

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. SŠZ/24/007

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito účastníkmi:

Nájomca:

Obchodné meno: **Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.**
Sídlo: Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina
Štatutárny zástupca: Ing. Jaroslav Koválik – konateľ
IČO: 46 931 317
DIČ: 2023647725
IČ DPH: SK2023647725
Bankové spojenie: [REDACTED]
IBAN: [REDACTED]
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Žilina,
oddiel: Sro, vložka číslo: 57907/L

(ďalej len „Nájomca“)

Podnájomca:

Názov: **VLCI ŽILINA, a.s.**
Sídlo: Športová 5, 010 01 Žilina
Štatutárny zástupca: František Skladaný, predseda predstavenstva
IČO: 36387193
DIČ: 2020103921
IČ DPH: SK2020103921
Zapísaný: obchodný register Okresného súdu Žilina
Oddiel: Sa, vložka č.: 10222/L
Bankové spojenie: [REDACTED]
IBAN: [REDACTED]
e-mail: fskladany22@gmail.com

(ďalej len „Podnájomca“)

(Nájomca a Podnájomca ďalej spolu tiež „Zmluvné strany“)

I.

Predmet a účel podnájmu

1. Nájomca je na základe nájomnej zmluvy č. 1134/2023 zo dňa 21.12.2023 uzavretej s Mestom Žilina ako prenajímateľom oprávneným užívateľom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísaných na liste vlastníctva č. 1100, vedenom Okresným úradom Žilina, odbor katastrálny, a to:

- stavba „Zimný štadión“ súpisné číslo 573, postavená na parcele KN-C 3238/1 zastavaná plocha a nádvorcia o výmere 5260 m², (ďalej v zmluve len „Zimný štadión“)
- stavba „Tréningová hala pri zimnom štadióne“ súpisné číslo 8340, postavená na parcele č. KN-C 3242/8 zastavaná plocha a nádvorcia o výmere 720 m², parcele č. KN-C 3242/9, zastavaná plocha a nádvorcia o výmere 1786 m², parcele č. KN-C 3243/7 zastavaná plocha a nádvorcia o výmere 511 m², parcele č. KN-C 3243/8 zastavaná plocha a nádvorcia o výmere 16 m², (ďalej v zmluve len „Tréningová hala“)
- parcely č. KN-C 3238/1, zastavaná plocha a nádvorcia o výmere 5260 m²,
- parcely č. KN-C 3242/1, zastavaná plocha a nádvorcia o výmere 296 m²,

- parcela č. KN-C 3242/8, zastavaná plocha a nádvoria o výmere 720 m²,
- parcela č. KN-C 3242/9, zastavaná plocha a nádvoria o výmere 1786 m²,
- parcela č. KN-C 3243/7, zastavaná plocha a nádvoria o výmere 511 m²,
- parcela č. KN-C 3243/8, zastavaná plocha a nádvoria o výmere 16 m²,
- parcela č. KN-C 3243/13, zastavaná plocha a nádvoria o výmere 217 m²,
- parcela č. KN-C 3270/1, zastavaná plocha a nádvoria o výmere 2232 m²,
- parcela č. KN-C 3270/17, zastavaná plocha a nádvoria o výmere 90 m²,

(ďalej v zmluve len „zastavané a príľahlé pozemky“ alebo len „Pozemky“)

pričom uvedené nehnuteľnosti spoločne tvoria celý komplex Zimného štadióna, ktorý je tvorený budovou Zimného štadióna, budovou Tréningovej haly a zastavanými a príľahlými pozemkami, nachádzajúci sa na ulicu Športová v Žiline.

2. Predmetom tejto zmluvy je podnájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí budovy zapísanej na LV č. 1100, súpisné číslo 573 na parcele KN-C č. 3238/1 a 3270/1, katastrálne územie Žilina v nasledovnom členení a výmerách:

PRÍZEMIE – HLAVNÁ HALA

| Označenie v pôdoryse | Názov - účel miestnosti | Plocha [m ²] |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 1.113 | REŠTAURÁCIA | 107,30 |
| 1.114 | SKLAD | 23,69 |
| 1.115 | SKLAD | 4,68 |
| 1.116 | SKLAD | 24,43 |
| 1.117 | SKLAD | 13,67 |
| | TERASA | 37,72 |
| REŠTAURÁCIA - CELÁ PREVÁDZKA | | 211,49 |

Uvedené nebytové priestory ďalej v tejto zmluve označené ako „Predmet podnájmu“.

3. Nájomca prenecháva touto zmluvou Podnájomcovi do užívania predmet podnájmu v celosti a Podnájomca sa zaväzuje platiť Nájomcovi za užívanie Predmetu podnájmu dohodnutú cenu podnájmu v zmysle podmienok tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že účelom podnájmu je prevádzkovanie reštaurácie v priestoroch Predmetu podnájmu. Podnájomca nie je oprávnený užívať Predmet podnájmu na iný ako dohodnutý účel.

