

Technické služby Žiar nad Hronom spol. s r.o.
Došlo: 31-01-2025
č. 21 komu: SIE

ZMLUVA

o podnájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení (ďalej len „Zákon č. 116/1990 Zb.“)

medzi zmluvnými stranami:

1/ Nájomca:

Obchodné meno : **TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r.o.**
sídlo : A. Dubčeka 380/45, 965 01 Žiar nad Hronom
IČO: 31 609 651
IČ DPH: SK 2020479714
v mene ktorej koná : Mgr. Igor Rozenberg, PhD., MBA., konateľ spoločnosti
registrácia : Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného
súdu Banská Bystrica, vo vložke 2034/S, oddiel Sro
Slovenská sporiteľňa, a.s.
Bank.spoj.: SK10 0900 0000 000
IBAN: SK10 0900 0000 000

(ďalej len „Nájomca“)

a

2/ Podnájomca:

Obchodné meno : **Aronia Agro s.r.o.**
sídlo : Jesenského 874/60, 965 01 Žiar nad Hronom
IČO: 51 877 601
IČ DPH: SK2120802768
v mene ktorej koná : Peter Jagoš, konateľ spoločnosti
registrácia : Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka číslo 34937/S
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK13 7500 0000

(ďalej len „Podnájomca“)

Článok I

Predmet zmluvy, predmet a účel podnájmu

1. Nájomca je právnická osoba, riadne zaregistrovaná a platne existujúca podľa zákonov SR. Právo užívať a ďalej prenechať do užívania tretím osobám nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe krytej plavárne so súp. č. 508 na ul. M. Chrásteka v Žiari nad Hronom, postavenej na pozemku CKN parcela č. 531/11 a zapísanej na LV č. 1136 vedenom Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Žiar nad Hronom (ďalej len „Stavba“), nadobudol nájomca na základe Nájomnej zmluvy č. 95/2021 (Centrálne č. 160/2021) zo dňa 30.03.2021 od vlastníka Stavby, ktorým je Mesto Žiar nad Hronom.
2. Nájomca na základe tejto zmluvy prenecháva do užívania podnájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve nebytové priestory v Stavbe na 1. prízemnom podlaží

označené ako miestnosť č. 0.18 a 0.19 o celkovej výmere 20,89m² (ďalej len „Predmet podnájmu“).

3. 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, a to v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom č. 17/2021 zo dňa 29.03.2021.
4. Účelom podnájmu je využívanie skladových priestorov ako sklad vlastných výrobkov.

Článok II. Podmienky podnájmu

1. Podnájomca bude na vlastné náklady zabezpečovať komplexnú údržbu Predmetu podnájmu a vykonávať na ňom všetky nevyhnutné opravy. Pre účely tohto bodu zmluvy sa za Predmet podnájmu považujú len vnútorné priestory Predmetu podnájmu. Za súčasť Predmetu podnájmu sa pre účely tohto bodu zmluvy nepovažujú rozvody vzduchotechniky, elektriny, vody a kúrenia nachádzajúce sa v Predmete podnájmu, ak sú napojené alebo sú súčasťou centrálnych rozvodov pre Stavbu.
2. Podnájomca je povinný užívať Predmet podnájmu so starostlivosťou riadneho hospodára. Po skončení podnájmu je Podnájomca povinný vrátiť Predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
3. Nájomca sa zaväzuje v dostatočnom predstihu vopred informovať Podnájomcu o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa Stavby, ktoré môžu mať vplyv na užívanie Predmetu podnájmu Podnájomcom. Pri prevádzaní akýchkoľvek stavebných úprav, modernizácii a rekonštrukcii Stavby alebo jej časti je Nájomca povinný brať v čo najväčšej možnej miere ohľad na oprávnené záujmy Podnájomcu, najmä pokiaľ ide o zachovanie obchodnej prevádzky Podnájomcu a o nerušené užívanie Predmetu podnájmu Podnájomcom.
4. Nájomca nezodpovedá za škody, ktoré podnájomcovi vzniknú pri jeho činnosti v Predmete podnájmu alebo v priamej súvislosti s ňou, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností vyplývajúcich Nájomcovi z tejto zmluvy alebo zo súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov alebo v súvislosti s prevádzkovou činnosťou nájomcu v Stavbe.
5. Podnájomca sa zaväzuje v Predmete podnájmu zabezpečovať plnenie úloh požiarnej ochrany podľa § 4 až § 9 Zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov, ako aj plnenie úloh bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa Zákona č. 124/2006 Z. z.
6. Podnájomca je oprávnený užívať Predmet podnájmu po dobu platnosti tejto zmluvy časovo bez obmedzenia, pokiaľ k tomu v zmysle platných právnych predpisov získa príslušné súhlasy dotknutých orgánov. Podnájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť všetky úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov na užívanie Predmetu podnájmu v súlade s účelom podnájmu a zaväzuje sa počas celej doby trvania podnájmu udržiavať všetky tieto povolenia v nepretržitej platnosti.

