

ZMLUVA O PODNÁJME

Nájomca: CLEVER apartments, s.r.o.
Šafárikovo námestie 7, 811 02 Bratislava
IČO 45 330 913
IČ DPH SK2022974866
zápis v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sro, vložka č.: 58420/B
v zastúpení: Richard Benka - Rybár, Roman Vašš – konatelia
bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s., č. účtu 1083206016/1111
e-mail: office@bytkomfort-ba.sk
(ďalej len „Nájomca“)

Podnájomca: TRANSPETROL, a.s.
Šumavská 38, 821 08 Bratislava
IČO 31341977
IČ DPH SK2020403715
zápis v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sa, vložka č.: 507/B
v zastúpení: Ing. Ivan Krivosudský, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
RNDr. Martin Ružinský, PhD., člen predstavenstva
bankové spojenie: Tatra banka, a.s., č. účtu 2621021532/1100
(ďalej len „Podnájomca“)

(Nájomca a Podnájomca ďalej len ako „Zmluvné strany“)

sa dnešného dňa v súlade s ust. § 666 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dohodli na tejto podnájomnej zmluve (ďalej len „Zmluva“):

Preambula

1. Nájomca má na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 20.10.2010 so spoločnosťou HENKEL SLOVENSKO, spol. s r.o., Záhradnícka 91, 821 08 Bratislava, IČO 17 324 246 ako prenajímateľom v znení jej dodatku č. 1 a dodatku č. 2 (ďalej len „NZ“), v dlhodobom nájme parkovisko vybudované na pozemkoch zapísaných na **LV 1376** pre **k.ú. Nivy** ako:

- CKN parc. č. 11243/39, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 1455 m²,
- CKN parc. č. 11243/52, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 105 m²,
- CKN parc. č. 11243/53, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 301 m²,
- CKN parc. č. 11243/54, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 963 m²,
- CKN parc. č. 11243/61, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 332 m²,
- CKN parc. č. 11243/62, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 325 m²,
- CKN parc. č. 11243/64, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 178 m²,
- CKN parc. č. 11243/65, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 147 m²,
- CKN parc. č. 11243/66, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 68 m²,
- CKN parc. č. 11243/67, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 33 m²

Nájomca vyhlasuje a zaručuje Podnájomcovi, že v zmysle NZ je oprávnený prenechať parkovacie státie do podnájmu tretej osobe.

ZMLUVA O PODNÁJME

Čl. I.

Predmet podnájmu

Nájomca prenecháva Podnájomcovi na dohodnutú dobu podľa Čl. III. tejto Zmluvy do užívania časť Parkoviska, spolu státie pre 31 osobných motorových vozidiel (ďalej len „**Parkovacie státie**“).

Čl. II.

Účel podnájmu

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že Parkovacie státie je Podnájomca oprávnený užívať výhradne a len za účelom parkovania osobného automobilu s hmotnosťou do 3,5 t. (ďalej len „**Účel podnájmu**“).
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že Podnájomca je oprávnený využívať časti parkoviska slúžiace ako komunikácie výhradne a len za účelom prechodu a prejazdu k Parkovaciemu státiu.
3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že Podnájomca nie je oprávnený využívať časti parkoviska slúžiace ako komunikácie na iný účel ako je uvedený v ods. 2 a rovnako nie je oprávnený užívať Parkovacie státie za účelom výkonu akejkoľvek podnikateľskej.

Čl. III.

Doba podnájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.01.2014 do 31.12.2014 (ďalej len „**Doba podnájmu**“).
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že dohodnutá doba podnájmu podľa ods. 1 sa automaticky predlžuje vždy o ďalších 12 mesiacov (do 31.12. príslušného kalendárneho roku) s výnimkou, ak Podnájomca v lehote do 31.10. príslušného kalendárneho roku oznámi písomne Nájomcovi a súčasne Správcovi podľa Čl. IV. ods. 6 tejto Zmluvy, že nemá záujem o predĺženie podnájmu na obdobie ďalších 12 (dvanásť) mesiacov.

