

PODNÁJOMNÁ ZMLUVA

/Šul-FŠ-001-2024/

Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o. so sídlom Za poštou ul. č. 7, 920 01 Hlohovec, IČO: 36 235 130, spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 11814/T, konajúca Ing. Petrom Ulíkom, IČ DPH: SK 2020173045, bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., číslo účtu IBAN: SK47 5600 0000 0010 1691 3001, E-mail: bhhc@bhhc.sk, na strane jednej (ďalej len „**Nájomca**“)

a

Michal Šulák, miesto podnikania Ľ. Podjavorinskej 1147/8A, 920 03 Hlohovec, IČO: 56 606 923, zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Trnava pod číslom 250-59456, DIČ: 1073244964, bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s., číslo účtu IBAN:, korešpondenčná adresa: Ľ. Podjavorinskej 1147/8A, 920 03 Hlohovec, E-mail:, na strane druhej (ďalej len „**Podnájomca**“), uzavierajú podľa ust. § 666 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojitosti s ustanovením § 3 a nasl. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z.n.p.túto

podnájomnú zmluvu:
/ ďalej v texte len zmluva /

Čl. I **Predmet a účel podnájmu**

1. Prenajímateľ – Mesto Hlohovec, je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Hlohovec na liste vlastníctva č. 2070, okres Hlohovec, obec Hlohovec, katastrálne územie Šulekovo, ako:
 - a) pozemok parc. reg. „C“ č. 1288, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 287 m²
 - b) stavba so súp. č. 1080 postavená na pozemku parc. reg. „C“ č. 1288, nachádzajúca sa na ul. Osloboditeľov 1080, 920 03 Hlohovec - m.č. Šulekovo.
2. Prenajímateľ nájomnou zmluvou zo dňa 27.02.2012 (ďalej ako „nájomná zmluva“), prenechal Nájomcovi predmet nájmu, aby ho užíval a bral z neho úžitky a Nájomca sa zaviazal platiť za to Prenajímateľovi dohodnutú úhradu za užívanie. Nájomca je v zmysle § 6 zák. č. 116/1990 Zb. v z. n. p. a čl. I. ods. 2,4 nájomnej zmluvy oprávnený dať prenajaté veci do podnájmu iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca touto zmluvou prenecháva Podnájomcovi predmet podnájmu – nebytový priestor, nachádzajúci sa v predmete nájmu podľa čl. 1. ods. 1. tejto zmluvy o výmere **89,51 m²** (ďalej len „predmet podnájmu“) spolu s príslušenstvom, aby ho užíval a Podnájomca sa zaväzuje platiť za to Nájomcovi dohodnutú úhradu za podnájom. Presná špecifikácia a priestorové umiestnenie predmetu podnájmu je určená v grafickej prílohe zmluvy č.4 .
4. Účel podnájmu: poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu. Predmet podnájmu nie je možné užívať na iné účely, ktoré priamo nevyplývajú z tejto zmluvy, ani s predmetom a účelom zmluvy priamo alebo nepriamo nesúvisia.

Čl. II

Odobzdanie predmetu podnájmu Podnájomcovi

1. Podnájomca vyhlasuje, že skutkový a právny stav v akom sa predmet podnájmu nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy, pozná a vyhlasuje, že tento stav umožňuje jeho riadne užívanie na dohodnutý účel podľa čl. I. tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje odovzdať predmet podnájmu Podnájomcovi dňa **01.01.2025**.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu podnájmu Podnájomcovi vyhotovia protokol, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa predmet podnájmu nachádza v čase jeho odovzdania Podnájomcovi, pričom sa v ňom vyznačí, či je spôsobilý k užívaniu na účel podľa tejto zmluvy
 - b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - c) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy zmluvných strán.

Čl. III

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že umožní Podnájomcovi prístup k prenajatému predmetu podnájmu tak, aby ho Podnájomca mohol užívať v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) umožniť Podnájomcovi udržiavať prenajatý predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, pokiaľ ďalej nie je ustanovené inak,
 - b) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním prenajatého predmetu podnájmu spojené.
2. Nájomca je oprávnený kedykoľvek vstupovať do prenajatého predmetu podnájmu za účelom kontroly, či Podnájomca užíva prenajatý predmet podnájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve; kontrolu bude Nájomca vykonávať na základe predchádzajúceho oznámenia Podnájomcovi a tak, aby jej výkonom neobmedzoval Podnájomcu neprimeraným spôsobom. Za rovnakých podmienok je Nájomca oprávnený vstupovať do prenajatého predmetu podnájmu za účelom splnenia povinností Nájomcu, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy alebo príslušných právnych predpisov. V prípade naliehavej potreby, alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetkových hodnôt je Nájomca oprávnený vstúpiť do prenajatého predmetu podnájmu bez predchádzajúceho oznámenia Podnájomcovi. Za týmto účelom je podnájomca povinný umožniť vstup pracovníkom nájomcu do priestorov, ktoré sú predmetom podnájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu do uzavretia tejto zmluvy ukončiť trvanie ostatných zmlúv o podnájme a vyhlasuje, že v prípade ak aj bol predmet zmluvy daný do podnájmu, ku dňu podpísania zmluvy tento podnájomný vzťah zanikol.

