

## Zmluva o podnájme č. 5/2011/MBB

Uzatvorená podľa ustanovení § 663 a násl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 18/1996 Z.z. v znení noviel medzi nasledovnými subjektami:

|  |   |
|--|---|
|  | <b>MBB a.s.</b>                             |
|  | <b>ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica</b>       |
| V zastúpení:   | Ing. Ľubomír Bobák, predseda predstavenstva |
| IČO :  | 36 039 225                                  |
| IČ DPH:  | SK2020093504                                |
| Bankové spojenie :   | Tatra banka a.s., Banská Bystrica           |
| číslo účtu :   | 2627131986/1100                             |
| Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, odd. Sa, vo vložke č. 601/S<br>(ďalej len Nájomca alebo MBB) |   |

a

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
|                                   | <b>EEL s. r. o.</b>                                |
|                                   | <b>Laurinská 18, 871 01 Bratislava</b>             |
| V zastúpení:                      | Ing. Ján Fellegi, PhD. - konateľ                   |
| IČO:                              | 35 871 113   |
| IČ DPH:                           | SK 2021769321                                      |
| č. účtu:                          | 4004894687/7500                                    |
| zapísaná:                         | Okresný súd Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 30188/B |
| (ďalej len Podnájomník alebo EEL) |  |

### 1.1 Výkladové pravidlá

V tejto Zmluve, ak z kontextu nevyplýva iný zámer:

- (a) názvy článkov sú uvedené len kvôli prehľadnosti a nemajú vplyv na interpretáciu tejto Zmluvy;
- (b) každý odkaz na osobu (vrátane Zmluvnej strany) zahŕňa aj jej právnych nástupcov ako aj postupníkov a nadobúdateľov práv alebo záväzkov, ktorí sa stali postupníkmi alebo nadobúdateľmi práv alebo záväzkov v súlade so zmluvou, do práv a/alebo povinností z ktorej vstúpili;
- (c) slová v jednotnom čísle zahŕňajú aj množné číslo a naopak;
- (d) odkazy na články, odseky a prílohy sú odkazmi na články, odseky a prílohy tejto Zmluvy;
- (e) každý odkaz na akýkoľvek dokument znamená príslušný dokument v znení jeho dodatkov a iných zmien (vrátane novácií);
- (f) každý odkaz na akýkoľvek právny predpis znamená príslušný právny predpis v znení jeho dodatkov a iných zmien (vrátane rekodifikácií).

## 2. PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

- 2.1 Nájomca týmto za podmienok uvedených v tejto Zmluve dáva do podnájmu Podnájomníkovi pozemok s parcelným číslom KN-C č. 5510/1, v katastrálnom území Banská Bystrica, druh pozemku- zastavané plochy a nádvoría o výmere 3 310 m<sup>2</sup>, kde predmetom podnájmu je časť vyššie uvedenej parcely **v Národnej ulici v Banskej Bystrici pod zastavanou plochou parkovacej plochy- parkovacích boxov 1 až 24 o výmere 290 m<sup>2</sup>**, ktorú má Nájomca v nájme na základe Nájomnej zmluvy č. 1021/2010/160 a dodatku č. 1. Prenajímateľom sú LESY Slovenskej republiky, štátny podnik, Námestie SNP č. 8, 975 66 Banská Bystrica.
- 2.2 Podnájomník prehlasuje, že je so stavom pozemku riadne oboznámený, tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu. Odovzdanie pozemku sa vykoná na základe písomného Protokolu o odovzdaní a prevzatí a pozemku, ktorý je pripojený ako Príloha 2 tejto Zmluvy.
- 2.3 Pozemok bude Podnájomníkom využívaný na prevádzkovanie 24 parkovacích miest pre krátkodobé parkovanie motorovými vozidlami tretích osôb.

