

Zmluva o podnájme
č. 01/2011/H323

Zmluvné strany

Nájomca: Mestský podnik služieb spol. s r.o.
Hviezdoslavova 477, 905 01 Senica
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
Oddiel: Sro, vložka č. 143/T
Zastúpený: Ing. Ján Bachura, konateľ
IČO: 31424287
DIČ: 2020376303
IČ DPH: SK 2020376303
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 9203289001/5600

(ďalej len „Nájomca“)

Podnájomca: Mestské kultúrne stredisko Senica
Námestie oslobodenia 11/17, 905 01 Senica
Zastúpený: Mgr. Milan Jakubáč, riaditeľ
IČO: 00514071
DIČ: 2021087134
IČ DPH: neplátca DPH
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 9202876001/5600

(ďalej len „Podnájomca“)

uzatvárajú podľa § 6 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov z znení platnom ku dňu podpisu Zmluvy o podnájme č.01/2011/H323, túto podnájomnú zmluvu (ďalej len „Zmluvu“):

Článok I.
Predmet zmluvy

- 1.1 Nájomca nebytových priestorov v Senici, k.ú. Senica, vedených na Správe katastra v Senici na LV č. 3353 ako „stavba – kultúrne stredisko so súp. č. 323, postavená na pozemku registra „C“ KN parcela č.1464, zastavané plochy a nádvoria v celkovej výmere 1604 m²“, užíva tieto priestory na základe Zmluvy o nájme nehnuteľností, zo dňa 08.12.2010.
Pre účely tejto Zmluvy sa stavba – kultúrne stredisko so súp. č.323 nazýva Budova KS.
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je podnájom nebytových priestorov podľa bodu 1.1 o celkovej výmere cca 150 m², celý prízemný trakt Budovy KS, celý súbor miestností a spoločných priestorov, tak ako je zakreslené v prílohe č. 3 Zmluvy. Nájomca prehlasuje, že je oprávnený ponechať Predmet zmluvy Podnájomcovi do podnájmu.
- 1.3 Podnájomca prehlasuje, že je oboznámený s pravidlami používania Predmetu zmluvy.

Článok II.
Účel podnájmu

- 2.1 Podnájomca môže Predmet zmluvy užívať v súlade so svojím predmetom činnosti a s dobrými mravmi tak, aby neutrpelu ujmu obchodné meno Nájomcu.

- 2.2 Podnájomca je oprávnený zmeniť účel využitia iba po predchádzajúcom súhlase Nájomcu udeleného vo forme obojstranne podpísaného dodatku k Zmluve.
- 2.3 Podnájomca prehlasuje, že ku dňu podpísania Zmluvy získal všetky úradné a iné povolenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho užívaním nebytových priestorov. Nájomca tiež prehlasuje, že tieto povolenia sú právoplatné a zaväzuje sa, že ich právoplatnosť zachová počas celej doby nájmu.

Článok III. Práva a povinnosti Nájomcu

- 3.1 Nájomca odovzdá Podnájomcovi najneskôr do 26.04.2011 Predmet zmluvy v stave, v akom sa nachádza v čase podpísania Zmluvy. Prevzatie Predmetu zmluvy spolu s uvedením jeho stavu, počtu poskytnutých kľúčov a pod. bude zaprotokolované v písomnom zápise, ktorý podpíšu obe zmluvné strany v deň odovzdania priestorov.
- 3.2 Nájomca bude znášať dane a poplatky (okrem nákladov na poistenie nehnuteľnosti pre prípad živelných škôd a škôd spôsobených tretími osobami) spojené s Predmetom nájmu.
- 3.3 Nájomca zmluvne zabezpečí prenájom odpadových nádob a ich udržiavanie v požadovanom poriadku a čistote, dodávky a distribúciu energetických zdrojov potrebných pre bezproblémovú realizáciu činností Podnájomcu v areáli Budovy KS, predovšetkým služby spojené s dodávkami tepla, elektrickej energie, pitnej a úžitkovej vody, odvodu dažďových vôd verejnou kanalizáciou, periodické revízie elektrických zariadení a vyhradených technických zariadení.

