

# ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV číslo: 200/23/RO

uzatvorená podľa § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“)

## Článok 1 Zmluvné strany

### 1.1 Nájomca:

Obchodné meno: **Rekreačné služby mesta Senica, spol. s r.o.**  
Sídlo: Tehelná 1152/53, 905 01 Senica  
IČO: 44 525 371  
DIČ: 2022735528  
IČ DPH: SK 2022735528  
Zapísaný v: Obchodný register Okresného súdu Trnava,  
Oddiel: Sro, vložka číslo: 23091/T  
Zastúpený: Mgr. Ľubomír Štvrtecký – konateľ  
Bankové spojenie:   
IBAN:   
Telefón: 034/6513833  
E-mail: [sprava@rsms.sk](mailto:sprava@rsms.sk)

(ďalej len „nájomca“)

### 1.2 Podnájomca:

Obchodné meno: **Miroslava Pítková - MIJA**  
Sídlo: Turá Lúka 107, 907 03 Myjava  
IČO: 36 961 086  
DIČ: 1043404120  
Zapísaný v: Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom, odbor živnostenského  
podnikania, číslo živnostenského registra 303-2954  
Zastúpený: Miroslava Pítková  
Telefón:   
E-mail: 

(ďalej len „podnájomca“)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

## Článok 2 Úvodné ustanovenia

- 2.1 Nájomca prehlasuje, že na základe uzatvorenej „Zmluvy o nájme“, zo dňa 31.12.2008 v znení neskorších dodatkov, má k dnešnému dňu od vlastníka a zároveň prenajímateľa – Mesta Senica, IČO 309 974, prenajaté nehnuteľnosti, zapísané v evidencii nehnuteľností Katastrálneho úradu Trnava, Správa katastra Senica, na LV č. 731, pre obec Senica a katastrálne územie Kunov ako:

### 2.1.1 stavby:

- **Bufet v rekreačnej oblasti Kunovská priehrada súpisné číslo 639, postavený na parcele číslo 648.**

## **Článok 3**

### **Predmet a účel Zmluvy**

- 3.1 Predmetom tejto Zmluvy o podnájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“) je prenájom nebytových priestorov v správe nájomcu a to „**Bufet**“ o celkovej výmere **255,80 m<sup>2</sup>** pozostávajúcich z:

#### 3.1.1 Prízemie:

- miestnosť – bufetová časť o výmere 21,60 m<sup>2</sup>
- miestnosť – sklad tovaru o výmere 6,10 m<sup>2</sup>
- miestnosť – sedenie o výmere 41,40 m<sup>2</sup>
- miestnosť – sklad tovaru o výmere 15,00 m<sup>2</sup>
- vonkajší priestor k sedeniu o výmere 42,00 m<sup>2</sup>

#### 3.1.2 Poschodie:

- miestnosť – malá predajňa o výmere 10,80 m<sup>2</sup>
- miestnosť – výčap o výmere 18,40 m<sup>2</sup>
- miestnosť – kuchyňa o výmere 18,40 m<sup>2</sup>
- miestnosť – sklad tovaru o výmere 7,80 m<sup>2</sup>
- miestnosť k sedeniu – jedáleň o výmere 44,20 m<sup>2</sup>
- terasa k sedeniu o výmere 30,10 m<sup>2</sup>

#### 3.1.3 WC pre verejnosť a zamestnancov v prízemí bufetu.

- 3.2 O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov spolu s poskytnutým hnutelným majetkom bude spísaný záznam a to „Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov“.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory sa poskytujú podnájomcovi výlučne na **výkon podnikateľskej činnosti – prevádzka bufetu** a to v rozsahu predmetu podnikania v zmysle živnostenského oprávnenia podnájomcu.
- 3.4 Podnájomca je oprávnený užívať nebytové priestory výlučne len na účel dohodnutý v bode 3.3 tohto článku Zmluvy. Zmenu spôsobu využívania nebytových priestorov môže podnájomca uskutočniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.

