

Zmluva o podnájme

č. M/001/2024

nebytových priestorov uzatvorená v zmysle zák. č. 116/90 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov a § 663 a násl.
Občianskeho zákonníka v platnom znení
medzi:

1. Nájomcom: **TURIEC, a.s.**
Sídlo: Nám. S. H. Vajanského 1, 036 01 Martin
Zastúpenie: Ing. Peter Gavorník, predseda predstavenstva
JUDr. PhDr. Martin Cingel , člen predstavenstva
IČO: 36387959
DIČ: 2020120531
IČ DPH: SK 2020120531
Banka: UniCredit Bank, pobočka Martin
IBAN: SK72 1111 0000 0066 1474 6007
Zapísaný: OR OS Žilina, oddiel: Sa, vl. č 10211/L
(ďalej len nájomca)

a

2. Podnájomca: **VEBASUN, s.r.o.**
Sídlo: Kolónia Hviezda 2463/27, 038 61 Martin
Zástupca: Peter Blahušiak, konateľ
IČO: 52 115 011
DIČ: 2120917161
Banka: Tatra banka, pobočka Martin
Číslo účtu: SK4411000000002943168086
(ďalej len podnájomca)

Článok I.

Predmet a účel podnájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je podnájom časti budovy – deliaceho objektu MILLENIUM, ktorá sa nachádza na II. etape pešej zóny v Martine, ul. M. R. Štefánika 9/A, postavenej na pozemku parcela č. KN 688/1 a 688/2 v k.ú. Martin, vrátane strojov, prístrojov, vnútorného vybavenia a výlučným vlastníkom, ktorých je mesto Martin.
2. Umiestnenie letnej terasy vo väzbe na prevádzku baru pred južnou fasádou objektu DO MILLENIUM, na časti mestského

pozemku parc. č. KN-C 688/1 k. ú. Martin a časti mestského pozemku par. č. KN-C 4232/3 k. ú. Martin.

3. Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania :

3.1 Časť nebytových priestorov nasledovne:

	výmer m ²
<u>I.PP (Suterén):</u>	
Sklad tovaru	9,6 m ²
Šatňa pre zamestnancov a umývárň	8,5 m ²
<u>I.NP:</u>	
Kaviareň	43,09 m ²
<u>II.NP:</u>	
Bar miešaných nápojov	43,09 m ²
<u>Priestor pod letnú terasu - juh:</u>	
11,0 x 5,5 m	60,5 m ²
<u>Priestor pod predajnú trojkolku</u>	
3 x 1,5 m	4,50 m ²
Spolu:	169,28 m²

4. Podnájomca sa zaväzuje uvedené nebytové priestory užívať výlučne na stanovený účel, t.j. na vykonávanie podnikateľskej činnosti – prevádzky kaviarne a baru s miešanými nápojmi.

Článok II.

Doba podnájmu a skončenie podnájmu

1. Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. **od 01.04.2024 do 31.12.2027**, s právom prednostného uzatvorenia zmluvy o podnájme na ďalšie obdobie podľa dohody zmluvných strán a nadobúda platnosť jej podpísaním obidvomi zmluvnými stranami.
2. Podnájomný vzťah je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany podnájomcu alebo nájomcu bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) jednostranným písomným odstúpením nájomcu od tejto zmluvy v prípade, ak:
 - 1) podnájomca nezaplatí nájomné v lehote splatnosti podľa článku III. tejto zmluvy a túto svoju povinnosť si neslne ani dodatočne v lehote určenej nájomcom v písomnom upozornení,
 - 2) podnájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom podľa článku I. tejto zmluvy,

- 3) nesplní záväzky uvedené v článku IV. odst. 2 tejto zmluvy, a ak nevykoná nápravu ani po predchádzajúcej písomnej výzve nájomcu,
 - d) jednostranným písomným odstúpením podnájomcu od tejto zmluvy v prípade, že nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy ak tým podnájomcovi znemožňuje užívať predmet podnájmu v súlade s článkom I. tejto zmluvy, a ak nevykoná nápravu ani po predchádzajúcej písomnej výzve nájomcu.
3. Účinky odstúpenia nastanú dňom nasledujúcim po dni doručenia písomného oznámenia o odstúpení, ak v ňom nie je uvedený iný termín.
 4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti súvisiace s ukončením podnájomnej zmluvy si budú doručovať doporučene. V prípade, ak takúto písomnosť nemožno doručiť na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, písomnosť sa považuje po 3 dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú. Ak adresát takúto písomnosť odmietol bezdôvodne prevziať, je doručená dňom, keď sa jej prevzatie odmietlo.
 5. Podnájomná zmluva zaniká najneskôr zánikom nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi vlastníkom nebytových priestorov ako prenajímateľom a nájomcom, ktorej predmetom je nehnuteľnosť opísaná v článku I. tejto zmluvy.

Článok III.

Podnájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru

1. Zmluvné strany sa v zmysle § 3 zákona č. 18/1996 Z.z. v platnom znení vzájomne dohodli na cene podnájomného počas zmluvnej doby, a to **700,- €** (Sedemsto EUR 0/00 centov) za mesiac bez DPH.
2. Zmluvné strany sa v zmysle § 3 zákona č. 18/1996 Z.z. v platnom znení vzájomne dohodli na cene za službu – používanie verejných WC zákazníkmi podnájomcu počas zmluvnej doby, a to **50,- €** (Päťdesiat EUR 0/00 centov) za mesiac bez DPH.
3. Podnájomné a cena za službu – používanie verejných WC zákazníkmi v dohodnutej výške je splatné ku dňu splatnosti uvedenom na faktúre, na účet nájomcu. Nájomca podnájomcovi podnájomné a cenu za službu – používanie verejných WC zákazníkmi vyfakturuje, a podnájomné a cena za službu – používaných WC zákazníkmi sú splatné mesačne.
4. V cene podnájmu je zahrnutá úhrada za spotrebu plynu na vykurovanie a ohrev teplej vody. Nájomca nebude poskytovanie plynu fakturovať z dôvodu nemerateľnosti plynu podľa jednotlivých podnajatých priestorov.

5. V cene podnájmu nie sú zahrnuté úhrady za elektrickú energiu, vodné a stočné. Skutočnú spotrebu elektrickej energie, vodného a stočného súvisiace s predmetom tejto zmluvy (spotreba podnájomcu) bude nájomca fakturovať mesačne po odsúhlasení s podnájomcom zo spotreby nameranej na podružných meračoch na I. NP a na II. NP (fotodokumentácia meračov ako doklad k faktúre).
6. Výška podnájomného a cena za službu – používanie verejných WC zákazníkmi neobsahuje daň z pridanej hodnoty (DPH). DPH bude fakturovaná podnájomcovi sadzbou platnou v čase zdaniteľného plnenia.
7. Nájomca si vyhradzuje právo úpravy výšky podnájmu vyvolané objektívnymi skutočnosťami (napr. inflácia, zákonné úpravy) minimálne 1 x ročne.

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) umožniť podnájomcovi nerušený prístup do prenajatých priestorov a ich nerušené užívanie,
 - b) zabezpečovať pre podnájomníka riadne a neprerušené plnenie služieb spojených s užívaním predmetu podnájmu a to dodávku elektrickej energie, vody a tepla,
 - c) prenechať podnájomcovi predmetné priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa čl. I tejto zmluvy.
2. Podnájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať nebytové priestory výlučne v súlade s touto zmluvou, najmä Čl. I, odst. 3, bod 3.1 – všetky nebytové priestory musí podnájomca užívať v zmysle platnej legislatívy (RÚVZ, VZN mesta Martin),
 - b) vytvoriť podmienky pre bezpečnú prácu v prenajatých priestoroch a plniť povinnosti v rozsahu § 6-9 zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - c) zabezpečiť v prenajatých nebytových priestoroch úlohy ochrany pred požiarom podľa ustanovenia § 4-5 a násl. zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a novelizácií a hradiť náklady spojené s odbornými prehliadkami technických zariadení a kontrolami vecných prostriedkov požiarnej ochrany,
 - d) vykonávať prehliadky el. spotrebičov a prenosných el. zariadení nachádzajúcich sa v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle vyhl. 718/2002 Z.z., ktoré boli ním nainštalované a slúžia pre potreby jeho podnikania. Tieto prehliadky vykonáva nájomca na vlastné náklady,

- e) dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a iné všeobecne záväzné predpisy,
- f) umožniť nájomcovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly,
- g) stanoviť otváracie hodiny prevádzky baru po dohode s nájomcom,
- h) platiť nájomcovi za podnájom priestorov podnájomné a ostatné úhrady vo výške, spôsobom a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve,
- i) zabezpečiť na svoje náklady poistenie svojich vnesených vecí a tovaru, ako aj poistenie škody spôsobené prevádzkou, alebo zamestnancami podnájomníka,
- j) udržiavať čistotu a poriadok v objekte a v jeho bezprostrednom okolí,
- k) vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov len s výlučným súhlasom nájomcu,
- l) v prípade poškodenia alebo zničenia prenajatých vecí vlastným zavinením uhradiť nájomcovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu podľa znaleckého posudku,
- m) oznámiť nájomcovi prípadné ukončenie svojej činnosti minimálne 30 dní pred začiatkom jej likvidácie a prenajaté priestory odovzdať vyčistené v užívaní schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok V.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Ak v tejto zmluve nie je stanovené inak, na skončenie podnájmu sa primerane použijú ustanovenia zákona č. 116/90 Zb. v platnom znení a ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Užívanie predmetu podnájmu skončí najneskôr dňom, kedy dôjde k skončeniu nájomnej zmluvy uvedenej v Článku II. tejto zmluvy.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť vykonané v písomnej forme a schválené obidvomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá strana obdrží jednu vyhotovenia.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR. Zmluvu zverejní nájomca.

Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy svojím podpisom, a zároveň prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a že nebola dojednaná v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok.

V Martine dňa 26.03.2024

Nájomca:

Podnájomca:

.....
Ing. Peter Gavorník
predseda predstavenstva

.....
Peter Blahušiak
konateľ

.....
JUDr. PhDr. Martin Cingel
člen predstavenstva