

Zmluva o ďalšom podnájme časti nehnuteľnosti

uzavretá podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Podnájomca:

Obchodné meno : **Športové zariadenia Petržalky, s. r. o.**
Sídlo: Kutlíkova 17 852 12 Bratislava
Zapísaný v : v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro,
vložka číslo 90671/B
Zastúpený: Ing. Matúš Súlovec, konateľ
IČO : 47327286
DIČ : 2023832492
IČ DPH : SK2023832492
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu / IBAN : SK73 0900 0000 0050 4427 2035

(ďalej len „**Podnájomca**“)

a

Ďalší podnájomca:

Obchodné meno : Struthio, s.r.o
Sídlo /Miesto podnikania:
Zapísaný v :
Zastúpený:
IČO :
DIČ :

(ďalej len „**Ďalší podnájomca**“)

I. Úvodné ustanovenia

I.1 Podnájomca uzatvoril dňa 14.09. 2023 Zmluvu o podnájme častí nehnuteľností (ďalej len „Zmluva o podnájme“) s nájomcom **Veolia Energia Slovensko, a. s.**, IČO: 35 702 257, so sídlom: Einsteinova 21, Bratislava - mestská časť Petržalka 851 01, zapísaným v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 1188/B (ďalej len „**Nájomca**“), predmetom ktorej je podnájom častí nehnuteľností, nachádzajúcich sa v m.č. Petržalka, ktoré zahŕňajú aj Predmet ďalšieho podnájomu (tak, ako je definovaný nižšie).

I.2 Nájomca (resp. jeho právny predchodca) uzatvoril s **Mestskou časťou Petržalka**, so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, IČO: 00 603 201 (ďalej len „**Prenajímateľ**“) dňa 17. mája 1993 zmluvu č. 023/93 o nájme, v znení dodatkov č. 1 až 32 (ďalej len „**Nájomná zmluva**“), na základe ktorej Mestská časť Petržalka, ako prenajímateľ, prenechala Nájomcovi do užívania hmotný a nehmotný majetok, vrátane nehnuteľností, bližšie špecifikovaných v Nájomnej zmluve, ktoré zahŕňajú aj Predmet ďalšieho podnájomu (tak, ako je definovaný nižšie).

I.3 Prenajímateľ udelil Nájomcovi súhlas s podnájomom hmotného a nehmotného majetku, vrátane nehnuteľností, bližšie špecifikovaných v Nájomnej zmluve, ktorý zahŕňa aj Predmet ďalšieho podnájomu (tak, ako je definovaný nižšie) listom zo dňa 20. 09. 2023.

I.4 Nájomca udelil Podnájomcovi súhlas s ďalším podnájomom hmotného a nehmotného majetku, vrátane nehnuteľností, bližšie špecifikovaných v Zmluve o podnájme, ktorý zahŕňa aj Predmet ďalšieho podnájomu (tak, ako je definovaný nižšie) v čl. 6 ods. 6.7 Zmluvy o podnájme. Na základe tohto súhlasu uzatvárajú zmluvné strany túto zmluvu.

II.

Predmet a účel ďalšieho podnájomu

II.1 Podnájomca so súhlasom Prenajímateľa a Nájomcu touto zmluvou prenecháva Ďalšiemu podnájomcovi do ďalšieho podnájomu časti nehnuteľnosti, ako sú bližšie špecifikované v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (*ďalej len „Predmet ďalšieho podnájomu“*).

II.2 Ku dňu podpisu tejto zmluvy sú Predmetom ďalšieho podnájomu:

Adresa nehnuteľnosti:	Il'jušinová ul. 2658, Bratislava (OST D2-34)
Nehnuteľnosť:	Objekt odovzdávacej stanice tepla
Miestnosti:	Nebytový priestor o rozmere 47,91 m ²

II.3 Predmet ďalšieho podnájomu sa podnájíma Ďalšiemu podnájomcovi k užívaniu pre účely, na ktoré sú stavebne určené, a to v rámci podnikania, resp. výkonu inej činnosti Ďalšieho podnájomcu, vykonávaných v súlade platným oprávnením k takejto činnosti.