Čl. IV.

Nájomné a platby za služby

1. Nájomné za Parkovacie státie pre 1 motorové vozidlo bolo stanovené dohodou Zmluvných strán vo výške 33,60 € (slovom tridsať tri Euro a šesťdesiat centov) mesačne + DPH vo výške podľa platných predpisov v čase vzniku daňovej povinnosti (ďalej len „**Nájomné**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné podľa ods. 1 je splatné mesačne vopred, a to vždy do 20. (dvadsiateho) dňa kalendárneho mesiaca, na ktorý sa Nájomné vzťahuje, prevodom na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy na základe vyhotovenej a doručenej faktúry. Nájomné za prvý mesiac podnájmu, spolu s kauciou vo výške dvojmesačného Nájomného, t.j. vo výške 67,20,- EUR (slovom šesťdesiat sedem Euro a dvadsať centov) + DPH (ďalej len „**Kaucia**“) na jedno státie, sú splatné pri podpise tejto Zmluvy.
3. V prípade omeškania Podnájomcu s úhradou Nájomného podľa ods. 1 alebo jeho časti je Nájomca oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku z Kaucie, pričom v takom prípade sa Podnájomca zaväzuje doplniť Kauciu do jej pôvodnej výšky v lehote do 15 dní odo dňa doručenia výzvy Nájomcu. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že výzvu na doplnenie Kaucie je Nájomca oprávnený uskutočniť elektronicky zaslaním e-mailovej správy na e-mailovú adresu Podnájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa súčasne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že v prípade realizácie úhrad Nájomného zo strany Podnájomcu riadne a včas a/alebo v prípade riadneho a včasného doplnenia Kaucie do jej pôvodnej výšky bude Kaucia použitá na úhradu Nájomného za obdobie posledných dvoch mesiacov trvania podnájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že faktúry na Nájomné podľa ods. 1 budú Podnájomcovi doručované v listinnej podobe, na adresu Podnájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

ZMLUVA O PODNÁJME

5. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že v Nájomnom podľa ods. 1 nie sú zahrnuté platby za služby poskytované Nájomcom v súvislosti s údržbou, prevádzkou a upratovaním Parkoviska, a to najmä avšak nie len letná a zimná údržba, prevádzka, údržba a servis rampového systému Parkoviska (ďalej len „**Služby**“).
6. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že výkonom Služieb ako aj administráciou spojenou s účtovaním Služieb i Nájomného je Nájomca oprávnený poveriť tretiu osobu podľa vlastného uváženia (ďalej len „**Správca**“). Správcom určeným Nájomcom je ku dňu uzavretia tejto Zmluvy obchodná spoločnosť Bytkomfort – BA, a.s., Železničarska 18, 811 04 Bratislava, IČO 35 736 275, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd. Sa, vložka č. 1613/B. V prípade zmeny v osobe Správca je Nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť Podnájomcovi 15 dní pred účinnosťou tejto zmeny, a to zaslaním oznámenia v elektronickej podobe, na e-mailovú adresu Podnájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli a Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za Služby mesačne vopred, a to vždy spolu s výškou nájomného najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na ktorý sa platby za Služby vzťahujú, a to prevodom na účet určený Správcom vo výmere zálohových platieb za Služby na príslušný kalendárny mesiac (ďalej len „**Výmer**“). Záloha na platby za Služby za prvý mesiac podnájmu je splatná spolu s výškou nájomného pri podpise tejto zmluvy. Výmer zálohových platieb za Služby na rok 2014 tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Výmer zálohových platieb za Služby na nasledujúci kalendárny rok bude Podnájomcovi oznámené Správcom vždy najneskôr 15 dní pred nadobudnutím jeho účinnosti, a to zaslaním oznámenia v elektronickej podobe, na e-mailovú adresu Podnájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že zálohy za Služby uhradené Podnájomcom na základe Výmeru pre ten ktorý kalendárny mesiac budú Správcom vyúčtované v lehote do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roku. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že vyúčtovanie platieb za Služby bude Podnájomcovi zasielané v elektronickej podobe, na e-mailovú adresu Podnájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba podľa tejto Zmluvy sa považuje za uhradenú momentom pripísania na účet Nájomcu a/alebo účet určený Správcom.

