

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

č. 216/24/PH

uzatvorená podľa § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“)

Článok 1

Zmluvné strany

1.1 Nájomca:

Obchodné meno: **Rekreačné služby mesta Senica, spol. s r.o.**
Sídlo: Tehelná 1152/53, 905 01 Senica
IČO: 44 525 371
DIČ: 2022735528
IČ DPH: SK 2022735528
Zapísaný v: Obchodný register Okresného súdu Trnava,
Oddiel: Sro, vložka číslo: 23091/T
Zastúpený: Mgr. Ľubomír Štvrtecký – konateľ
Bankové spojenie:
IBAN:
Telefón: 034/6513833
E-mail: sprava@rsms.sk

(ďalej len „Nájomca“)

1.2 Podnájomca:

Obchodné meno: **Mgr. Andrej Miča s.r.o.**
Sídlo: Kolónia 550/8, 905 01 Senica
IČO: 56 346 620
DIČ: 2122280336
Zapísaný v: Obchodný register Okresného súdu Trnava,
Oddiel: Sro, vložka číslo: 57029/T
Zastúpený: Mgr. Andrej Miča – konateľ
Bankové spojenie:
IBAN:
Telefón:
E-mail:

(ďalej len „Podnájomca“)

(ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

Článok 2

Úvodné ustanovenia

- 2.1 Nájomca prehlasuje, že na základe uzatvorenej „**Nájomnej zmluvy zo dňa**“, v znení neskorších dodatkov má k dnešnému dňu od vlastníka a zároveň Prenajímateľa – Mesta Senica, IČO 309 974 prenajaté nehnuteľnosti, zapísané v evidencii nehnuteľností Katastrálneho úradu Trnava, Správa katastra Senica, na LV č. 3353, pre obec a katastrálne územie Senica, ako:

1.1. stavby:

- Plaváreň, sauna č. 466/9, postavená na parcele č. 3052/001/0,

- 2.2 Nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a zároveň vlastníka nehnuteľností uvedených v bode 2.1 tohto článku zmluvy – Mesta Senica, zastúpeného primátorom mesta, je oprávnený v súlade ust. § 6 ods. 1 Zákona o nájme, nebytové priestory v nich sa nachádzajúce prenechať do podnájmu na časovo obmedzené užívanie, po dobu a za podmienok stanovených touto Zmluvou o podnájme nebytových priestorov č. 216/24/PH (ďalej len „Zmluva“).
- 2.3 Podnájomca vyjadruje svoj záujem dočasne užívať na základe tejto Zmluvy **časť** nebytových priestorov, **nachádzajúcich** sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 2.1 tohto článku Zmluvy, a za podmienok ďalej stanovených touto Zmluvou.

Článok 3

Základné pojmy

- 3.1 Na účely tejto Zmluvy sa rozumie:
- **nebytové priestory** – časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove „Mestskej plavárne“ v Senici, na ul. Továrenská 466/9

Článok 4

Predmet a účel zmluvy

- 4.1 Predmetom tejto Zmluvy je dočasné užívanie (podnájom) nebytových priestorov pozostávajúcich z miestnosti pre masáže a WC spoločné s užívateľmi:
- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| 4.1.1 miestnosť č.1 o výmere | 13,00 m ² |
| 4.1.2 miestnosť č.2 o výmere | 6,20 m ² |
| Celková výmera: | 19,20 m² |
- 4.2 Odovzdanie nebytových priestorov špecifikovaných v bode 4.1 tohto článku Zmluvy sa vykoná na základe písomného záznamu „Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov“.
- 4.3 Nebytové priestory sa dávajú do podnájmu za účelom ich využívania Podnájomcom na výkon podnikateľskej činnosti „**masérské služby**“ v rozsahu predmetu podnikania.
- 4.4 Podnájomca je oprávnený užívať nebytové priestory výlučne len na účel dohodnutý v bode 4.3 tohto článku Zmluvy. Zmenu spôsobu využívania nebytových priestorov môže Podnájomca uskutočniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu.

Článok 5

Doba podnájmu

- 5.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** od **01.09.2024** do **31.12.2024**.

