

D o d a t o k č.1
k Zmluve o podnájme nebytových priestorov zo dňa 30.12.2015
uzatvorený dňa 10.2.2023 medzi účastníkmi :

Dopravný podnik mesta Martin, s.r.o.

Zastúpený: Ing. Ján Slamka, PhD., konateľ
Sídlo: Námestie S.H. Vajanského 1/1, 036 01 Martin
Obchodný register: Okresný súd Žilina, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 76445/L
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IČO: 53 560 922
IČ DPH: SK2121408333
IBAN: SK81 0900 0000 0051 7864 3372

(ďalej len „nájomca“)

a

L.V.O., spol. s r. o.

Zastúpený: Mgr.Lubomír Višňovec, konateľ
Sídlo: 036 08 Martin, V ulici 13/2068
Obchodný register: Okresný súd Žilina, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 51944/L
IČO: 45 003 301
DIČ: 2022899725

(ďalej len „podnájomca“)

t a k t o :

Preambula

Účastníci tohto dodatku sa po slobodnom, dobrovoľnom a vážnom zvážení, rozhodli uzatvoriť tento Dodatok číslo 1 k Zmluve o podnájme nebytových priestorov číslo zo dňa 30.12.2015.

Článok I.

Dopravný podnik mesta Martin, s.r.o., IČO 53 560 922 / **ďalej v texte len nástupnícka spoločnosť** / a Martinsko – Flámske PODNIKATELSKÉ A INKUBÁTOROVÉ CENTRUM, s.r.o. / **ďalej v texte len zanikajúca spoločnosť** /, uzatvorili dňa 2.11.2022 formou notárskej zápisnice Zmluvu o zlúčení, v zmysle ktorej sa nástupnícka spoločnosť stala univerzálnym sukcesorom zanikajúcej spoločnosti.

V zmysle Zmluvy o zlúčení zo dňa 2.11.2022 prešli na nástupnícku spoločnosť všetky práva, povinnosti a majetok zanikajúcej spoločnosti a teda i práva a povinnosti zo Zmluvy o podnájme nebytových priestorov zo dňa 30.12.2015.

Článok II.

Účastníci tohto Dodatku č.1 sa vzájomne dohodli, že znenie Článok IV/ Zmluvy o podnájme nebytových priestorov zo dňa 30.12.2015 sa mení v celom rozsahu nasledovne :

IV.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1.

Účastníci tohto dodatku sa vzájomne dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 126,36.- € bez DPH , čo činí sumu 4,05.- € bez DPH za jeden m2 prenajatej plochy mesačne.

V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za spotrebu elektrickej energie a plynu, ktoré budú účtované nájomcom mesačne na základe zálohových platieb určených dodávateľmi energií.

2.

Podnájomca je povinný uhradiť nájomcovi odplatu za skutočne spotrebovanú elektrickú energiu / **nameranú na podružnom elektromere určeného pre podnájomcu**/ na základe vystavenej faktúry nájomcom na účet nájomcu SK81 0900 0000 0051 7864 3372.

Prípadné nedoplatky alebo preplatky budú zo strany nájomcu vyúčtované ihneď po ich vyúčtovaní dodávateľmi energií.

3.

Podnájomca je povinný uhradiť nájomcovi odplatu za odber plynu mesačne na základe vystavenej faktúry nájomcom, v zmysle doručenej zálohovej faktúry poskytovateľom plynu nájomcovi nasledovným výpočtom :

Výška zálohovej faktúry vystavenej dodávateľom plynu nájomcovi / plocha m2 celkových prenajatých priestorov všetkými podnájomcami. Takto vypočítaná spotreba plynu na jeden m2 sa vynásobí prenajatou plochou m2, ktorú má v prenájme podnájomca.

Prípadné nedoplatky alebo preplatky budú zo strany nájomcu vyúčtované ihneď po ich vyúčtovaní dodávateľmi energií.

Podnájomca sa zaväzuje, v prípade zvýšenia cien elektrickej energie a plynu toto zvýšenie uhrádzať nájomcovi bez vyhotovenia dodatku k zmluve.

4.

Za služby uvedené v Článku V, bod 1 je podnájomca povinný zaplatiť sumu 26,20.-€ mesačne bez DPH na základe vystavenej faktúry nájomcom.

5.

Nájomca vystaví podnájomcovi na úhradu nájomného, elektrickej energie, plynu a služieb spojených s podnájomom faktúru, ktorá bude spĺňať náležitosti riadneho daňového dokladu najneskôr do 15-dňa nasledujúceho mesiaca na účet nájomcu SK81 0900 0000 0051 7864 3372. Dátum dodania je posledný deň kalendárneho mesiaca, za ktorý je faktúra vystavená.

Splatnosť faktúry je 14 dní od dátumu vystavenia faktúry.

Úprava výšky nájomného, el. energie, plynu a služieb spojených s podnájomom je platná od 1.1.2023.

