

Zmluva o podnájme č.1/2017/malina

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: 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“)

Podnájomca: DESPERADO s.r.o.
Štefánikova 705, Senica 905 01
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
Oddiel: Sro, vložka č. 15160/T
Zastúpený: Jozef Fábik, konateľ
IČO: 36263206 DIČ: 2021862249
IČ DPH: SK2021862249
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 1900792554/0200
IBAN: SK05 0200 0000 0019 0079 2554

(ďalej len „Podnájomca“)

uzatvárajú podľa § 6 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových v znení neskorších predpisov, 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.8384 ako reštauračné zariadenie Malina, číslo súpisné 708, postavené na pozemku parcela č. 152/6 zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 570 m², užíva tieto priestory na základe Zmluvy o nájme, uzatvorenej podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, zo dňa 11. 11.2009.
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je podnájom nebytových priestorov podľa bodu 1.1 o celkovej výmere 570 m². Nájomca prehlasuje, že je oprávnený ponechať predmet zmluvy Podnájomcovi do podnájomu.
(ďalej len „Predmet zmluvy“).
- 1.3 Podnájomca prehlasuje, že je oboznámený s pravidlami používania Predmetu zmluvy.

Článok II. Účel podnájomu

- 2.1 Podnájomca môže Predmet zmluvy užívať 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 nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy a to na zriadenie fitnescentra, na základe písomného súhlasu Nájomcu udeleného po predložení a posúdení projektovej dokumentácie potrebnej k rozhodnutiu o tejto zmene. Udelenie tohto súhlasu Nájomcom bude zdokumentované v písomnom dodatku ku Zmluve.

- 2.3 Podnájomca prehlasuje, že získa všetky úradné a iné povolenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho projektom užívania nebytových priestorov (ďalej len priestorov) ktoré sú predmetom tejto Zmluvy, a to do 120 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia jej účinnosti. Nájomca 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 30.04.2017 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, a povinnosti spojené so záväzkom v bode 3.3 tohoto článku.
- 3.3 Nájomca zabezpečí poistenie celého objektu, ktorý je Predmetom podnájmu, poistenie sa bude vzťahovať na škody spôsobené živlom a škody spôsobené tretími osobami.
- 3.4 Nájomca je povinný písomne sa vyjadriť k projektu realizácie stavebných úprav súvisiacich s úpravami nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy predloženému Podnájomcom pred začiatkom ich realizácie a to do 7 kalendárnych dní odo dňa ich predloženia. Nesplnenie tejto povinnosti Nájomcom neznamena automaticky súhlas s predloženým projektom. V prípade súhlasu Nájomcu s predloženým projektom realizácie stavebných úprav Podnájomcom, Nájomca sa zaväzuje po jeho realizácii a odsúhlasení projektu a skutkového stavu po realizácii projektu, bez zbytočného odkladu zabezpečiť zmenu druhu stavby v katastrálnom registri.
- 3.5 Pri dojednávaní a uzatváraní zmluvných vzťahov o dodávke jednotlivých energetických médií (elektrická energia, pitná voda, plyn, teplo, vývoz a likvidácia TKO) je Nájomca povinný poskytnúť Podnájomcovi všetku potrebnú súčinnosť v rámci svojich možností a kompetencií.
- 3.6 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 písomne odsúhlasí. Nájomca nezodpovedá za škody súvisiace s umiestnením informačnej tabule a celého informačného systému, vrátane škôd na zdraví zamestnancov Podnájomcu a tretích osôb.

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 udržiavať majetok, ktorý je Predmetom tejto Zmluvy v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebenie, a to v plnom rozsahu na vlastné náklady, vrátane nákladov na bežné opravy a údržbu predmetných nebytových priestorov, vrátane prevzatia zodpovednosti za výkon odborných prehliadok, skúšok a kontrol vyhradených technických zariadení v zmysle platných legislatívnych opatrení pre túto oblasť ku dňu podpisu tejto Zmluvy.
- 4.3 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.

- 4.4 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 povinný do 15 dní po výzve Nájomcu (formou faktúry) uhradiť Nájomcovi náklady na poistenie nehnuteľností pre prípad živelných škôd a vzniku škôd spôsobených tretími osobami. Výzva (faktúra) musí obsahovať preukázanie sumy poistného.
- 4.5 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 a prípadný súhlas vydaný k realizácii stavebných úprav, ak sa Nájomcom nedohodne inak.
- 4.6 Stavebné úpravy na Predmete zmluvy, alebo ktorejkoľvek jeho časti môže Podnájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu. Žiadosť Podnájomcu o vydanie písomného súhlasu so stavebnými úpravami na Predmete zmluvy musí byť doložená projektom predpokladaných stavebných úprav. 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. V prípade ak Podnájomca nezíska písomný súhlas Nájomcu so zamýšľanými stavebnými úpravami na budove, ktorá je predmetom tejto Zmluvy má právo okamžite odstúpiť od tejto Zmluvy, bez akýchkoľvek sankcií.
- 4.7 Podnájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady likvidáciu a odvoz odpadu pri prácach spojených s úpravami Predmetu zmluvy. Podnájomca nie je povinný Nájomcovi preukazovať zmluvné zabezpečenie a realizáciu likvidácie odpadov.
- 4.8 Podnájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie priestorov na vlastný náklad.
- 4.9 Podnájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Nájomcovi umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
- 4.10 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.
- 4.11 Podnájomca je oprávnený Predmet zmluvy alebo jeho časť dať do ďalšieho podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu Nájomcu. Ak táto skutočnosť nastane, Nájomca je povinný do 30 kalendárnych dní od jej vzniku písomne o tejto skutočnosti informovať Nájomcu. Nesplnenie tohto záväzku sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
- 4.12 Podnájomca je povinný každé označenie priestorov, vlastný informačný systém alebo reklamu na vonkajších fasádach budovy ktorej podnájom je predmetom tejto Zmluvy, vopred písomne odsúhlasiť 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. Podnájomca zodpovedá za škody súvisiace s umiestnením informačnej tabule a celého informačného systému, vrátane škôd na zdraví zamestnancov Podnájomcu a tretích osôb.
- 4.13 Podnájomca sa zaväzuje uzavrieť samostatné obchodné zmluvy s dodávateľmi energetických médií – elektrickej energie, tepla, pitnej vody, plynu a zmluvy o odvoze a likvidácii TKO.
- 4.14 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, podmienky fakturácie, platobné podmienky