Čl. IV

Práva a povinnosti Podnájomcu

1. Podnájomca je oprávnený užívať prenajatý predmet podnájmu a brať z neho úžitky, v súlade s účelom tejto zmluvy.
2. Podnájomca sa zaväzuje počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na prenajatom predmete podnájmu; príp. zdraví tretích osôb alebo iných majetkových alebo nemajetkových hodnotách, inak zodpovedá Nájomcovi za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. V prípade, ak hrozí na prenajatom predmete podnájmu škoda, Podnájomca bez zbytočného odkladu na jej odvrátenie zakročí spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia a ak už škoda na predmete podnájmu vznikla, urobí Podnájomca primerané opatrenia na zmenšenie škodlivých následkov. Podnájomca zodpovedá za všetky škody na predmete podnájmu a ich súčastiach, príp. príslušenstve, vzniknuté počas ich užívania od účinnosti tejto zmluvy. Podnájomca je povinný uzavrieť poisťnú zmluvu s predmetom – zodpovednosť za škodu voči tretím osobám vnútorného vybavenia a bude uhrádzať pravidelné poisťné plnenie. V inom prípade je Podnájomca povinný na vlastné náklady odstrániť vzniknutú škodu tak, že predmet podnájmu dá do pôvodného stavu, v opačnom prípade je povinný nájomcovi nahradiť všetky náklady vzniknuté pri odstraňovaní škody. O týchto skutočnostiach je Podnájomca povinný Nájomcu bez zbytočného odkladu informovať.
3. Podnájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v prenajatom predmete podnájmu a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie (vrátane zimnej údržby).
4. Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť, uhrádzať a vykonávať opravy a to bez ohľadu na ich hodnotu; Podnájomca nemá voči Nájomcovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. V prípade vzniku potreby zabezpečenia väčších opráv dlhodobej povahy, sa zmluvné strany zaväzujú spoločne rokovať o spôsobe a rozsahu ich zabezpečenia; Podnájomca sa zaväzuje, že až do uzavretia dohody zmluvnými stranami o spôsobe zabezpečenia týchto opráv sa zdrží akejkoľvek činnosti, ktorá by smerovala k zabezpečeniu týchto opráv bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu. Dojednaním podľa predchádzajúcej vety nie je dotknutá dohoda zmluvných strán, že je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Nájomcu na povolenie stavebnej úpravy, alebo zmien v predmete podnájmu, kde sa určí spôsob a rozsah opráv a príp. úhrad.
5. Podnájomca je oprávnený bez obmedzenia umožniť vstup a pobyt v prenajatom predmete podnájmu tretím osobám, je však zodpovedný za všetky škody, ktoré spôsobí porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy na prenajatom predmete podnájmu, ktoré vznikli v dôsledku konania iných osôb, ktoré sa s jeho súhlasom nachádzali v prenajatom predmete podnájmu. V prípade, ak v dôsledku konania Podnájomcu alebo v dôsledku konania iných osôb, ktoré sa s jeho súhlasom nachádzali v prenajatom predmete podnájmu dôjde k poškodeniu prenajatého predmetu podnájmu alebo ich zariadenia za škodu zodpovedá podnájomca.
6. Podnájomca nemôže dať do ďalšieho užívania predmet podnájmu tretím osobám.
7. Podnájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a zabezpečovať na vlastné náklady pravidelné odborné prehliadky / revízie / vyhradených technických zariadení v predmete podnájmu, podľa príslušných právnych predpisov, resp. prehliadky za

účelom zistenia stavu ochrany zdravia, bezpečnosti práce / BOZP / a protipožiarnej ochrany. Podnájomca je povinný na požiadanie nájomcu bezodkladne preukázať nájomcovi platné odborné prehliadky a revízne správy podľa príslušných predpisov. V prípade, ak Podnájomca neplní povinnosti podľa ustanovenia tohto odseku zmluvy, má Nájomca voči nemu nárok na náhradu škody, ktorá mu vznikla v príčinnej súvislosti s nekonaním, resp. opomenutím, alebo konaním v rozpore s ustanoveniami tohto odseku.

