

Zmluva o podnájme

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon č. 116/1990 Zb.“) a podľa § 261 ods. 9 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Obchodný zákonník“)

medzi zmluvnými stranami :

Nájomca: **TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r. o.,**
so sídlom Alexandra Dubčeka 45 , 965 58 Žiar nad Hronom, SR
zastúpený: Mgr. Igor Rozenberg, MBA, riaditeľ spoločnosti
IČO: 31609651, DIČ: 2020479714 IČ DPH: SK2020479714,
Bankové spojenie : Tatra banka, a.s., pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu .
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu v Banskej
Bystrici, oddiel Sro, vložka číslo 2034/S.
(ďalej ako „nájomca“)

a

Podnájomca: **PEGOS GM s.r.o.**
Sídlo: Š. Moyses 68, 965 01 Žiar nad Hronom
Štatutárny zástupca: Miroslav Grznár, konateľ spoločnosti
IČO: 47 807 121
DIČ: 2024107338
Registrácia: Obchodná register Okresného súdu Banská Bystrica,
Oddiel: Sro, vložka č. 26906/S
Tel. kontakt:
(ďalej ako „podnájomca“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Nájomca na základe Zmluvy o nájme č. 1454/ÚK/2004 v znení jej neskorších dodatkov, uzatvorenej dňa 01.12.2004 medzi nájomcom a prenajímateľom, ktorým je Mesto Žiar nad Hronom, IČO: 00 321 125, Š. Moyses 46, 965 01 Žiar nad Hronom (ďalej len ako „Zmluva o nájme č. 1454/ÚK/2004“) užíva nehnuteľnosť v katastrálnom území Žiar nad Hronom, zapísanú na LV č. 1136 a to stavbu - krytá plaváreň so súpisným číslom 508, postavenú na CKN parcele č. 531/11 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2309 m², nachádzajúcu sa na Ul. M. Chrásteka v Žiari nad Hronom, a to na dobu neurčitú (ďalej ako „Krytá plaváreň“).
2. Nájomca prenccháva podnájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do podnájmu nebytové priestory a to nebytový priestor fitness o výmere 216 m², k nemu prislúchajúce dve šatne a sociálne zariadenia, spolu o výmere 35 m², a zádverie (prevádzkový vstup do Krytej plavárne) o výmere 6 m², nachádzajúce sa v suteréne Krytej plavárne (ďalej ako „predmet podnájmu“).
3. S právom užívať predmet podnájmu je spojené právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia Krytej plavárne.

4. O odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu bude spísaná zápisnica.

**Článok II.
Účel podnájmu**

1. Predmet podnájmu bude podnájomca užívať za účelom prevádzkovania fitnesscentra.

**Článok III.
Doba podnájmu**

1. Podnájom sa uzatvára na dobu neurčitú a to s účinnosťou od 01.08.2014.

**Článok IV.
Výška nájomného a cena za plnenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu podnájmu je vo výške **28,98 € bez DPH/m²/ročne**. Celková výška nájomného za kalendárny rok je určená nasledovne: 257 m² x 28,98 € = 7447,86 €/rok. Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomné v pravidelných mesačných splátkach vo výške **620,65 € bez DPH**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu.
3. Nájomca do 31.12.2014 na vlastné náklady zabezpečí pre predmet podnájmu nainštalovanie podružných meračov a to vodomery a elektromer. Počnúc dňom nainštalovania podružných meračov bude podnájomca náklady za vodu, TUV, dodávku elektrickej energie platiť podľa stavov podružných meračov. Zmluvné strany sa dohodli, že do nainštalovania podružných meračov sa zálohová platba v zmysle odseku 4. tohto článku bude považovať za paušálnu platbu, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť vyúčtovania v zmysle odseku 8. tohto článku.
4. Podnájomca je povinný za služby, ktorých poskytovanie je spojené s podnájmom, platiť mesačnú zálohovú platbu vo výške 224,15 € bez DPH/mesačne.

