

**ZMLUVA
O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
číslo: 64/13/N**

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Nájomca:

Obchodné meno : **Rekreačné služby mesta Senica, spol. s r.o.**
Sídlo : **Tehelná 1152/53, 905 01 SENICA**
IČO : 44 525 371
IČ DPH : SK 2022735528
Zapísaný v : Obchodný register Okresného súdu Trnava,
Oddiel: Sro, vložka číslo: 23091/T
Zastúpený : Mgr. Lubomír Štvrtecký - konateľ
Bankové spojenie : Tatra banka, a.s. pobočka Senica
Číslo účtu : 2923788157/1100
(ďalej len „nájomca“)

2. Podnájomca:

Obchodné meno : **Peter Dolovacký**
Sídlo : **Rybky 120, 906 04**
IČO : 37 175 785
IČ DPH : SK1020126690
Zapísaný v : Okresný úrad Senica, sp.č.: Žo – 2001/18912/00002
reg. číslo 675/2001 zo dňa 04.06.2001
Zastúpený : Peter Dolovacký
(ďalej len „podnájomca“)

uzatvorili nižšie uvedený deň, mesiac a rok v súlade s ust. § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej iba „Zákon o nájme“) a ust. § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej iba („Občiansky zákonník“) v znení neskorších predpisov, túto

Zmluvu o podnájme nebytových priestorov“

(ďalej len „Zmluva o podnájme“)

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že na základe uzatvorenej „Zmluvy o leasingu nehnuteľností“, zo dňa **27.09.2013**, má k dnešnému dňu od vlastníka a zároveň prenajímateľa – BKS-Leasing a.s. Bratislava, IČO 31 644 333, prenajaté nehnuteľnosti, zapísané v evidencii nehnuteľností Katastrálneho úradu Trnava, Správa katastra Senica, na LV č. 3225, pre obec a katastrálne územie Senica, ako:

1.1. Pozemok, parcela registra „C“ parc.č. 2774/2 o výmere 3842 m²,

druh pozemku: - zastavené plochy a nádvorí

1.2. Stavba, súp. č. 1168, nachádzajúca sa na pozemku, parcela registra „C“, parc.č. 2774/2,

popis stavby: - administratívna budova záhradkárov

druh stavby: - administratívna budova

2. Nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a zároveň vlastníka vyššie nehnuteľností uvedených v ods. 1 tohto článku zmluvy – LZN/13/20001, zastúpeného členom predstavenstva Ing. Petrom Malom a prokuristom Mgr. Danielom Reifom, je oprávnený v súlade ust. § 6 ods. 1 Zákona o nájme, nebytové priestory v nich sa nachádzajúceho prenechať do podnájmu na časovo obmedzené užívanie, po dobu za podmienok stanovených touto zmluvou.

3. Podnájomca vyjadruje svoj záujem dočasne užívať na základe tejto Zmluvy o podnájme, časť nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnostiach špecifikovaných v ods. 1 tohto článku zmluvy, za podmienok ďalej stanovených touto zmluvou.

Čl. III.

Základné pojmy

Na účely tejto zmluvy sa rozumie:

- **nebytový priestor** – časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte – stavba „súpisné číslo 1168 – administratívna budova, v Senici, na ul. Tehelná.

Čl. IV.

Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom Zmluvy o podnájme nebytových priestorov je dočasné užívanie (podnájom) nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte – stavba „**Administratívna budova**“ v Senici, na ul. Tehelná 1168, pozostávajúcich:

1.1. nebytový priestor - garáž o výmere 39,48 m²

2. Odovzdanie nebytového priestoru špecifikovaného v ods. 1 tohto článku zmluvy, sa vykoná na základe písomného „Protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov“, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

3. Nebytové priestory sa dávajú do podnájmu za účelom ich využívania podnájomcom na výkon podnikateľskej činnosti podnájomcu v rozsahu predmetu podnikania.

4. Podnájomca je oprávnený užívať nebytový priestor špecifikovaný v Čl. IV. ods. 1 bod 1.1. tejto zmluvy, len na účel dohodnutý v ods. 3 tohto článku zmluvy. Zmenu spôsobu využitia nebytových priestorov, môže podnájomca uskutočniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.

Čl. V.

Doba podnájmu

Zmluva o podnájme sa v súlade s ust. § 6 ods. 1 Zákona o nájme, uzatvára na dobu **určitú** od **01.11.2013 do 31.12.2014.**

Čl. VI.