Článok IV. Práva a povinnosti Podnájomcu

- 4.1 Podnájomca preberá zodpovednosť za dodržiavanie platných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj za zabezpečenie ochrany majetku v zmysle platných právnych noriem, s ktorými bol Podnájomca oboznámený pred podpisom Zmluvy. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok objektu a ostatné interné predpisy Nájomcu, s ktorými ho Nájomca oboznámi.
- 4.2 Podnájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných a povrchových vôd. Berie na seba v rámci svojej činnosti zodpovednosť za nakladanie s odpadom podľa platných právnych predpisov o odpadoch a ďalších súvisiacich predpisov.
- 4.3 Poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch si Podnájomca zabezpečuje na svoje náklady podľa vlastného uváženia, pričom Nájomca nezodpovedá za škody na majetku Podnájomcu.
- 4.4 Podnájomca je povinný vrátiť Predmet zmluvy Nájomcovi v posledný deň podnájmu alebo v inom termíne stanovenom po dohode s Nájomcom v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom nemá nárok na úhradu nákladov na stavebné úpravy uskutočnené so súhlasom Nájomcu-, ak sa s Nájomcom nedohodne inak.
- 4.5 Stavebné úpravy na Predmete zmluvy, alebo ktorejkoľvek jeho časti môže Podnájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu. Podnájomca je povinný predložiť Nájomcovi po vykonaní ostatných zmien výkresovú dokumentáciu skutkového stavu najneskôr do 14 dní od ukončenia prác. V prípade stavebných úprav vykonávaných Podnájomcom Nájomca nezabezpečuje súhlas dotknutých orgánov so stavebnými úpravami.
- 4.6 Podnájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady likvidáciu a odvoz odpadu pri prácach spojených s úpravami Predmetu zmluvy. Podnájomca je povinný Nájomcovi preukazovať zmluvné zabezpečenie a realizáciu likvidácie odpadov, pričom berie na vedomie zákaz vylievania tukov do odpadu. Porušenie týchto povinností je podstatným porušením Zmluvy.

- 4.7 Podnájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie priestorov na vlastný náklad, projekt stavebných úprav vnútorných priestorov je povinný vopred predložiť na odsúhlasenie Nájomcovi. Nájomca sa vyjadrí k projektu do 15 dní od jeho obdržania, v prípade nevyjadrenia sa do stanoveného termínu Nájomca súhlasí s jeho obsahom.
- 4.8 Podnájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Nájomcovi umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
- 4.9 Podnájomca sa zaväzuje oznámiť Nájomcovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné podstatné skutočnosti dotýkajúce sa využitia Predmetu zmluvy, resp. ustanovení Zmluvy. Termín splnenia tejto povinnosti je ohraničený tridsiatimi dňami odo dňa vzniku predmetnej povinnosti, ktorú je Podnájomca povinný oznámiť Nájomcovi.
- Nesplnenie tohoto záväzku sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
- 4.10 Podnájomca nie je oprávnený Predmet zmluvy alebo jeho časť dať do ďalšieho podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu. K písomnej žiadosti sa Nájomca vyjadrí do 10 dní od jej obdržania, pričom tento stav sa nepovažuje za súhlas Nájomcu. Porušenie tohoto ustanovenia je podstatným porušením Zmluvy.
- 4.11 Nájomca umožní Podnájomcovi v priestore určenom Nájomcom pri vchode do budovy uvedenej v čl. I. Zmluvy umiestniť informačnú tabuľu s názvom/obchodným menom Podnájomcu, resp. ďalších osôb v zmysle čl. 4.11 Zmluvy. Umiestnenie a vzhľad tabule Podnájomca s Nájomcom vopred odsúhlasí. Podnájomca zodpovedá za škody súvisiace s umiestnením informačnej tabule a celého informačného systému, vrátane škôd na zdraví zamestnancov Podnájomcu a tretích osôb.
- 4.12 Podnájomca je povinný každé označenie priestorov, vlastný informačný systém alebo reklamu v spoločných priestoroch vopred písomne odsúhlasí s Nájomcom. Nájomca sa vyjadrí k projektu do 7 dní od jeho obdržania, v prípade nevyjadrenia sa do stanoveného termínu Nájomca súhlasí s jeho obsahom.
- 4.13 Podnájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých priestoroch aj celom objekte poriadok, a to na takom stupni, ako si to vyžaduje charakter tohoto objektu.

Článok V. Cena podnájmu

- 5.1 Podnájomca sa zaväzuje uhradiť Nájomcovi za používanie Predmetu podnájmu dohodnutú Cenu podnájmu.

Cena podnájmu je dohodnutá v sume 28.080,00 € (slovom dvadsaťosemtisícosemdesiat Eur) za kalendárny rok.

Z toho je 23.400,00 € daňový základ a 4.680,00 € daň z pridanej hodnoty.

