

Zmluva o podnájme nehnuteľnosti č. 1126/2023

Nájomca: Mesto Žilina, so sídlom Mestský úrad: Námestie obetí komunizmu 1,
011 31 Žilina, IČO: 00321796, bankové spojenie: SK37 5600 0000 0003
3035 3001
v jeho mene konajúci: Mgr. Peter Fiabáne, primátor
(ďalej tiež len ako „nájomca“)
a

Podnájomca: Nikolas Frátrik, _____, RČ:
(ďalej tiež len ako „podnájomca“)

uzavreli podľa ustanovenia § 663 a nasl. z.č. 40/1964 zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov túto podnájomnú zmluvu, a to takto:

Článok 1 Preambula

- (1) Nájomca vyhlasuje, že je oprávneným užívateľom nehnuteľnosti a to parc.č. KN-C 248/4-
zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 465 m², zapísanej na LV č. 465 m², vedenom
Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, pre k.ú. Žilina ako aj
parc. č. KN-C 248/7, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 43 m², zapísanej na LV č. 7941
vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, pre k.ú. Žilina (ďalej tiež aj ako
„nehnuteľností“).
- (2) Nájomca je oprávneným užívateľom nehnuteľnosti na základe Nájomnej zmluvy
č. 461/2021 uzatvorenej v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov zo dňa 8.10.2021 medzi prenajímateľom
EMIS-EM, s.r.o., Kálov 356, 010 01 Žilina a nájomcom (ďalej len „nájomná zmluva“).
Nájomca získal nehnuteľnosti do užívania za účelom umiestnenia a prevádzkovania
Kreatívneho trhoviska, ktoré sa nachádza medzi ul. Horný val a J. M. Geromettu.
- (3) Vzhľadom k tomu, že nájomca vytvoril Kreatívne trhovisko medzi ul. Horný val a J. M.
Geromettu v súlade s čl. VII. ods. 4 nájomnej zmluvy je oprávnený dať do podnájmu tretím
osobám aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vytvorené trhové miesta
v rámci tohto projektu Kreatívneho trhoviska.

Článok 2 Predmet zmluvy

- (1) Predmetom tejto zmluvy je podnájom časti nehnuteľností bližšie špecifikovaných v čl. I.
ods. (1) tejto zmluvy a to v celkovom rozsahu výmery 5/10m² ako trhové miesto č. 7
vytvorené podľa situácie priestorového usporiadania Kreatívneho trhoviska, umiestneného
medzi ul. Horný val a J. M. Geromettu, ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy so všetkým
príslušenstvom trhového miesta č. 7, (ďalej len „predmet podnájmu“).

- (2) Nájomca prenecháva podnájomcovi za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve predmet podnájmu, aby ho dočasne užíval počas podujatia „Adventné trhy 2023“ konaného v dňoch od 2.12.2023 do 30.12.2023 v priestoroch Kreatívneho trhoviska.
- (3) Účelom podnájmu je predaj výrobkov ľudových remesiel a potravín z miesta na trhovom mieste č. 7 kreatívneho trhoviska a to počas podujatia „Adventné trhy 2023“ a to:
- sortiment predaja podnájomcu: **čečina a imelo.**
- (4) Podnájomca týmto vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu podnájmu, ten mu je známy, a to z jeho fyzickej obhliadky a v tomto stave vyššie uvedený predmet podnájmu prevezme do podnájmu dňom začiatku dojednanej doby podnájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že pri preberaní predmetu podnájmu, ako aj pri jeho odovzdaní sa spíše preberací protokol, z ktorého po jednej kópii obdržia obe zmluvné strany.

