

Z m l u v a **o podnájme nebytových priestorov č. 15/2024**

Zmluvné strany.

Nájomca: SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o.
Zastúpenie: Ing. Igor Pollák, konateľ
Ing. Milan Roman, konateľ
Sídlo: 90901 Skalica, Nám. slobody 10
IČO: 34140590
IČ DPH: SK 2020379493
Tel.č. 034 / 664 8336
Spol. zap. v OR Okr. súdu Trnava oddiel: S.ro, vložka č. 2029/T
/ďalej len „nájomca“/

a

Podnájomca: PRVÁ PLAVEBNÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o.
Sídlo: L. Svobodu 1225/10, 909 01 Skalica
Zastúpenie: Marián Tongeľ, konateľ spoločnosti
IČO: 31422578
DIČ: 2020378613
IČ DPH: nie je plátcom DPH
Tel. č.: 0908 776 127
Registrácia: OR okres. súdu Trnava, oddiel S.r.o., vložka č. 2912/T
/ďalej len „podnájomca“/
/nájomca a podnájomca ďalej len „zmluvné strany“/
sa dohodli uzatvoriť túto p o d n á j o m n ú z m l u v u :

1.Predmet podnájmu.

Predmetom podnájmu sú stavby na Baťovom kanáli, nachádzajúce sa v k.ú. Skalica na pozemkoch parcely C KN č.: 12498/3, 12498/4, 12499/5, 12499/1, 12499/4, **12536/2, 12536/4, 12500/1, 12500/2, 12615/6**, 41863/2 určených na prevádzkovanie reštauračných a pohostinských služieb ako doplnkových služieb Prístaviska na Baťovom kanáli. Vlastníkom týchto stavieb je mesto Skalica. SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o. je na základe nájomnej zmluvy zo dňa 10.06.2004 oprávnená disponovať s predmetnými stavbami:

Časť stavby:

- 1. Časť Stavby – Prevádzková budova** – drevený objekt pôdorysných rozmerov cca 11

x 12 m, so súpisným číslom 2592 v Skalici, o podlahovej ploche 92,43 m² a spoločných sociálnych zariadení 25,1 m² pozostávajúci z:

- 1.1 1. NP ktorý pozostáva z verandy 7,9 m² a spoločného sociálneho zariadenia 25,1 m²,
- 1.2 2. NP ktoré pozostáva z terasy 32,3 m², infocentra 7,06 m², skladu 6,06 m² a bufetu 11,1 m²,
- 1.3 3. NP vyhliadková veža 10,01 m²,
- 1.4 Zastrešená lávka 18 m² spájajúca prevádzkovú budovu so zázemím prístavného móla

Predmetné priestory boli vybudované v roku 2006, v roku 2017 bola realizovaná rozsiahla oprava objektu a náterov, v roku 2023 boli realizované čiastočné opravy drevených konštrukcií. Priestor je ponúkaný bez vnútorného vybavenia a zariadení. Objekt je vybudovaný ako sezónny bez vykurovania a je v priamom kontakte s prístaviskom na Baťovom kanáli.

2. Účel podnájmu.

Účelom podnájmu nehnuteľnosti je hospodárne využívanie predmetu podnájmu a jeho využívanie pre vykonávanie činností podnájmcu:

- 2.1. Účelom tejto zmluvy je prevádzkovanie reštauračných a pohostinských služieb ako doplnkových služieb Prístaviska na Baťovom kanáli za účelom rozvoja turistického ruchu, športových, rekreačných a kultúrnych aktivít.
- 2.2. Podnájomca sa zaväzuje, že bude predmet podnájmu užívať v súlade s účelom uvedeným a špecifikovaným v tejto zmluve.
- 2.3. Podnájomca bol pred podpisom tejto zmluvy prevádzkovateľom predmetu podnájmu uvedeného v čl. I. tejto zmluvy, podľa zmluvy uzatvorenej s Nájomcom zo dňa 01.03.2022 a prehlasuje, že všetky zariadenia pozná, pozná všetky povinnosti vyplývajúce z ich prevádzkových pokynov a tieto bude aj naďalej v plnom rozsahu na svoje náklady zabezpečovať.