III.

Doba ďalšieho podnájomu a skončenie ďalšieho podnájomu

III.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 01. 10. 2023 do 29. 02. 2024.**

III.2 Podnájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:

- uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- dohodou zmluvných strán,
- odstúpením od tejto zmluvy z niektorého z dôvodov v nej uvedených,
- ukončením Zmluvy o podnájme zo strany Nájomcu alebo Podnájomcu z dôvodov v nej uvedených; o ukončení podnájomu je Podnájomca povinný neodkladne informovať Ďalšieho podnájomcu.
- zánikom nájmu Nájomcu, na ktorý nadväzuje podnájom podľa Zmluvy o podnájme i ďalší podnájom podľa tejto zmluvy; o ukončení nájmu je Podnájomca povinný informovať Ďalšieho podnájomcu neodkladne po tom, ako sa o ňom dozvie.

III.3 Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy:

a) z dôvodov, uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka, kde Podnájomca má postavenie „prenajímateľa“ a ďalší podnájomca má postavenie „nájomcu“), alebo

b) v prípade podstatného porušenia povinností podľa tejto zmluvy druhou zmluvnou stranou.

Za podstatné porušenie povinností sa považuje opakované (viac ako jedenkrát) porušenia tej istej povinnosti porušujúcou zmluvnou stranou alebo také, hoc i jednorazové, porušenie zmluvnej povinnosti porušujúcou zmluvnou stranou, pre ktoré vznikla poškodená zmluvnej strane väčšia škoda alebo jej vznik takejto škody hrozí. Pre určenie výšky hrozacej alebo vznikajúcej škody sa zmluvné strany dohodli na analogickom použití ustanovení Trestného zákona o škode.

III.4 Okrem dôvodov, uvedených v odseku III.4 tejto zmluvy, je Podnájomca oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy, ak:

- Ďalší podnájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Podnájomcu poškodzuje Predmet ďalšieho podnájomu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy,
- Ďalší podnájomca riadne a včas nezaplatil podnájomné za čas dlhší ako jeden mesiac,
- Ďalší podnájomca užíva Predmet ďalšieho podnájomu v rozpore s dohodnutým účelom, alebo
- Ďalší podnájomca dal Predmet ďalšieho podnájomu alebo jeho časť do ďalšieho podnájomu alebo užívania tretej osobe.

III.5 Okrem dôvodov, uvedených v odseku III.4 tejto zmluvy, je Ďalší podnájomca oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy, ak:

- a) sa Predmet ďalšieho podnájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením Ďalšieho podnájomcu,
- b) Podnájomca ani napriek opakovanej výzve neodstránil havarijnú situáciu v Predmete ďalšieho podnájmu, o ktorej ho Ďalší podnájomca upovedomil postupom podľa čl. V ods. V.4 písm. a) tejto zmluvy a na ktorej odstránenie bol Podnájomca povinný podľa tejto zmluvy, alebo
- c) Podnájomca ani napriek opakovanej výzve nevykonával opravy, úpravy, údržbu alebo technický servis Predmetu ďalšieho podnájmu, ktoré je povinný vykonávať Podnájomca podľa čl. V ods. V.4 písm. d) tejto zmluvy, hoci mu to Ďalší podnájomca riadne umožnil, alebo
- d) Podnájomca ani napriek opakovanej výzve neodstránil vady Predmetu ďalšieho podnájmu, ktoré nespôsobil Ďalší podnájomca a pre ktoré nemohol Predmet ďalšieho podnájmu užívať dohodnutým spôsobom, hoci mu ich odstránenie Ďalší podnájomca riadne umožnil.

III.6 Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane. Pre doručovanie sa použije ustanovenie čl. VI ods. VI.3 tejto zmluvy.

III.7 V prípade skončenia ďalšieho podnájmu je Ďalší podnájomca povinný uviesť prenajaté priestory do stavu, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na stavebné úpravy odsúhlasené Podnájomcom.

IV.

