

Z M L U V A
o podnájme nebytových priestorov

1.Zmluvné strany

1.1.Nájomca:

BYP s.r.o.
Hviezdoslavova 141, 033 01 Liptovský Hrádok
IČO: 36 437 263
IČDPH: SK 2022100454
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s. Žilina
Číslo účtu: 1615211001/5600
Štatutárny zástupca: Ing. Miloš Barák – konateľ
Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Žiline
V odd.: Sro vo vložke 16908L k dátumu 01.01.2006
/ďalej len „nájomca „/

1.2.Podnájomca:

Lubomír Ratkoš
Belanská 538/62 , Liptovský Hrádok, PSČ 033 01
IČO: 17 941 199
Bank. Spojenie: VUB a.s. Bratislava, pobočka Liptovský Hrádok
Číslo účtu: 2639112758/0200
Štatutárny zástupca: Lubomír Ratkoš
Živnostenské oprávnenie: OŽP – Z/2009/03911-2-5

2.Predmet zmluvy

2.1.Nájomca má v nájme budovu kultúrneho domu, ktorá je vo vlastníctve Mesta Liptovský Hrádok na ulici J.D.Matejovie 591 v Liptovskom Hrádku. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná v prospech vlastníka na LV 627 pre katastrálne územie Liptovský Hrádok, obec Liptovský Hrádok v evidencii nehnuteľností vedenom na Katastrálnom úrade v Žiline, správa katastra Liptovský Mikuláš.

2.2.Predmetom podnájmu sú nebytové priestory v nájme BYP s.r.o. Liptovský Hrádok nachádzajúce sa: na ulici J.D.Matejovie 591 Liptovský Hrádok o výmere 44 m² /miestnosť 30 m² a miestnosť 14 m²/. Podnájomca má právo užívať sociálne zariadenie v suteréne kultúrneho domu.

2.3.Nebytové priestory sa dávajú do podnájmu za účelom podnikania-oprava obuvi a predaj.

3.Doba podnájmu

3.1.Nebytové priestory prenecháva nájomca podnájomcovi do užívania na dobu určitú od 01.11.2010 do 31.12.2013. Zmluvu môže vypovedať

každá zo zmluvných strán písomne podľa Zák.č.116/90 v platnom znení. Nezaplatenie čiastky za podnájom a služby s tým spojené sa riadia ustanovením § 9 Zák. 116/1990 Z.z. v platnom znení.

3.2. Po uplynutí dojednanej doby má podnájomca prednostné právo na podnájom. Pokiaľ podnájomca svoj záujem o predmet podnájmu neprejaví písomnou žiadosťou do doby skončenia nájmu, jeho prednostné právo zaniká.

4.Cena za podnájom

4.1.Cena podnájmu je stanovená dohodou podľa Zákona č.18/96 Z.z. v platnom znení.

Jeho výška je určená dohodou zmluvných strán a to 6,97 € ročne/1 m² plochy. Čiastka za podnájom za rok - 44 m² x 6,97 €/1m²/1rok t.j. 306,68 € rok

4.2.Nad rámec ceny za podnájom nebytových priestorov hradí podnájomca nájomcovi odplatu:

- za dodávku vody, vodné, stočné - na základe podružného merania, mesačný odpočet a vyfakturovaná skutočná spotreba štvrtročne
- za elektrickú energiu- na základe podružného merania - mesačný odpočet a vyfakturované spotrebované množstvo
- za vývoz TKO - hradí podnájomca na základe fakturácie nájomcu
- za dodávku tepla - rozúčtovanie podľa platnej legislatívy - teplo sa rozúčtováva na počet článkov 20, nakoľko sa jedná o suterénne priestory do doby namontovania samostatného merania. Po namontovaní merania podnájomca zaplatí nájomcovi za skutočne odobraté množstvo tepla.

4.3.Mesačná úhrada za užívanie nebytových priestorov je splatná na základe faktúry vystavenej nájomcom v dobe splatnosti faktúry.

4.4.V prípade, že podnájomca nezaplatí úhradu za podnájom, alebo za služby s tým spojené včas, je nájomca oprávnený mu vyúčtovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania s úhradou, čím nie je dotknuté nájomcove právo odstúpiť od zmluvy.

5. Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1.Podnájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory na dohodnutý účel podnájmu.

5.2. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby.Podnájomca má právo na náhradu nákladov na vykonanie opráv, ktoré mal vykonať nájomca a ktoré nevykonal napriek písomnému oznámeniu podnájomcu. Podnájomca je povinný poskytnúť nájomcovi na vykonanie opráv potrebnú súčinnosť pri umožnení vstupu do predmetu podnájmu. Tieto opravy však nesmú zásadným spôsobom narušiť chod prevádzky podnájomcu. K narušeniu chodu prevádzky podnájomcu môže dôjsť len na dobu nevyhnutnú na odstránenie závady.

5.3.

Na základe toho, že podnájomca - p. Ratkoš na základe súhlasu nájomcu zrealizoval stavebné úpravy vo výške 7 000,08 € bude 85 % uhradené podnájomcovi - čo je 5 950 € a 15 % sa bude započítavať s faktúrami za podnájom. 15 % je čiastka 1 050,01 a táto sa bude započítavať nasledovne:

Podľa čl. 3 zmluvy o podnájme je mesačná výška podnájmu - 25,56 €

Investícia vo výške 1 050,01 € bola započítaná nasledovne :
Štyridsaťjeden mesiacov:

od novembra 2009 do novembra 2010 - 12 mesiacov ** riešené
v zmluve o podnájme zo dňa 27.08.2009 a dodatku č.1 zo dňa
04.12.2009

následný zápočet

od novembra 2010 do novembra 2011 - 12 mesiacov
od novembra 2011 do novembra 2012 - 12 mesiacov
od novembra 2012 do marca 2013 - 5 mesiacov

celkom 41 mesiacov x 25,56 € = 1 047,96 €

v mesiaci marec 2013 bude predmetom zápočtu - 2,05 €

Podnájom v ďalších mesiacoch sa bude uplatňovať podľa platnej zmluvy o podnájme

Z predloženej faktúry za rekonštrukciu nebytových priestorov nájomca neuznal podnájomcovi čiastku 610,28 € - náklady na vzduchotechniku. Predmetná čiastka bude riešená pri skončení podnájmu s tým, že pokiaľ podnájomca vzduchotechniku v priestore ponechá a nájomca túto pre svoju ďalšiu činnosť využije sa obidve zmluvné strany dohodnú na úhrade za vzduchotechniku.

6.Ostatné ujednania

6.1.Podnájomca je povinný udržiavať v objekte poriadok, a riadiť sa pokynmi nájomcu.

6.2.Pri skončení užívania je podnájomca povinný odovzdať uvoľnené priestory v užívateľnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

6.3.Podnájomca zodpovedá za plnenie povinností fyzickej osoby na úsekoch:

- za ochranu pred požiarmi a je povinný za účelom predchádzania vzniku požiarov plniť úlohy v rozsahu ust. paragrafu 4 Zák.č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov

- za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle Zák.č. 330/1996 o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako to vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných Zák.č. 95/2000 Z.z. a Zák.č. 158/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov

6.4. Podnájomca je oprávnený označiť predmet podnájmu svojim

obchodným menom vo forme tabule s jej umiestnením na vyhradenom mieste na fasáde budovy pri jej vstupe.

6.5.V prípade zmeny účelu využitia prenajímaných priestorov je podnájomca povinný ohlásiť túto zmenu nájomcovi písomne do 14. dní odo dňa, kedy k takejto zmene dojde.

6.6.Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po predchádzajúcej dohode obidvoch zmluvných strán a to formou písomného dodatku ku zmluve. Touto zmluvou sa ruší zmluva o podnájme nebytových priestorov zo dňa 27.08.2009 v celom rozsahu vrátane jej dodatku č.1 zo dňa 04.12.2009.

6.7.Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámení s obsahom tejto zmluvy, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

6.8.Zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán obdrží po 2 (dvoch) vyhotoveniach zmluvy. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

V L.Hrádku dňa.....

nájomca

podnájomca