Čl. V.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje odovzdať Podnájomcovi Parkovacie státie v stave spôsobilom na nerušené užívanie v súlade s Účelom podnájmu podľa tejto Zmluvy, spolu s čipovou kartou k rampovému systému Parkoviska, umožňujúcom vjazd na Parkovisko. Podnájomca svojim podpisom potvrdzuje, že Parkovacie státie je v užívaniaschopnom stave, vyhovujúcom zmluvne dohodnutému Účelu podnájmu, a v takomto stave Parkovacie státie preberá a zaväzuje sa ho v takomto stave udržiavať po celú Dobu podnájmu. Podnájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje prevzatie 31 ks (tridsaťjeden kusov) funkčných čipových kariet od rampového systému.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade straty a/alebo poškodenia čipovej karty k rampovému systému Parkoviska je Podnájomca povinný túto skutočnosť oznámiť bezodkladne Správcom. Zmluvné strany berú na vedomie, že náhradná čipová karta bude Podnájomcovi vydaná Správcom za odplatu vo výške 33,- € (slovom tridsať tri Euro) + DPH vo výške podľa platných právnych predpisov v čase vzniku daňovej povinnosti.
3. Nájomca je povinný zdržať sa konania, ktorým by neprimerane okolnostiam rušil Podnájomcu po dobu trvania podnájmu podľa tejto Zmluvy pri užívaní Parkovacieho státi.
4. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Podnájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal na Parkovisku a/alebo Parkovacom státi, ak škoda nevznikla v dôsledku väd na Parkovacom státi, za ktoré podľa tejto Zmluvy zodpovedá Nájomca. Poistenie automobilu zaparkovaného na Parkovacom státi si zabezpečí Podnájomca sám na vlastné náklady.

ZMLUVA O PODNÁJME

5. Podnájomca je povinný užívať Parkovacie státie v súlade s dohodnutým Účelom podnájmu tak, aby v súvislosti s jeho užívaním Podnájomcom nevznikla škoda na majetku Podnájomcovi, Nájomcovi, vlastníkovi Parkoviska a/alebo akýmkoľvek tretím osobám.
6. Podnájomca nie je oprávnený užívať Parkovacie státie v rozpore s dohodnutým Účelom podnájmu.
7. Podnájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a/alebo iné podstatné zmeny na Parkovacom státi.
8. Podnájomca je povinný užívať Parkovacie státie tak, aby užívaním Parkovacieho státi neprimerane neobmedzoval práva tretích osôb.
9. Podnájomca je povinný písomne informovať Nájomcu a Správcu o každej zmene kontaktných údajov na svoju osobu, a to bez zbytočného odkladu po ich zmene, inak zodpovedá za škodu, ktorý tým Nájomcovi vznikne.
10. Podnájomca je oprávnený v prípade prevodu vlastníckeho práva k Bytu a/alebo v prípade, ak nebude mať záujem naďalej užívať Parkovacie státie, postúpiť práva a povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu (nadobúdateľa vlastníckeho práva k Bytu alebo iného záujemcu o užívanie Parkovacieho státi), s čím Nájomca súhlasí. Podnájomca je povinný písomne oznámiť postúpenie práv a povinností z tejto Zmluvy Nájomcovi a Správcovi najneskôr do 15 dní pred nadobudnutím jeho účinnosti, inak zodpovedá za škodu, ktorá tým Nájomcovi vznikne.
11. Podnájomca sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi a/alebo Správcovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a údržby, umožniť Nájomcovi a/alebo Správcovi a/alebo akejkoľvek tretej osobe poverenej Nájomcom a/alebo Správcom uskutočňovanie prác potrebných pre opravy, údržbu a odstránenie škôd a znášať obmedzenia v podnájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.