## **Článok 4**

### **Doba prenájmu**

- 4.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** od nadobudnutia jej účinnosti do **31.12.2023**.

## Článok 5

### Cena prenájmu a služieb spojených s prenájomom

- 5.1 Cena za prenájom nebytových priestorov za celé dohodnuté obdobie podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy je stanovená podľa §3 zákona č. 18/1996 Z. z. Národnej rady v zmysle zákona NR SR č.18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou zmluvných strán vo výške **1 200,00 EUR bez DPH** (slovom: jedentisícdeväťsto eur).
- 5.2 Podnájomca sa zaväzuje uhradiť nájomcovi cenu za užívanie nebytového priestoru podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy na základe dvoch (2) vystavených faktúr a to s nasledovnými splatnosťami:
- |                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| 1. do 30.06.2023 | <b>600,00 EUR bez DPH</b>   |
| 2. do 30.09.2023 | <b>600,00 EUR bez DPH</b>   |
| Spolu:           | <b>1 200,00 EUR bez DPH</b> |
- Úhrady sa považujú za zaplatené pripísaním finančnej sumy na účet, resp. dňom uhradenia do pokladne nájomcu.
- 5.3 K dohodnutej cene za prenájom bude zo strany nájomcu účtovaná podnájomcovi daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) vo výške podľa platných právnych predpisov.
- 5.4 V prípade omeškania podnájomcu s platením úhrady za prenájom nebytových priestorov je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu úhradu úroku z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších noviel.
- 5.5 Ak je podnájomca v omeškaní s platením úhrady, považuje sa to za **závažné porušenie** tejto Zmluvy, a nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť.
- 5.6 Náklady na spotrebu: elektrická energia, spotreba pitnej vody (vodné), odvádzanie odpadových vôd (stočné) a vývoz komunálneho odpadu, je podnájomca povinný si uzatvoriť zmluvy s jednotlivými dodávateľmi.
- 5.7 V prípade poruchy na budove alebo zariadenia je podnájomca povinný bez odkladu ihneď oznámiť nájomcovi v jeho zastúpení Mgr. Michaela Bombalovej t.č. 0907 266 426, prípadne e-mailom [bombalova.michaela@rsms.sk](mailto:bombalova.michaela@rsms.sk) potrebu opráv, ktorá zabezpečí jej odstránenie. Bežné opravy ( drobná údržba ) sú v réžii podnájomcu.
- 5.8 Podnájomca v rámci svojej prevádzky bufetu zabezpečí otvorenie WC nachádzajúcich sa v budove bufetu.

## Článok 6

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### **6.1 Práva a povinnosti nájomcu:**

- 6.1.1 Nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory, špecifikované v článku 3 bode 3.1 tejto Zmluvy podnájomcovi do časovo obmedzeného užívania, v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu a to na základe „Protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov“. Protokol je vyhotovený v dvoch (2) rovnopisoch a podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.
- 6.1.2 Nájomca je ďalej povinný:
- a) udržiavať prenajaté nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,



- b) zabezpečiť riadny a nerušený výkon práv podnájomcu, spojených s užívaním nebytových priestorov, po celú dobu trvania podnájomného vzťahu,
- c) 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 **desať (10) dní** po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.

## **6.2 Práva a povinnosti podnájomcu:**

6.2.1 Podnájomca prehlasuje, že je s technickým stavom predmetu podnájmu riadne oboznámený.

6.2.2 Podnájomca je oprávnený a povinný užívať prenajaté nebytové priestory len v rozsahu a na účel dohodnutý v článku 4 bod 4.3 tejto Zmluvy.