Rozpis zálohových platieb v členení podľa jednotlivých služieb:

Vodné a stočné	31,25 € bez DPH
Odvoz odpadu	6,00 € bez DPH
Elektrická energia	41,32 € bez DPH
TUV	36,45 € bez DPH
Teplo	109,13 € bez DPH
Platby spolu	224,15 € bez DPH

(ďalej ako „zálohové platby“)

5. **K nájomnému a k zálohovým platbám sa pripočíta DPH v zmysle platných právnych predpisov SR.**
6. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude nájomné a zálohové platby hradíť mesačne na základe faktúry vystavenej nájomcom a to bezhotovostne na účet nájomcu, uvedený vo faktúre. Variabilný symbol je číslo faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.
7. Nájomca je oprávnený valorizovať výšku nájomného podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, ak rozdiel vo výške ročného nájomného ako celku po zvalorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku

presiahne 3,32 € a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola oficiálne zverejnená výška miery inflácie.

8. Zálohové platby, ktoré neplatí podnájomca priamo ich dodávateľom, sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov (s výnimkou paušálnych platieb). Nájomca je povinný zálohové platby vyúčtovať najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania platieb je podnájomca povinný uhradiť nájomcovi v lehote 15 dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je nájomca povinný vrátiť vyúčtovaný preplatok podnájomcovi.
9. Výšku zálohových platieb môže nájomca podnájomcovi upraviť aj v priebehu kalendárneho roka, ak na to budú opodstatnené a preukázateľné dôvody (zvýšenie cien dodávateľmi týchto služieb alebo rozšírenie poskytovaných služieb o ďalšie služby). Výška zálohových platieb bude bez ohľadu na vyššie uvedené upravená na základe vyúčtovania zálohových platieb za predchádzajúce obdobie, pričom výška zálohových platieb bude vypočítaná ako jedna dvanástina skutočných nákladov za predchádzajúce zúčtovacie obdobie, ktorým je spravidla kalendárny rok, zaokrúhlených na celé desiatky nahor.
10. Zmluvné strany za deň úhrady budú považovať deň, kedy boli finančné prostriedky pripísané na účet nájomcu.
11. V prípade, ak sa dostane podnájomca voči nájomcovi do omeškania so splnením svojho akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy o podnájme, nájomcovi vznikne odo dňa vzniku omeškania nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy, a to za každý deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok nájomcu voči podnájomcovi na náhradu škody v plnej výške.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Podnájomca prehlasuje, že sa oboznámil s predmetom podnájmu a vyhlasuje, že stav predmetu podnájmu mu je známy a je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
2. Podnájomca sa zaväzuje, že pri užívaní predmetu podnájmu a pri prevádzkovaní podnikateľskej činnosti bude dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na predmet podnikania.
3. Podnájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu predmetu podnájmu, vrátane vykonávania drobných opráv.
4. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má vykonať nájomca a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv. Ak podnájomca nesplní tieto podmienky, zodpovedá nájomcovi za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Podnájomca je povinný na vlastné náklady v zmysle príslušných predpisov zabezpečovať všetky revízie, funkčné skúšky ručných elektrických náradí, elektrických šnúr a iných elektrických spotrebičov používaných v predmete podnájmu.
6. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku nájomcu alebo vlastníka predmetu podnájmu, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky podnájomcu, inou jeho činnosťou alebo osobami jemu blízkymi, jeho obchodnými partnermi, zamestnancami, návštevníkmi fitnesscentra alebo inými osobami. Podnájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
7. Podnájomca je povinný zabezpečiť denné upratovanie schodišťa vedúceho od pokladne Krytej plavárne do fitnesscentra.
8. Podnájomca je povinný v čase mimo prevádzky Krytej plavárne zabezpečiť:
 - čistotu a poriadok v Krytej plavárni,
 - aby sa v spoločných priestoroch a zariadeniach Krytej plavárne nezdržovali

návštevníci fitnesscentra alebo tretie osoby.