Cena za podnájom a služby spojené s podnájomom

1. Cena za podnájom nebytových priestorov a poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov (ďalej len „dohodnutá cena“), ktoré bude nájomca zabezpečovať pre podnájomcu špecifikovaných v ust. Čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy, sa stanovuje na základe dohody zmluvných strán v súlade s ust. § 3 zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v neskoršom znení vo výške **30,00 €/m²/rok** t.j. nasledovne:

- nebytový priestor - garáž o výmere 39,48 m² x 30,00 EUR/m²/rok = 1 184,40 EUR

mesačný predpis ceny za podnájom bez DPH:

98,70 EUR

2. K výške dohodnutej ceny, uvedenej v ods. 1 tohto článku zmluvy bude zo strany nájomcu účtovaná podnájomcovi daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) vo výške podľa platných právnych predpisov.

3. Dohodnutá cena stanovená v ods. 1 tohto článku zmluvy vrátane DPH je splatná na základe vystaveného splátkového kalendára na kalendárny rok, ktorý tvorí prílohu č.2. Úhrada sa môže uskutočniť bezhotovostným prevodom alebo hotovostným vkladom v prospech účtu nájomcu, uvedeného v Čl. I ods. 1 tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne nájomcu.

4. Úhrady za podnájom sa považujú za zaplatené pripísaním finančnej sumy na účet nájomcu, resp. dňom uhradenia do pokladne nájomcu.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny právnej úpravy DPH, budú postupovať v zmysle takto vydananej právnej úpravy bez vyhotovenia dodatku k tejto zmluve.

6. V prípade omeškania podnájomcu s platením podnájomu je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu úhradu úroku z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších noviel.

7. Ak je nájomca v omeškaní s platením podnájomného viac ako dva mesiace, po uplynutí lehoty splatnosti, je nájomca oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť.

8. Nájomca si vyhradzuje právo a podnájomca to berie na vedomie, že nájomca je oprávnený jednostranne upraviť výšku ceny za podnájom jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie ceny za podnájom oznámi nájomca podnájomcovi písomne, pričom podnájomca je povinný platiť takto zvýšené ceny od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude podnájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky podnájomného.

9. S ohľadom na predpokladaný pohyb cien energií, a ostatných služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, sa zmluvné strany dohodli, že výška podnájomného môže byť upravená, pričom podkladom pre úpravu výšky platieb bude prepočet zvýšenia nákladov vynaložených na zabezpečenie dodávky energií a ostatných služieb spojených s užívaním nebytových priestorov.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti nájomcu:

1.1. Nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory, špecifikované v Čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy podnájomcovi do časovo obmedzeného užívania, v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu a to na základe „Protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru“, ktorý bude obsahovať popis

stavu nebytových priestorov, ktoré sú predmetom podnájmu, prípadne zistené poškodenia, a pod., ku dňu podpisu tejto zmluvy.

Protokol vyhotovený v dvoch rovnopisoch sa po jeho podpísaní obidvomi zmluvnými stranami stane neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č.1.

1.2. Nájomca v zastúpení prenajímateľa je povinný:

- udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov,
- zabezpečiť riadny a nerušený výkon práv podnájomcu, spojených s užívaním nebytových priestorov, po celú dobu trvania podnájomného vzťahu,
- umožniť podnájomcovi označenie nebytových priestorov svojím obchodným menom a to na miestach určených nájomcom,
- vopred informovať podnájomcu o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 (desať) dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.

2. Práva a povinnosti podnájomcu:

2.1. Podnájomca je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom podnájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý v ust. Čl. IV. ods. 3 tejto zmluvy.

2.2. Podnájomca sa zaväzuje zdržať akýchkoľvek konaní, ktorými by mohol vážne poškodzovať záujmy nájomcu a ďalších podnájomcov, nachádzajúcich sa v objekte – stavba **“Administratívna budova“ v Senici, na ul. Tehelná 1168.**

Akékoľvek zasahovanie do týchto práv je dôvodom na jednostranné odstúpenie od tejto zmluvy zo strany nájomcu

2.3. Podnájomca je oprávnený využívať jedno parkovacie miesto nákladným alebo osobným vozidlom v areáli v blízkosti prenajatej garáže v čase od 6,00 hod. do 22.00 hod. s tým, že vozidlo bude parkovať pred garážou do dĺžky.

2.4. V cene podnájmu je možnosť využívať:

- montážnu rampu (nachádzajúca sa v areáli firmy)
- verejné WC v administratívnej budove.

2.5. Podnájomca je ďalej povinný:

- hradiť cenu za podnájom vo výške a spôsobom ako je uvedený v ust. Čl. VI. tejto zmluvy,
- zabezpečiť realizovanie stavebných úprav v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.

