

PODNÁJOMNÁ ZMLUVA

Technické služby Žiar nad Hronom spol. s r.o.	
Došlo:	16 -06- 2019
č.:	komu: SI IE

I. TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r.o.	
sídlo:	A. Dubčeka 380/45, 965 01 Žiar nad Hronom
IČO:	31 609 651
Zapísaný:	Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel:
DIC:	Sro, VI. č.: 2034/S
IČ DPH:	2020479714
bankové spojenie:	SK 2020479714
IBAN:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
konajúca:	SK10 0900 0000 0000
	Mgr. Igor Rozenberg, PhD., MBA, konateľ a
	Ing. Emil Vozár, konateľ
ako nájomca na jednej strane (ďalej len „nájomca“)	

a

II. Boris Murín	
sídlo:	Ľudovíta Štúra 529, 966 01 Hliník nad Hronom
IČO:	45 293 023
Zapísaný:	v Živnostenskom registri vedenom Okresným úradom Žiar nad
DIC:	Hronom, číslo živnostenského registra 680-14710
bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN:	SK69 0900 0000
ako nájomca na jednej strane (ďalej len „podnájomník“)	
(nájomca a podnájomník spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)	

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a
ust. § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov túto

podnájomnú zmluvu (ďalej len „Zmluva“):

Článok I. Predmet Zmluvy

- 1.1 Nájomca na základe Zmluvy o nájme č. 1302/2006, uzatvorenej dňa 09.06.2006 medzi nájomcom a Mestom Žiar nad Hronom, IČO: 00 321 125, Š. Moysesa 46, 965 01 Žiar nad Hronom (ďalej aj ako „prenajímateľ“) ako prenajímateľom (ďalej len ako „Zmluva o nájme č. 1302/2006“) užíva nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Žiar nad Hronom, zapísané na LV č. 1136, a to stavbu so súpisným číslom 229 - budova na kúpalisku, postavenú na CKN parcele č. 1525, nachádzajúcu sa v areáli kúpaliska v Parku Štefana Moysesa v Žiari nad Hronom (ďalej aj ako „kúpalisko“) a pozemok CKN parc. č. 1528/1 o výmere 161 m² katastrálnom území Žiar nad Hronom v areáli kúpaliska v Parku Štefana Moysesa, vedený na LV č. 1136 ako ostatné plochy, to na dobu neurčitú.
- 1.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca prenecháva podnájomníkovi na základe tejto Zmluvy do podnájmu nasledovné nehnuteľnosti **nebytový priestor – hlavný bufet** o výmere **130 m²**, nachádzajúci sa na prízemí nehnuteľnosti - stavby so súpisným číslom

229 označenej ako budova na kúpalisku, postavenej na CKN parcele č. 1525 v katastrálnom území Žiar nad Hronom, zapísanej na LV č. 1136, nachádzajúcej sa v areáli kúpaliska v Parku Štefana Moysesu v Žiari nad Hronom (ďalej len ako „**Predmet podnájmu**“).

Článok II.

Účel podnájmu a odovzdanie predmetu podnájmu podnájomníkovi

- 2.1 Nájomca prenecháva podnájomníkovi do užívania Predmet podnájmu za účelom prevádzkovania hlavného bufetu, resp. letnej reštaurácie a za účelom poskytovania pohostinskej činnosti a služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu v súlade s predmetom činnosti podnájomníka, a to výlučne počas prevádzky prevádzkovej doby kúpaliska v letných mesiacoch kalendárneho roka (ďalej aj ako „**účel podnájmu**“).
- 2.2 Prevádzkovou dobou kúpaliska sa na účely zmluvy rozumie obdobie od 15. 6. do 31. 8. príslušného kalendárneho roka.
- 2.3 Podnájomník podpisom Zmluvy zároveň vyhlasuje, že si Predmet podnájmu pred podpisom Zmluvy riadne prehliadol na mieste samom, bol so stavom Predmetu podnájmu riadne oboznámený, a v tomto stave ho berie do podnájmu za účelom jeho užívania v súlade s bodom 2.1 Zmluvy.

Článok III.

Doba podnájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že podnájom sa uzatvára na dobu určitú, a to s účinnosťou odo dňa 16.06.2019 do 31.08.2028.

Článok IV.

