

PODŇAJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá v zmysle ust. § 666 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
(ďalej len „Zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY:

Nájomca: **TVORÍME, s.r.o., r.s.p.**
So sídlom: Drahňov 167, 076 74 Drahňov
V zastúpení: Mária Bartková, konateľ
IČO: 52 746 691
DIČ: 2121129219
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK65 0900 0000 0051 6532 2553
(ďalej len „Nájomca“)

Podnájomca: **KOSIT a.s.**
So sídlom: Rastislavova 98, 043 46 Košice
V zastúpení: Ing. Marián Christenko, člen predstavenstva a generálny riaditeľ
IČO: 36 205 214
DIČ: 2020061461
IČ DPH: SK2020061461
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK30 1100 0000 0029 4802 6001
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel Sa, vložka č. 1169/V
(ďalej len „Podnájomca“)
(ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

1. PREDMET A ÚČEL PODŇAJMU

- 1.1. Nájomca vyhlasuje, že dňa 20.10.2020 uzavrel s prenajímateľom Obec Drahňov, so sídlom obecného úradu Drahňov 154, 076 74 Drahňov, IČO: 00 331 503 (ďalej len ako „Obec Drahňov“) nájomnú zmluvu (ďalej len „Nájomná zmluva“), na základe ktorej Obec Drahňov, ako prenajímateľ, prenechala Nájomcovi do dočasného odplatného užívania, okrem iného, nehnuteľnosti - pozemok parcela KN-C č. 800 o výmere 14.823 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie a pozemok parcela KN-C č. 798 o výmere 399 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúce sa v katastrálnom území Drahňov, obec Drahňov, okres Michalovce, zapísané na liste vlastníctva č. 511 vedenom Okresným úradom Michalovce, katastrálnym odborom (ďalej len „Nehnuteľnosť“). Nehnuteľnosť je bližšie špecifikovaná v katastrálnej mape, ktorá tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy a v liste vlastníctva č. 511, pre k. ú. Drahňov, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
- 1.2. Nájomca ďalej vyhlasuje, že v súlade s článkom VI. ods. 1. Nájomnej zmluvy je oprávnený prenechať Nehnuteľnosť do podnájomu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, t. j. Obce Drahňov. V tejto súvislosti Zmluvné strany zhodne konštatujú, že Obec Drahňov, ako výlučný vlastník a prenajímateľ Nehnuteľnosti, udelila Nájomcovi písomný súhlas s prenechaním Nehnuteľnosti do podnájomu Podnájomcovi listom zo dňa 24.09.2024, ktorý tvorí Prílohu č. 4 tejto Zmluvy.
- 1.3. Nájomca prenajíma Podnájomcovi časť Nehnuteľnosti špecifikovanej v odseku 1.1. tohto článku Zmluvy, ktorá je spevnenou betónovou a asfaltovou plochou
 - a) o výmere 1 000 m² na obdobie od 01.10.2024 do 31.12.2024,
 - b) o výmere 2 120 m² na obdobie od 01.01.2025 do 31.12.2025(ďalej len „Predmet podnájomu“).
- 1.4. Predmet podnájomu je bližšie špecifikovaný v situačnom nákrese, ktorý tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy.
- 1.5. Podnájomca sa zaväzuje užívať:
 - a) časť Predmetu podnájomu podľa odseku 1.3. písmena a) tohto článku zmluvy za účelom realizácie prípravných prác pre zriadenie mobilného zariadenia na prekladanie odpadov „Prekládková stanica Drahňov“ (ďalej len „Prekládková stanica“) a
 - b) časť Predmetu podnájomu podľa odseku 1.3. písmena b) tohto článku zmluvy za účelom prevádzkovania Prekládkovej stanice (1 570 m²) a ako prístupovú cestu k Prekládkovej stanici za účelom prejazdu osobnými a nákladnými motorovými vozidlami (550 m²).

Situácia so zakreslením umiestnenia Prekládkovej stanice a prístupovej cesty tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy.

- 1.6. O odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu Zmluvné strany vyhotovia písomný protokol podpísaný oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán, ktorého predmetom bude vymedzenie stavu v akom sa Predmet podnájmu ku dňu jeho odovzdania a prevzatia nachádza.

2. ĎALŠIE PODMIENKY PODNÁJMU

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca umožní Podnájomcovi pripojenie na prívod elektrickej energie v rámci Nehnutelnosti (ďalej len „**Elektrická prípojka**“). Podnájomca si na tento účel a na vlastné náklady zabezpečí zriadenie prívodov a nainštaluje podružné meranie elektrickej energie – certifikované meradlo určené pre fakturačné meranie skutočne odobratých množstiev (ďalej len „**Elektromer**“). Za správnosť merania a udržiavanie Elektromeru v dobrom technickom stave v plnej miere zodpovedá Podnájomca.
- 2.2. Za vyhovujúci technický stav rozvodov elektrickej energie po bod napojenia Podnájomcu zodpovedá Nájomca.