Podnájomné a služby, výška a ich úhrada

IV.1 Podnájomné sa dojednáva dohodou zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že celková výška podnájomného mesačne je vo výške 130,67 € bez DPH (slovom: stotridsať eur a šesdesiatsedem centov). K podnájomnému je Podnájomca oprávnený pripočítať zákonnú sumu DPH, určenú všeobecne záväznými právnymi predpismi v čase vystavenia faktúry za príslušné obdobie.

IV.2 V cene podnájomného nie sú zahrnuté žiadne služby spojené s užívaním Predmetu ďalšieho podnájmu. Podnájomca zabezpečuje pre Ďalšieho podnájomcu len dodávku elektrickej energie do Predmetu ďalšieho podnájmu (*ďalej len „Poskytované služby“*). V prípade, že v čase uzatvorenia tejto Zmluvy je Ďalší podnájomca už odberateľom elektrickej energie v Predmete ďalšieho podnájmu, a to na základe predchádzajúcej podnájomnej zmluvy, zaväzuje sa vykonať všetky požadované a potrebné úkony k zmene odberateľa elektrickej energie z Ďalšieho podnájomcu na Podnájomcu v lehote 30 dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy. Pri nesplnení povinnosti Ďalšieho podnájomcu v lehote podľa predchádzajúcej vety je Podnájomca oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

IV.3 Ďalší podnájomca je povinný zabezpečiť si vo vlastnom mene a na svoj účet dodávku ostatných služieb obvykle spojených s podnájomom, najmä dodávku tepla, vody, odvoz komunálneho odpadu, telekomunikačné služby a iné obdobné služby.

IV.4 V prípade zmeny rozsahu Predmetu ďalšieho podnájmu zúžením alebo rozšírením Predmetu ďalšieho podnájmu zmluvné strany uzatvoria dodatok k tejto zmluve, ktorým upraví rozsah predmetu ďalšieho podnájmu a tomu zodpovedajúce ďalšie podnájomné a odplatu za služby poskytované Podnájomcom Ďalšiemu podnájomcovi.

IV.5 Zmluvné strany sa dohodli na preddavkových platbách Poskytovaných služieb mesačne vo výške _____ € (slovom: Eur).

IV.6 Podnájomca vyhotoví po doručení vyúčtovania dodávateľom elektrickej energie, najmenej však raz za kalendárny rok, vyúčtovanie nákladov na Poskytované služby, zúčtovanie Ďalším podnájomcom uhradených preddavkov na Poskytované služby, ktoré predloží Ďalšiemu podnájomcovi. Na základe tohto vyúčtovania Ďalší podnájomca doplatí Podnájomcovi vzniknutý nedoplatok najneskôr tri dni pred dňom splatnosti, určeným týmto dodávateľom na úhradu nedoplatku alebo do troch dní odo dňa, keď ho Podnájomca na túto úhradu vyzval. V prípade preplatku bude tento Ďalšiemu podnájomcovi vrátený do pätnástich dní odo dňa predloženia vyúčtovania Ďalšiemu podnájomcovi. V prípade neuhradenia nedoplatku v dojednanej lehote je Ďalší podnájomca povinný uhradiť Podnájomcovi tiež zmluvnú pokutu vo výške 100 € (slovom: jedno sto Eur).

IV.7 Podnájomné a zálohové platby za Poskytované služby sú splatné na základe faktúry, vystavenej Podnájomcom Ďalšiemu podnájomcovi najneskôr v prvý pracovný deň kalendárneho mesiaca so splatnosťou 15 dní odo dňa jej vystavenia.

IV.8 Ak sa Ďalší podnájomca dostane do omeškania s úhradou Podnájomného alebo zálohových platieb za Poskytované služby, bude povinný zaplatiť Podnájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania až do dňa úplnej úhrady príslušnej platby, ktorú je povinný Podnájomcovi zaplatiť.

V.