II.

Doba podnájmu a skončenie podnájmu

1. Podnájomný pomer založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú, a to od dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.04.2024.

2. Podnájomný pomer založený touto zmluvou môže skončiť:
- uplynutím dohodnutej doby podnájmu,
 - písomnou dohodou zmluvných strán, a to k termínu uvedenému v písomnej dohode o skončení podnájmu,
 - písomnou výpoveďou jednej zmluvnej strany v zmysle ustanovení bodu 3., tohto článku tejto zmluvy,
 - písomným odstúpením od zmluvy jednou zmluvnou stranou v prípadoch uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.
3. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená ukončiť podnájomný vzťah založený touto zmluvou písomnou výpoveďou, a to z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Písomná výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane, pričom výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak Podnájomca poruší svoju povinnosť v zmysle čl. IV., bod 5., tejto zmluvy a prenechá Predmet podnájmu do ďalšieho užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu. Odstúpenie od zmluvy je platné a účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy Podnájomcovi.
5. V prípade skončenia podnájmu sa Podnájomca zaväzuje v deň ukončenia podnájmu odovzdať Nájomcovi Predmet podnájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie a technické zhodnotenie a zaväzuje sa Predmet podnájmu na vlastné náklady vypratať a uvoľniť. V prípade porušenia tejto povinnosti je Podnájomca povinný uhradiť Nájomcovi náklady, ktoré Nájomca vynaloží na uvedenie Predmetu podnájmu do pôvodného stavu v akom ho Podnájomca prevzal pri prenechaní do užívania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Podnájomca po ukončení podnájmu nevypracuje Predmet podnájmu v stanovenej dobe, Nájomca je oprávnený vypratať Predmet podnájmu aj sám na náklady Podnájomcu, pričom Podnájomca tento spôsob vypratania Predmetu podnájmu berie v plnom rozsahu na vedomie a súhlasí s ním, pričom v takom prípade nemá Podnájomca voči Nájomcovi žiadny nárok na náhradu akejkoľvek škody.

III.

Cena podnájmu, prevádzkové náklady a ich splatnosť

1. Výška ceny podnájmu za užívanie Predmetu podnájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Na základe víťaznej cenovej ponuky sa podnájomca zaväzuje uhrádzať nájomcovi nájom vo výške **1 179,30 Eur bez DPH / mesiac**. (Slovom: Jedentisíc jedностosedemdesiatdeväť euro, tridsať centov)
- Rozpis:
- Nájomné vo výške 857,40 Eur bez DPH / mesiac
 - Služby spojené s užívaním predmetu podnájmu vo výške 321,90 Eur bez DPH / mesiac. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu zahŕňajú dodávku energií (elektrina, teplo, vodné, stočné), upratovanie spoločných priestorov, pohotovosť správcu budovy počas pracovnej doby.
2. Nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu je podnájomca povinný platiť mesačne po vystavení a doručení faktúry nájomcom. Nájomca vystaví faktúru najneskôr do 15. toho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Lehota splatnosti faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