- riadne uzamknutie a zakódovanie Krytej plavárne.

9. Podnájomca je oprávnený na vlastné náklady zabezpečiť si v predmete podnájmu zabezpečovací systém.
10. Stavebné úpravy, opravy alebo prestavby predmetu podnájmu môže podnájomca uskutočniť len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, a to na vlastné náklady a za podmienky dodržania ustanovení zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a ostatných všeobecne záväzných predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení podnájmu nemá podnájomca nárok na úhradu nákladov vynaložených na stavebné úpravy, opravy alebo prestavby ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu podnájmu. Podnájomca je najneskôr v deň ukončenia podnájomného vzťahu povinný uviesť predmet podnájmu do pôvodného stavu, ak sa s nájomcom nedohodnú inak.
11. Podnájomca 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 požiarimi 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 podnájomca 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, podnájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb.
12. Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu výlučne v súlade s touto zmluvou.
14. Podnájomca nie je oprávnený dať predmet podnájmu do podnájmu tretej osobe.
15. Podnájomca si môže poistiť majetok v predmete podnájmu na vlastné náklady.
16. Podnájomca berie na vedomie, že nájomca nezodpovedá za škody na jeho majetku.
13. Podnájomca sa zaväzuje umožniť nájomcovi vstup do predmetu podnájmu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a kontrole a k odpisu podružných meračov.

Článok VI.

Skončenie podnájmu

1. Podnájomný vzťah možno ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou nájomcu alebo podnájomcu aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpoveďná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
2. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak podnájomca odmietne uzatvoriť dodatok k tejto zmluve, predmetom ktorého bude úprava nájomného alebo zálohových platieb v zmysle článku IV. tejto zmluvy a to v lehote 10 dní odo dňa doručenia návrhu dodatku podnájomcovi, resp. uzatvorenie tohto dodatku svojou nečinnosťou v uvedenej lehote zmarí. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia a musí byť doručené podnájomcovi. Odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší ku dňu doručenia odstúpenia podnájomcovi.
3. Podnájom zaniká aj ku dňu zrušenia Zmluvy o nájme č. 1454/ÚK/2004.
4. Podnájomca povinný najneskôr ku dňu skončenia podnájmu protokolárne odovzdať nájomcovi predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Podnájomca je povinný uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 30 € za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu podnájmu. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu na zaplatenie zmluvnej pokuty.
5. Ak podnájomca odovzdá predmet podnájmu v poškodenom stave, je povinný spôsobené

škody v dojednanom termíne odstrániť na vlastné náklady. Ak si túto povinnosť nesplní budú spôsobené škody odstránené nájomcom na náklady podnájomcu.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

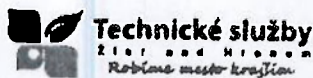
1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.08.2014, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené iba písomnou formou, ktoré sa stanú jej súčasťou.
3. Ak táto zmluva neustanovuje inak, všetky oznámenia vyplývajúce z tejto zmluvy, musia byť voči druhej zmluvnej strane uskutočnené písomne, a to doporučeným listom alebo osobne. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia (napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote).
4. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti celej zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami.
5. Vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán bližšie nešpecifikované v tejto zmluve sa budú riadiť zákonom č. 116/1990 Zb., Obchodným zákonníkom, subsidiárne zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
6. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho dva rovnopisy obdrží nájomca a jeden rovnopis podnájomca.
7. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez omylu a bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku.

V Žiari nad Hronom, dňa 7.7.2014

V Žiari nad Hronom, dňa 7.7.2014

Nájomca:

Podnájomca:



TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r. o.
Alexandra Dubčeka 45, 965 58 Žiar nad Hronom

Mgr. Igor Rozenberg, MBA
riaditeľ spoločnosti
TECHNICKÉ SLUŽBY
Žiar nad Hronom, spol. s r. o.

Miroslav Grznár
konateľ spoločnosti
PEGOS GM s.r.o.