Podnájomné

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomník je povinný uhrádzať nájomcovi za užívanie Predmetu podnájmu podnájomné vo výške **0,19 EUR bez DPH/m²/deň, t.j. 24,70 EUR bez DPH za celý Predmet podnájmu za jeden deň podnájmu**.
- 4.2 Podnájomné za dobu nájmu, uvedenú v článku III. bod 3.1 Zmluvy je splatné do 01.08. bežného kalendárneho roku počas trvania doby nájmu.
- 4.3 Podnájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu. Nájomca zabezpečí podnájomníkovi poskytovanie nasledovných služieb spojených s užívaním Predmetu podnájmu, a to: dodávku studenej vody, odvádzanie odpadovej vody (stočné) a dodávku elektrickej energie.
- 4.4 Podnájomník je povinný uhrádzať nájomcovi za služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu úhrady vo výške (ďalej aj ako „**úhrady**“):
 - a) za vodné a stočné 74,95 EUR bez DPH za každý kalendárny mesiac užívania Predmetu podnájmu a
 - b) za elektrickú energiu 188,10 EUR bez DPH za každý kalendárny mesiac užívania Predmetu podnájmu.
- 4.5 Úhrady za kalendárny mesiac, v ktorom podnájomník začal užívať Predmet podnájmu v súlade s článkom III. bod 3.1 Zmluvy, je podnájomník povinný uhradiť nájomcovi v alikvotnej výške, a to podľa počtu dní, počas ktorých Predmet podnájmu v prvom kalendárnom mesiaci trvania podnájmu užíval.
- 4.6 Podnájomník je povinný uhrádzať nájomcovi úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu mesačné zálohové platby.
- 4.7 K podnájomnému a úhradám za služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu je nájomca oprávnený pripočítať DPH vo výške podľa platných právnych predpisov.
- 4.8 Podnájomník sa zaväzuje nájomcovi uhrádzať podnájomné podľa bodu 4.1 Zmluvy bezhotovostným prevodom na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví Zmluvy v lehote

- splatnosti podľa bodu 4.2 Zmluvy, a to na základe faktúry nájomcu doručenej podnájomníkovi.
- 4.9** Úhrady bude podnájomník uhrádzať nájomcovi do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcu podnájomníkovi. Faktúru na úhrady je nájomca oprávnený vystaviť a doručiť podnájomníkovi v kalendárnom mesiaci, za ktorý sa úhrady platia.
- 4.10** Zálohové platby sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Nájomca je povinný zálohové platby za kalendárny rok (za obdobie, v ktorom bolo kúpalisko prevádzkované) vyúčtovať podnájomníkovi pri ukončení Zmluvy, najneskôr do 31. mája kalendárneho roka nasledujúceho po uplynutí roka, za ktoré sa úhrady platia. Nedoplatok z vyúčtovania úhrad je podnájomník povinný uhradiť nájomcovi v lehote 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi. V prípade preplatku je tento nájomca povinný vrátiť podnájomníkovi v posledný deň trvania Zmluvy, najneskôr do 15. 4. kalendárneho roka, nasledujúceho po roku, za ktorý sa úhrady platia. Nájomca je povinný doručiť podnájomníkovi doklady preukazujúce vyúčtovanie záloh, vrátane dokladov, na základe ktorých vyúčtovanie vykonal (faktúry dodávateľov jednotlivých médií a pod.), a to najneskôr do 5 dní odo dňa doručenia žiadosti podnájomníka nájomcovi.
- 4.11** Za deň úhrady podnájomného a úhrad sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet nájomcu.
- 4.12** V prípade nesplnenia povinnosti podnájomníka uhradiť nájomcovi podnájomné alebo úhrady v zmysle tohto článku Zmluvy riadne a včas, je podnájomník povinný uhradiť nájomcovi prvým dňom omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania podnájomníka s úhradou podnájomného alebo úhrad, a to až do riadneho uhradenia dlžnej sumy.

