

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení

Článok 1 Zmluvné strany

1.1 Nájomca:

Názov: **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 (číslo účtu):
SWIFT kód:
Telefón: 034/6513833
E-mail: sprava@rsms.sk

(ďalej len „**nájomca**“)

1.2 Podnájomca:

Názov: **R.A.J. group s. r. o.**
Sídlo: Žltá 1/A, 851 07 Bratislava – mestská časť Petržalka
IČO: 52 667 677
DIČ: 2121108176
IČ DPH: SK2121108176
Zapísaný v: Obchodný register Okresného súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka
číslo: 140848/B
Zastúpený: Jakub Eliáš - konateľ
Telefón:
E-mail:

(ďalej len „**podnájomca**“ a spolu s nájomcom len „**zmluvné strany**“)

Článok 2 Predmet a účel Zmluvy

2.1 Predmetom tejto Zmluvy o podnájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**“) je prenájom nebytového priestoru v správe nájomcu a to:

Bufet nad plážou, Rekreačná oblasť Kunovská priehrada č. 641, 905 01 Senica,

pozostávajúci z nasledovných priestorov:

1. kuchyňa o výmere 19,80 m²
2. výčap o výmere 8 m²
3. terasa o výmere 62,30 m²

(ďalej spolu len „**nebytový priestor**“), ktorého súčasťou je aj vybavenie.

- 2.2 O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru spolu s poskytnutým hnutelným majetkom bude spísaný záznam vrátane popisu stavu, v akom sa nebytový priestor a poskytnutý hnutelný majetok v čase jeho odovzdania a prevzatia nachádzajú.
- 2.3 Prenajímateľ má uvedený nebytový priestor v správe od vlastníka, resp. nájomcu - Mesta Senica na základe Nájomnej zmluvy a Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa v znení neskorších dodatkov.
- 2.4 Zmluvné stany sa dohodli, že nebytový priestor sa poskytuje podnájomcovi výlučne na **výkon jeho podnikateľskej činnosti**, a to v rozsahu predmetu podnikania v zmysle podnikateľského oprávnenia podnájomcu.
- 2.5 Podnájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne len na účel dohodnutý v bode 2.4 tejto Zmluvy. Zmenu spôsobu využívania nebytového priestoru môže podnájomca uskutočniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.

Článok 3 **Doba prenájmu**

- 3.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** od **01.01.2025** do **31.12.2025**.

Článok 4 **Cena prenájmu a jeho splatnosť**

- 4.1 Cena za prenájom nebytového priestoru za celé dohodnuté obdobie podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy je stanovená podľa § 3 zákona č. 18/1996 Z. z. Národnej rady Slovenskej republiky o cenách v znení neskorších predpisov dohodou zmluvných strán vo výške **1 800,00 EUR bez DPH** (slovom: tisícosemsto eur).
- 4.2 K cene za prenájom nebytových priestorov uvedená v bode 4.1 tejto Zmluvy sa zmluvné strany dohodli na cenu za odber všetkých energií v zálohovej výške **800,00 EUR bez DPH** (slovom: osemsto eur). Po ukončení kalendárneho roka sa uskutoční vyúčtovanie energií (el. energia, voda) na základe skutočne odobratej energie podľa odpisu z podružného merania a následne bude vystavená vyúčtovacia faktúra.
- 4.3 Podnájomca sa zaväzuje uhradiť nájomcovi cenu podľa bodu 4.1 a 4.2 tejto Zmluvy na základe dvoch (2) vystavených faktúr a to s nasledovnými splatnosťami:

1. do 30.06.2025	1 300,00 EUR bez DPH
2. do 30.09.2025	1 300,00 EUR bez DPH
Spolu:	2 600,00 EUR bez DPH

Úhrady sa považujú za zaplatené pripísaním finančnej sumy na účet nájomcu, resp. dňom uhradenia do pokladnice nájomcu.
- 4.4 K dohodnutej cene uvedenej v bode 4.1 a 4.2 tejto Zmluvy bude zo strany nájomcu účtovaná podnájomcovi daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) vo výške podľa platných právnych predpisov.

- 4.5 Podnájomca je povinný si počas celej dohodnutej doby prenájmu zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu sám a na vlastné náklady.
- 4.6 V prípade omeškania podnájomcu s platením cien uvedených v bode 4.3 tejto Zmluvy 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.
- 4.7 Ak je podnájomca v omeškaní s platením úhrady, považuje sa to za **závažné porušenie** tejto Zmluvy, a nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť.
- 4.8 V prípade poruchy na budove alebo na zariadení je podnájomca povinný bez odkladu ihneď oznámiť nájomcovi v jeho zastúpení Jaroslav Pretóry, t.č. 0915 717 046 potrebu opráv, ktorý zabezpečí jej odstránenie. Bežné opravy (drobná údržba) sú v réžii podnájomcu.
- 4.9 Podnájomca zabezpečí otvorenie prevádzky bufetu v období od 15.04.2025 do 30.09.2025. Mimo tohto termínu je otvorenie prevádzky bufetu individuálne.