Práva a povinnosti Podnájomcu a Ďalšieho podnájomcu

V.1 Ďalší podnájomca je povinný Predmet ďalšieho podnájmu užívať:

- a) s náležitou starostlivosťou a len na dohodnutý účel tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu, ničeniu alebo nadmernému opotrebovaniu;
- b) v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda;
- c) obvyklým spôsobom a tak, aby neobmedzoval a nerušil iných v užívaní, a aby neobmedzoval Nájomcu či Podnájomcu pri plnení jeho povinností pri zabezpečovaní prevádzky

V.2 Ďalší podnájomca nie je oprávnený vykonať stavebné či iné úpravy a zmeny Predmetu ďalšieho podnájmu, pokiaľ takého zmeny alebo úpravy nebudú vykonané v súlade s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, Nájomcu i Podnájomcu a príslušnými schváleniami príslušných územných, stavebných, prípadne obecných orgánov. Takto odsúhlasené zmeny alebo úpravy uskutoční Ďalší podnájomca len na vlastné náklady.

V.3 Ďalší podnájomca je povinný umožniť Podnájomcovi a iným osobám oprávneným Podnájomcom kedykoľvek v priebehu doby ďalšieho podnájmu vstúpiť do Predmetu ďalšieho podnájmu s cieľom obhliadnuť a preskúmať Predmet ďalšieho podnájmu a zistiť, ako sa používajú a užívajú, ako aj ich stav. To vždy najmä v pracovných dňoch v bežnom pracovnom čase. Pokiaľ je to nevyhnutné na zabránenie vzniku škody, aj mimo uvedeného času. V prípade bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva, najmä ohrozenia majetku, zdravia alebo života ľudí, je Podnájomca, Nájomca alebo Prenajímateľ oprávnený vstúpiť kedykoľvek do Predmetu ďalšieho podnájmu aj bez predchádzajúceho oznámenia a v neprítomnosti zástupcu Ďalšieho podnájomcu.

V.4 Ďalší podnájomca je ďalej povinný:

- a) platiť Podnájomcovi riadne a včas Podnájomné, zálohové platby za Poskytované služby a nedoplatky na platbách za Poskytované služby,
- b) neodkladne oznámiť Podnájomcovi vznik havarijnej situácie v Predmete ďalšieho podnájmu a to bezprostredne po jej zistení na tel. číslo 0947 487 008;
- c) starať sa s náležitou starostlivosťou riadneho hospodára o Predmet ďalšieho podnájmu;
- d) vykonávať bežnú údržbu v Predmete ďalšieho podnájmu, ktorej hodnota nepresiahne jednorazovú čiastku 100 € sám na vlastné náklady;
- e) nahlásiť Podnájomcovi potrebu opráv, úprav, údržby a technického servisu, ktoré je povinný vykonávať Podnájomca, t.j. tých, ktoré presahujú rámec opráv podľa písm. c) tohto článku, bez zbytočného odkladu. Ak Ďalší podnájomca poruší túto svoju povinnosť, stráca nároky, ktoré by mu inak vznikli v súvislosti s nemožnosťou alebo obmedzenou možnosťou užívať Predmet ďalšieho podnájmu pre jeho vady. Ak potreba týchto opráv, údržby alebo servisu bola spôsobená Ďalším podnájomcom, Podnájomca ich vykoná na náklady Ďalšieho podnájomcu.
- f) umožniť Podnájomcovi prístup do Predmetu ďalšieho podnájmu za účelom vykonania opráv a údržby a zaväzuje sa znášať obmedzenia v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností;

V.5 Ďalší podnájomca má právo na pomernú zľavu z Podnájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol Predmet ďalšieho podnájmu užívať dohodnutým spôsobom. Nárok na odpustenie Podnájomného alebo poskytnutie zľavy musí byť uplatnený u Podnájomcu bez zbytočného odkladu. Nárok zaniká, ak nebol uplatnený do 30 dní odo dňa, kedy došlo k skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.

V.6 Ak Ďalší podnájomca poškodí majetok, ktorý má od Podnájomcu v ďalšom podnájme alebo iný Podnájomcov majetok, znáša náklady na jeho opravu Ďalší podnájomca sám.

V.7 Ďalší podnájomca znáša plnú majetkovú zodpovednosť za všetky škody spôsobené v súvislosti s užívaním Predmetu ďalšieho podnájmu podľa tejto zmluvy, a to aj v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb.