Bežné prevádzkové opravy a údržbu v nebytových priestoroch, vykonáva podnájomca vo vlastnej réžii a podľa svojej potreby.

Opravy a údržbu nehnuteľností – stavba objektu **“Administratívna budova“ v Senici, na ul. Tehelná 1168** a jej príslušenstva vykonáva alebo zabezpečuje nájomca na vlastné náklady,

- bez zbytočného odkladu písomne oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má vykonať nájomca a umožniť mu vykonanie týchto opráv. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Ak podnájomca vynaložil na predmet podnájmu náklady pri oprave, ktorú je povinný vykonať nájomca, má nárok na náhradu takto vynaložených nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom nájomcu, alebo ak nájomca bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci mu potrebu opravy nájomca včas oznámil,

- umožniť vstup pre zamestnancov nájomcu resp. tretích osôb za účelom vykonania opráv, údržby a kontroly systémov, ktoré slúžia k riadnej prevádzke nebytových priestorov, ktoré sú predmetom podnájmu,

- dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarné a hygienické predpisy vzťahujúce sa na predmet podnájmu a v tomto smere vykonávať bežnú a pravidelnú kontrolu prenajatých nebytových priestorov s poukazom na dodržiavanie zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, zák. č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.

- na vlastné náklady zabezpečovať deratizáciu a dezinfekciu nebytových priestorov v zmysle platných hygienických predpisov,
- zabezpečiť a pravidelne vykonávať v prenajatých nebytových priestoroch odborné prehliadky a odborné revízie všetkých vyhradených technických zariadení,
- na vlastné náklady po celú dobu trvania podnájomného vzťahu zabezpečovať upratovanie prenajatých nebytových priestorov, dodržiavať v ich okolí poriadok a čistenie dohodnutej časti spoločných priestorov na vlastné náklady,
- v celom rozsahu znášať náklady a prípadné škody vzniknuté neprimeraným užívaním nebytových priestorov, jeho zamestnancami a osobami, ktoré sa združujú v prenajatých priestoroch s vedomím podnájomcu.

2.6. Podnájomca a jeho zamestnanci sú oprávnení po celú dobu trvania tejto zmluvy vstupovať do prenajatých nebytových priestorov v objekte **“Administratívna budova“ v Senici, na ul. Tehelná 1168.**

2.7. Podnájomca je povinný umožniť vstup nájomcovi alebo ním povereným zamestnancom do nebytových priestorov, ktoré sú predmetom podnájmu, za účelom kontroly a dodržiavania ustanovení tejto Zmluvy. Podnájomca nemôže nájomcovi toto právo odoprieť. Nedodržanie tohto ustanovenia zmluvy je závažným porušením tejto zmluvy zo strany podnájomcu. Uvedené právo však nájomca môže uplatniť len s vedomím podnájomcu a vždy v osobnej prítomnosti podnájomcu alebo ním poverenej osoby.

2.8. Podnájomca je povinný podľa všeobecne záväzných právnych predpisov dbať, aby nedošlo k poistnej udalosti na predmete podnájmu. Pokiaľ takáto udalosť hrozí, podnájomca je povinný odvrátiť ju na svoje náklady, alebo obmedziť výšku vzniknutej škody.

2.9. Podnájomca je povinný poistiť si na svoje náklady svoj majetok, ktorý bude vnesený, umiestnený a ním používaný v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom podnájmu. Nájomca nezodpovedá podnájomcovi za prípadné vzniknuté škody na zásobách a zariadení podnájomcu.

2.10. Podnájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, ktoré sú predmetom podnájmu alebo ich časť inej osobe do užívania. Nedodržanie tohto ustanovenia zmluvy je závažným porušením tejto zmluvy zo strany podnájomcu a dôvodom na jednostranné odstúpenie od tejto zmluvy zo strany nájomcu.

2.11. Ak môže podnájomca užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom podnájmu v obmedzenom rozsahu z dôvodu, že si nájomca nesplní svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy, alebo povinnosti stanovené Zákonom o nájme, má podnájomca nárok na pomernú zľavu nájomného.

3. Kľúčový režim:

3.1. Nájomca odovzdá pri podpise tejto zmluvy podnájomcovi kľúče od vstupnej brány do areálu firmy, v ktorej sa predmet podnájmu nachádza.

Vstupná brána do areálu firmy bude:

- **otvorená:** PONDELOK – PIATOK v čase od 7,00 – 15,30 hod. (po tomto čase bránu zatvoríť)
- **zatvorená:** SOBOTA – NEDEĽA

V čase zatvárania je podnájomca povinný zamykať vstupnú bránu. Podnájomca je povinný dodržiavať režim otvárania a zatvárania vstupnej brány.

