

Zmluva č. SŠZ/24/ 035 o podnájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov medzi:

Článok 1
Zmluvné strany

Nájomca:

Firma:	Správa športových zariadení mesta Žilina, s. r. o.
Adresa:	Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina
Zastúpená:	Ing. Jaroslav Koválik - konateľ
IČO:	46931317
DIČ:	2023647725
IČ DPH:	SK2023647725
Banka:	
IBAN:	
Zapísaná:	OR Okres. súdu v Žiline, Oddiel: Sro, vložka číslo 57907/L

a

Podnájomca:

Firma:	Michaela Šemlová – MICHAELA FRUIT
Adresa:	Kempelenova 3404/37, 010 15 Žilina
Zastúpená:	Michaela Šemlová
e-mail:	michaela@michaelafruit.sk
IČO:	40131751
DIČ:	1045290917
Banka:	
IBAN:	
Zapísaná:	Živnostenský register SR, Okresný úrad Žilina, číslo živnostenského registra: 511 - 25830

Preambula

Prenajímateľ, Mesto Žilina je vlastníkom 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, súpisné číslo 1765 postavená na parcele KN-C 5147/1
- parcela č. KN-C 5147/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4753 m²
- parcela č. KN-C 5146/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15577 m²
- parcela č. KN-C 5146/16, ostatné plochy o výmere 93 m²
- parcela č. KN-C 5146/17, ostatné plochy o výmere 1173 m²
- parcela č. KN-C 5146/18, ostatné plochy o výmere 1341 m²
- parcela č. KN-C 5146/19, zastavená plocha a nádvorie o výmere 316 m²
- parcela č. KN-C 5146/31, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 372 m²
- parcela č. KN-C 5146/23, zastavená plocha a nádvorie o výmere 10 m²
- parcela č. KN-C 5146/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 460 m²
- parcela č. KN-C 5147/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m²
- parcela č. KN-C 5146/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 304 m²
- parcela č. KN-C 5146/13, ostatné plochy o výmere 700 m²

Nájomca prehlasuje, že má s vlastníkom nehnuteľností, Mesto Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00321796 uzatvorenú Nájomnú zmluvu č. 724/2021 zo dňa 20.12.2021, a že je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu.

Článok 2

Predmet a účel podnájmu

- 1) Predmetom tejto zmluvy je podnájom nebytového priestoru vrátane časti pozemku, ktorý sa nachádza vo vonkajšom objekte areálu letných bazénov na parcele č. KN-C č. 5146/1.
 - a) „murovaný bufet K 28“ o výmere 13,44 m²
 - b) „terasa nekrytá murovaný bufet K 28“ o výmere 62,00 m²
- 2) Nájomca poskytuje Podnájomcovi predmet podnájmu za účelom prevádzkovania zariadenia (ďalej iba „bufet“) na poskytovanie občerstvenia a stravy pre návštevníkov kúpaliska Mestskej krytej plavárne Žilina počas letnej sezóny.
- 3) Podnájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu. Za kvalitu sortimentu, za dodržanie hygienických predpisov a noriem nesie zodpovednosť nájomca. Prípadné sankcie vyrubené prenajímateľovi kontrolnými orgánmi bude prenajímateľ vymáhať od nájomcu.

Článok 3

Doba podnájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 18.06.2024 do 08.09.2024**
2. **Podnájomca je povinný dodržiavať otváracie hodiny kúpaliska, t. j. zabezpečovať občerstvenie a stravu pre návštevníkov kúpaliska denne od 9.00 hod. do 20.00 hod..**
3. Pri bezdôvodnom neotvorení bufetu je nájomca oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty podľa článku 4 bod 2. tejto Zmluvy.

Článok 4

Cena podnájmu

- 1) Nájomné za užívanie predmetu podnájmu vo výške **526,00 EUR bez DPH / mesiac** (Slovom: päťstodvadsaťšesť euro) je stanovené na základe vyhodnotenia najvyššej predloženej cenovej ponuky v zmysle oznámenia o zámere prenajať majetok priamym prenájmom v zmysle čl. 12 ods. 5 VZN č. 6/2020 – Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Žilina. V uvedenej sume nie sú započítané náklady nad rámec nájomného za spotrebované energie, ktoré budú fakturované podľa skutočnej spotreby.