-3-

3. Nájomné, platba za služby

- 3.1. Výška nájomného je určená dohodou zmluvných strán v súlade s platnými právnymi normami nasledovne: podnájomca je povinný platiť nájomcovi nájomné stanovené podľa tejto zmluvy vo výške 1.034,00 EUR /rok + DPH.
Nájomné za rok 2024 bude stanovené v alikvótnej časti – suma nájmu za rok/mesiac podnájmu.

4. Splatnosť faktúr.

- 4.1. Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomné v troch fakturáciách nasledovne:

- prvá časť nájomného za prvý polrok bude fakturovaná nájomcom k 30.6. príslušného roka vo výške 517,00,-€ na základe faktúry vystavenej nájomcom so splatnosťou 14 dní.
- druhá časť nájomného za druhý polrok bude fakturovaná nájomcom k 30.9. príslušného roka vo výške 517,00,-€ na základe faktúry vystavenej nájomcom so splatnosťou 14 dní.

- 4.2. Nájomné ako aj ďalšie úhrady podľa tejto zmluvy hradí podnájomca nájomcovi prostredníctvom peňažného ústavu prevodom na účet nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že za deň vykonania úhrady sa považuje deň pripísania splatnej čiastky na účet nájomcu.
- 4.3. Nedodržanie termínu splatnosti nájomného alebo súvisiacich platieb sa považuje za osobitné hrubé porušovanie tejto zmluvy.
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude každoročne zvyšované o percento inflácie oznámené Štatistickým úradom Slovenskej republiky, merané indexom spotrebiteľských cien. Prvá úprava výšky nájomného bude za rok 2025. O mieru inflácie bude prepočítané nájomné za predchádzajúci kalendárny rok.
- 4.5. Podnájomca si zabezpečuje dodávku všetkých energií na vlastné náklady priamo od dodávateľov.
- 4.6. K nájomnému sa bude účtovať DPH podľa aktuálne platnej legislatívy.

5. Doba podnájmu.

- 5.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to s účinnosťou od 01.05.2024 do 31.12.2025. Výpovedná lehota je tri mesiace, jej beh začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
- 5.2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán podľa § 9 Zák.č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 5.3. Pre prípad osobitne hrubého porušovania tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na možnosti jednostranného odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú okamihom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
- 5.4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu ak:
 - podnájomca nedodržuje podmienky tejto zmluvy,
 - podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet podnájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet podnájmu,
 - podnájomca prenechá Predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu nájomcu.

6. Osobitné ustanovenia.

6.1. Nájomca sa zaväzuje najmä:

- 6.1.1. Zabezpečiť prevádzkyschopnosť celého objektu.
- 6.1.2. Vykonať opravy a rekonštrukciu objektu, ktoré ohrozujú alebo obmedzujú bezpečnú prevádzku budovy.
- 6.1.3. Vykonať opravy súvisiace s technickým stavom objektu, ktorý je uvedený v Predmete podnájmu tejto zmluvy tak, aby bol objekt pripravený na bezpečnú prevádzku k termínu 30. 4. bežného kalendárneho roka.
- 6.1.4. Pripraviť vonkajšie priestory uvedené v Predmete podnájmu tejto zmluvy k termínu 30. 4. bežného kalendárneho roka na prevádzku a to najmä:
 - 6.1.4.1. Upraviť príjazdovú komunikáciu a parkovisko do prevádzkyschopného stavu.
 - 6.1.4.2. Vyčistiť spevnené plochy od náletov a buriny.
 - 6.1.4.3. Zabezpečiť opravu a údržbu informačných zariadení, odpočinkových priestorov a oddychových zón.
- 6.1.5. Poskytovať podnájomcovi možnosť na vonkajších priestoroch umiestnenie detských a športových atrakcií podnájomcu.
- 6.1.6. Nájomca je oprávnený v priestoroch prenajatých podľa tejto zmluvy podnájomcovi organizovať kultúrno-spoločenské aktivity pre verejnosť a návštevníkov prístavu Skalica v spolupráci s podnájomcom, ktorý sa zaväzuje pri týchto aktivitách poskytnúť tieto priestory na základe dohody zmluvných strán.
- 6.1.7. Nájomca informuje podnájomcu, že stavbu má vlastník t.j. Mesto Skalica poistenú v rámci poistenia svojho majetku.