V.8 Podnájomca nezodpovedá Ďalšiemu podnájomcovi za prípadné straty a škody vzniknuté na jeho zásobách či zariadení. Ďalší podnájomca je povinný uzatvoriť zodpovedajúcu poistnú zmluvu, aby kryl prípadné majetkové škody na zásobách a zariadení, ktoré sa nachádzajú v Predmete ďalšieho podnájmu.

V.9 Práva a povinnosti Ďalšieho podnájomcu smerom k Podnájomcovi sa primerane spravujú ustanoveniami Zmluvy o podnájme s tým, že Ďalší podnájomca má voči Podnájomcovi postavenie „Podnájomcu“ zo Zmluvy o podnájme.

V.10 Ďalší podnájomca nie je oprávnený Predmet ďalšieho podnájomu prenechať do ďalšieho (terciárneho) podnájomu alebo užívania žiadnej tretej osobe, ani jej umožniť vykonávanie akejkoľvek aj jednorazovej alebo krátkodobej podnikateľskej činnosti v Predmete ďalšieho podnájomu. Ďalší podnájomca nie je bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu oprávnený postúpiť svoje práva a povinnosti z tejto zmluvy tretej osobe.

V.11 Ďalší podnájomca je povinný vypratať Predmet ďalšieho podnájomu ku dňu ukončenia tejto Zmluvy, alebo ak ktorákoľvek zmluvná strana odstúpi od tejto Zmluvy okamžite, do 15 dní od doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Ak Ďalší podnájomca túto povinnosť nesplní, je Podnájomca, Nájomca alebo Prenajímateľ oprávnený Predmet ďalšieho podnájomu svojpomocne vypratať. Veci Ďalšieho podnájomcu je Podnájomca, Nájomca alebo Prenajímateľ povinný uložiť do úschovy a ak o ne Ďalší podnájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov odo dňa uschovania, alebo ak v tejto lehote Ďalší podnájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné, je Podnájomca, Nájomca alebo Prenajímateľ oprávnený veci Ďalšieho podnájomcu predat' za obvyklú cenu. Pri predaji vecí Ďalšieho podnájomcu podľa predchádzajúcej veci sa postupuje primerane § 737 a nasl. Občianskeho zákonníka. Podnájomca, Nájomca alebo Prenajímateľ, ktorý vykonal úschovu, má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých nárokov vydá zvyšnú časť sumy utrženej za predaj vecí vydá Ďalšiemu podnájomcovi, len čo o to Ďalší podnájomca požiada.

VI. Záverečné ustanovenia

VI.1 Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží Podnájomca a jeden obdrží Ďalší podnájomca.

VI.2 Akékoľvek zmeny či doplnenia tejto zmluvy je možné urobiť iba formou písomného dodatku k tejto zmluve. Zmeny týkajúce sa výšky Podnájomného je možné uskutočniť aj formou doručenia jednostranného písomného oznámenia Podnájomcu Ďalšiemu podnájomcovi, čo nahrádza podpis dodatku.

VI.3 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy, si budú doručovať osobne alebo prostredníctvom pošty na adresu sídla zapísanú v čase doručovania v príslušnom obchodnom alebo inom registri. Pre účely tejto zmluvy sa akékoľvek podanie určené druhej zmluvnej strane považuje za doručené aj v prípade zaslania takéhoto podania poštou s doručenkou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo zapísanú v čase doručovania v príslušnom obchodnom alebo inom registri. V prípade neprevzatia zásielky druhou zmluvnou stranou, sa považuje zásielka za doručenú v deň vrátenia neprevzatej zásielky odosielateľovi a to aj v prípade, že sa druhá zmluvná strana sa o uložení zásielky nedozvedela.

VI.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. .

VI.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, súhlasia s jej obsahom, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok.

Za Podnájomcu:

V Bratislave, dňa ____ . ____ . ____

Za Ďalšieho podnájomcu:

V Bratislave, dňa ____ . ____ . ____

Ing. Matúš Súlovec
konateľ
Športové zariadenia Petržalky, s. r. o.

Marián Homola