Cena podnájmu zahŕňa podnájom nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy a služby s ním spojené, čo konkrétne predstavuje dodávku tepla do predmetných nebytových priestorov, dodávky elektrickej energie a pitnej a úžitkovej vody a ostatné služby spojené s ich dodávkami, zmluvné zabezpečenie vývozu tuhého komunálneho odpadu, zabezpečenie opráv a údržby predmetných nebytových priestorov, resp. ich úpravy podľa požiadaviek Podnájomcu.

Cena podnájmu za kalendárny rok je splatná v pravidelných mesačných splátkach, ktoré predstavujú 1/12 takto dohodnutej sumy, to znamená 2.340,00 € (slovom dvetisícristoštyridsať Euro), z čoho je 1.950,00 € daňový základ a 390,00 € daň z pridanej hodnoty.

Cenu podnájmu za príslušný mesiac je Nájomca oprávnený faktúrovať prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca s lehotou splatnosti do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry.

Pre kalendárny rok 2011 je Cena podnájmu splatná vo ôsmich pravidelných splátkach, vystavených v mesiacoch máj až december, ktoré predstavujú 1/8 takto dohodnutej sumy, to znamená 3.510,00 € (slovom tritisícpäťstodesať Euro), z čoho je 2.925,00 € daňový základ a 585,00 € daň z pridanej hodnoty.

Pre kalendárny rok 2015 je Cena podnájmu dohodnutá v sume 18.720,00 € (slovom osemnásťtisícšesťdesiatdva Euro) a je splatná vo ôsmich pravidelných splátkach, vystavených v mesiacoch január až august, ktoré predstavujú 1/8 takto dohodnutej sumy, to znamená 2.340,00

€ (slovom dvetisícristoštyridsať Euro), z čoho je 1.950,00 € daňový základ a 390,00 € daň z pridanej hodnoty.

- 5.2 Ak Podnájomca nebude môcť v priebehu trvania platnosti Zmluvy využívať prenajaté nebytové priestory v plnom režime, ak ich užívanie bude obmedzené a tento stav nevznikol priamo jeho zavinením, má nárok na pomernú zľavu platby z dohodnutej Ceny podnájmu. Podnájomca nie je povinný uhrádzať dohodnutú Cenu podnájmu počas doby v ktorej nemôže predmetné nebytové priestory užívať v plnom rozsahu a to z príčin spôsobených Nájomcom, živelnou udalosťou resp. z inej príčiny spôsobenou tzv. vyššou mocou. Ak medzitým došlo k úhrade časti Ceny podnájmu (mesačná splátka), má Podnájomca nárok na vrátenie jej alikvotnej výšky.
- 5.3 Ceny v tomto článku uvádzané vrátane dane z pridanej hodnoty môžu byť ovplyvnené výškou dane z pridanej hodnoty. Daň z pridanej hodnoty bude počas trvania zmluvného vzťahu faktúrovaná v zmysle platnej legislatívy.

Článok VI. Doba trvania podnájmu

- 6.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Nájomcu.
- 6.2 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.08.2015
- 6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ak Podnájomca bude užívať Predmet zmluvy aj po uplynutí doby podnájmu, toto užívanie nebude považované za obnovenie podnájmu v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ale pôjde o bezdôvodné užívanie cudzej veci.
- 6.4 Zmluvné strany majú právo pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu od Zmluvy odstúpiť v prípade porušenia povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy niektorou zo zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu je možné ukončiť okamžitým odstúpením od Zmluvy v prípade podstatného porušenia Zmluvy.
- 6.5 Za podstatné porušenie Zmluvy sa považuje, ak Podnájomca :
- zmení účel podnájmu bez toho, aby bol uzavretý dodatok k Zmluve podľa bodu 2.2
 - poruší svoje záväzky podľa bodu 2.3 Zmluvy
 - poruší svoje záväzky podľa bodu 4.1 Zmluvy
 - poruší svoje záväzky podľa bodu 4.9 Zmluvy
 - poruší svoje záväzky podľa bodu 4.10 Zmluvy
 - je v omeškaní s úhradou nájomného alebo platieb za služby viac ako 30 kalendárnych dní
- 6.6 Nájomca si vyhradzuje právo odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, ak:
- bol na Podnájomcu vyhlásený konkurz alebo
 - bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nemajetnosť Podnájomcu alebo
 - bol Podnájomcom podaný návrh na povolenie vyrovnaní alebo
 - bolo povolené vyrovnanie Podnájomcu, podľa zákona o konkurze a vyrovnaní v platnom znení
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor
- Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia zmluvnej strane, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
- Odstúpeniu od Zmluvy musí predchádzať písomné upozornenie na porušenie povinností. Ak strana, ktorá porušila svoju povinnosť nespĺní túto v lehote 15 kalendárnych dní od doručenia písomného oznámenia, má druhá zmluvná strana právo odstúpiť od Zmluvy. Doručením písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej strane zmluvný vzťah zaniká.
- 6.7 Podnájomca môže odstúpiť od Zmluvy pred uplynutím doby podnájmu písomne s trojmesačnou výpovednou lehotou, ak
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia Podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo znenia § 5, ods. 1, zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a dodatkov, o nájme a podnájme nebytových priestorov