Článok 5

Skončenie prenájmu

- 5.1 Prenájom nebytového priestoru podľa tejto Zmluvy zaniká:
- a) uplynutím dohodnutej doby prenájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodov taxatívne uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená táto písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.
- 5.2 Nájomca si vyhradzuje právo **jednostranne odstúpiť** od tejto Zmluvy v prípade, ak mu bude zo strany vlastníka, resp. nájomcu – Mesta Senica doručená výpoveď Nájomnej zmluvy a Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa _____ v znení neskorších dodatkov, teda zmluvy, na základe platnosti ktorej je táto Zmluva odvodená. V takomto prípade je podnájomca povinný bezprostredne odovzdať protokolárne nebytový priestor najneskôr do termínu, ktorý bude uvedený na doručenom jednostrannom odstúpení od tejto Zmluvy.
- 5.3 V prípade zániku prenájmu v zmysle tejto Zmluvy je podnájomca povinný odovzdať (vrátiť) prenajatý nebytový priestor spolu s hnuiteľným majetkom v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr v posledný deň plynutia výpovednej lehoty, resp. posledný deň plynutia doby prenájmu; ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, posledný pracovný deň predchádzajúci tomuto dňu. Tiež je podnájomca povinný si z uvedeného nebytového priestoru a jeho okolia odnieť všetok majetok v jeho vlastníctve. O odovzdaní (vrátení) nebytového priestoru spolu s poskytnutým hnuiteľným majetkom zo strany podnájomcu bude spísaný záznam vrátane popisu stavu, v akom sa nebytový priestor a poskytnutý hnuiteľný majetok v čase jeho odovzdania (vrátenia) nachádza.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1 Práva a povinnosti nájomcu:

6.1.1 Nájomca je povinný:

- a) odovzdať v tejto Zmluve dohodnutý nebytový priestor podnájomcovi do časovo obmedzeného užívania a v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu,

- b) udržiavať prenajatý nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať potrebné energie,
- c) zabezpečiť podnájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním nebytového priestoru, a to po celú dobu trvania doby prenájmu,
- d) 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 však do **desať (10) dní** po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.

6.2 Práva a povinnosti podnájomcu:

6.2.1 Podnájomca je povinný:

- a) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca vykonať, a umožniť mu vykonanie týchto opráv. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- b) bežné prevádzkové opravy a údržbu v nebytových priestoroch, vykoná podnájomca vo vlastnej réžii do sumy 350,00 EUR s DPH bez súhlasu nájomcu, nad sumu 350,00 EUR s DPH je potrebný písomný súhlas nájomcu,
- c) dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy vzťahujúce sa na prenajatý nebytový priestor a v tomto smere vykonávať bežnú a pravidelnú kontrolu tohto priestoru s poukazom na dodržiavanie zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 310/2013 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch, zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve 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). Ďalej podnájomca zodpovedá za vykonanie odborných prehliadok a skúšok v prenajatých priestoroch v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z.z. .
- d) nájomcovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch,
- e) na vlastné náklady zabezpečovať deratizáciu a dezinfekciu nebytových priestorov v zmysle platných hygienických predpisov,
- f) platiť príslušnú licenciu prevádzkovateľovi televízneho a rozhlasového vysielania,
- g) na vlastné náklady po celú dobu trvania podnájomného vzťahu zabezpečovať upratovanie prenajatých nebytových priestorov, dodržiavať v ich okolí poriadok a čistenie dohodnutej časti spoločných priestorov na vlastné náklady,
- h) v celom rozsahu znášať náklady a prípadné škody vzniknuté neprimeraným užívaním prenajatého nebytového priestoru a hnutelného majetku, jeho zamestnancami a osobami, ktoré sa združujú v prenajatom nebytovom priestore s vedomím podnájomcu,
- ch) umožniť vstup pre zamestnancov nájomcu resp. tretích osôb za účelom vykonania opráv, údržby a kontroly systémov, ktoré slúžia k riadnej prevádzke nebytových priestorov, ktoré sú predmetom podnájmu,
- i) poistiť si na svoje náklady majetok, ktorý bude vnesený, umiestnený a ním používaný v nebytovom priestore. Nájomca nezodpovedá podnájomcovi za prípadné vzniknuté škody na jeho zariadení.

6.2.2 Podnájomca **nie je oprávnený** dať prenajatý nebytový priestor ani hnutelný majetok dohodnutý v tejto Zmluve do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu nájomcu.

- 6.2.3 Podnájomca je oprávnený a povinný užívať prenajatý nebytový priestor len v rozsahu a na účel dohodnutý v bode 2.4 tejto Zmluvy.
- 6.2.4 Podnájomca prehlasuje, že je s technickým stavom prenajatého nebytového priestoru riadne oboznámený.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť **dňa 01.01.2025**, najskôr však deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
- 7.2 Táto Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) identických vyhotoveniach, z ktorých nájomca a podnájomca obdržia po dve (2) vyhotovenia.
- 7.3 Túto Zmluvu je možné zmeniť a/alebo doplniť len dodatkami uzavretými zmluvnými stranami v písomnej forme.
- 7.4 Práva a povinnosti zmluvných strán touto Zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka a podporne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení ich zmien a doplnkov.
- 7.5 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.
- 7.6 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v Článku 1 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 uvedenom Článku 1 tejto Zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojená zmluvná strana, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť. 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 druhou 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.
- 7.7 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.
- 7.8 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

za nájomcu
Mgr. Ľubomír Štvrtecký
konateľ

za podnájomcu
Jakub Eliáš
konateľ