Informatívny rozpis podnájmu:

- mesačné nájomné za podnájom „bufet K28“ vo výške 163,97 EUR bez DPH (13,44 m² x 12,20 €/m²/mesiac)
 - mesačné nájomné za podnájom „terasa nekrytá K28“ vo výške 310,00 EUR bez DPH (62,00 m² x 5,00 €/m²/deň)
 - Služby spojené s nájmom – 52,03 EUR/mesačne bez DPH
- Službami spojeným s užívaním predmetu nájmu sú tieto služby: upratovanie spoločných priestorov, vývoz odpadu, kontrolovaný vstup do objektu, pohotovosť správcu budovy počas pracovnej doby

- 2) Podnájomca je povinný mať otvorený predmet nájmu „bufet K28“ počas celej doby podnájmu podľa čl. 3. **V prípade nedodržania podmienok je nájomca oprávnený účtovať podnájomcovi pokutu vo výške 5,00 EUR bez DPH za každú začatú hodinu bez DPH za omeškanie otvorenie predmetu nájmu.** Vonkajšie bazény v letnom areáli plavárne sú spravidla otvorené denne od 09:00 hod. do 20:00 hod.
- 3) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pre Podnájomcu dodávku energií a plnenie služieb spojených s užívaním predmetu podnájmu. Keďže Nájomca má v objekte zriadený podružný elektromer a vodomer, je Podnájomca povinný uhradiť skutočné priame náklady za spotrebu odobraných energií.

a) podružný elektromer č. 2256480 – počiatočný stav

20 725,00 kWh

b) podružný vodomer č. 01-680678 – počiatočný stav

91,00 m³

Článok 5

Úhrada za podnájom a služby

- 1) Podnájomca je povinný uhrádzať nájomné na základe faktúr, vystavených Nájomcom bezhotovostne na účet Nájomcu vedený vo VÚB, a.s. Zmluvné strany sa dohodli na doručovaní faktúr elektronicky, na uvedenú e-mailovú adresu v článku I. tejto zmluvy.
- 2) Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania platby na účet Nájomcu.
- 3) Nájomca vystaví podnájomcovi do 5-teho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca faktúru za podnájom nebytového priestoru so splatnosťou 7 dní odo dňa doručenia faktúry. Náklady na spotrebované energie budú fakturované samostatne, po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií.
- 4) DPH bude Nájomcom fakturovaná vo výške platnej v čase vzniku daňovej povinnosti – dodania služby. V prípade legislatívnej zmeny sadzby DPH sa nevyžaduje úprava formou dodatku k tejto Zmluve, ale Nájomca bude automaticky účtovať upravenú výšku sadzby DPH.
- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Podnájomca dostane s platnou nájomného a platieb za služby spojené s nájmom do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť Nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 6) Zmluvné strany sa dohodli na elektronickom doručovaní dokladov na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

Článok 6

Ukončenie podnájmu

- 1) Podnájom založený touto zmluvou sa skončí uplynutím dojednanej doby.
- 2) **V prípade omeškania úhrady faktúry za podnájom o viac ako 14 dní po lehote splatnosti je Nájomca oprávnený okamžite ukončiť podnájom.**

Článok 7

Ochrana osobných údajov

- 1) V prípade, že spoločnosť Správa športových zariadení mesta Žilina, 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 Z. z. v platnom znení od 25.05.2018, 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 UVZ SR, BOZP a PO