Čl. V Úhrada za podnájom

1. Úhrada za podnájom prenajatého predmetu podnájmu je vo výške **176,04 EUR** (slovom jednostosedemdesiatšesť eur a štyri centy) bez DPH mesačne. Presná špecifikácia úhrady za podnájom sa nachádza v prílohe zmluvy č. 1. V dohodnutej úhrade za podnájom nie je zahrnutá právnym predpisom stanovená daň z pridanej hodnoty, ktorú Nájomca vyúčtuje podľa príslušných právnych predpisov.
2. V úhrade za podnájom nie sú zahrnuté náklady za služby bezprostredne súvisiace s užívaním prenajatého predmetu podnájmu Nájomcom, t.j. náklady na dodávku nasledujúcich služieb a plnení: dodávka elektriny, plynu, teplej a studenej vody, tepla, odvod odpadovej vody (stočné), požiarňa ochrana spoločných priestorov v nebytovom priestore, (ak je priestorov viac). Predpokladané náklady za súvisiace služby spojené s užívaním predmetu podnájmu sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 a neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. V nákladoch za služby nie je zahrnutá právnym predpisom stanovená daň z pridanej hodnoty, ktorú Nájomca vyúčtuje podľa príslušných právnych predpisov.
3. Podnájomca sa zaväzuje platiť Nájomcovi mesačnú úhradu za podnájom ako aj zálohy na predpokladané mesačné náklady spojené s užívaním služieb súvisiacich s predmetom podnájmu spolu v celkovej výške **381,04 EUR** (slovom tristoosemdesiatjeden eur a štyri centy) bez DPH vždy v lehote splatnosti faktúr 10 dní od jej doručenia na základe faktúry Nájomcu a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet Nájomcu uvedený vo faktúre, pričom variabilný symbol je číslo faktúry.
4. Nájomca sa zaväzuje vyčíslieť skutočnú výšku nákladov za súvisiace služby za uplynulý kalendárny rok trvania podnájmu vždy najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka, pričom:
 - a) skutočné náklady budú súčtom nákladov, ktoré Nájomca preukázateľne a účelne vynaložil na zabezpečenie týchto služieb.
5. Kladný rozdiel takto vyčíslených nákladov a sumy záloh za uplynulý kalendárny rok podľa bodu 4. sa zaväzuje Podnájomca zaplatiť Nájomcovi na základe faktúry Nájomcu, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet Nájomcu uvedený vo faktúre, pričom variabilný symbol je číslo faktúry. Splatnosť faktúry je 10 dní od jej doručenia. Záporný rozdiel takto vyčíslených nákladov a sumy záloh za uplynulý kalendárny rok podľa bodu 4. sa zaväzuje Nájomca zaplatiť Podnájomcovi do 10. júna nasledujúceho kalendárneho roka. Zaplatením sa pre účely predchádzajúcej vety rozumie odoslaná platba na účet podnájomcu.

6. Nájomca je oprávnený jednostranne upraviť výšku úhrady za nájom uvedeného v čl. V. ods. 1 tejto zmluvy, v závislosti od miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom. Nájomca je oprávnený podľa svojej úvahy každoročne zvýšiť úhradu za užívanie o percento výšky inflácie vyhlásenej za predchádzajúci rok. V prípade, že Nájomca nevyužil v určitých rokoch svoje právo zvýšiť o percento inflácie úhradu za nájom, je oprávnený spočítať výšku inflácie z príslušných rokov, v ktorých nevyužil svoje právo zvýšenia úhrady za nájom o výšku inflácie a o takto vypočítané percento zvýšiť úhradu za nájom. Nájomca je oprávnený zvýšiť úhradu za nájom o celú výšku inflácie aj v prípade, že zmluvný vzťah začal v priebehu kalendárneho roka za ktorý je inflácia vyhlásená.
7. Peňažné záväzky na základe tejto zmluvy sa platia prevodom na účet veriteľa v banke a záväzok je splnený pripísaním platenej sumy na účet veriteľa uvedený v príslušnej faktúre.
8. Zvýšenie úhrady za podnájom podľa predchádzajúceho odseku je nájomca povinný oznámiť podnájomcovi písomne. Zvýšenie úhrady za podnájom je účinné od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení oznámenia o zvýšení úhrady za podnájom. Podnájomca svojim podpisom potvrdzuje, že bude uhrádzať úhradu za podnájom podľa oznámenia nájomcu.
9. Podnájomca sa zaväzuje oznámiť Nájomcovi zmenu identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy bezprostredne po ich zmene. V prípade, že Podnájomca svoje povinnosti podľa tohto odseku nesplní zodpovedá Nájomcovi za škodu, ktorá vznikne Nájomcovi v súvislosti s nesprávnym používaním údajov Podnájomcu.
10. V prípade, ak sa počas kalendárneho roka zmení cena služieb spojených s užívaním predmetu podnájmu podľa tejto zmluvy, je nájomca oprávnený upraviť zálohové platby za dodávané služby tak, že doručí podnájomcovi oznámenie o zmene zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu. Podnájomca svojim podpisom potvrdzuje, že bude uhrádzať zálohové platby za služby podľa oznámenia nájomcu.