- 6.8 Výpovedná lehota podľa bodu 6.7 začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 6.9 Ak podnájom skončí, Podnájomca súhlasí s tým, že v prípade neodovzdanie Predmetu zmluvy najneskôr v deň skončenia podnájmu, budú priestory odpojené od dodávok všetkých služieb (elektrická energia, plyn, voda, telefón) a bude Nájomcom vypratany za účasti notára, bez nároku Podnájomcu na náhradu škody. Náklady na vypratanie budú vyúčtované na ťarchu Podnájomcu. Hnuteľný majetok bude odvezený a uskladnený na náklady Podnájomcu. Podnájomca je takisto povinný odstrániť svoj informačný systém a reklamné označenia najneskôr do posledného dňa skončenia podnájmu. Ak tak neurobí ani po písomnom upozorení, Nájomca je oprávnený odstrániť ho na náklad Podnájomcu, pričom nezodpovedá za jeho poškodenie, zničenie alebo stratu.

Článok VII. Sankcie

- 7.1 Ak je Podnájomca v omeškaní s úhradou platieb vyplývajúcich zo Zmluvy, Nájomca si môže aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Podnájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania až do zaplatenia celej sumy.
- 7.2 Ak je Podnájomca v omeškaní so splnením povinnosti podľa bodu 4.4, môže si Nájomca aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Podnájomcovi zmluvnú pokutu vo výške päťnásobku denného nájomného za každý deň omeškania.
- 7.3 V prípade porušenia povinnosti Podnájomcu podľa čl. IV., bodov 4.1 až 4.2, 4.4 až 4.13 Zmluvy si Nájomca môže aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Podnájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 €, slovom jedného Eur, za každý zistený prípad.
- 7.4 Uplatnením práva na sankciu zo strany Nájomcu, nie je dotknuté jeho právo požadovať od Podnájomcu náhradu škody.

Článok VIII. Mlčanlivosť

- 8.1 Podnájomca sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, týkajúcich sa Nájomcu, o ktorých sa dozvedel v súvislosti s plnením Zmluvy, ako i o ďalších skutočnostiach, tvoriacich predmet obchodného tajomstva, a že nadobudnuté informácie nezneužije a neumožní prístup k týmto informáciám tretím osobám.
- 8.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade spracovania osobných údajov fyzických osôb, budú postupovať v zmysle Zákona o ochrane osobných údajov č. 428/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Článok IX. Doručovanie

- 9.1 Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace so Zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
- 9.2 Odstúpenie od Zmluvy a výpoveď doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
- 9.3 Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

- 10.1 Osoby, ktoré podpisujú Zmluvu prehlasujú, že sú oprávnené konať v mene zmluvnej strany a zaväzovať zmluvnú stranu svojim podpisom. Podpisujúce osoby sú si zároveň vedomé trestno-právnych následkov, ktoré nastanú, pokiaľ sa ich prehlásenie podľa predchádzajúcej vety ukáže nepravdivé.
- 10.2 Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju podpisujú.
- 10.3 Práva a povinnosti výslovne neupravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 10.4 V prípade, ak sa zmluvné strany nedohodnú na riešení rozporu vyplývajúceho zo Zmluvy, zmluvná strana má právo vec riešiť súdnou cestou.
- 10.5 V prípade, že niektoré z ustanovení Zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
- 10.6 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny alebo doplnky Zmluvy sa uskutočnia formou písomného dodatku odsúhlaseného oboma zmluvnými stranami, ak v Zmluve nie je stanovené inak.
- 10.7 Zmluva je vyhotovená vo troch rovnopisoch s platnosťou originálu, jeden pre Nájomcu a dva pre Podnájomcu.
- 10.8 Prílohy Zmluvy, ktoré tvoria jej súčasť:
- č. 1 – Výpis z obchodného, živnostenského resp. iného registra Podnájomcu
 - č. 2 – Fotokópia výpisu z obchodného registra Nájomcu
 - č. 3 – Protokol o prevzatí Predmetu nájmu

V Senici dňa 26.04.2011

V Senici, dňa 26.04.2011