3.2. Výmenu zámku je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a zároveň poskytnúť nájomcovi kľúč na účely uvedené v čl. VII bod 1.1.

4. Doručovanie písomností :

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví

zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojená zmluvná strana, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.

4.2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručovanie považovať za účinné aj prípade, ak adresát zásielky neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

4.3. Ustanoveniami bodov 4.1. a 4.2. tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami (upomienky a pod.).

Čl. VIII.

Skončenie podnájmu

1. Zmluva o podnájme nebytových priestorov skončí:

- a) uplynutím dojednanej doby podnájmu (Čl. V. Zmluvy),
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu alebo podnájomcu (§ 9 ods. 2 a 3 Zákona o nájme),
- d) jednostranným odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu,
- e) v prípadoch stanovených zákonom (§ 14 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov).

2. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby jej platnosti, iba z dôvodov taxatívne uvedených v ust. § 9 ods. 2 Zákona o nájme (nájomca) a v ust. § 9 ods. 3 (podnájomca).

Výpovedná lehota je **3 (tri) mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zo zmluvných strán.

3. Nájomca si vyhradzuje právo **jednostranne odstúpiť** od Zmluvy v prípade, že podnájomca závažným spôsobom porušuje dohodnuté podmienky stanovené v ust. Čl. IV. ods. 3 a 4, Čl. VI. ods. 8 a Čl. VII. ods. 2 bod 2.2., bod 2.5. a 2.8. tejto zmluvy a v prípade ukončenia platnosti **“Zmluvy o leasingu nehnuteľností“, zo dňa 27.09.2013** (od ktorej je odvodený podnájomný vzťah založený touto zmluvou) a to v dôsledku jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa – BKS-Leasing a.s. Bratislava.

4. V prípade zániku podnájmu podľa ust. ods. 1 písm. a), b) a c), tohto článku zmluvy je podnájomca povinný odovzdať nebytové priestory, ktoré sú predmetom podnájmu v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a stavebné úpravy, ktoré boli vykonané so súhlasom nájomcu, najneskôr v posledný deň plynutia výpovednej lehoty, resp. posledný deň plynutia doby podnájmu; ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, posledný pracovný deň predchádzajúci tomuto dňu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov (analogicky ako v ust. Čl. VII. ods. 1 bod 1.1.).

5. V prípade jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy zo strany nájomcu podľa ust. ods. 3 tohto článku zmluvy sa podnájom nebytových priestorov skončí ku dňu bezprostredne nasledujúcemu po doručení písomného odstúpenia podnájomcovi. V uvedenom prípade neplatí trojmesačná výpovedná lehota podľa ods. 2 tohto článku Zmluvy. Podnájomca je v takomto prípade povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do **5 (päť) pracovných dní** po doručení jednostranného odstúpenia nebytové priestory na svoje náklady vypratať. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov platia primerane ust. ods. 4 tohto článku zmluvy.

6. V prípade skončenia Zmluvy o podnájme nemá podnájomca nárok na náhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy nebytových priestorov, ak sa vopred pri ich písomnom povolení zo strany nájomcu nedohodol inak. Ak podnájomca vykonal zmeny v nebytových priestoroch, ktoré boli predmetom podnájomu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, je povinný po skončení Zmluvy o podnájme uviesť nebytové priestory na svoje náklady do pôvodného stavu.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o podnájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, každý z nich má platnosť originálu, z ktorých po jej podpise po dve vyhotovenia obdrží nájomca a podnájomca.
3. Právne pomery touto Zmluvou o podnájme nebytových priestorov neupravené, sa riadia právom Slovenskej republiky, jej všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä príslušnými ust. zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ust. Občianskeho zákonníka a predpismi súvisiacimi.
4. Túto zmluvu je možné meniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to len v písomnej forme.
5. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným či neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto zmluve, nahradiť neplatné či neúčinné ustanovenia, ustanovením platným či účinným, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného či neúčinného. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, ich prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné, ich zmluvná voľnosť nebola žiadnym spôsobom obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak, toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

Senica, 31.10.2013

Nájomca:

Podnájomca:

REKREAČNÉ STADIÓN MESTA SENICA,
spol. s r.o.
Sedeňová 1152/53, Senica
IČO: 4425371, DIČ: 2022735528
IČ DPH: SK2022735528
-7-

Mgr. Ľubomír Štvrtecký
konateľ spoločnosti

Peter Dolovacký