Čl. VI.

Sankcie

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že v prípade omeškania Podnájomcu s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy v zmluvne stanovenej lehote, je Nájomca oprávnený od Podnájomcu požadovať zaplatenie a Podnájomca sa v takomto prípade zaväzuje Nájomcovi zaplatiť zmluvnú pokutu dohodnutú Zmluvnými stranami vo výške 0,02% z dlžnej čiastky za každý aj začatý deň omeškania, až do zaplatenia dlžnej čiastky v plnej výške.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že v prípade, ak Podnájomca užíva Parkovacie státie v rozpore s Čl. II. ods. 2 a/alebo ods. 3 tejto Zmluvy a/alebo ak Podnájomca poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy, je Nájomca oprávnený od Podnájomcu požadovať zaplatenie a Podnájomca sa v takomto prípade zaväzuje Nájomcovi zaplatiť zmluvnú pokutu dohodnutú Zmluvnými stranami vo výške 350,- € (slovom tristo päťdesiat Euro) a to za každé jednotlivé porušenie aj opakované.
3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že v prípade, ak dôjde k zneužitiu čipovej karty odovzdanej Podnájomcovi na základe tejto Zmluvy či už Podnájomcom a/alebo akoukoľvek tretou osobou, je Nájomca oprávnený od Podnájomcu požadovať zaplatenie a Podnájomca sa v takomto prípade zaväzuje Nájomcovi zaplatiť zmluvnú pokutu dohodnutú Zmluvnými stranami vo výške 350,- € (slovom tristo päťdesiat Euro) za každé zneužitie čipovej karty.
4. Zmluvná pokuta je splatná v lehote do 3 dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie Podnájomcovi prevodom na bankový účet Nájomcu označený vo výzve. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Nájomcu na náhradu škody.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Podnájom Parkovacieho státi podľa tejto Zmluvy zaniká:

ZMLUVA O PODNÁJME

- a) uplynutím Doby podnájmu,
 - b) na základe písomnej dohody podpísanej oboma Zmluvnými stranami,
 - c) odstúpením od Zmluvy zo strany Nájomcu,
 - d) odstúpením od Zmluvy zo strany podnájomcu,
 - e) z dôvodov ustanovených platným právnym poriadkom SR.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že túto Zmluvu je možné kedykoľvek ukončiť na základe písomnej dohody podpísanej oboma Zmluvnými stranami, ktorej súčasťou bude aj dohoda Zmluvných strán o vzájomnom finančnom vypořádání.
 3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak:
 - a) je Podnájomca v omeškaní s platením Nájomného a/alebo platieb za Služby o viac ako 30 dní alebo
 - b) Podnájomca užíva Parkovacie státie v rozpore s Čl. II. tejto Zmluvy alebo
 - c) došlo k zneužitiu čipovej karty pridelené Podnájomcovi.
 4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že Podnájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak Parkovacie státie nie je po dobu viac, ako 30 dní v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a Nájomca nezačne s odstraňovaním tohto stavu ani v lehote do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu.
 5. Odstúpenie od Zmluvy sa realizuje zaslaním písomného oznámenia a je účinné dňom jeho doručenia druhej Zmluvnej strane.
 6. Zmluvné strany sa dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že túto Zmluvu nie je možné žiadnou zo Zmluvných strán vypovedať.
 7. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a Podnájomca sa zaväzuje v prípade skončenia podnájmu vypratať Parkovacie státie a odovzdať ho Nájomcovi ku dňu skončenia nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Zmluvné strany sa pre prípad omeškania Podnájomcu s vypratáním a odovzdaním Parkovacieho státia Nájomcovi dohodli a Podnájomca podpisom tejto Zmluvy výslovne poveruje a splnomocňuje Nájomcu zabezpečiť vypratanie Parkovacieho státia (odtiahnutie osobného automobilu) na náklady Podnájomcu. Na účely tohto odseku sa za Parkovacie státie považuje akákoľvek časť Parkoviska, na ktorom bude zaparkovaný osobný automobil Podnájomcu, resp. užívaný Podnájomcom.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, vyhlasujú, že jej ustanoveniam rozumejú, že ju uzatvárajú slobodne a bez nátlaku, čo potvrdzujú svojimi podpismi na Zmluve.
2. Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou postupne číslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej obojstranného podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobode informácií v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv. Zmluvné strany so zverejnením tejto zmluvy súhlasia.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti a/alebo oznámenia zasielané doporučenou poštou sa považujú za doručené 3. deň po ich preukázateľnom odoslaní na adresu dotknutej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, alebo na neskoršiu adresu, oznámenú písomne druhej Zmluvnej strane, i keď sa adresát o doručení nedozvedel. Oznámenia zasielané elektronicky sa na účely tejto Zmluvy považujú za doručené kalendárnym dňom nasledujúcim po ich