Článok III. Dojednania o ďalších právach spojených s podnájomom

1. Nájomca sa zaväzuje počas celej doby podnájomu zabezpečiť podnájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním Predmetu podnájomu: dodávku a ohrev úžitkovej (pitnej) vody, odvod dažďových a splaškových vôd, dodávku elektriny a dodávku tepla formou ústredného kúrenia do Predmetu podnájomu.
2. Náklady spojené s užívaním (elektrina, teplo), budú uplatňované nasledovne: paušálnou platbou 10 € mesačne bez DPH.
3. Podnájomca sa zaväzuje na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečiť upratovanie Predmetu podnájomu. Táto povinnosť sa nevzťahuje na upratovanie spoločných priestorov, ktoré sú súčasťou podnájomu. Podnájomca sa však zároveň zaväzuje zabezpečiť upratanie spoločných priestorov na vlastné náklady v prípade, že svojou činnosťou spôsobí nadmerné znečistenie, ktoré sa vymyká bežnému znečisteniu.

Článok IV. Stavebné úpravy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak bude podnájomca chcieť vykonávať stavebné úpravy Predmetu podnájomu môže tak urobiť len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Za účelom získania súhlasu nájomcu predloží podnájomca zodpovedajúcu dokumentáciu, ktorá bude podkladom pre schválenie a následné vykonanie stavebných úprav.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť podnájomcovi preukázateľne a účelne vynaložené a nájomcom vopred písomne odsúhlasené náklady na technické zhodnotenie Predmetu podnájomu (ďalej len „*investícia podnájomcu*“), a to spôsobom vyplývajúcim z takejto písomnej dohody.

Článok V. Nájomné (podnájomné) a spôsob jeho úhrady

1. Nájomné (podnájomné) za užívanie Predmetu podnájomu sa dojednáva dohodou zmluvných strán po zohľadnení uznesenia Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom č. 189/2024 zo dňa 21.11.2024 takto:
 - a) Suma 605,81,- €/rok bez DPH, t.j. 50,48€ bez DPH mesačne.
 - b) K takto dohodnutému nájomnému bude v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení účtovaná daň z pridanej hodnoty (DPH).
2. Nájomné bude splatné v pravidelných mesačných platbách podľa bodu 1. tohto článku zmluvy, a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca, počnúc mesiacom, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť.
3. V prípade omeškania sa s platením nájomného uhradí podnájomca nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý kalendárny deň omeškania.
4. Nájomné nezahŕňa platby za služby spojené s užívaním Predmetu podnájomu

zabezpečené nájomcom podľa Článku III. bod. 1 tejto zmluvy, ktoré budú predmetom osobitného vyúčtovania.

5. Nájomné podľa tejto zmluvy je možné započítavať s investíciou podnájomcu do prenajatých priestorov, a to až do výšky realizovanej investície.
6. Nájomca má voči podnájomcovi nárok na zmluvnú pokutu, ktorej výška sa určí ako podiel investície do predmetu podnájmu a pomeru doby trvania podnájmu k celkovej dobe podnájmu, ku dňu, v ktorý podnájom skončí z dôvodov na strane podnájomcu. Dôvodom ukončenia na strane podnájomcu sa rozumie ten, ak podnájomca porušuje povinnosti podľa zmluvy alebo bude naplnený výpovedný dôvod podľa § 9 ods. 3 písm. a/ zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Táto zmluvná pokuta je započítateľná s akýmkoľvek nárokom podnájomcu voči nájomcovi.

Článok VI.

Reklama, propagácia podnájomníka

1. Nájomca môže po predchádzajúcom prerokovaní udeliť podnájomcovi súhlas na bezplatné umiestnenie svojho loga (reklamy) zodpovedajúcej veľkosti a prevedenia na vhodnom mieste pred vstupom do Predmetu podnájmu, pri rešpektovaní všeobecne záväzných právnych predpisov a za predpokladu, že k tomu podnájomca získa súhlasné stanoviská príslušných úradov, ak sú na to potrebné.

Článok VII.

