

Podnájomná zmluva č. 108/2023

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Nájomca: **SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o.**

Konateľ: Ing. Igor Pollák a Ing. Milan Roman
Sídlo: 909 01 Skalica, Nám. slobody 10
IČO: 34140590
IČ DPH: SK 2020379493
Bank.spoj.: Prima banka Slovensko a.s. Skalica,
IBAN: SK12 5600 0000 0026 3285 7001
Tel.č.: 034 / 664 8336
Spol. zap. v OR OS Trnava, oddiel: Sro, vl.č. 2029T

(ďalej ako „nájomca“)

a

Podnájomca: **MHKM Skalica, n.o.**

Riaditeľ - ŠO: Mgr. Juraj Chovanec
Sídlo: Nám. Slobody 145/10, 909 01 Skalica
IČO: 45 746 109
DIČ: 2120051219
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko a.s.
IBAN: SK86 6500 000 0026 3263 8001
Zapísaná v registri neziskových organizácií vedenom na OÚ Trnava, reg. číslo VVS/NO-236/2015

(ďalej ako „podnájomca“)

uzatvorili dnešného dňa túto zmluvu o podnájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov:

I.

Úvodné ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že má platne uzatvorenú nájomnú zmluvu zo dňa 10.06.2004 medzi ním a vlastníkom predmetu podnájmu - Mestom Skalica.
2. Predmet podnájmu je v obecnom vlastníctve a vzťahujú sa naň právne normy o hospodárení s majetkom obce /zák.138/91 Zb. v aktuálnom znení a VZN o zásadách hospodárenia obce/.

3. Nehnutelnosť je zapísaná na par. č. KNC 475/58, 475/13, 475/62, jedná sa o budovu ubytovne – Hotel Rubín súpisné číslo 1150 stojacej na parcele KNC 475/13 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 412 m², evidovanej na LV 3407, k.ú Skalica pri zimnom štadióne na ulici Clementisa 50, v Skalici. Priestory uvedené v tejto zmluve majú samostatný vchod. Účelom podnájmu je ubytovanie.

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom podnájmu sú nebytové priestory v rozsahu dvoch miestností, č. dverí 112 a 115, každej o výmere 25 m², nachádzajúcej sa na prvom nadzemnom podlaží vpravo pri vstupe od futbalového štadióna v objekte ubytovni Rubín na ul. Clementisa 50, na pozemku parc. č. KNC 475/58, 475/13, 475/62 kat. územia Skalica, ktoré sú zapísané na LV č. 3407, Okresný úrad Skalica, katastrálny odbor.
2. Nájomca dáva do užívania podnájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.
3. Okrem nebytových priestorov uvedených v bode 2.1 tejto zmluvy je podnájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu podnájmu.
4. Nájomca prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje podnájomcovi nasledovné služby s podnájmom spojené:
 - vodné a stočné,
 - dodávka elektriny,
 - dodávka tepla a teplej vody,
 - odvoz bežného komunálneho odpadu.

III. Účel nájmu

3. Vyššie uvedené prenajaté nebytové priestory bude podnájomca využívať pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti podnájomcu uvedenom v obchodnom registri, najmä na ubytovacie účely.

IV. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.05.2023 do 30.04.2024.

2. Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu do užívania podnájomcovi vyhotoví nájomca odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
3. Nájom končí:
 - uplynutím doby podnájmu,
 - dohodou zmluvných strán,
 - zničením predmetu podnájmu alebo budovy,
 - uplynutím výpovednej doby.
4. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu, ak:
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - podnájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - podnájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu,
 - podnájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy,
 - podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
5. Podnájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:
 - nájomca neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - ak podnájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestory prenajal,
 - ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia podnájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia podnájomného vzťahu má nájomca právo na úhradu dojednaného nájomného za obdobie trvania celého nájomného vzťahu.
7. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

8. Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
9. Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá jednomesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
10. Zmluvné strany sa dohodli na možnosti jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy v prípade hrubého porušenia zmluvných podmienok, najmä v meškaní platieb za poskytované služby a nájom o viac ako 2 mesiace. Toto odstúpenie od zmluvy musí byť doručené druhej strane písomne.