Článok 3

Vznik, doba a ukončenie podnájmu

- (1) Podnájom sa uzatvára na dobu určitú **od 15.12.2023 do 23.12.2023.**
- (2) Podnájom založený touto zmluvou skončí:
- uplynutím doby podnájmu
 - dohodou zmluvných strán
 - výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu s 10 dňovou výpovednou lehotou; výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po dni, kedy bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane
 - zrušením podnájomcu
 - zánikom podnájomcu
 - zánikom predmetu nájmu
 - odstúpením nájomcu od zmluvy
- (3) Nájomca môže jednostranne odstúpiť od zmluvy v prípade:
- a. porušenia zmluvných povinností zo strany podnájomcu,
 - b. ak podnájomca neuhradí nájomné,
 - c. ak podnájomca na prenajatej nehnuteľnosti vykonáva bez súhlasu nájomcu zmeny, v dôsledku ktorých hrozí nájomcovu značná škoda,
 - d. ak podnájomca dá prenajatú nehnuteľnosť do podnájmu alebo inej dispozície (užívania) bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu,
 - e. ak podnájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet podnájmu alebo strpí jeho užívanie takým spôsobom, že nájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda
 - f. podnájomca predmet podnájmu užíva na iný ako dohodnutý účel podľa článku 2 ods. 3 zmluvy
 - g. podnájomca predáva iný než dohodnutý tovar
 - h. podnájomca napriek opätovnému upozorneniu nájomcu bezodkladne neodstráni nedostatky v oblasti hygienických, požiadaných, technických a bezpečnostných predpisov
 - i. podnájomca porušuje ustanovenia tejto zmluvy iným závažným spôsobom.
- (4) Odstúpenie je účinné dňom, keď prejav vôle nájomcu o odstúpení bude doručený podnájomcovi. Podnájomca je povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať do 24 hodín od doručenia odstúpenia od zmluvy, v opačnom prípade podnájomca v plnom rozsahu berie na vedomie a súhlasí s tým, že tak urobí nájomca na náklady podnájomcu.

- (5) Podnájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu vrátiť nájomcovi predmet nájmu v stave, zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť nájomcovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu uvedie do stavu, v akom ho podnájomca prevzal a to do 30 dní od odovzdania predmetu podnájmu. To isté platí aj o časti nehnuteľnosti, na ktorej je predmet nájmu umiestnený.
- (6) Zmluvné strany sa dohodli, že ak nedôjde k vyprataniu predmetu podnájmu bezodkladne po ukončení podnájmu, je podnájomca povinný uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 200 € a nájomca je zároveň oprávnený a podnájomca to v plnom rozsahu berie na vedomie a súhlasí s tým, vypratať predmet nájmu aj sám na náklady podnájomcu.

Článok 3

Finančné podmienky

(1) Nájomné

- 1.1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške celkom 90,- eur (slovom deväťdesiat eur) za obdobie dňa od 15.12.2023 do 23.12.2023.
- 1.2. V cene nájmu sú zahrnuté aj všetky úhrady spojené s podnájomom, t.j. za služby poskytované v súvislosti s užívaním predmetu podnájmu (odber elektrickej energie, odber vody, odvoz odpadu).
- 1.3. Nájomné podľa bodu 1.1 tohto článku predstavuje sumu, ktorú podnájomca uhradí jednorazovo na účet nájomcu č. SK37 5600 0000 0003 3035 3001, variabilný symbol – číslo podnájomnej zmluvy, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., najneskôr dňom účinnosti zmluvy. Úhradu nájomného vykoná podnájomca na účet nájomcu, alebo do pokladne MsÚ v Žiline. Zmluvné strany sa dohodli, že pre prípad úhrady nájomného prevodom na účet nájomcu sa za deň úhrady nájomného bude považovať deň odoslania nájomného z účtu podnájomcu.
- (2) Podnájomca v plnom rozsahu berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu sa nájomcovi pomerná časť nájomného nevracia. Podnájomca má právo na vrátenie pomernej časti nájomného len v prípade ukončenia nájomného vzťahu z dôvodu predčasného ukončenia predaja počas podujatia Adventné trhy 2023 v súlade s nariadeniami vydanými Úradom verejného zdravotníctva SR, Úradom vlády SR, príslušnými ministerstvami SR resp. inými oprávnenými orgánmi v súvislosti s aktuálne vyhlásenou situáciou ohľadom ochorenia COVID-19. Výška nájomného bude podnájomcovi alikvotne znížená podľa počtu dní ukončeného podujatia.
- (3) V prípade, že podnájomca je v omeškaní so zmluvne dohodnutou platbou nájomného, nájomca má právo zaslať mu výzvu na úhradu nedoplatku a zároveň od podnájomcu požadovať úhradu zmluvnej pokuty za každú zaslanú výzvu vo výške 2 €. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu nedoplatku. Pre prípad omeškania nájomcu so zaplatením nájomného si nájomca bude uplatňovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