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

5.1.1 Cena podnájmu je dohodnutá v sume 300,- € (slovom tristo eur) za jeden kalendárny mesiac.

Cena podnájmu je splatná v pravidelných mesačných splátkach, Nájomca je oprávnený k jej fakturácii v prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca s lehotou splatnosti do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry.

Cena uvedená v tomto odseku je platná v období od nadobudnutia účinnosti Zmluvy, a je platná do 31.07.2017.

5.1.2 Cena podnájmu je dohodnutá v sume 900,- € (slovom deväťsto eur) za jeden kalendárny mesiac.

Cena podnájmu je splatná v pravidelných mesačných splátkach, Nájomca je oprávnený k jej fakturácii v prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca s lehotou splatnosti do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry.

Cena uvedená v tomto odseku je platná v období 01.08.2017 do 31.07.2019.

5.1.3 Cena podnájmu je dohodnutá v sume 1.000,- € (slovom jedentisíc eur) za jeden kalendárny mesiac.

Cena podnájmu je splatná v pravidelných mesačných splátkach, Nájomca je oprávnený k jej fakturácii v prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca s lehotou splatnosti do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry.

Cena uvedená v tomto odseku je platná v období 01.08.2019 do 31.03.2024.

5.1.4 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.

5.2 Ceny v tomto článku sú uvedené 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 podpisu obomi zmluvnými stranami, účinnosť dňom 01.05.2017. Trvanie Zmluvy je podmienené účinnosťou Zmluvy o nájme deklarovanej v čl. I, bod 1.1 tejto Zmluvy.

6.2 Doba trvania podnájmu je zmluvnými stranami dohodnutá na dobu určitú, do 31.03.2024.

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 Každá zo zmluvných strán má právo pred uplynutím dohodnutej doby trvania podnájmu od Zmluvy odstúpiť v prípade porušenia povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy druhou zmluvnou stranou. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu je možné ukončiť aj 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 4.1 Zmluvy,
- poruší svoje záväzky podľa bodu 4.9 Zmluvy,
- poruší svoje záväzky podľa bodu 4.10 Zmluvy,
- poruší svoje záväzky podľa bodu 4.11 Zmluvy,
- je v omeškaní s úhradou nájomného alebo platieb za služby o viac ako 30 kalendárnych dní

6.6 Nájomca si vyhradzuje právo odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, ak:

- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor

Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia oznamu o odstúpení od Zmluvy druhej 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 vypovedať Zmluvu 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
 - bez udania dôvodu
- 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, plyn, voda, telefón) 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. Mlčanlivosť

- 7.1 Zmluvné strany 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 nezneužije a neumožní prístup k týmto informáciám tretím osobám.
- 7.2 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 VIII. Doručovanie

- 8.1 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.
- 8.2 Odstúpenie od Zmluvy a výpoveď doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1 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.
- 9.2 Práva a povinnosti výslovne neupravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Obchodného zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

- 9.3 V prípade, ak sa zmluvné strany nedohodnú na riešení rozporu vyplývajúceho zo Zmluvy, zmluvná strana má právo vec riešiť súdnou cestou.
- 9.4 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.
- 9.5 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.
- 9.6 Zmluva je vyhotovená vo štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, dva pre Nájomcu a dva pre Podnájomcu.
- 9.7 Prílohy Zmluvy, ktoré tvoria jej súčasť:
- č. 1 – Fotokópia dokladu osvedčujúceho právny stav Podnájomcu
 - č. 2 – Fotokópia výpisu z obchodného registra Nájomcu
 - č. 3 – Protokol o prevzatí Predmetu podnájmu

V Senici dňa 25.04.2017

V Senici dňa: 26.4.2017

Nájomca: Mestský podnik služieb spol. s r.o.

Podnájomca: DESPERADO s.r.o.
Štefánikova 705, 905 01 Senica

podpis: 
meno a priezvisko: Ing. Ján Bachura
funkcia: konateľ

podpis: 
meno a priezvisko: Mgr. Jozef Fábik
funkcia: konateľ

Za vlastníka, potvrdzujúceho súhlas s vyššie uvedeným znením jednotlivých článkov Zmluvy v znení zo dňa 25.04.2017:

Vlastník: Stoma Senica a.s.

podpis: 
meno a priezvisko: JUDr. Gabriela Olejárová
funkcia: predseda predstavenstva

podpis: 
meno a priezvisko: Ing. Ján Hurban
funkcia: člen predstavenstva