

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. SŠZ/24/006

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č. 40 / 1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi:

Nájomca: Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.
Sídlo: Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina
Zastúpená: Ing. Jaroslav Koválik – konateľ
IČO: 46 931 317
IČ DPH: SK2023647725
Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu v Žiline, Oddiel: Sro, vložka číslo 57907/L
Banka:
IBAN:
Tel. kontakt:
E-mail: ekonomika@sportzilina.sk
(ďalej len ako „nájomca“)

Podnájomca: Veronika Kozáčková (SZČO)
Sídlo: Višňové 118, 013 23 Višňové
IČO: 52 391 761
DIČ: 4085973636
Zapísaná: Živnostenský register č.: 580-65386
Banka:
IBAN:
Tel. kontakt: +421
E-mail: kozackovaveronika@gmail.com
(ďalej len ako „podnájomca“)

Preambula

Nájomca prehlasuje, že má s vlastníkom nehnuteľnosti, nebytovej budovy, nachádzajúcej sa na ulici Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina, zapísanej na LV č. 1100, na parcele č. KN-C 5147/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4753 m², súpisné č. 1765, pre katastrálne územie Žilina, uzavretú Nájomnú zmluvu č. 724/2021 zo dňa 20.12.2021, a že je oprávnený dať nehnuteľnosť do podnájmu.

Článok 1

Predmet a účel podnájmu

- 1) Predmetom tejto zmluvy je podnájom nebytových priestorov vo vyššie uvedenej nehnuteľnosti o výmere 16,00 m², nachádzajúce sa na poschodí budovy Mestskej krytej plavárne. Spolu s predmetom podnájmu má podnájomca právo užívať spoločné priestory objektu, chodby vrátane sociálnych zariadení a to v rozsahu potrebnom na riadne užívanie predmetu podnájmu.
- 2) Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu len na nasledovné účely:
 - a) nebytové priestory podľa bodu 1) tohto článku na účely výkonu činnosti podnájomcu v súlade s predmetom činnosti podnájomcu, a to konkrétne prevádzkovanie manikúry a pedikúry.
 - b) podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu osobne a vlastnými zamestnancami a spolupracujúcimi osobami a inštitúciami.

Článok 2 Doba podnájmu

1. Podnájom je dohodnutý na dobu určitú, pričom začína dňom **16.01.2024** a skončí **15.01.2025**.

Článok 3 Cena podnájmu

- 1) Zmluvné strany sa v súvislosti s účelom podnájmu dohodli na nasledovnom nájomnom

| Predmet podnájmu | Výmera m ² | Cena v € za 1m ² /mesiac bez DPH | DPH v € 20 % | Cena za mesiac v € vrátane DPH |
|--|-----------------------|---|--------------|--------------------------------|
| nebytový priestor - pedikúra, manikúra | 16 | 8,50 | 1,70 | 163,20 |
| paušálny poplatok -služby a energie | 16 | 3,30 | 0,66 | 63,36 |
| Mesačne spolu | 16 | 11,80 | 2,36 | 226,56 |

- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že v rámci položky služby spojené s podnájomom nájomca pre podnájomcu zabezpečí nasledovné: dodávku elektrickej energie, dodávku tepla, vodné a stočné, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu a triedeného odpadu, upratovanie spoločných priestorov, informačnú službu na recepcii, kontrolovaný vstup do objektu, pohotovosť správcu budovy počas pracovnej doby.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že paušálny poplatok za služby a energie podľa bodu 2) tohto článku bude nájomca platiť spolu s nájomným. Poplatok za služby a energie je dohodnutý ako pevný, t. j. paušálny poplatok, ktorý nepodlieha vyúčtovaniu a nemení sa počas celej doby podnájmu v výnimkou pokiaľ nedôjde k jeho úprave spolu s nájomným v zmysle bodu 4) a 5) tohto článku.
- 4) Nájomca si vyhradzuje právo, bez odsúhlasenia podnájomcom, každoročne upraviť výšku nájomného vrátane poplatku za služby a energie, a to podľa percenta medziročnej miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to najviac to túto výšku inflácie. Za smerodajný údaj sa pritom bude považovať oficiálne oznámenie Štatistického úradu (prípisom) o ročnej miere inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, alebo údaj zverejnený na webovej stránke štatistického úradu SR. O takomto zvýšení nájomného a poplatku za služby a energie nájomca jednostranne písomne informuje nájomcu 1 mesiac pred jeho predpokladaným zvýšením bez nutnosti uzavierať dodatok k tejto zmluve.
- 5) Prenajímateľ môže jednostranne najviac jedenkrát ročne zvýšiť poplatok za služby a energie, uvedený v bode 1) tohto článku, ak sa preukázateľne zvýšia jeho náklady na ich obstaranie, a to o skutočnú výšku zvýšených nákladov, ktorú je povinný nájomcovi preukázať. O takomto zvýšení nájomca jednostranne písomne informuje podnájomcu 1 mesiac pred jeho predpokladaným zvýšením bez nutnosti uzatvárať dodatok k tejto zmluve.