Článok 6

Výška podnájmu a služieb spojených s podnájomom

- 6.1 Výška odplaty za podnájom nebytových priestorov špecifikovaných v Článku 4 bode 4.1 tejto Zmluvy, sa na základe dohody Zmluvných strán v súlade s ust. § 3 zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v neskoršom znení (ďalej len „Zákon o cenách“) stanovuje nasledovne:

6.1.1 nebytové priestory (Článok 4 bod 4.1.1 a 4.1.2):

19,20 m² x 48,00 EUR/m²/rok = 921,60 EUR

Celková výška odplaty za podnájom **bez DPH za rok :** 921,60 EUR

Mesačný predpis odplaty za podnájom bez DPH: **76,80 EUR**

6.2 Nad rámec odplaty stanovenej v bode 6.1 tohto článku Zmluvy, sa Zmluvné strany v súlade s ust. § 3 Zákona o cenách dohodli na výške platieb za poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, ktoré bude Nájomca zabezpečovať pre Podnájomcu:

6.2.1 dodávka elektrickej energie za rok : 90,50 EUR
(stanovuje sa paušál)

6.2.2 vodné, stočné za rok : 27,93 EUR
(stanovuje sa paušál)

6.2.3 dodávka tepla, teplej vody za rok : 220,80 EUR
(stanovuje sa paušál)

6.2.4 vývoz komunálneho odpadu za rok : 111,30 EUR
(stanovuje sa paušál)

6.2.5 upratovanie a osvetlenie spoločných priestorov za rok : 72,00 EUR
(stanovuje sa paušál)

Celková výška platieb za poskytované služby **bez DPH za rok:** 522,53 EUR

Mesačný predpis platieb za poskytované služby bez DPH: **43,54 EUR**

6.3 K dohodnutej výške odplaty za podnájom, uvedenej v bode 6.1 tohto článku Zmluvy, a k výške platieb za poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov uvedenej v bode 6.2 tohto článku Zmluvy, bude zo strany Nájomcu účtovaná Podnájomcovi daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) vo výške podľa platných právnych predpisov.

6.4 Odplata za podnájom stanovená v bode 6.1 tohto článku Zmluvy a platba za poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, uvedená v bode 6.2 tohto článku Zmluvy vrátane DPH sú splatné na základe vystaveného splátkového kalendára na kalendárny rok. Úhrada sa môže uskutočniť bezhotovostným prevodom alebo hotovostným vkladom v prospech účtu Nájomcu, uvedeného v Článku 1.1 tejto Zmluvy, alebo v hotovosti do pokladnice Nájomcu.

6.5 Odplata za podnájom a platba za poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, sa považujú za zaplatené pripísaním finančnej sumy na účet Nájomcu, resp. dňom úhrady v hotovosti do pokladnice Nájomcu.

6.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny právnej úpravy DPH, budú postupovať v zmysle takto vydanéj právnej úpravy bez potreby vyhotovenia písomného dodatku k tejto Zmluve. To znamená, že konečná výška odplaty za podnájom môže byť jednostranne zo strany Nájomcu zvýšená alebo znížená v súlade s aktuálnou zmenou výšky DPH.

6.7 V prípade omeškania Podnájomcu s platením odplaty za podnájom a platby za poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, je Nájomca oprávnený požadovať od Podnájomcu úhradu úroku z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády Slovenskej

republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších noviel.

- 6.8 Ak je Podnájomca v omeškaní s platením odplaty za podnájom a platby za poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov viac ako dva mesiace po uplynutí lehoty splatnosti, je Nájomca oprávnený od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť. V takom prípade Podnájomcovi nevzniká nárok na náhradu žiadnych kompenzácií, nákladov, náhrady škôd, ujmy, prípadne nároku titulom zhodnotenia nehnuteľnosti z dôvodu predčasného ukončenia Zmluvy.
- 6.9 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený po uplynutí každého kalendárneho roka, v ktorom podnájom nebytového priestoru trval alebo vznikol, zvýšiť nájomné za podnájom nebytového priestoru až do výšky 100 % ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien a potvrdenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za uplynulý kalendárny rok, a to s účinnosťou od 01.04. aktuálneho kalendárneho roka. Nájomca je povinný o tejto zmene informovať Podnájomcu najneskôr do 15.03. aktuálneho kalendárneho roka. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade takejto úpravy výšky nájomného nebude potrebné uzatvárať písomný dodatok k tejto Zmluve.
- 6.10 S ohľadom na predpokladaný pohyb cien energií, a ostatných služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, sa Zmluvné strany dohodli, že výška platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uvedené v článku 6 bodoch 6.2.1 až 6.2.5 tejto Zmluvy, môže byť upravená, pričom podkladom pre úpravu výšky platieb bude prepočet zvýšenia nákladov vynaložených na zabezpečenie dodávky energií a ostatných služieb spojených s užívaním nebytových priestorov.

Článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1 Práva a povinnosti nájomcu:

- 7.1.1 Nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory, špecifikované v Článku 4 bode 4.1 tejto Zmluvy Podnájomcovi do časovo obmedzeného užívania, v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu a to na základe písomného záznamu „Protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov“, ktorý bude obsahovať popis stavu nebytových priestorov, ktoré sú predmetom podnájmu, prípadne zistené poškodenia a pod., ku dňu podpisu tejto Zmluvy. Protokol je vyhotovený v dvoch (2) rovnopisoch, ktorý po jeho podpísaní po jednom (1) vyhotovení obdrží každá zo Zmluvných strán.
- 7.1.2 Nájomca je ďalej povinný:
- udržiavať prenajaté nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov,
 - zabezpečiť riadny a nerušený výkon práv Podnájomcu, spojených s užívaním nebytových priestorov, po celú dobu trvania podnájomného vzťahu,
 - vopred informovať Podnájomcu o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto Zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do **desať (10) dní** po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.

7.2 Práva a povinnosti podnájomcu:

- 7.2.1 Podnájomca je oprávnený a povinný užívať prenajaté nebytové priestory len v rozsahu a na účel dohodnutý v Článku 4 bode 4.3 tejto Zmluvy.
- 7.2.2 Podnájomca je ďalej povinný:
- bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Nájomcovi potrebu opráv, ktoré má vykonať Nájomca a umožniť mu vykonanie týchto opráv. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,

- b) dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy vzťahujúce sa na predmet podnájmu a v tomto smere vykonávať bežnú a pravidelnú kontrolu prenajatých nebytových priestorov s poukazom na dodržiavanie zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Podnájomca je povinný Nájomcovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch,
- c) Podnájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášky č. 310/2013 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch, zákona 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
- d) na vlastné náklady zabezpečovať deratizáciu a dezinfekciu nebytových priestorov v zmysle platných hygienických predpisov,
- e) platiť príslušnú licenciu prevádzkovateľovi televízneho a rozhlasového vysielania, ak dôjde k opätovnému zavedeniu koncesionárskych poplatkov, resp. povinností obdobnej povahy,
- f) na vlastné náklady po celú dobu trvania podnájomného vzťahu zabezpečovať upratovanie prenajatých nebytových priestorov a dodržiavať v ich okolí poriadok,
- g) v celom rozsahu znášať náklady a prípadné škody vzniknuté neprimeraným užívaním nebytových priestorov, jeho zamestnancami a osobami, ktoré sa združujú v prenajatých priestoroch s vedomím Podnájomcu.

7.2.3 Podnájomca je povinný poistiť si na svoje náklady svoj majetok, ktorý bude vnesený, umiestnený a ním používaný v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom podnájmu. Nájomca nezodpovedá Podnájomcovi za prípadné vzniknuté škody na zásobách a zariadení Podnájomcu.

7.2.4 Podnájomca a jeho zamestnanci sú oprávnení po celú dobu trvania tejto Zmluvy vstupovať do prenajatých nebytových priestorov v objekte „**Mestská plaváreň**“ v **Senici**.

7.2.5 Podnájomca je povinný umožniť vstup Nájomcovi alebo ním povereným zamestnancom do nebytových priestorov, ktoré sú predmetom podnájmu, za účelom kontroly a dodržiavania ustanovení tejto Zmluvy. Podnájomca nemôže Nájomcovi toto právo odoprieť. Nedodržanie tohto ustanovenia Zmluvy je závažným porušením tejto Zmluvy zo strany Podnájomcu. Uvedené právo však Nájomca môže uplatniť len s vedomím Podnájomcu a vždy v osobnej prítomnosti Podnájomcu alebo ním poverenej osoby.

7.2.6 Podnájomca je povinný podľa všeobecne záväzných právnych predpisov dbať, aby nedošlo k poistnej udalosti na predmete podnájmu. Pokiaľ takáto udalosť hrozí, Podnájomca je povinný odvrátiť ju na svoje náklady, alebo obmedziť výšku vzniknutej škody.