Článok V.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1** Podnájomník sa zaväzuje užívať Predmet podnájmu a konať tak, že nedôjde ku škodám na Predmete podnájmu a nezníži jeho hodnotu.
- 5.2** Podnájomník je oprávnený Predmet podnájmu užívať len počas prevádzkovej doby kúpaliska a počas otváracích hodín kúpaliska.
- 5.3** Akékoľvek stavebné úpravy na Predmete podnájmu je podnájomník oprávnený vykonať výhradne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu a prenajímateľa a na vlastné nebezpečenstvo a zodpovednosť. V prípade, ak po dni podpisu tejto Zmluvy vykoná podnájomník na Predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy, tieto sa budú považovať za súčasť Predmetu podnájmu, pričom vlastnícke právo k materiálu a/alebo jednotlivým častiam vykonaných stavebných úprav prechádza na prenajímateľa dňom zabudovania materiálu do Predmetu podnájmu a/alebo dňom vykonania stavebných úprav.
- 5.4** Podnájomník nemá voči nájomcovi a/alebo prenajímateľovi nárok na náhradu finančných prostriedkov, vynaložených podnájomníkom na úpravu alebo rekonštrukciu Predmetu podnájmu, ako ani nárok na náhradu protihodnoty toho o čo sa zvýšila hodnota Predmetu podnájmu, a to ani pri ukončení Zmluvy, ak sa Zmluvné strany výslovne písomne nedohodnú inak.
- 5.5** Nájomca zabezpečí podnájomníkovi:
- dodávku studenej vody a odvádzanie odpadovej vody a
 - dodávku elektrickej energie.
- 5.6** Podnájomník je povinný v súvislosti s užívaním Predmetu podnájmu zabezpečiť si na vlastné náklady odvoz a likvidáciu odpadu.
- 5.7** Podnájomník je povinný na svoje náklady zabezpečovať drobné opravy a bežnú údržbu Predmetu podnájmu. Zmluvné strany vyhlasujú, že za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú opravy a údržba, ktorých hodnota jednotlivo nepresiahne sumu 50 EUR.
- 5.8** V prípade, ak je za účelom odstránenia vady alebo poruchy Predmetu podnájmu potrebné vykonať stavebné úpravy, podnájomník je povinný o tejto skutočnosti vopred písomne informovať nájomcu a rovnako je oprávnený stavebné úpravy Predmetu podnájmu vykonať až po ich písomnom odsúhlasení nájomcom.

- 5.9** Podnájomník je povinný v Predmete podnájmu na vlastné náklady v celom rozsahu zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov ako aj plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V súlade s predpismi BOZP podnájomník v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov BOZP v Predmete podnájmu. V prípade, ak je Predmet podnájmu prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, podnájomník zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb.
- 5.10** Podnájomník sa zaväzuje užívať predmet podnájmu výlučne v súlade s touto Zmluvou a na dohodnutý účel podnájmu.
- 5.11** Podnájomník nie je oprávnený dať Predmet podnájmu do užívania tretej osobe.
- 5.12** Podnájomník je povinný umožniť nájomcovi vstup do Predmetu podnájmu s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, a to v čase oznámenom podnájomníkovi najmenej 3 pracovné dni vopred.
- 5.13** Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má vykonať nájomca a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv. Ak podnájomník nesplní tieto podmienky, zodpovedá nájomcovi za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 5.14** Podnájomník sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku nájomcu alebo vlastníka Predmetu podnájmu, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky podnájomníka, inou jeho činnosťou alebo osobami jemu blízkymi, jeho obchodnými partnermi, zamestnancami. Podnájomník berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
- 5.15** Podnájomník si môže poistiť majetok v Predmete podnájmu na vlastné náklady.
- 5.16** Podnájomník berie na vedomie, že nájomca nezodpovedá za škody na jeho majetku.
- 5.17** Nájomca zaručuje podnájomníkovi exkluzivitu služieb v zmysle účelu podnájmu podľa čl. II. tejto Zmluvy, t.j. nájomca neprenajme žiadnu z nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v areáli kúpaliska a ktoré je oprávnený užívať tretej osobe na rovnaký alebo podobný účel ako je účel podnájmu dohodnutý v tejto Zmluve.
- 5.18** Podnájomník sa zaväzuje prevádzkovať letnú reštauráciu počas celej prevádzkovej doby kúpaliska v letných mesiacoch.
- 5.19** Podnájomník sa zaväzuje zabezpečiť, že otváracie hodiny Predmetu podnájmu budú minimálne v rozsahu otváracích hodín kúpaliska, a to počas celej prevádzkovej doby kúpaliska v letných mesiacoch.
- 5.20** Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomník nie je oprávnený predávať nápoje v Predmete podnájmu za neprimeranú cenu, pričom za neprimeranú cenu sa považuje cena, ktorá o 20% a viac presahuje priemernú cenu rovnakých alebo porovnateľných nápojov predávaných v prevádzkach na území Mesta Žiar nad Hronom poskytujúcich pohostinskú činnosť.