6.2. Podnájomca sa zaväzuje najmä:

- 6.2.1. užívať prenajaté objekty a vonkajšie priestory v súlade s účelom uvedeným v tejto zmluve
- 6.2.2. riadne a včas platiť nájomné, uhrádzať súvisiace platby podľa tejto zmluvy a hradiť nájomcovi všetky ďalšie náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s týmto podnájomným vzťahom
- 6.2.3. udržiavať čistotu a poriadok v prenajatom objekte a vonkajších priestoroch – vid' situačná mapa areálu
- 6.2.4. trvalo zabezpečovať prevádzkyschopnosť zariadení uvedených v predmete podnájmu a kontrolovať ich prevádzkyschopnosť
- 6.2.5. pravidelne kosiť trávu na vonkajších priestoroch – vid' situačná mapa areálu
- 6.2.6. uzatvoriť zmluvu na odvoz všetkého odpadu, ktorý v nimi užívaných priestoroch vznikne a odvoz odpadov bude uhrádzať a znášať na vlastné náklady
- 6.2.7. zabezpečiť prevádzkyschopnosť a bezpečnosť detských a športových atrakcií na vonkajších priestoroch
- 6.2.8. zabezpečovať pravidelný vývoz fekálií zo žumpy podľa potreby na vlastné náklady v prípade využívania sociálnych zariadení podnájomcom
- 6.2.9. vykonávať bežnú údržbu a opravu zariadení uvedených predmete podnájmu poškodených bežným užívaním (maľovanie vnútorných priestorov, výmenu poškodených zariadení infraštruktúry objektu a pod.)
- 6.2.10. zabezpečiť náhradu vzniknutej škody na objekte a vonkajších priestoroch, ktorá bola zapríčinená aktivitami podnájomcu (napr. organizovanie kultúrno-spoločenských