6.2.3 Podnájomca je ďalej povinný:

- a) 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,
- b) bežné prevádzkové opravy a údržbu v nebytových priestoroch, vykoná podnájomca vo vlastnej réžii do sumy 350,00 EUR s DPH bez súhlasu nájomcu, nad sumu 350,00 EUR s DPH je potrebný písomný súhlas nájomcu,
- c) dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy vzťahujúce sa na predmet podnájmu a v tomto smere vykonávať bežnú a pravidelnú kontrolu prenajatých nebytových priestorov. Za zabezpečenie ochrany pred požiarom v prenajatom priestore zodpovedá podnájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom. Ďalej podnájomca zodpovedá za vykonanie odborných prehliadok a skúšok v prenajatých priestoroch v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z.z. . Podnájomca je povinný nájomcovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch,
- d) na vlastné náklady zabezpečovať deratizáciu a dezinfekciu nebytových priestorov v zmysle platných hygienických predpisov,
- e) zabezpečiť a pravidelne vykonávať v prenajatých nebytových priestoroch odborné prehliadky a odborné revízie všetkých vyhradených technických zariadení,
- f) zabezpečiť nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 310/2013 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch, zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
- g) platiť príslušnú licenciu prevádzkovateľovi televízneho a rozhlasového vysielania,
- h) 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,
- ch) v celom rozsahu znášať náklady a prípadné škody vzniknuté neprimeraným užívaním prenajatých nebytových priestorov, jeho zamestnancami a osobami, ktoré sa združujú v prenajatých nebytových priestoroch s vedomím podnájomcu,
- i) 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.



- 6.2.4 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 zariadení podnájomcu.
- 6.2.5 Podnájomca **nie je oprávnený** dať prenajatý nebytový priestor ani hnuiteľný majetok dohodnutý v tejto Zmluve do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu nájomcu.

### **6.3. Doručovanie písomností:**

- 6.3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ z nej nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojená osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 6.3.2 Výpoveď alebo odstúpenie od tejto Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď alebo odstúpenie sa doručujú osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia 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 túto neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od tejto Zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nezozvedel.
- 6.3.3 Ustanoveniami bodov 6.3.1 a 6.3.2 tohto článku Zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami (upomienky a pod.).

## **Článok 7 Skončenie prenájmu**

- 7.1 Prenájom nebytových priestorov podľa tejto Zmluvy zaniká:
- a) uplynutím dohodnutej doby prenájmu,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodu taxatívne uvedených v § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená táto písomná výpoveď druhej zmluvnej strane,
  - d) jednostranným odstúpením nájomcu od tejto Zmluvy ak podnájomca **závažným spôsobom porušil** dohodnuté podmienky tejto Zmluvy alebo aj napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté nebytové priestory takým spôsobom, že nájomcovi vzniká škoda.
- 7.2 Nájomca si vyhradzuje právo **jednostranne odstúpiť** od tejto Zmluvy v prípade, že podnájomca závažným spôsobom porušuje dohodnuté podmienky, a v prípade ukončenia platnosti „Zmluvy o nájme, zo dňa 31.12.2008 (od ktorej je odvodený podnájomný vzťah založený touto zmluvou) a to v dôsledku jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa – Mesta Senica.
- 7.3 V prípade zániku podnájmu v zmysle tejto Zmluvy je podnájomca povinný odovzdať prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie 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 vyhotoví v písomnej forme „ Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov “. Protokol je vyhotovený v dvoch (2) rovnopisoch a podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.

## **Článok 8**

### **Záverečné ustanovenia**

- 8.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
- 8.2 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, každý z nich má platnosť originálu, z ktorých po jej podpise po dve (2) vyhotovenia obdrží každá zo zmluvných strán.
- 8.3 Právne pomery touto Zmluvou neupravené, sa riadia právom Slovenskej republiky, jej všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä príslušnými ust. Zákona o nájme a ust. Občianskeho zákonníka a predpismi s nimi súvisiacimi.
- 8.4 Túto Zmluvu je možné meniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to len v písomnej forme.
- 8.5 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.
- 8.6 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.
- 8.7 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.

V Senici dňa [redacted]

Nájomca :

Mgr. Ľubomír Štvrtecký  
konateľ

Podnájomca :

Miroslava Pítková