- (1) Podnájomca je povinný užívať predmet podnájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve.
- (2) Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu riadnym spôsobom, udržiavať predmet podnájmu v dobrom technickom stave a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv susediacich nájomcov, resp. vlastníkov.
- (3) Podnájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete podnájmu nevznikla škoda.
- (4) Podnájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu podnájmu dodržiavať bezpečnostné a hygienické predpisy a udržiavať v okolí predajného stánku čistotu a poriadok.
- (5) Podnájomca pri predajnej činnosti je zodpovedný za ochranu pred požiarom v zmysle Zákona č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a to hlavne zabezpečiť:
 - školenie zamestnancov v stánku,
 - požiarne poplachové smernice,
 - hasiaci prístroj s platnou revíziou.
- (6) Podnájomca je podľa zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch povinný zabezpečiť správne vytriedenie a zhodnotenie odpadu z podnikateľskej činnosti, t.j. odpadu, ktorý vzniká pri bezprostrednom výkone činností tvoriacich predmet podnikania (napr. obaly z krabíc, plastu, neobaly a pod.) prostredníctvom osoby oprávnenej nakladať s odpadmi podľa tohto zákona. Nájomca si vyhradzuje právo skontrolovať plnenie tejto zákonnej povinnosti.
- (7) Nájomca zabezpečí nádoby a vývoz zmesového komunálneho odpadu. Nájomca je povinný zberné nádoby plniť iba odpadom, na ktorý je nádoba určená, odpad riadnym spôsobom uložiť do zberných nádob a tieto uzatvoriť a okolie udržiavať v čistote. Prikladanie akéhokoľvek odpadu k zberným nádobám sa považuje za znečisťovanie okolia nádob, ktoré bude sankcionované v zmysle platnej legislatívy.
- (8) Podnájomca môže dať predmet podnájmu do podnájmu inej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.
- (9) Podnájomca je povinný dodržiavať dobu predaja denne od 8.00 hod. do 20.00 hod., maximálne však do 22.00 hod.
- (10) Nájomca je oprávnený požadovať prístup k predmetu podnájmu, ako aj k nehnuteľnosti, na ktorej je predmet podnájmu umiestnený za účelom kontroly, či podnájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom.
- (11) Podnájomca je oprávnený bezodplatne odoberať elektrickú energiu za účelom využitia elektrických zariadení potrebných na prevádzku predaja.
- (12) Nájomca musí zabezpečiť používanie papierového a kompostovateľného riadu – tanieri, poháre, príbory, servítky a obalov.
- (13) Podnájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí na predmete podnájmu jeho neprimeraným užívaním, alebo porušením záväzných ustanovení príslušných právnych predpisov. V rovnakom rozsahu zodpovedá aj za škodu, ktorú na predmete podnájmu spôsobia osoby, ktoré sa na predmete podnájmu zdržiavajú so súhlasom podnájomcu alebo sa tam zdržiavajú v príčinnej súvislosti s účelom nájmu.

- (14) Podnájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete podnájmu sám alebo ktoré spôsobia osoby, ktoré sa na predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom alebo sa tam zdržiavajú v príčinnej súvislosti s účelom podnájmu. Ak sa tak nestane, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení podnájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od podnájomcu náhradu nákladov vynaložených na odstránenie týchto závad a poškodení.
- (15) Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať nájomca a umožniť mu vykonanie týchto ako aj iných nevyhnutných opráv, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti nájomcovi vznikla.
- (16) Nájomca je povinný odovzdať podnájomcovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť podnájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu podnájmu. Nájomca je povinný zdržať sa konania, ktorým by rušil podnájomcu pri riadnom užívaní predmetu podnájmu.
- (17) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť podnájomcovi všetky zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.

Článok 5

Záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva sa môže meniť len vzájomne odsúhlasenými písomnými dodatkami.
- (2) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia, pričom v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, musí byť zmluva pred nadobudnutím účinnosti zverejnená.
- (3) Podnájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu.
- (4) Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov a nadväzujúcej vyhlášky č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
- (5) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámi novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
- (6) Táto zmluva bola vyhotovená v troch obsahovo rovnakých vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve a nájomca jedno vyhotovenie.

- (7) Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
- (8) Zmluvné strany sa dohodli na vylúčení aplikácie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník na zmluvný vzťah založený touto zmluvou.
- (9) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
- (10) Zmluvné strany sa zaväzujú zaistiť všetkými možnými prostriedkami, aby nedochádzalo ku korupčným konaniam v rámci zmluvných vzťahov. Zmluvné strany prehlasujú, že zastávajú prístup nulovej tolerancie ku korupcii na všetkých úrovniach a vyžadujú od svojich vlastných zamestnancov a zmluvných partnerov konanie v súlade s protikorupčnými zákonmi.

V Žiline, dňa /

Za nájomcu :

Za podnájomcu:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor

Nikolas Frátrik