## 3. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

### 3.1 Práva a povinnosti Podnájomníka

- 3.2 Podnájomník je oprávnený užívať pozemok v rozsahu a pre účel dohodnutý v tejto Zmluve.
- (a) Podnájomník sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili alebo mohli rušiť výkon ostatných užívacích práv týkajúcich sa prenajatej nehnuteľnosti a aj susediacich nehnuteľností, pri ktorej sa nachádza pozemok. Akékoľvek zasahovanie do týchto ostatných užívacích práv je dôvodom na vypovedanie nájmu zo strany Nájomcu.
- (b) Podnájomník je rovnako povinný na základe výzvy Prenajímateľa poskytnúť nevyhnutnú technickú súčinnosť pri údržbe a opravách vykonávaných Prenajímateľom v miestach, kde má Podnájomník inštalované svoje zariadenia a svoj majetok.
- (c) Podnájomník je povinný hradiť na vlastné náklady všetky opravy a obvyklé udržiavacie práce na Pozemku tak, aby tento splňal účel prenájmu, predovšetkým aby pozemok bol počas doby nájmu v dobrom technickom stave, bez výtlkov a iných poškodení jeho povrchu.
- (d) Podnájomník je povinný zabezpečovať na vlastné náklady udržiavanie pozemku v čistote, zabezpečovať zimnú a letnú údržbu povrchu pozemku, t. z. odhrabávať sneh, odstraňovať náľadie a námrazu zemetat' a pod.... Podpisom tejto Zmluvy Podnájomník preberá všetky povinnosti vlastníka pozemku, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení mesta Banská Bystrica. Podnájomník počas doby nájmu plne zodpovedá za dodržiavanie všetkých bezpečnostných predpisov v zmysle platnej legislatívy SR, pričom znáša všetky dôsledky a škody v prípade úrazov tretích osôb na pozemku.
- (e) Podnájomník počas doby nájmu znáša všetky náklady spojené s uhrádzaním poplatkov a daní v zmysle platnej legislatívy SR, ktoré si u neho Nájomca uplatní formou vystavenia a doručenia faktúry.
- (f) Náklady a všetky škody vzniknuté neprimeraným užívaním Podnájomníkom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú na Pozemku znáša Podnájomník v celom rozsahu sám.
- (g) Podnájomník je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy pozemku len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu (Prenajímateľa) a na vlastné náklady.

Súčasťou písomnej žiadosti Podnájomníka musí byť aj presná špecifikácia požadovaných úprav. K stavebným úpravám je Podnájomník povinný zabezpečiť všetky súhlasy miestnej a štátnej správy v zmysle platnej legislatívy SR na všetky vopred Nájomcom (Prenajímateľom) schválené stavebné úpravy Pozemku.

- (h) Stavebné úpravy vykonané Podnájomníkom na základe písomného súhlasu Nájomcu budú majetkom Podnájomníka, ktorý si ich bude evidovať a odpisovať vo svojej účtovnej evidencii. V prípade skončenia podnájmu Podnájomník odpredá Nájomcovi technické zhodnotenie, zrealizované Podnájomníkom počas doby nájmu na pozemku za cenu 1,00 € vrátane DPH. Na základe žiadosti Nájomcu poskytne Podnájomník Nájomcovi údaje pre určenie nepenažného príjmu Nájomcu podľa príslušných ustanovení zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
- (i) V prípade, ak by Podnájomník vynaložil po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu výdavky na technické zhodnotenie pozemku nad rámec jeho povinností dohodnutých v tejto Zmluve, v dôsledku čoho by sa tieto výdavky podľa daňových predpisov mohli považovať za nepenažný príjem Nájomcu, je Podnájomník povinný poskytnúť Nájomcovi na jeho žiadosť príslušné údaje pre určenie nepenažného príjmu Nájomcu.
- (j) Podnájomník sa zaväzuje, že v prenajatom pozemku nebude inštalovať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu technológie a informačné systémy a vykonávať činnosti, ktoré by mohli narušiť činnosť informačných systémov Nájomcu, alebo ktoré by mohli viesť k narušeniu dôvernosti, dostupnosti, integrity a autenticity dát, ktoré sú pomocou IT Nájomcu (Prenajímateľa) a s ňou súvisiacej infraštruktúry spracovávané, uchovávané alebo prenášané.
- (k) Podnájomník sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku Prenajímateľa- LESY Slovenskej republiky, štátny podnik, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky Podnájomníka alebo inou jeho činnosťou alebo spôsobené inými osobami, ktoré sa so súhlasom Podnájomníka budú nachádzať na pozemku. Podnájomník berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla uvedenými následkami. Podnájomník je povinný na Pozemku dodržiavať všetky operatívne pokyny Nájomcu (Prenajímateľa).
- (l) Podnájomník sa zaväzuje spolupracovať s Nájomcom pri zabezpečovaní opatrení civilnej ochrany v súlade a v rozsahu určenom zákonom č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva, v znení neskorších predpisov.
- (m) Podnájomník je povinný užívať pozemok v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi SR, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
- (n) Podnájomník je povinný na pozemku dodržiavať právne predpisy v oblasti ochrany pred požiarmi.
- (t) Podnájomník je ako pôvodca odpadu povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov s dôrazom na nebezpečné odpady.
- (v) Podnájomník je povinný oznámiť Nájomcovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov uvedených v prvej časti tejto Zmluvy a zmeny predmetu činnosti podnikania.
- (z) Podnájomník nie je oprávnený dať pozemok do podnájmu bez súhlasu Nájomcu. Bez súhlasu Nájomcu nesmie umožniť jeho užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy

o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní okrem aktivít súvisiacich s prevádzkou systému plateného parkovania v meste Banská Bystrica .

### **Práva a povinnosti Nájomcu**

- 3.3** Nájomca je povinný odovzdať pozemok v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, na plnenie ktorých sa touto Zmluvou zaviazal.
- (a) Nájomca je povinný zabezpečiť riadny a nerušený výkon nájomných práv Podnájomníka po celú dobu nájomného vzťahu.
  - (b) Nájomca je povinný umožniť Podnájomníkovi označenie parkovacích miest na pozemku a to na miestach určených Nájomcom. Grafický návrh označenia musí byť Nájomcom vopred schválený.
  - (c) Nájomca (Prenajímateľ) alebo iná ním poverená osoba, môžu kedykoľvek vstúpiť na pozemok z dôvodu zabezpečenia úkonov súvisiacich s vlastníctvom pozemku, prípadne pri vzniku havarijného stavu alebo inej mimoriadnej udalosti.
  - (d) Nájomca je povinný vopred informovať Podnájomníka o všetkých zmenách, príp. zásahoch na pozemku, ktoré by mohli ovplyvniť aktivity Podnájomníka, príp. funkčnosť zariadení Podnájomníka.

## **4. VÝŠKA NÁJOMNÉHO, SPLATNOSŤ A SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO**

- 4.1 Zmluvné strany si dohodli za obdobie roka 2011 výšku, splatnosť a spôsob platenia nájomného za pozemok na základe vystavenej faktúry Nájomcom nasledovne:
- 4.2 » nájom za obdobie **január – december 2011** dohodnutý medzi zmluvnými stranami je vo výške **12.450,- Eur vrátane DPH**. Splatný je do 29.6.2011 na základe vystavenej faktúry Nájomcom.
- 4.3 Nájomca si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného o 3% za pozemok jedenkrát ročne s účinnosťou od 1.1. každého nasledujúceho roka, podľa úprav výšky nájomného od Prenajímateľa- LESY Slovenskej republiky, štátny podnik . Táto skutočnosť sa zakotví do dodatku k tejto Zmluve.
- 4.4 Nájomca si k nájomnému za pozemok v bode 4.1. uplatňuje DPH.

## **5. ÚHRADA ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM POZEMKU**

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca počas doby nájmu nebude Podnájomníkovi poskytovať žiadne plnenia, spojené s užívaním Pozemku.

## **6. POISTENIE**

- 6.1 Podnájomník sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou prevádzkou na pozemku počas trvania nájmu, ak tak neurobí, zodpovedá za všetky prípadne vzniknuté škody, spôsobené jeho prevádzkou.
- 6.2 Podnájomník sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok proti prípadným škodám. Ak tak neurobí, je za škody vzniknuté na majetku nájomcu na pozemku zodpovedný sám Podnájomník.

## 7. DÔVERNÉ INFORMÁCIE

Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú so všetkými informáciami, ktoré si navzájom poskytnú, zaobchádzať ako s obchodným tajomstvom, predovšetkým pokiaľ ide o ustanovenia tejto Zmluvy.

## 8. DOBA NÁJMU A JEHO SKONČENIE

8.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.

8.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť **dňom 1.1.2011**.