- aktivít pre návštevníkov), alebo nedodržiavaním ustanovení tejto zmluvy týkajúcich sa dodržiavanie verejného poriadku a ochrany prenajatého majetku
- 6.2.11. zdržiavať sa akýchkoľvek stavebných úprav alebo iných zásahov do konštrukcie stavby, bez písomného povolenia nájomcu
- 6.2.12. nevykonávať nijakú takú činnosť, ktorá by hlukom, zápachom, alebo inými rušivými vplyvmi presahovala prenajaté nebytové priestory alebo by ich znehodnocovala
- 6.2.13. starostlivo dodržiavať všetky hygienické predpisy, pravidelne vykonávať deratizáciu a dezinfekciu prenajatých objektov
- 6.2.14. podnájomca zodpovedá za zabezpečenie požiarnej ochrany prenajatého objektu v zmysle platných právnych predpisov, vykonávanie revízií hasiacich prístrojov a elektrických zariadení a výhradných technických zariadení.
- 6.2.15. neskladovať v prenajatých priestoroch nijaké látky výbušné, rádioaktívne a horľaviny, okrem pohonných hmôt do motorových člnov podnájomcu, pričom podnájomca je povinný zabezpečiť ich uskladnenie v zmysle platných právnych predpisov SR, o čom je povinný v deň podpisu tejto zmluvy predložiť v jednej kópii nájomcovi všetky povolenia a rozhodnutia príslušných orgánov o splnení všetkých týchto podmienok
- 6.2.16. Minimálne v čase plavebnej sezóny, čo je zvyčajne od 1. 5. do 30. 9. bežného kalendárneho roka zabezpečiť v Prístave Skalica v prenajatých objektoch a verejných priestranstvách podľa tejto zmluvy prevádzku reštauračných a pohostinských služieb v nasledovných časoch minimálne:
- v mesiacoch máj a september otvorenie prevádzky minimálne 6 dní v týždni po 6 hodín denne
 - v mesiacoch jún, júl a august otvorené 7 dní v týždni po 6 hodín denne
- 6.2.17. V prípade, že Štátna plavebná správa, Povodie Moravy alebo iný orgán štátnej správy vydá obmedzenie plavby na Baťovom kanáli, podnájomca je povinný o tomto bezodkladne informovať nájomcu a v takto určenom období sa platnosť tohto článku pozastavuje.
- 6.2.18. Podnájomca je povinný konať tak, aby nezapríčinil alebo neumožnil spôsobenie škody na majetku nájomcu. V prípade vzniku škody spôsobenej opomenutím tejto povinnosti je podnájomca povinný túto škodu v plnom rozsahu znášať.
- 6.3. Podnájomca sa zaväzuje umožniť nájomcovi kedykoľvek vykonávať kontrolu dodržiavania povinností uvedených v bode 6.2. tejto zmluvy.
- 6.4. Ak by prišlo k ukončeniu tohto nájomného vzťahu a podnájomca by riadne a včas neodovzdal prenajaté priestory nájomcovi, je nájomca oprávnený vymeniť zámky na vstupe do prenajatých priestorov a tieto podnájomcovi znepriístupniť, vypratať a vysťahovať všetky veci podnájomcu do vlastných uzamykateľných skladových priestorov nájomcu.
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca je oprávnený všetok svoj majetok, ktorý bude umiestnený v prenajatých priestoroch, poistiť do plnej výšky jeho hodnoty. V prípade vzniku akejkoľvek škody môže podnájomca žiadať náhradu iba na príslušnej poisťovni, s ktorou si v zmysle tohto bodu zmluvy uzavrel príslušné poistenia. Za žiadne škody vzniknuté podnájomcovi v prenajatých priestoroch nájomca nezodpovedá.
- 6.6. Podnájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany prenajatého objektu v zmysle platných právnych predpisov, zodpovedá za umiestnenie a

funkčnosť hasiacich prístrojov, zodpovedá za ich poškodenie, prípadne stratu a je povinný ich v čo najkratšej dobe nahradiť novými zariadeniami, pričom môže využiť spoluprácu s nájomcom.

- 6.7. Podnájomca zodpovedá za zabezpečovanie BOZP svojich zamestnancov a ostatných osôb, ktoré sa v predmete nájmu podľa tejto zmluvy nachádzajú.
- 6.8. Ak podnájomca umiestni do, alebo na predmet podnájmu akékoľvek technické zariadenia, zodpovedá za ich revízie a bezpečnú prevádzku.

7. Vysporiadanie pri ukončení zmluvného vzťahu.

- 7.1. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na primeranú amortizáciu predmetu podnájmu. Ak tieto priestory a veci nebudú pri skončení tohto zmluvného vzťahu odovzdávané v stave ako to ukladá táto zmluva, má sa za to, že podnájomca je v omeškaní s odovzdaním prenajatých priestorov a iných prenajatých vecí.
- 7.2. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu vysporiadajú podnájomca a nájomca všetky záväzky vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu a to najneskôr do 15 dní od skončenia účinnosti tejto zmluvy, pokiaľ zmluva alebo všeobecne platný predpis neurčuje inak.

8. Záverečné ustanovenia.

- 8.1. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky v platnom znení.
- 8.2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch identických exemplároch, a každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť schválené obidvoma zmluvnými stranami a musia mať písomnú formu.
- 8.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 8.4. Zmluvné strany po prečítaní tejto dohody prehlasujú, že táto bola spísaná a uzatvorená podľa ich slobodnej vôle a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

8.5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je situačná mapa areálu.

V Skalici dňa

.....
SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o.
Ing. Igor Pollák, konateľ

.....
Prvá plavebná spoločnosť, s.r.o.
Marián Tongel', konateľ

.....
SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o.
Ing. Milan Roman, konateľ