- 1) Podnájomca v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných ako aj osobitných právnych predpisov, t. j. predpisov „Bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci“ (ďalej len „BOZP“). V prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, podnájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za tým účelom je povinný v súlade s § 8a zákona NR SR č. 330/1996 Z. z. o BOZP v platnom znení, vypracovať vlastné pravidlá a pokyny.
- 2) Podnájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci zodpovedajúce charakteru prevádzanej činnosti.
- 3) Podnájomca je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od osôb vykonávajúcich v prospech podnájomcu akúkoľvek činnosť v prenajatých priestoroch.
- 4) Podnájomca je povinný upozorniť nájomcu na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii nájomcu.
- 5) V prípade vzniku mimoriadnych udalostí v prenajatých priestoroch je podnájomca povinný vykonať ohlasovaciu povinnosť na dotknuté orgány v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z., §17, v znení neskorších predpisov, a zabezpečiť povinnosti pre neho z nich vyplývajúce.
- 6) V prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všetkých platných právnych hygienických noriem a predpisov.
- 7) V zmysle § 6 ods. 2 zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi nájomca rozdeľuje plnenie povinností vyplývajúce z § 4 a § 5 citovaného zákona nasledovne:
 - a) Podnájomca je povinný plniť v plnom rozsahu ustanovenia citovaného zákona v prenajatých priestoroch v zmysle § 4 v rozsahu písm. a), b), c), f), g), h), i), j), k), l), n), o) § 5 v rozsahu písm. a) obstarávať a inštalovať vhodné druhy hasičskej techniky, hasiace látky, vecné prostriedky požiarnej ochrany (ďalej len „PO“) a udržiavať ich v akcieschopnom stave, ďalej v rozsahu písmena b), c), g), h), i) a j),
 - b) Podnájomca umožní na požiadanie vstup poverenému odbornému dozoru nájomcu do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov PO a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať odporúčania na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.
- 8) Z dôvodu vyhlásenia mimoriadnej situácie na území SR vládou Slovenskej republiky napr. (COVID 19), je podnájomca povinný dodržiavať bezpečnostné a hygienické predpisy vydané ÚVZ SR a vládou SR.
- 9) Podnájomcovi nebude účtovaný nájom v prípade uzatvorenia kúpaliska z dôvodu vyhlásenia mimoriadnej situácie.
- 10) Podnájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť BOZP, PO, revízie elektrospotrebičov a plynových spotrebičov, ktoré používa v rámci predmetu podnájmu.
- 11) Podnájomca si prevezme kľúče od nebytového priestoru „bufet“ a zásobovacieho vchodu na kúpalisko cez preberací protokol.
- 12) V prípade straty kľúča, podnájomca uhradí pokutu vo výške 200,00 € vrátane DPH, ktorá predstavuje náklady súvisiace s obstaraním, výmenou zámku a kľúča.

Článok 9

Práva a povinnosti

- 1) Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu riadnym a hospodárnym spôsobom výhradne na dohodnutý účel a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv vlastníka.
- 2) Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu tretím osobám.
- 3) Podnájomca môže vykonať stavebné úpravy predmetu podnájmu len po písomnom schválení nájomcom. Nájomca odovzdá podnájomcovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 4) Podnájomca zabezpečí na vlastné náklady úpravu okolia a upratovanie počas prevádzky.
- 5) Podľa novely zákona o odpadoch podnájomca zabezpečí predaj sortimentu rýchleho občerstvenia do nerozbitných ekologických obalov.
- 6) Prevádzková doba podnájmu bude prispôbena prevádzkovej dobe nájomcu s ukončením predaja najneskôr 15 minút pred skončením prevádzkovej doby nájomcu.
- 7) Popri podnájomcovi sú oprávnení predmet podnájmu s príslušenstvom užívať zamestnanci podnájomcu, ktorí v zariadení „bufet“ vykonávajú prácu.
- 8) Nájomca umožní pracovníkom podnájomcu zabezpečujúcich obsluhu prevádzky vstup do areálu. Pobyt pracovníkov podnájomcu je možný hodinu pred a hodinu po prevádzkovej dobe nájomcu.
- 9) Nájomca je povinný umožniť podnájomcovi užívať predmet podnájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s podnájomom.
- 10) Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má nájomca urobiť a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
- 11) 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 neobstarávaním 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 z dôvodu odstrániť škody nezaniká ani dňom zániku podnájmu.
- 12) Podnájomca nemôže zriadiť na predmet podnájmu záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
- 13) V prípade uzatvorenia vonkajších bazénov v letnom areáli plavárne z dôvodu nepriaznivého počasia je nájomca povinný oznámiť podnájomcovi uzatvorenie prevádzky najneskôr do 8,00 hod. v deň uzatvorenia, buď sms správou, alebo emailom.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

- 1) Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 2) Akékoľvek zmeny a úpravy tejto Zmluvy môžu byť vykonané iba písomne, so súhlasom štatutárnych zástupcov obidvoch Zmluvných strán, prípadne splnomocnených zástupcov štatutárov oboch Zmluvných strán, s výnimkou zmeny sadzby DPH podľa článku 5 bod 4. Zmluvy.
- 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 dve preberá nájomca a jedno preberá podnájomca.
- 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: 14.06.2024

Za nájomcu:

Ing. Jaroslav Koválik, konateľ

Za podnájomcu:

Michaela Šemlová