6.

Výška nájomného a služieb spojených s podnájomom sa každoročne upraví podľa výšky inflácie, vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najneskôr v lehote do 10 – tich dní odo dňa jej vyhlásenia, s čím nájomca súhlasí bez výhrad.

Pri omeškaní podnájomcu s platením faktúry v lehote splatnosti, je nájomca oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z celkovej výšky faktúry za každý i započatý deň omeškania.

7.

V prípade omeškania úhrady, čo i len časti mesačnej fakturovanej sumy podnájomcom nájomcovi, a to v lehote viac ako 30 dní po lehote jej splatnosti, je nájomca oprávnený jednostranne od tejto zmluvy odstúpiť okamžite.

Odstúpenie je účinné doručením oznámenia o odstúpení nájomcom podnájomcovi.

Akkoľvek zmeny adresy sídla podnájomcu, je podnájomca povinný písomne oznámiť nájomcovi, v opačnom prípade sa považuje oznámenie o odstúpení od tejto zmluvy podnájomcovi na pôvodnú adresu za účinné.

Článok III.

1.

Tento dodatok nadobúda platnosť a účinnosť dňom jeho podpisu účastníkmi tohto dodatku.

2.

Tento dodatok možno meniť len písomne a to po predchádzajúcom súhlase účastníkov tohto dodatku.

3.

Tento dodatok sa v ostatnom spravuje ustanoveniami zákona číslo 116/1990 Z.z. a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4.

Na znak súhlasu s obsahom tohto dodatku, tento dodatok účastníci podpisujú, ako prejav ich slobodnej a vážne mienenej vôle.

V Martine, dňa: 15. 2. 2023



Dopravný podnik mesta Martin, s.r.o.

Ing. Ján Slamka, PhD., konateľ



ICO: 46003304 - IČO: 46003304
mobil: 0905 516807

L.V.O., spol. s r. o.

Mgr. Ľubomír Višňovec, konateľ

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

medzi

Nájomca: Martinsko-Flámske podnikateľské a inkubátorové centrum, s.r.o.
So sídlom: Flámska 9783/1, 036 01 Martin
Zastúpené: Mgr. Ján Zuberec- konateľ
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Žilina, odd. Sro, vl.č.12309/L
IČO: 36 392 979
bankové spojenie: SK5909000000005050480578
(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomca: L.V.O., spol. s.r.o.
so sídlom: V. ulici 13/2068, 036 08 Martin
Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina
v odd : Sro vložka č: 51944/L
konajúca prostredníctvom Mgr. Lubomír Višňovec – konateľ
IČO: 45 003 301
DIČ: 2022899725
(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. 1.18, vo výmere **31,20 m²**, (ďalej len „nebytové priestory“).
2. Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s podnájomom 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, ďalej v zmysle výpisu z obchodného registra predmetnej spoločnosti.
2. Podnájomca sa zaväzuje užívať nebytový priestor výlučne na dohodnutý účel.

III.

Doba podnájmu, prevzatie predmetu podnájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a začína dňom **1.1.2016** a končí dňom **31.10.2016**
2. Podnájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet podnájmu je užívateľsky schopný 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 **43,15 Eur / m² (slovom: štyridsaťtri eur a pätnásť centov)** ročne bez DPH, t. j. **112,19 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 v mesiaci osobitnou 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 osobitnou faktúrou. Za služby uvedené v čl. V bod. 2 je podnájomca povinný zaplatiť odplatu za poskytnuté služby dohodnuté v osobitnej zmluve.
3. Podnájomca je povinný faktúru uhradiť v lehote **14 dní** od doručenia faktúry, (t.j. do 29 dňa v mesiaci) a to na účet č. **SK590900000005050480578**.
4. Nájomca zabezpečí podnájomcovi aj pripojenie telefónnej linky za úhradu skutočných zriaďovacích nákladov. Podnájomca je povinný zaplatiť zriaďovacie náklady na pripojenie telefónnej linky priamo poskytovateľovi telekomunikačných služieb alebo nájomcovi na základe osobitnej faktúry splatnej v lehote 14 dní od jej doručenia podnájomcovi na účet nájomcu č. **SK590900000005050480578**.
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. Doručuje sa na adresu: L.V.O., spol. s.r.o., V ulici 13/2068, 036 08 Martin. 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 podnájomom.

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 podnájomu. 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 neprímeraným 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 ručí za škody nájomcovi, ktoré zavinil sám a osoby jemu blízke, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávateľ a v priamej súvislosti s 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 skončenia 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.

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.

Záverčné 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 podpísom 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 30.12.2015



MFPIC, s.r.o.
Mgr. Ján Zuberec
nájomca



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



V ulici 108
IČO: 4503301, IČDPH: Sro
IČO: 4503301, IČDPH: Sro
Mgr. Ľubomír Višňovec - konateľ
podnájomca