

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 :

Technické služby Žiar nad Hronom spol. s r.o.
Došlo: 31-10-2014
č.: 143 komu: SIE/EP

Nájomca:

TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r. o.,
Sídlo: 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:

INŠTALTECH s.r.o.
Sídlo: SNP 579/105, 965 01 Žiar nad Hronom
Štatutárny orgán: Stanislav Bazalik, konateľ spoločnosti
IČO: 46048847 DIČ: 2023192072 IČ DPH: SK 2023192072
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica,
Oddiel Sro, Vložka číslo 19649/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. Moysesa 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 prenecháva podnájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do podnájmu dva nebytové priestory a to nebytový priestor č. 018 o výmere 10, 21 m² a nebytový priestor č. 0119 o výmere 11,01 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 ako skladové priestory.

Článok III.

Doba podnájmu

1. Podnájom sa uzatvára na dobu neurčitú a to s účinnosťou od 01.11.2014.

Článok IV.

Výška podnájomného a cena za služby

1. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomné za užívanie predmetu podnájmu je vo výške **28,98 € bez DPH/m2/ročne**. Celková výška podnájomného za kalendárny rok je určená nasledovne: $21,22 \text{ m}^2 \times 28,98 \text{ €} = 614,96 \text{ € bez DPH/rok}$. Podnájomca sa zaväzuje platiť podnájomné v pravidelných mesačných splátkach vo výške **51,25 € bez DPH**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v podnájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu.
3. Podnájomca je povinný za služby, ktorých poskytovanie je spojené s podnájomom (vodné a stočné, elektrická energia, odvoz odpadu, TUV a teplo), platiť paušálne platby vo výške **6,50 € bez DPH/mesačne**.
4. K podnájomnému a k paušálnym platbám sa pripočíta DPH v zmysle platných právnych predpisov SR.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude podnájomné a paušálne platby hradiť 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.
6. Nájomca je oprávnený valorizovať výšku podnájomného 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 podnájomného ako celku po zvalorizovaní oproti podnájomnému z predchádzajúceho roku presiahne 3,32 € a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola oficiálne zverejnená výška miery inflácie.
7. Výšku paušálnych platieb môže nájomca podnájomcovi jednostranne upraviť, ak na to budú opodstatnené a preukázateľné dôvody (zvýšenie cien dodávateľmi týchto služieb alebo rozšírenie poskytovaných služieb o ďalšie služby a pod.) a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo nájomcu na vykonanie zmeny.
8. Zmluvné strany za deň úhrady budú považovať deň, kedy boli finančné prostriedky pripísané na účet nájomcu.
9. V prípade, ak sa dostane podnájomca voči nájomcovi do omeškania so splnením svojho akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy, 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 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 v čase mimo prevádzky Krytej plavárne zabezpečiť:
 - čistotu a poriadok v Krytej plavárni,
 - aby sa v spoločných priestoroch a zariadeniach Krytej plavárne nezdržiavali tretie osoby,
 - riadne uzamknutie a zakódovanie Krytej plavárne.
8. Podnájomca je oprávnený na vlastné náklady zabezpečiť si v predmete podnájmu zabezpečovací systém.
9. 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.
10. 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 požiarmi 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.
11. Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu výlučne v súlade s touto zmluvou.
14. Podnájomca nie je oprávnený dať predmet podnájmu do podnájmu alebo iného užívania 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.
12. 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 výpovedná 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 podnájomného alebo paušálnych 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 01.11.2014, 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 v súlade s týmto bodom zmluvy. 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 súvisiacimi 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 31.10.2014

Nájomca:



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.

V Žiari nad Hronom, dňa 30.10.2014

Podnájomca:

INŠTALTECH s.r.o.

UI. SNP 579/105
965 01 Žiar nad Hronom
IČO: 46 048 847 IČ DPH: SK202319207
tel.: 0915 088 822

Stanislav Bazalík
konateľ spoločnosti
INŠTALTECH s.r.o.