3. DOBA PODNÁJMU A SPÔSOBY JEHO UKONČENIA

- 3.1. Podnájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01.10.2024 do 31.12.2025**.
- 3.2. Podnájomca má právo opcie, ktorému zodpovedá jednostranné právo predĺžiť dobu podnájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou o ďalší 1 (jeden) rok, a to aj opakovane (ďalej len „**Opcia**“). Pokiaľ sa Podnájomca rozhodne uplatniť Opciu a predĺžiť dobu podnájmu podľa predchádzajúcej vety, musí túto skutočnosť písomne oznámiť Nájomcovi najmenej 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu, inak jeho právo zanikne. Po oznámení Podnájomcu o využití práva Opcie sa Zmluva, bez potreby uzatvorenia osobitného písomného dodatku, predlžuje o ďalší 1 (jeden) rok počnúc dňom nasledujúcim po uplynutí doterajšej doby podnájmu.
- 3.3. Podnájomný vzťah založený touto Zmluvou možno ukončiť:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu, s dohodnutou výpovednou lehotou dvanásť (12) mesiacov, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Podnájomcu z dôvodu ukončenia činnosti prevádzky Prekládkovej stanice Drahňov s výpovednou lehotou dva (2) mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane,
 - d) odstúpením od Zmluvy v súlade s ust. § 679 Občianskeho zákonníka v platnom znení a v prípadoch určených touto Zmluvou.
- 3.4. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť ak:
 - a) Podnájomca o viac ako tridsať (30) dní mešká s platením podnájomného a podnájomné nezaplatí ani v náhradnej lehote poskytnutej mu Nájomcom na základe písomnej výzvy, ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) dní,
 - b) Podnájomca užíva Predmet podnájmu spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom podnájmu a v takom konaní pokračuje aj po doručení písomného upozornenia Nájomcu.

Za porušenie povinnosti Podnájomcu užívať Predmet podnájmu v súlade s dohodnutým účelom sa považujú okolnosti obvykle spojené s prevádzkovaním Prekládkovej stanice a s manipuláciou odpadu.

- 3.5. Podnájomca je okrem dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka oprávnený odstúpiť od zmluvy najmä ak:
 - a) Nájomca je v omeškaní s odstránením väd Predmetu podnájmu a/alebo Prípojky, za ktoré zodpovedá Nájomca a ktoré znemožňujú Podnájomcovi užívať Predmet podnájmu a plnenia spojené s podnájmom riadne a na daný účel,
 - b) z dôvodov na strane Nájomcu Podnájomca nemá prístup k Predmetu podnájmu v rozsahu podľa článku 2. Zmluvy,
 - c) z dôvodov na strane Nájomcu Podnájomca nemôže na Predmete podnájmu vykonávať činnosť podľa článku 1. Zmluvy.

- 3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva zanikne aj momentom doručenia jednostranného písomného oznámenia Podnájomcu Nájomcovi v prípade neudelenia súhlasu na prevádzkovanie prekládkovej stanice komunálneho odpadu príslušným okresným úradom, odborom starostlivosti o životné prostredie v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

4. PODNÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S PODNÁJOMOM

- 4.1. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté podnájomné nasledovne:

- a) za obdobie od 01.10.2024 do 31.12.2024 vo výške **750,00 EUR (slovom sedemstopäťdesiat eur) mesačne bez DPH**, ktorá suma zodpovedá súčinu prenajatej plochy Predmetu podnájmu o výmere 1 000 m² a ceny 0,75 EUR za 1 m²,
 - b) za obdobie od 01.01.2025 do 31.12.2025 vo výške **1.590,00 EUR (slovom tisícpäťstodeväťdesiat eur) mesačne bez DPH**, ktorá suma zodpovedá súčinu prenajatej plochy Predmetu podnájmu o výmere 2 120 m² a ceny 0,75 EUR za 1 m²,
(ďalej len „**Podnájomné**“).
- 4.2. Ak podnájom nebude trvať celý kalendárny mesiac, Podnájomca zaplatí Nájomcovi pomernú časť z dohodnutého mesačného Podnájomného.
- 4.3. V Podnájomnom nie sú zahrnuté prevádzkové náklady, t. j. cena za poskytovanie služieb spojených s podnájomom (elektrická energia) (ďalej len „**Prevádzkové náklady**“).
- 4.4. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady na spotrebu elektrickej energie podľa skutočnej spotreby určenej odpočtom z Elektromeru nachádzajúceho sa v Predmete podnájmu. Súčasťou mesačného vyúčtovania elektrickej energie bude kópia faktúry vystavenej dodávateľom elektrickej energie Nájomcovi.
- 4.5. Nájomca je povinný Podnájomné a Prevádzkové náklady vyúčtovať za bežný kalendárny mesiac, najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, na základe faktúry – riadneho daňového dokladu, ktorý bude mať náležitosti stanovené v § 71 Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.
- 4.6. Podnájomca sa zaväzuje faktúry vystavené Nájomcom podľa odseku 4.5. tohto článku Zmluvy uhradiť v lehote 15 dní od doručenia faktúry a to prevodom na bankový účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom pripísania finančných prostriedkov na účet Nájomcu.
- 4.7. Nájomca je oprávnený vykonať ročné vyúčtovanie Prevádzkových nákladov. V prípade vyúčtovania a zistenia nedoplatku na Prevádzkových nákladoch sa Podnájomca zaväzuje tento nedoplatok Nájomcovi uhradiť do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Podnájomcovi. V prípade vzniku preplatku sa Nájomca zaväzuje uhradiť Podnájomcovi preplatok v lehote do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania preplatku zo strany primárneho dodávateľa elektrickej energie.

5. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 5.1. Nájomca je povinný odovzdať Podnájomcovi Predmet podnájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie vrátane sprístupnenia a umožnenia napojenia na prívod elektrickej energie.
- 5.2. Podnájomca prehlasuje, že sa pri podpise tejto zmluvy plne oboznámil so stavom Predmetu podnájmu.
- 5.3. Nájomca podpisom tejto Zmluvy súhlasí s vykonaním potrebných stavebných úprav Predmetu podnájmu súvisiacich s realizáciou a riadnou prevádzkou Prekládkovej stanice, Podnájomcom na náklady Podnájomcu.
- 5.4. Technické zhodnotenie Predmetu podnájmu v dôsledku stavebných úprav realizovaných Podnájomcom podľa odseku 5.3 tohto článku bude odpisovať Podnájomca. Nájomca súhlasí s tým, že Podnájomca bude zahŕňať výdavky na technické zhodnotenie Predmetu podnájmu zrealizované na svoje náklady do svojich daňových odpisov.
- 5.5. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí nepretržitý nerušený prístup aj nákladnými motorovými vozidlami Podnájomcu k Predmetu podnájmu tak, aby ho Podnájomca mohol užívať v rozsahu a za podmienok určených v tejto Zmluve. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by obmedzoval Podnájomcu pri užívaní Predmetu podnájmu.
- 5.6. Nájomca je oprávnený vstupovať na Predmet podnájmu za účelom kontroly, či Podnájomca užíva Predmet podnájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v Zmluve výlučne na základe

- predchádzajúcej dohody s Podnájomcom v pracovných dňoch a tak, aby výkonom kontroly neprimeraným spôsobom neobmedzoval Podnájomcu pri užívaní Predmetu podnájmu.
- 5.7. Podnájomca je oprávnený užívať Predmet podnájmu výhradne na dohodnutý účel a v rozsahu a za podmienok určených touto Zmluvou.
- 5.8. Po skončení podnájmu je Podnájomca povinný odovzdať Nájomcovi Predmet podnájmu v stave, ktorý neznižuje mieru jeho využitia Nájomcom. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že stavebné úpravy zrealizované Podnájomcom podľa odseku 5.3. tohto článku Zmluvy nie je Podnájomca povinný po skončení podnájmu odstrániť.
- 5.9. Podnájomca je povinný Predmet podnájmu užívať tak, aby na ňom nevznikla škoda. V prípade, že svojim konaním spôsobí škodu alebo ju spôsobia osoby zdržiavajúce sa v Predmete podnájmu s jeho súhlasom, zaväzuje sa ju odstrániť na vlastné náklady a poškodené uviesť do predošlého stavu.
- 5.10. Podnájomca je oprávnený prenechať Predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu.
- 5.11. Podnájomca ako pôvodca odpadu je v zmysle zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zodpovedný za nakladanie s odpadom.
- 5.12. Zmluvné strany sa v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov dohodli, že v Predmete podnájmu zabezpečuje všetky úlohy vyplývajúce zo Zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov Podnájomca.
- 5.13. Zmluvné strany sa v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov dohodli, že v Predmete podnájmu zabezpečuje všetky úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov Podnájomca.

6. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 6.1. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy môžu byť vykonané len v písomnej forme a musia byť podpísané obidvoma Zmluvnými stranami.
- 6.2. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami.
- 6.3. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach rovnakej právnej sily, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 6.4. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto Zmluvy a ostatné vzťahy touto Zmluvou neupravené sa riadia slovenskými všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 6.5. Prípadné spory medzi Zmluvnými stranami budú riešené cestou zmieru. Ak sa nepodarí takýto spor vyriešiť cestou zmieru, je ktorákoľvek zo strán sporu oprávnená predložiť ho formou žaloby na prejednanie príslušnému súdu Slovenskej republiky.
- 6.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli vážne a slobodne a že ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, že ustanovenia Zmluvy sú pre nich zrozumiteľné a určité, že Zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok alebo v omyle, že si Zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.

Prílohy:

1. List vlastníctva č. 511, pre k. ú. Drahňov
2. Katastrálna mapa
3. Situácia so zakreslením umiestnenia Prekládkovej stanice
4. Súhlas s prenechaním nehnuteľnosti do podnájmu zo dňa 24.09.2024

V Drahňove, dňa 30.9.24

V Košiciach, dňa 30.09.2024

Nájomca:

Podnájomca:

9219
com

K
In
čle