ZMLUVA O PODNÁJME

preukázateľnom odoslaní na emailovú adresu dotknutej Zmluvnej strany uvedenú v v záhlaví tejto Zmluvy, alebo na neskoršiu adresu, oznámenú písomne druhej Zmluvnej strane a Správcovi.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú riešené pred rozhodcovským súdom „Parnose – rozhodcovský súd“, J. Simora 5, 940 01 Nové Zámky, zriadeným spoločnosťou OS-EM s.r.o., Špitálska 61, 811 08 Bratislava, IČO 35 963 956, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd. Sro, vložka č. 66513/B jedným rozhodcom podľa vnútorných predpisov rozhodcovského súdu. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že vylučujú dôvod uvedený v § 40 ods. 1 písm. h) zákona č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní ako dôvod na podanie žaloby o zrušenie rozhodcovského rozsudku. Zmluvné strany sa zaväzujú podrobiť rozhodnutiu tohto súdu a jeho rozhodnutie bude pre zmluvné strany konečné, záväzné a vykonateľné.
6. Zmluvné pokuty dojednané touto Zmluvou hradí povinná strana, nezávisle od toho, či a v akej výške vznikne druhej strane škoda porušením povinnosti, ktorú možno vymáhať samostatne. Zaplatením zmluvných pokút sa Zmluvná strana nezbavuje zodpovednosti za spôsobenú škodu.
7. Uplatnením zmluvnej pokuty nezaniká Zmluvnej strane právo na náhradu škody spôsobenej druhou Zmluvnou stranou porušením zmluvných povinností podľa tejto Zmluvy.
8. Odstúpenie od Zmluvy sa nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením tejto Zmluvy, ani zmluvných ustanovení týkajúcich sa riešenia sporov medzi Zmluvnými stranami a iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Zmluvných strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení tejto Zmluvy.
9. Táto Zmluva je záväzná aj pre prípadných právnych nástupcov Zmluvných strán.
10. Táto Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dve pre každú zo Zmluvných strán.
11. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni alebo za jednostranne nevýhodných podmienok, túto Zmluvu si prečítali, rozumejú jej a znak svojho súhlasu s obsahom jej textu túto podpisujú.
12. Prílohami tejto Zmluvy sú:

Príloha č. 1 – Grafické znázornenie Parkoviska

Príloha č. 2 – Výmer zálohových platieb za Služby na rok 2014.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Za nájomcu:

Za podnájomcu:

.....
Richard Benka – Rybár
Konateľ

.....
Ing. Ivan Krivosudský
predseda predstavenstva

.....
Roman Vašš
Konateľ

.....
RNDr. Martin Ružinský, PhD.
člen predstavenstva