3. Zmluvné strany sa dohodli na elektronickom zasielaní daňových dokladov, faktúr na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený upraviť dohodnuté nájomné v závislosti od preukázateľného rastu cien trhového nájomného, nakoľko majetok Obce možno prenechať do užívania len za trhové nájomné.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Podnájomca sa oboznámil so stavom Predmetu podnájmu, ktorý je v stave spôsobilom na bežné užívanie a v tomto stave Predmet podnájmu preberá do užívania. Podnájomca sa zaväzuje užívať Predmet podnájmu výhradne na dohodnutý účel uvedený v článku I., bod 4., tejto zmluvy, a to riadnym spôsobom tak, aby pri užívaní Predmetu podnájmu nedochádzalo k porušovaniu práv Nájomcu alebo práv tretích osôb a zároveň, aby nedochádzalo k poškodzovaniu Predmetu podnájmu zo strany Podnájomcu, jeho zamestnancov alebo zákazníkov.
2. Opravy a úpravy účelovej povahy a bežnú údržbu Predmetu podnájmu vykonáva Podnájomca na vlastné náklady.
3. Podnájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy Predmetu podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu a bez stavebného povolenia, resp. ohlásenia stavebnému úradu. Podnájomca nemá nárok na náhradu takto vynaložených nákladov a tieto stavebné úpravy sa stanú vlastníctvom vlastníka stavby, v ktorých sa nebytové priestory nachádzajú.
4. Podnájomca je povinný starať sa o to, aby na Predmete podnájmu nevznikla škoda. V prípade zavineného poškodenia Predmetu podnájmu alebo aj v prípade, kedy Podnájomca svojím nedbanlivým konaním a/alebo svojou nečinnosťou, prípadne konaním svojich zamestnancov alebo zákazníkov, 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 vzniknutú škodu nezaniká ani po skončení podnájmu.
5. Podnájomca je oprávnený prenechať Predmet podnájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu. Ak Podnájomca poruší túto svoju povinnosť a prenechá Predmet podnájmu do užívania tretej osobe v rozpore s touto zmluvou, Nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou platnosťou a účinnosťou.
6. Podnájomca je povinný oznámiť Nájomcovi potrebu nevyhnutných opráv Predmetu podnájmu, ktoré je povinný vykonávať Nájomca a je povinný umožniť ich vykonanie, inak Podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne na Predmete podnájmu nesplnením jeho povinnosti.
7. Podnájomca sa zaväzuje pri užívaní Predmetu podnájmu dodržiavať všetky príslušné hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy.
8. Poverení pracovníci Nájomcu sú oprávnení požadovať prístup do Predmetu podnájmu za účelom kontroly, či Podnájomca užíva Predmet podnájmu riadnym a dohodnutým spôsobom a na dohodnutý účel. Kontrolu sú oprávnení vykonávať len v prítomnosti Podnájomcu alebo ním poverených osôb.
9. Podnájomca nesie v súvislosti s užívaním Predmetu podnájmu plnú zodpovednosť za zabezpečenie a dodržiavanie všetkých všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä zákonov, nariadení, vyhlášok, opatrení ako aj iných predpisov súvisiacich s Bezpečnosťou a ochranou zdravia pri práci (BOZP), ochranou pred požiarmi (PO), hygienických predpisov, a v tejto súvislosti Podnájomca najmä:
 - a) Zodpovedá za dodržiavanie predpisov v oblasti BOZP v Predmete nájmu, a zodpovedá za bezpečnosť svojich zamestnancov ako aj zákazníkov reštaurácie, pričom Predmet podnájmu vybaví prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzky,
 - b) Je povinný dodržiavať v Predmete podnájmu zásady bezpečného správania,

- c) Zodpovedá za zabezpečenie odstránenia nedostatkov v oblasti BOZP v Predmete podnájmu na svoje náklady, prípadne je povinný upozorniť Nájomcu na nedostatky, ktorých odstránenie je v kompetencii Nájomcu,
- d) V prípade vzniku mimoriadnej udalosti v Predmete podnájmu je povinný vykonať ohlasovaciu povinnosť na príslušné orgány a zabezpečiť splnenie povinností vyplývajúcich so všeobecne záväzných právnych predpisov,
- e) Zodpovedá za dodržiavanie všetkých platných hygienických noriem a predpisov v priestoroch Predmetu podnájmu,
- f) Zodpovedá za dodržiavanie všetkých platných noriem a predpisov v oblasti PO v priestoroch Predmetu podnájmu a zároveň je povinný umožniť vykonanie kontroly dodržiavania predpisov v oblasti PO v priestoroch Predmetu podnájmu od poverenej osoby Nájomcu alebo od príslušných orgánov a zaväzuje sa odstrániť prípadné zistené nedostatky.

V.

Zmluvná pokuta

1. V prípade omeškania Podnájomcu s platením ceny podnájmu je Nájomca oprávnený uplatniť si voči Podnájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Právo na náhradu prípadnej škody na strane Nájomcu týmto dojednaním zmluvnej pokuty nie je dotknuté.
2. V prípade, ak Podnájomca nevypracuje a neuvolní Predmet podnájmu a neodovzdá ho Nájomcovi v prípade ukončenia tejto zmluvy v stanovenej lehote, je Podnájomca povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.
3. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na úhradu zmluvnej pokuty. Právo Nájomcu na úrok z omeškania a na náhradu škody, presahujúcu zmluvnú pokutu, nie sú týmto ustanovením dotknuté.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť len formou písomných dodatkov ku zmluve na základe obojstranného odsúhlasenia obsahu zmien a podpísania príslušného dodatku osobami oprávnenými konať za účastníkov tejto zmluvy.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v Centrálnom registri zmlúv, nakoľko táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou.
3. Podnájomca prehlasuje, že sa riadne oboznámil so stavom Predmetu podnájmu.
4. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý márne uplynie najmenej 10 dňová úložná doba pre vyzdvihnutie zásielky na pošte, doručovanej poštou druhej 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 úvodných ustanoveniach tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú adresu na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
5. Ostatné vzťahy medzi zmluvnými stranami tejto zmluvy týkajúce sa ich zmluvného vzťahu neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a podporne ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, porozumeli jej a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi. Zmluva je uzatvorená na základe ich slobodnej a vážnej vôle, bez nátlaku, nie v tiesni, ani za jednostranne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

7. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.

V Žiline dňa [REDACTED]

Nájomca:

Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.

Podnájomca:

VLCI ŽILINA, a.s.

.....
Ing. Jaroslav Koválik
konateľ

.....
František Skladaný
predseda predstavenstva