Článok 4

Spôsob fakturácie a platby

- 1) Cenu podnájmu spolu sa podnájomca zaväzuje platiť mesačne.
- 2) Nájomca vystaví podnájomcovi do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca faktúru za predchádzajúci kalendárny mesiac podnájmu so splatnosťou 14 dní.
- 3) V prípade omeškania úhrady ceny podnájmu si nájomca vyhradzuje právo sankcionovať podnájomcu úrokom 0,05% z fakturovanej sumy za každý deň omeškania úhrady.
- 4) Ak sa podnájomca omešká so zaplatením nájomného, alebo časti nájomného viac ako 30 dní, bude sa táto skutočnosť považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy s možnosťou jej okamžitého vypovedania zo strany nájomcu.
- 5) Povinnosť zaplatiť nájomné sa považuje za splnenú momentom pripísania úhrady za nájom na účet nájomcu.

Článok 5

Doručovanie

- 1) 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, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka „adresát neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania poštou sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v tejto zmluve. Ak odosielajúcej zmluvnej strane adresát oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností, v takom prípade je pre doručenie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odoslaním písomností.

Článok 6

Skončenie podnájmu

- 1) Podnájom je možné skončiť pre uplynutím dohodnutej doby podnájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, avšak výlučne z dôvodov uvedených v bode 2) a 3) tohto článku.
- 2) Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a) podnájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, na porušenie alebo nedodržanie podmienok zmluvy musí byť podnájomca písomne upozornený, pričom v písomnom upozornení bude uvedená primeraná doba na nápravu
 - b) je podnájomca viac ako 1 mesiac v omeškaní s úhradou nájomného alebo akejkoľvek platby v súvislosti s touto zmluvou, vrátane úrokov z omeškania a svoj záväzok neuhradil ani do 10 dní od písomnej výzvy nájomcu
 - c) podnájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe
 - d) z vyššej moci je potrebné vykonať rekonštrukciu, stavebné úpravy alebo opravy predmetu podnájmu, ktoré bránia užívaniu predmetu podnájmu podnájomcom

- e) podnájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok v predmete podnájmu
- 3) Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť na činnosť, na ktorú si predmet podnájmu prenajal, resp. jeho oprávnenie na túto činnosť bolo zrušené
 - b) predmet podnájmu sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý k dohodnutému užívaniu
- 4) Výpovedná lehota v prípade skončenia podnájmu pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu podľa bodu 2) a 3) tohto článku je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
- 5) Ak podnájomná zmluva zaniká uplynutím dojednanej doby podnájmu alebo dohodou, je podnájomca povinný vrátiť a uvoľniť predmet podnájmu najneskôr v posledný deň skončenia podnájmu.
- 6) Podnájomca sa zaväzuje najneskôr 2 dni pred uvoľnením predmetu podnájmu vysporiadať všetky svoje záväzky voči nájomcovi za obdobie do dňa uvoľnenia predmetu podnájmu, vrátane. Inak si nájomca vyhradzuje právo urobiť opatrenia proti vyst'ahovaniu podnájomcu, a to až do úplného uhradenia a splnenia záväzkov podnájomcu.
- 7) O vrátení (uvoľnení) predmetu podnájmu bude vyhotovený písomný preberací protokol podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán. Riadnym vrátením (uvoľnením) predmetu podnájmu sa okrem iného rozumie odovzdanie všetkých nájomcovi odovzdaných kľúčov k priestorom tvoriacim predmet podnájmu. V prípade neodovzdania všetkých kľúčov je nájomca oprávnený vymeniť zámky na náklady podnájomcu.

Článok 7

Ochrana osobných údajov

- 1) V prípade, že spoločnosť Správa športových zariadení, s. r. o. spracováva vo svojom informačnom systéme osobné údaje podnájomcu alebo iných osôb, vykonáva túto činnosť v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 18/2018 v platnom znení od 25.05.2018 Z. z. o Ochrane osobných údajov.
- 2) Osobné údaje podnájomcu sú spracovávané so súhlasom podnájomcu a iných dotknutých osôb na účely overenia totožnosti podnájomcu, alebo ním splnomocnenej osoby a s cieľom vystaviť riadne a správne účtovné a daňové doklady.

Článok 8

Dojednania v súlade s predpismi BOZP a PO

- 1) Podnájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu predmetu podnájmu a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia v zmysle zákona č. 314/2001 z 2.7.2001 o ochrane pred požiarmi a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 z 26.02.2002 o požiarnej prevencii s výnimkou opatrení, ktoré sú v plnej kompetencii nájomcu ako najmä vypracovanie dokumentácie, ktorá sa priamo viaže na objekt (požiarny evakuačný plán, požiarne poplachové smernice a pod.) a zabezpečenie akcieschopnosti požiarotechnických zariadení v objekte (kontrola, údržba, oprava hasiacich prístrojov, hydrantov a pod.), respektíve aj pokiaľ sa nachádzajú v predmete podnájmu.
- 2) Podnájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov a za bezpečnosť vlastných technických zariadení v zmysle Zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci

pričom podnájomca je povinný ich nájomcovi preplatiť do 3 pracovných dní od predloženia príslušných dokladov.