Čl. VI Čas podnájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájom podľa tejto zmluvy sa uzaviera na dobu **určitú 5 rokov do 31.12.2029**. Podnájom začína plynúť dňom podľa čl. X. ods. 6 tejto zmluvy.

Čl. VII Skončenie podnájmu

1. Podnájom predmetu podnájmu vrátane ich vybavenia a hnutelných vecí užívaných podľa tejto zmluvy sa končí uplynutím doby na ktorú bol uzatvorený, dohodou zmluvných strán, výpoveďou zmluvných strán, alebo odstúpením od zmluvy.
2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času ak:
 - a) podnájomca užíva predmet podnájmu v rozpore so zmluvou

- b) podnájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platbou za podnájom alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s podnájomom
 - c) podnájomca, ktorý na základe zmluvy má nájomcovi poskytovať na úhradu platby za podnájom určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas
 - d) podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet podnájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet podnájmu
 - f) podnájomca prenechá predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu nájomcu
3. Podnájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času ak:
- a) predmet podnájmu sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. zákona č. 116/1990 Z. b.
4. Po skončení podnájmu je podnájomca povinný bez zbytočného odkladu odovzdať prenajatý predmet podnájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Nájomca je oprávnený vypratať predmet podnájmu na náklady podnájomcu pre prípad, že podnájomca po skončení podnájmu predmet podnájmu neuvoľní.
5. Ak podnájomný vzťah zaniká výpoveďou podľa ods. 2 a 3 tohto článku, výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
6. V prípade, ak nájomca vypovedá podnájom z dôvodu, že podnájomca neuhrádza platby podľa tejto zmluvy včas a riadne, výpovedná lehota je 1 mesiac, pričom tento výpovedný dôvod a výpovedná lehota musia byť vo výpovedi uvedené.
7. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak si podnájomca nesplní povinnosť určenú v čl. IV. ods. 7 tejto zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné strany dohodli, že účinky takéhoto odstúpenia nastanú okamihom jeho doručenia zmluvnej strane.

Čl. VIII

Ďalšie dojednania

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
3. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.

Čl. IX

Doručovanie písomností

1. Doručením akejkoľvek písomnosti na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti e-malom, doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú v záhlaví tejto zmluvy doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde. Zmluvné strany sa dohodli aj na tom, že akákoľvek písomnosť/pošta môže byť doručovaná aj prostredníctvom E-mailu na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
3. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej v záhlaví tejto zmluvy, ak sa na tomto mieste zmluvná strana v čase doručenia zdržuje.

Čl. X

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva bola uzatvorená na základe ponukového konania zo dňa 16.12.2024.
2. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú: príloha č. 1, ktorú tvorí výpočtový list, príloha č. 2, ktorú tvorí Protokol podľa čl. II ods. 3, príloha č. 3, ktorú tvorí Súhlas mesta Hlohovec s uzavretím podnájomnej zmluvy podľa čl. X. ods. 6 a príloha č. 4, ktorú tvorí grafická príloha predmetu podnájmu.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, 3 rovnopisy pre nájomcu a 2 pre podnájomcu.
6. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv a jej platnosť je podmienená predchádzajúcim písomným súhlasom mesta Hlohovec ako prenajímateľa.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu v celosti porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

Zmluva nebola uzavretá v tiesni, omyle, za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne právne spôsobilé k právnym úkonom v celom rozsahu a že ich spôsobilosť k právnym úkonom nie je obmedzená ani odňatá.

V Hlohovci, dňa: 18.12.2024

V Hlohovci, dňa: 18.12.2024

Za nájomcu:

Ing. Peter Ulík

konateľ

Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o.

Za podnájomcu:

Michal Šulák