Článok VI. Skončenie podnájmu

6.1 Podnájom podľa Zmluvy sa skončí:

- výpoveďou ktoroukoľvek Zmluvnou stranou aj bez udania dôvodu;
- písomnou dohodou zmluvných strán;
- písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodu, ak podnájomník:
 - je v omeškaní so zaplatením podnájomného alebo úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s podnájomom alebo ich časti,
 - užíva Predmet podnájmu spôsobom, že na ňom vzniká alebo hrozí vznik škody,
 - užíva Predmet podnájmu v rozpore s účelom dohodnutým v článku II. tejto zmluvy,
 - napriek písomnému upozorneniu doručenému mu zo strany nájomcu, ďalej porušuje povinnosti vyplývajúce mu zo Zmluvy.
- písomnou výpoveďou podnájomníka, ak sa Predmet podnájmu bez jeho zavinenia stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie alebo stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú Predmet podnájmu užíva.

- 6.2 Výpoveď musí byť písomná, doručená druhej zmluvnej strane a musí v nej byť uvedený konkrétny dôvod výpovede, inak je neplatná. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
- 6.3 Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak podnájomník:
- a) aj napriek písomnému upozorneniu naďalej porušuje povinnosť zabezpečiť otváracie hodiny Predmetu podnájmu minimálne v rozsahu otváracích hodín kúpaliska,
 - b) aj napriek písomnému upozorneniu doručenému podnájomníkovi a po uplynutí lehoty 10 (desať) dní stanovenej nájomcom na nápravu, naďalej predáva nápoje v Predmete podnájmu za neprimeranú cenu.
- 6.4 Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia a musí byť doručené podnájomníkovi. Odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší ku dňu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- 6.5 Podnájom zaniká aj ku dňu zániku nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom na základe Zmluvy o nájme č.1302/2006.
- 6.6 Podnájomník je ku dňu zániku podnájmu povinný odovzdať Predmet podnájmu nájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy Predmetu podnájmu, vykonané v súlade s touto Zmluvou.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 7.2 Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 7.3 Čo sa týka doručovania, zmluvné strany sa záväzne dohodli na nasledovných pravidlách, podmienkach a fikciách doručovania, ktoré medzi nimi so všetkými zmluvnými a zákonnými účinkami doručenia vždy platia:
- a) listiny sa zasielajú na adresu zmluvnej strany, ktorá je ako aktuálna adresa sídla zapísaná v obchodnom registri alebo inom registri, v ktorom je zmluvná strana zapísaná v čase odoslania zásielky na poštovú prepravu,
 - b) listina, adresovaná druhej zmluvnej strane, ktorá je doručovaná poštou, kuriérom alebo inou osobou, ktorá má povinnosť doručiť zásielku, sa považuje za doručenie uplynutím piateho dňa od dňa odovzdania listiny subjektu, obstarávajúcemu jej doručenie. Takto dohodnutá fikcia platí aj v prípadoch, keď: 1) sa adresát v mieste doručenia nezdržuje, 2) sa adresát o doručení (uložení) zásielky nedozvedel, 3) sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá alebo nedoručiteľná. Pokiaľ adresát prevezme zásielku skôr, ako by podľa tohto písmena mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručená okamihom jej fyzického prevzatia adresátom.
- 7.4 Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť v akejkoľvek forme, urobia všetky potrebné úkony a budú postupovať tak, aby neboli porušené alebo ohrozené práva druhého účastníka Zmluvy.
- 7.5 O dobu omeškania jednej zmluvnej strany s plnením jej zmluvných povinností sa predlžuje doba na splnenie povinností druhej zmluvnej strany podľa Zmluvy.
- 7.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený Zmluvou sa riadi právom Slovenskej republiky, bez použitia kolíznych noriem.
- 7.7 Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné a/alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť a/alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a/alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 7.8 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú Zmluvnú stranu.

- 7.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Žiari nad Hronom dňa 16.6.2019

V Žiari nad Hronom dňa 16.6.2019

Nájomca:

Podnájomník: **Boris Murín**
Ludovíta Štúra 52a
966 01 Žiar nad Hronom
IČO: 107788200

Mgr. Igor Rozenberg, PhD., MBA
konateľ
TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r.o.

Boris Murín

Ing. Emil Vozár
konateľ
TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r.o.



TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r.o.
A. Dubčeka 380/45, 965 01 Žiar nad Hronom