

6. Podnájomca nemá právo dať predmet nájmu do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám.
7. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých nebytových priestoroch všetky všeobecne záväzné právne predpisy o protipožiarnej ochrane a všetky ostatné všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia tak aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať postupy, látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie.
8. Podnájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO) v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete podnájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
9. Podnájomca preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia všetkých osôb, ktoré sa v čase podnájmu budú nachádzať v predmete podnájmu ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete podnájmu.
10. Podnájomca je oprávnený umiestniť na budove ktorej nebytové priestory sú predmetom podnájmu firemné označenie, O veľkosti označenia, o materiáli, z ktorého bude firemné označenie zhotovené a umiestnení, je oprávnený rozhodnúť podnájomca po predchádzajúcom odsúhlasení nájomcu.

Článok V.

Doba podnájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace. Doba podnájmu začína plynúť dňom 01.03.2010.
2. Podnájom je možné ukončiť dohodou zmluvných strán, výpoveďou bez udania dôvodu s výpovednou lehotou ktorá v tomto prípade začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
3. Nájomca je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy, ak podnájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy. V prípade jednostranného odstúpenia od zmluvy končí zmluva dňom doručenia odstúpenia podnájomcovi, pokiaľ sa strany nedohodnú inak.

Článok VI.

Postup pri odovzdávaní predmetu podnájmu

1. Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu sa uskutočnilo odovzdaním kľúčov od predmetu podnájmu podnájomcovi pred podpisom tejto zmluvy.
2. Po skončení doby podnájmu sa podnájomca zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet podnájmu v pôvodnom stave. Za takýto stav sa považuje stav, v akom predmet nájmu podnájomca prevzal po vykonaní stavebných úprav, s ktorými v zmysle tejto zmluvy vyjadril nájomca súhlas, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.



Článok VII.

Osobitné ustanovenia

1. V prípade omeškania s peňažným plnením podnájomcu, sa zmluvné strany dohodli na úrokoch z omeškania vo výške podľa ustanovení Nariadenia Vlády SR 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Akékoľvek písomnosti (oznámenia, vzdanie sa práva, súhlas, schválenie, upozornenie, výstraha, výpoveď, odstúpenie alebo iná komunikácia ktorá sa vyžaduje alebo je povolená podľa tejto zmluvy) budú v písomnej forme v slovenskom jazyku pričom za doručené písomnosti sa považujú písomnosti doručené osobne, doporučenou listovou zásielkou, miestne alebo medzinárodne uznávanou kuriérskou službou na adresu príslušnej zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto zmluvy. V prípade že zmluvná strana zmenila svoju adresu sídla/miesta podnikania, a neoznámila túto zmenu druhej zmluvnej strane, považuje sa písomnosť za platne doručenú na poslednú známu adresu. V prípade neúspešného doručenia písomnosti doporučenou listovou zásielkou sa piaty deň uloženia zásielky na pošte považuje za deň riadneho doručenia.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva môže byť menená, doplňovaná alebo upravovaná len písomným dodatkom dohodnutým a podpísaným oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
3. Táto zmluva má štyri identické vyhotovenia, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.
4. Pod pojmom „nájomné“ sa pre účely tejto zmluvy rozumie odplata za užívanie priestorov dojednaná medzi zmluvnými stranami podľa tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, vyhlasujú, že jej obsahu porozumeli, že zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, sú si vedomí svojich práva i záväzkov a na znak súhlasu je vlastnoručne podpisujú.
6. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

Vo Vranove nad Topľou dňa 28.02.2010

Nájomca:



.....
LINE-centrum s.r.o.
Jakub Soták, konateľ spoločnosti

LINE - centrum, s.r.o.
Námestie slobody 5
093 01 Vranov nad Topľou
IČO: 45 428 948 IČ DPH: 2022977649

Podnájomca:



.....
Obvodný úrad vo Vranove nad Topľou
Ing.Štefan Hreha, prednosta