V.

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

1. Nájomca a podnájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: 100 € (slovom: sto eur) mesačne za jednu miestnosť. V nájomnom sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov v rozsahu podľa čl. II, bod 4 tejto zmluvy.

DPH bude účtovaná podľa platnej legislatívy.
2. Nájomné bude podnájomca uhrádzať v prípade, ak bude čo i len jeden deň v mesiaci predmet nájmu využívaný.
3. Cena za nájom /nájomné/ je splatná mesačne a to ku koncu mesiaca na základe vystavenej faktúry nájomcom so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet nájomcu.
Nájomné za mesiac máj 2023 a jún 2023 bude fakturované spolu v mesiaci jún 2023.
4. V prípade omeškania platby nájomného má nájomca právo účtovať podnájomcovi poplatok z omeškania platby, a to vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Úhradou poplatku z omeškania nie je dotknuté právo nájomcu na náhradu škody.

VI.
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca odovzdáva predmet podnájmu v zlom technickom stave v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy tak, aby podnájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov podnájomcom.
3. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla podnájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.
4. Nájomca nie je povinný zabezpečovať opravu a údržbu prenajatých priestorov.

VII.
Práva a povinnosti podnájomcu

1. Podnájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
2. Podnájomca je povinný chrániť predmet podnájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré podnájomca spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady.
3. V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete podnájmu je podnájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť nájomcovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje nájomca. Podnájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť vo veci.
4. Podnájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu na vlastné náklady a riziko.
5. Podnájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu dať prenajaté priestory do podnájmu ani do faktického užívania tretím osobám.

6. Podnájomca je povinný umožniť zástupcovi nájomcu vstup do prenajatých priestorov podnájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu podnájmu.
7. Riadne a včas platiť nájomné a úhradu za poskytované služby podľa bodu čl. 5 tejto zmluvy.
8. Udržiavať čistotu a poriadok na predmete nájmu ako aj v jeho bezprostrednom okolí.
9. Nevykonávať nijakú takú činnosť, ktorá by svojimi rušivými vplyvmi presahovala prenajaté nebytové priestory alebo by ich znehodnocovala.
10. Starostlivo dodržiavať všetky hygienické predpisy, pravidelne vykonávať deratizáciu a dezinfekciu.
11. Neskladovať v prenajatých priestoroch látky výbušné, rádioaktívne a horľaviny.
12. Neumiestňovať v prenajatých priestoroch iné elektrospotrebiče okrem elektrospotrebičov bežnej potreby a okrem tých, ktoré nájomca písomne odsúhlasil.
13. Vykonávať vo vlastnej réžii riadnu údržbu prenajatého majetku.
14. Konat' tak, aby nezapríčinil alebo neumožnil spôsobenie škody na majetku.
15. Podnájomca je povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarom podľa ustanovení príslušných právnych predpisov v prenajatých priestoroch uvedených v čl. II bod 1 tejto zmluvy.
16. Podnájomca zodpovedá za uzamykanie prenajatých priestorov a zamedzenie vstupu neoprávnených osôb do prenajatých priestorov.

VIII.

Ostatné ujednania.

1. Podnájomca prehlasuje, že mu je známy zlý technický stav prenajatých priestorov a nebude si po nájomcovi nárokovat' žiadne náhrady škody spôsobené užívaním prenajatých priestorov.
2. Podnájomca zodpovedá za dodržiavanie poriadku na ubytovni v prenajatých priestoroch.

IX.

Vysporiadanie pri ukončení zmluvného vzťahu

1. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebovanie a odovzdať všetky kľúče.
2. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu, vysporiadajú účastníci všetky záväzky do 15 dní od skončenia tejto zmluvy.

X.
Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
8. Podnájomcovia súhlasia s kompletným zverejnením zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Skalici, dňa 30. júna 2023

Nájomca:

Podnájomca:

.....
SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o.
Konateľ: Ing. Igor Pollák

.....
MHKM Skalica, n.o.
Riaditeľ: Mgr. Juraľ Chovanec

.....
SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o.
Konateľ: Ing. Milan Roman