

**Zmluva o podnájme
č. 02/2015/kasárne**

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 číslo: 143/T
Zastúpený: Ing. Ján Bachura, konateľ
IČO: 31424287 DIČ: 2020376303
IČ DPH: SK 2020376303
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Senica
Číslo účtu: 9203289001/5600
IBAN: SK10 5600 0000 0092 0328 9001, BIC kód banky KOMASK2X

(ďalej len „Nájomca“)

a

Podnájomca: Elena Krásná – ZEPA
Senica, Komenského 958/2, 905 01 Senica
Rodné číslo: 706115/7081
Obchodné meno: Elena Krásna - ZEPA
Miesto podnikania: Komenského 958/2, 905 01 Senica
Zapísaný v Živnostenskom registri OÚ Senica
Č.: ŽO - 2005/01155/2/HAB, reg. č. 205-11509
IČO: 34 474 510
DIČ: 1020292163
IČ DPH: SK 1020292163

(ďalej len „Podnájomca“)

uzatvárajú podľa § 6 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení platnom ku dňu podpisu Zmluvy o podnájme č.02/2015/kasárne, túto podnájomnú zmluvu (ďalej len Zmluvu).

**Článok I.
Predmet a účel zmluvy**

- 1.1 Nájomca nehnuteľností v Senici, k. ú. Senica, vedených na Katastrálnom odbore Okresného úradu Senica, na LV č. 3353 ako prístrešok, postavený na pozemku, parcela č.1661/73 (zastavané plochy a nádvoria) vo výmere 287 m² a parcela č.1661/1 o výmere 4635 m², užíva tieto priestory na základe Zmluvy o nájme nehnuteľností, uzatvorenej podľa § 633 a nasl. Občianskeho zákonníka, zo dňa 18.11.2014.
- 1.2 Pre účely tejto Zmluvy sa prístrešok, postavený na pozemku – parcela č.1661/73 (zastavané plochy a nádvoria) vo výmere 287 m², nachádzajúci sa v Senici, Železničná ulica, nazýva Prístrešok.
- 1.3 Predmetom tejto Zmluvy je dočasný podnájom nehnuteľností podľa bodu 1.1. a 1.2 tohto článku – Prístrešok, časť prístrešku o výmere cca 201,00 m². a časť parcely 1661/1 o výmere cca 120 m². Nájomca prehlasuje, že je oprávnený ponechať predmet zmluvy Podnájomcovi do podnájmu.
(ďalej len Predmet zmluvy)
- 1.4 Podnájomca prehlasuje, že je oboznámený s pravidlami používania Predmetu zmluvy.

**Článok II.
Účel podnájmu**

- 2.1 Podnájomca môže Predmet zmluvy užívať na zriadenie sídla alebo prevádzky podnikateľského subjektu registrovaného v zmysle predmetných legislatívnych opatrení Slovenskej republiky,

resp. ako miesto podnikania na činnosti a aktivity v súlade so svojím predmetom činnosti a s dobrými mravmi tak, aby neutrpelo ujmu obchodné meno Nájomcu.

- 2.2 Podnájomca je oprávnený zmeniť účel využitia Predmetu zmluvy iba po predchádzajúcom súhlase Nájomcu udeleného vo forme obojstranne podpísaného dodatku k Zmluve.
- 2.3 Podnájomca prehlasuje, že získa, alebo získal všetky úradné a iné povolenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho užívaním nebytových priestorov a to v čase do 90 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti Zmluvy. Podnájomca tiež prehlasuje, že tieto povolenia budú právoplatné a zaväzuje sa, že ich právoplatnosť zachová počas celej doby podnájmu.