- 8) Podnájomca sa zaväzuje poskytovať nájomcovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
- 9) Podnájomca môže vykonať stavebné úpravy predmetu podnájmu len po písomnom schválení nájomcom. Nájomca odovzdá podnájomcovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 10) Podnájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete podnájmu nevznikla škoda. V prípade zavineného poškodenia predmetu podnájmu podnájomcom, jeho zamestnancom, návštevou alebo zákazníkom, alebo aj v prípade kedy svojím nedbanlivým konaním alebo nekonaním spôsobí akúkoľvek škodu a/alebo vznikne akákoľvek škoda na predmete podnájmu, podnájomca zodpovedá za vzniknutú škodu v plnom rozsahu. Podnájomca je povinný takúto škodu odstrániť bezodkladne. Povinnosť podnájomcu odstrániť škody nezaniká ani z dôvodu zániku podnájmu.
- 11) Podnájomca nemôže zriadiť na predmet podnájmu záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.

Článok 10 **Záverečné ustanovenia**

- 1) Táto zmluva sa môže meniť len vzájomne odsúhlasenými písomnými dodatkami.
- 2) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 20.01.2023, najskôr však deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- 3) Podnájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu podnájmu.
- 4) Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia podľa zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 5) Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 obsahovo rovnakých vyhotoveniach, z ktorých jedno preberá podnájomca a dve preberá nájomca.
- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne a dobrovoľne podpisujú.

V Žiline dňa:

Za nájomcu:

Za podnájomcu:

.....
Ing. Jaroslav Koválik - konateľ

.....
Veronika Kozáčková

a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhlášky č. 508/2009 Z. z. V zmysle uvedených predpisov je podnájomca povinný v pravidelných intervaloch zabezpečovať vykonanie odbornej prehliadky a odbornej skúšky inštalovaných technických zariadení. Správy o vykonaných prehliadkach a skúškach je povinný v prípade požiadavky nájomcu predložiť k nahliadnutiu.

- 3) V prípade vzniku škody na majetku nájomcu, ktoré by vznikli zanedbaním povinnosti podnájomcu, plynúcich mu z právnych predpisov, uvedených v bode 1) a 2) tohto článku, podnájomca v plnom rozsahu zodpovedá za takto vzniknuté škody.
- 4) Fajčenie je v celom objekte vrátane predmetu podnájmu zakázané. Nájomca môže určiť, vyhraďiť priestory, kde je možné fajčiť. V prípade porušenia ustanovenia o nefajčení v predmete podnájmu, je podnájomca pri ukončení podnájmu povinný zaplatiť poplatok v plnej výške za nevyhnutnú penetráciu zadymených stien.
- 5) Podnájomca je povinný udržiavať plnú priechodnosť ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.
- 6) Podnájomca je povinný umožniť nájomcovi vstup do predmetu podnájmu (po predchádzajúcom ohlásení sa, dohovore s nájomcom) za účelom vykonania odborných prehliadok, skúšok či opráv technických či iných zariadení objektu, protipožiarnych opatrení, či všeobecnej kontroly predmetu podnájmu alebo objektu.

Článok 9

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Nájomca sa zaväzuje umožniť podnájomcovi nerušené užívanie predmetu podnájmu na dohodnutý účel, pričom prístup do prenajatých priestorov je denne v čase od 06.00 hod. do 21.00 hod. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi zoznam osôb (meno, priezvisko, číslo OP), u ktorých sa predpokladá, že budú pracovať v budove v čase od 21.00 hod. do 06.00 hod., kedy je budova pre verejnosť uzamknutá.
- 2) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť označenie subjektu sídliaceho v predmete podnájmu na informačnej tabuli pri vchode do objektu, vo vstupnom vestibule objektu, pri vstupe do predmetu podnájmu. Akékoľvek iné reklamy, nápisy, alebo reklamné tabuľky, tabule môže podnájomca umiestňovať mimo predmetu podnájmu len so súhlasom nájomcu.
- 3) Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu riadnym a hospodárnym spôsobom výhradne na dohodnutý účel a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv vlastníka.
- 4) Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu tretím osobám.
- 5) Podnájomca znáša v plnej výške náklady na udržiavanie čistoty či hygieny predmetu podnájmu, ktoré nie sú zahrnuté v upratovacích službách, ako napr. čistenie podláh, umývanie okien a žalúzií, utieranie prachu a nečistoty a podobne.
- 6) Nájomca zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov objektu (mechanické, elektrické, vykurovacie, odpadové, sanitárne, bezpečnostné a iné systémy) a tiež stavebných súčastí, ktoré sú v jeho správe (okná, dvere, svietidlá, radiátory a pod.). Povinnosť nájomcu vykonať opravy a údržbu sa nevzťahuje na veci, zariadenia a stavebné úpravy, ktoré si vykonal nájomca sám na vlastné podnájmu.
- 7) Ak potreba opráv, údržby a servisu bola spôsobená podnájomcom alebo akoukoľvek treťou osobou, ktorá je v zmluvnom vzťahu s podnájomcom alebo ktorej podnájomca umožnil vstup do predmetu podnájmu, nájomca ich vykoná na náklady podnájomcu,