8.3 Nájom podľa tejto Zmluvy sa môže skončiť:

- (a) písomnou dohodou Zmluvných strán
- (b) výpoveďou Nájomcu
- (c) výpoveďou Podnájomník
- (d) jednostranným odstúpením Nájomcu od Zmluvy z nasledovných dôvodov:
  - (i) pri porušení záväzku Podnájomníka, uvedenom v bode 2.4
  - (ii) pri porušení záväzkov, uvedených v bode 3.1
  - (iii) ak Podnájomník mešká s úhradou nájomného viac ako jeden mesiac.

8.4 Zmluvné strany si dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.

8.5 Nájom ďalej zaniká:

- (a) zánikom predmetu nájmu,
- (b) zánikom Podnájomníka bez právneho nástupcu,

8.6 Podnájomník je povinný odovzdať Nájomcovi pozemok najneskôr posledný deň výpovednej lehoty, resp. posledný deň skončenia nájmu; ak tento deň prípadne na deň pracovného pokoja, posledný pracovný deň predchádzajúci tomuto dňu. O odovzdaní pozemku sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane Podnájomník ako potvrdenie o prevzatí pozemku Nájomcom.

8.7 Ak Podnájomník pozemok neodovzdá Nájomcovi najneskôr 1. pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu, je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z ceny nájmu pripadajúcej na jeden deň za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je Podnájomník povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť Nájomcovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

8.8 V prípade skončenia nájmu je Podnájomník povinný odovzdať pozemok v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že Podnájomník vykoná na pozemku stavebné úpravy so súhlasom Nájomcu nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si Nájomca pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich

odstránenie. Rovnako tak Podnájomník nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal Nájomca súhlas pri uzavieraní tejto Zmluvy.

## 9. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

### 9.1 Oddeliteľnosť ustanovení

- (a) Jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy sú vymáhateľné nezávisle od seba a neplatnosť ktoréhokoľvek z nich nebude mať žiaden vplyv na platnosť ostatných ustanovení, s výnimkou prípadov, kedy je z dôvodu dôležitosti povahy alebo inej okolnosti týkajúcej sa takého neplatného ustanovenia zrejmé, že dané ustanovenie nemôže byť oddelené od ostatných príslušných ustanovení.

### 9.2 Zásada prednosti Zmluvy

Jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy majú v prípade rozporu s jednotlivými prílohami tejto Zmluvy prednosť.

### 9.3 Zmeny Zmluvy

Ustanovenia tejto Zmluvy, vrátane jej príloh je možné meniť len na základe písomnej dohody Zmluvných strán formou Dodatku k tejto Zmluve, ak táto Zmluva neustanovuje inak. Vyhotovenia

Táto Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch. Každá zo Zmluvných strán dostane jeden rovnopis.

### 9.4 Komunikácia medzi Zmluvnými stranami

- (a) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, oznámenia, resp. informácie podľa ustanovení tejto Zmluvy (**Korešpondencia**) vyhotovené v písomnej forme, prípadne zachytené na inom hmotnom nosiči si budú navzájom doručovať osobne, poštou, kuriérom alebo faxom, pričom v prípade doručovania osobne, poštou alebo kuriérom, zmluvné strany budú doručovať Korešpondenciu na adresu sídla (miesta podnikania) druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

### 9.5 Rozhodné právo a riešenie sporov

- (a) Táto Zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky. Bez toho, aby tým bolo dotknuté ktoréhokoľvek ustanovenie tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa dohodli, že použitie akéhokoľvek ustanovenia ktoréhokoľvek právneho predpisu Slovenskej republiky, ktoré nie je kogentné, je výslovne vylúčené v rozsahu, v ktorom by jeho použitie mohlo meniť (čiastočne alebo úplne) význam alebo účel ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy.

**NA DÔKAZ TOHO** túto zmluvu strany (alebo ich riadne oprávnení zástupcovia) podpísali v deň, ktorý je uvedený na začiatku tejto Zmluvy.

V Banskej Bystrici dňa 1.7.2011

V 3B dňa 1.7.2011

Nájomca :

Ing. Lubomír Bobák

Predseda predstavenstva

ČSA 26  
974 01 Banská Bystrica  
IČO: 36039275, IČ DPH: SK2620093504  
reg. OSBB odč. Su, vl.č. 21/S

Podnájomník:

Ing. Ján Fellegi, PhD.

konateľ EEI, s.r.o.