Ďalšie prenechanie Predmetu podnájmu do užívania tretím osobám

1. Podnájomca nie je oprávnený Predmet podnájmu alebo jeho časť ďalej prenajať (prenechať do užívania) tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu; súhlas nájomcu s ďalším podnájmom je viazaný na súhlas vlastníka Stavby.
2. V prípade, že by podnájomca porušil záväzok získania predchádzajúceho súhlasu nájomcu, je nájomca oprávnený požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške zodpovedajúcej plneniu prijatému od tretej osoby, ktorá takto Predmetu podnájmu alebo jeho časť užívala a uplatniť výpoveď v zmysle § 9 Zákona č. 116/1990 Zb.
3. Bez písomného súhlasu nájomcu nie je podnájomca oprávnený previesť práva a povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy na tretiu osobu.

Článok VIII.

Prístup nájomcu do Predmetu podnájmu

1. Nájomca alebo ním poverená osoba sú oprávnení vstupovať do Predmetu podnájmu za účelom jeho prehliadky za prítomnosti osoby poverenej podnájomcom počas obvyklej pracovnej doby, po predchádzajúcom oznámení vykonanom s primeraným predstihom, najviac však 1x mesačne. Nájomca môže do Predmetu podnájmu vstúpiť bez prítomnosti poverenej osoby podnájomcu len v prípade nebezpečenstva vzniku škody na majetku alebo zdraví osôb, pri živeľnej udalosti, havárii, či inej obdobne neodkladnej udalosti, za predpokladu, že sa pokúsil vopred o tomto kroku informovať podnájomcu (zodpovedné

osoby podnájomcu). Podnájomca poskytne nájomcovi kľúče od Predmetu podnájmu, resp. od jednotlivých priestorov nachádzajúcich sa v Predmete podnájmu, v zapečatenej obálke. Nájomca je oprávnený porušiť zapečatenú obálku a kľúče v nej sa nachádzajúce použiť len v prípadoch vyššie uvedených a po znormlizovaní prevádzkovej situácie je povinný kľúče vrátiť späť do obálky a túto v prítomnosti podnájomcu opäť zapečatiť.

Článok IX. Riešenie sporov

1. Spory, ktoré vzniknú v súvislosti s touto zmluvou sa zmluvné strany zaväzujú riešiť najmä rokovaním a dohodou v súlade s účelom sledovaným pri uzatváraní tejto zmluvy a v intenciách vyplývajúcich z jej obsahu.
2. Každá zo zmluvných strán má právo, pokiaľ o to požiada, nahliadnuť do dokumentov druhej zmluvnej strany touto zmluvou dotknutých, pričom jej vzniká povinnosť zachovávať mlčanlivosť o takto získaných informáciách voči tretím osobám.
3. Zmluvné strany odmietajú všetko, čo by mohlo viesť k prípadným rozporom a zaväzujú sa poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre naplnenie a realizáciu tejto zmluvy.

Článok X. Trvanie zmluvy a spôsoby jej ukončenia

1. Podnájom sa uzatvára na dobu neurčitú, s účinnosťou od 1.2.2025.
2. Zmluvné strany môžu ukončiť podnájom na základe vzájomnej dohody.
3. Podnájomca i nájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu písomne bez udania dôvodu, alebo z dôvodov uvedených v ďalších bodoch tohto článku zmluvy alebo v zákone č. 116/1990 Zb., a to s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak podnájomca:
 - a) užíva Predmet podnájmu v rozpore s touto zmluvou;
 - b) o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s podnájomom;
 - c) alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet podnájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) prenechá Predmet podnájmu alebo jeho časť do užívania (ďalšieho podnájmu) tretej osobe bez súhlasu Nájomcu.
5. Podnájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:
 - a) sa Predmet podnájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy alebo zo zákona a k náprave nedošlo ani po predošlej písomnej výzve.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení podľa § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Zmeniť zmluvu je možné len písomnými, obojstranne podpísanými dodatkami.
3. Pokiaľ nie je v konkrétnych ustanoveniach zmluvy stanovené inak, platia pre vzťahy zmluvných strán príslušné ustanovenia Zákona č. 116/1990 Zb. a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 3 (troch) vyhotoveniach, každý s platnosťou originálu, z ktorých 2 (dva) sú určené pre nájomcu a 1 (jeden) pre podnájomníka.
5. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy:
 - a) Príloha č. 2 – Uznesenie MsZ č. 17/2021 zo dňa 29.03.2021
 - b) Príloha č. 3 – Uznesenie MsZ č. 189/2024 zo dňa 21.11.2024

V Žiari nad Hronom, dňa 31.1.2025

V Žiari nad Hronom, dňa 31.1.2025

Nájomca

Podnájomca

**Technické služby**
Žiar nad Hronom
Robíme másto

TECHNICKÉ SLUŽBY ŽIAR NAD HRONOM, spol. s r.o.
00/45, 965 01 Žiar nad Hronom