7.2.7 Podnájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, ktoré sú predmetom podnájmu alebo ich časť inej osobe do užívania. Nedodržanie tohto ustanovenia Zmluvy je **závažným porušením** tejto Zmluvy zo strany Podnájomcu a dôvodom na jednostranné odstúpenie od tejto Zmluvy zo strany Nájomcu.

7.2.8 V prípade prekážok zo strany Nájomcu, pre ktoré nebude môcť Podnájomca riadne užívať dohodnuté nebytové priestory, bude zo strany Nájomcu výška nájomného alikvotne upravená.

7.3 Vstup a kľúčový režim:

7.3.1 Vstup do prenajatých nebytových priestorov bude výhradne cez recepciu Mestskej plavárne (ďalej len „recepcia“).

7.4. Doručovanie písomností:

- 7.4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ z nej nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojená osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 7.4.2 Výpoveď alebo odstúpenie od tejto Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej Zmluvnej strane. Výpoveď alebo odstúpenie sa doručujú osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia Zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručeníu momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručovanie považovať za účinné aj prípade, ak adresát zásielky túto neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od tejto Zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
- 7.4.3 Ustanoveniami bodov 7.4.1 a 7.4.2 tohto článku Zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami (upomienky a pod.).

Článok 8 Skončenie podnájmu

- 8.1 Podnájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká:
- a) uplynutím dojednanej doby podnájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) jednostranným odstúpením Nájomcu od tejto Zmluvy ak Podnájomca závažným spôsobom porušil dohodnuté podmienky tejto Zmluvy alebo aj napriek písomnej výstrahe užíva predmet podnájmu takým spôsobom, že Nájomcovi vzniká škoda,
 - d) v prípadoch stanovených v § 14 Zákona o nájme.
- 8.2 Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím doby jej platnosti, iba z dôvodov taxatívne uvedených v ust. § 9 ods. 2 Zákona o nájme (Nájomca) a v ust. § 9 ods. 3 Zákona o nájme (Podnájomca). Výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zo Zmluvných strán. V takom prípade Podnájomcovi nevzniká nárok na náhradu žiadnych kompenzácií, nákladov, náhrady škôd, ujmy, prípadne nároku titulom zhodnotenia nehnuteľnosti z dôvodu predčasného ukončenia Zmluvy.
- 8.3 Nájomca si vyhradzuje právo **jednostranne odstúpiť** od tejto Zmluvy v prípade, že Podnájomca závažným spôsobom porušuje dohodnuté podmienky a v prípade ukončenia platnosti „Zmluvy o nájme, zo dňa _____ v znení neskorších dodatkov (od ktorej je odvodený podnájomný vzťah založený touto Zmluvou) a to v dôsledku jednostranného odstúpenia od tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa – Mesta Senica.
- 8.4 V prípade zániku podnájmu v zmysle tejto Zmluvy je Podnájomca povinný odovzdať prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie najneskôr v posledný deň plynutia výpovednej lehoty, resp. posledný deň plynutia doby podnájmu; ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, posledný pracovný deň predchádzajúci tomuto dňu. O odovzdaní nebytových priestorov sa vyhotoví v písomnej forme „Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov“. Protokol je vyhotovený v dvoch (2) rovnopisoch, ktorý po jeho podpísaní po jednom (1) vyhotovení obdrží každá zo Zmluvných strán.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

- 9.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť **dňa 01.09.2024**, najskôr však deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
- 9.2 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpise po dve (2) vyhotovenia obdrží každá zo Zmluvných strán.
- 9.3 Túto Zmluvu je možné zmeniť a/alebo doplniť len dodatkami uzavretými zmluvnými stranami v písomnej forme.
- 9.4 Právne pomery touto Zmluvou neupravené, sa riadia právom Slovenskej republiky, jej všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä príslušnými ust. Zákona o nájme a ustanoveniami Obchodného zákonníka a podporne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení ich zmien a doplnkov.
- 9.5 V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným či neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto Zmluve nahradiť neplatné či neúčinné ustanovenia, ustanovením platným či účinným, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného či neúčinného. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 9.6 Zmluvné strany prehlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, ich prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné, ich zmluvná voľnosť nebola žiadnym spôsobom obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
- 9.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Senici dňa

Nájomca :

Podnájomca :

Mgr. Ľubomír Štvrtecký
konateľ

Mgr. Andrej Miča
konateľ