Článok III. Práva a povinnosti Nájomcu

- 3.1 Nájomca odovzdá Podnájomcovi najneskôr do 31.12.2014 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 protokole, ktorý podpíšu obe zmluvné strany v deň odovzdania priestorov (príloha č.4).
- 3.2 Nájomca bude znášať dane a poplatky spojené s Predmetom nájmu, a povinnosti spojené so záväzkom v bode 3.4. tohoto článku.
- 3.3 Nájomca zmluvne zabezpečí poistenie celého objektu, okrem majetku Podnájomcu, ktorý počas trvania podnájmu do objektu vnesie. Poistenie Nájomcu sa vzťahuje na živelné poistenie a škody spôsobené tretími osobami. Nájomca nenesie zodpovednosť za škody na majetku spôsobené Podnájomcom na vlastnom majetku, resp. na majetku ostatných užívateľov nebytových priestorov v priestore Budovy, ako aj za škody spôsobené Podnájomcom priamo na predmete tejto Zmluvy – na Prístrešku.
- 3.4 Nájomca môže zabezpečiť opravy havarijného stavu Predmetu zmluvy, resp. jeho časti, ktoré sú bezpodmienečne nutné z hľadiska užívania Predmetu zmluvy a zachovania jeho prevádzkyschopného stavu alebo ohrozujú život, zdravie alebo majetok iných subjektov.
- 3.5 Nájomca nezabezpečuje prenájom odpadových nádob a ich udržiavanie v poriadku a čistote, nezabezpečuje služby spojené s dodávkami elektrickej energie, služby spojené s vykurovaním Budovy ani dodávkami pitnej a úžitkovej vody. Prípadné zabezpečenie služieb spojených s dodávkami pitnej a úžitkovej vody, resp. zabezpečenie refakturácie nákladov spojených s odvozom povrchových vôd na čistenie verejnou kanalizáciou bude riešené samostatnou zmluvou.

Článok IV. Práva a povinnosti Podnájomcu

- 4.1 Podnájomca preberá v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy, 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.
Podnájomca má povinnosť predložiť Nájomcovi správy o prehliadkach a odborných skúškach elektrických zariadení budovy, bleskozvodov a iných vyhradených zariadení (ak sa v nej nachádzajú) – ďalej len správy, tieto udržiavať v platnom stave počas celej doby podnájmu a bez vyzvania doručiť Nájomcovi originál predmetných správ do 15-tich kalendárnych dní odo dňa ich vyhotovenia.
Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť pre Budovu odborne spôsobilou osobou vypracovanie kompletnej dokumentácie v oblasti požiarnej ochrany (požiarno – poplachové smernice a podobne) v súlade s platnou legislatívou SR a predložiť jednu verziu tejto dokumentácie v písomnej forme Nájomcovi.
Termín splnenia tejto povinnosti je ohraničený dobou 60 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti Zmluvy.
Nedodržanie vyššie deklarovaných povinností je považované za podstatné porušenie Zmluvy.

- 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. Podnájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré v priebehu trvania zmluvného vzťahu spôsobí svojou činnosťou, aktivitami realizovanými v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy či haváriou vlastných zariadení a vnútorného vybavenia predmetných nebytových priestorov, a to jednak Nájomcovi a jednak ostatným užívateľom nebytových priestorov v objekte Budovy.
Podnájomca sa zaväzuje uhradiť Nájomcovi náklady spojené s poistením Budovy v súlade s čl. III, odsek 3.3 Zmluvy a to na základe faktúry vo výške a termínoch deklarovaných na faktúre.
- 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.
- 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. Porušenie týchto povinností je podstatným porušením Zmluvy.
- 4.7 Podnájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie priestorov na vlastné náklady, projekt stavebných úprav vnútorných priestorov je povinný vopred predložiť na odsúhlasenie Nájomcovi. Nájomca sa vyjadrí k projektu do 10 kalendárnych 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 Podnájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých priestoroch ako aj celom objekte Budovy a súvisiacich priestoroch – pozemkoch a cestných komunikáciách poriadok, a to na takom stupni, ako si to vyžaduje charakter tohoto areálu.
- 4.12 Podnájomca má právo na uplatnenie si opcie Predmetu zmluvy a to na obdobie maximálne piatich po sebe idúcich rokov nasledujúcich po dni ukončenia platnosti tejto Zmluvy v pôvodnom znení.
Opciu si musí uplatniť v poslednom roku trvania Zmluvy, v období do 90 – tich kalendárnych dní pred uplynutím doby termínu jej platnosti a to písomným oznamom Nájomcovi na jeho adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
Akceptácia opcie Podnájomcu Nájomcom nezakladá povinnosť jej uplatnenia za Cenu podnájmu deklarovanú v čl. V tejto Zmluvy, platnú na obdobie trvania platnosti Zmluvy v pôvodnom znení, v zmysle čl. V. a čl. VI. tejto Zmluvy.

Článok V. Cena podnájmu

5.1 Podnájomca sa zaväzuje uhradiť Nájomcovi za užívanie Predmetu zmluvy dohodnutú Cenu podnájmu.

Cena podnájmu je dohodnutá v sume 100,00 € (slovom: jedno sto eur) za jeden kalendárny mesiac, a je splatná na základe mesačnej faktúry vystavenej Nájomcom.

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

5.2 Cena v tomto článku uvedená je bez dane z pridanej hodnoty, táto bude počas trvania zmluvného vzťahu faktúrovaná v zmysle platnej legislatívy.

Článok VI. Doba trvania podnájmu

6.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu druhou zmluvnou stranou a účinnosť dňom nasledujúcim, po jej zverejnení na webovom sídle Nájomcu. Povinnosť platby Ceny podnájmu nastáva dňom 01.01.2015.

6.2 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.09.2017

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 4.6 Zmluvy,
- poruší svoje záväzky podľa bodu 4.9 Zmluvy,
- poruší svoje záväzky podľa bodu 4.10 Zmluvy,
- je v omeškaní s úhradou ceny podnájmu viac ako tridsať 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 reštrukturalizácie alebo
- bola povolená reštrukturalizácia Podnájomcu, podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii v platnom znení
- bolo rozhodnuté o odstránení Budovy alebo zmenách, 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
- bez udania dôvodu.

Podnájomca môže odstúpiť od Zmluvy pred uplynutím doby podnájmu písomne okamžite, ak

- prenájaté nehnuteľností sa stanú bez zavinenia Podnájomcu nespôsobilými 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 neodovzdania Predmetu zmluvy najneskôr v deň skončenia podnájmu, budú priestory odpojené od dodávok všetkých služieb (elektrická energia, teplo, voda) a bude Nájomcom vypratáný 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 upozornení, 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 Uplatnením práva na sankciu zo strany Nájomcu nie je dotknuté jeho právo požadovať od Podnájomcu náhradu škody

Článok VIII. Mlčanlivosť

- 8.1 Nájomca aj Podnájomca sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, týkajúcich sa druhej zmluvnej strany o ktorých sa dozvedeli v súvislosti s plnením Zmluvy, ako i o ďalších skutočnostiach, tvoriacich predmet obchodného tajomstva, a že nadobudnuté informácie nezneužijú a neumožnia 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, alebo iným spôsobom na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
- 9.2 Odstúpenie od Zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
- 9.3 Všetky písomnosti odosielané formou doporučenej zásielky jednej zmluvnej strane druhou, sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou jednou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje tretí deň od vrátenia nedoručenej doporučenej zásielky tej zmluvnej strane, ktorá ju druhej zmluvnej strane odoslala ako doporučenú, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana, ktorej sa písomnosť doručuje, o tom nedozvie alebo odmietne zásielku prijať.

Zásielka sa považuje za doručení aj v prípade, ak sa zásielka považuje za nedoručiteľnú podľa doručovacieho poriadku doručovateľa alebo doručovateľ vyznačí na zásielke poznámku „ adresát sa odsťahoval “, „ adresát neznámy “ alebo inú obdobnú poznámku, ktorá podľa poštového alebo iného poriadku znamená nedoručiteľnosť zásielky.

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 dobrovoľne a bez nátlaku, určite a zrozumiteľne, prejav ich vôle je slobodný a vážny, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, znenie Zmluvy je s ním v úplnom súlade a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy, ju po pozornom prečítaní a dôkladnom oboznámení sa s jej ustanoveniami, vlastnoručne 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 súvisiacich ustanovení právneho poriadku Slovenskej republiky.
- 10.4 V prípade, ak sa zmluvné strany nedohodnú na riešení rozporu vyplývajúceho zo Zmluvy, zmluvná strana má právo vec riešiť súdnou cestou. Príslušným súdom oprávneným riešiť prípadný súdny spor je všeobecný súd odporcu.
- 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 a číslovaného dodatku odsúhlaseného oboma zmluvnými stranami.
- 10.7 Zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, jeden pre Nájomcu a jeden pre Podnájomcu.
- 10.8 Prílohy Zmluvy, ktoré tvoria jej súčasť:
 - č. 1 – Fotokópia výpisu z obchodného, živnostenského resp. iného registra Podnájomcu
 - č. 2 – Fotokópia výpisu z obchodného registra OS Trnava Nájomcu
 - č. 3 – Charakteristika nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy
 - č. 4 – Protokol o prevzatí Predmetu nájmu

V Senici dňa 31.12.2014

Nájomca:

Mestský podnik služieb spol. s r.o.

podpis
meno a priez
funkcia : kor

V Senici dňa 31.12.2014

Podnájomca:

Elena Krásná – ZEPA

podpis
meno a priezvisko: E
funkcia: podnikateľ