

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

Uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami

Nájomca : **Mestské stredisko kultúry a športu p. o.**
Nám. A. Hlinku č. 1, 953 01 Zlaté Moravce
v zastúpení : **Simona Holubová**, pov. ved. podniku
IČO : 42208033
DIČ : 2820009060
č. ú. : 2968633255/0200

a

Podnájomca : **Hedonix, s.r.o.**
v zastúpení : Juraj Krásnohorský
956 12, Preseľany 240
IČO : 46960686
Zapísaný v OR Okresného súdu Nitra, oddiel:Sro, vl.č.: 33456/N

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a VZN č. 6/2011 Zásady hospodárenia s majetkom mesta Zlaté Moravce v znení dodatkov, sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o podnájme nebytového priestoru, podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „zmluva“) za nasledovných podmienok:

Úvodné ustanovenie

Nájomca vyhlásil dňa 14.5.2014 priamy podnájom označený ako „Podnájom – MSKŠ Bufet kúpalisko / 2014“ podľa ustanovenia § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v nadväznosti na Zásady hospodárenia s majetkom mesta Zlaté Moravce (VZN 6/2011 účinné od 11.07.2011) za účelom predloženia najvýhodnejšej ponuky na uzatvorenie zmluvy o podnájme nebytového priestoru uvedeného v čl. 1 tejto zmluvy. Nájomca pri vyhodnotení priameho podnájmu „Podnájom – MSKŠ Bufet kúpalisko /2014“ skonštatoval, že vyššie uvedený nájomca splnil všetky podmienky zadania priameho prenájmu, predložil najvýhodnejšiu ponuku a z uvedeného dôvodu uzatvára s podnájomcom túto zmluvu.

čl. 1

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je podnájom nebytových priestorov – Bufet na kúpalisku – o rozlohe 150 m² a vonkajších priestorov pred bufetom o rozlohe 100 m², ktoré sa nachádzajú na parcele č. 3407/6, v k.ú. Zlaté Moravce, na adrese Zlaté Moravce, Továrenská

46 a ktoré sú napísané na LV č. 3467. Predmetné nebytové priestory má nájomca v nájme na základe Nájomnej zmluvy č. 100105/S zo dňa 02.01.2005 uzatvorenej medzi Správou športových zariadení m.p. Zlaté Moravce ako právny predchodcom nájomcu a vlastníkom predmetných nehnuteľností Mestom Zlaté Moravce („predmet podnájmu“).

čl. 2

Účel používania

Podnájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude využívať výhradne na poskytovanie rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, v zmysle znenia svojho živnostenského oprávnenia.

čl. 3

Doba platnosti zmluvy

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú – od nadobudnutia účinnosti zmluvy **do 31.8.2016**.
2. Podnájom nebytových priestorov tvoriacich predmet podnájmu končí:
 - a) uplynutím doby podnájmu, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení podnájmu alebo
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením §9 ods. 2 alebo 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. c) tohto článku je jeden mesiac a začína od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Do konca výpovednej doby je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom.
4. V prípade neplnenia podmienok zmluvy, alebo zákonných podmienok prevádzkovania predmetu podnájmu si nájomca vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy. Zmluva sa zrušuje dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. V prípade ukončenia podnájmu je podnájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými so súhlasom nájomcu. Podnájomca je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení podnájmu. O odovzdaní nebytových priestorov spíšu zmluvné strany odovzdávací a preberací protokol.

čl. 4

Výška a splatnosť ceny podnájmu a ostatných poplatkov

1. Cena podnájmu je stanovená dohodou zmluvných strán podľa článku 9 ods. 1 písm. j) Zásad hospodárenia s majetkom mesta, podľa ktorého výška nájomného pri nekvalitných priestoroch sa môže určiť dohodou bez ohľadu na predchádzajúce ustanovenia týchto zásad.

Na základe uvedeného vychádzajúc z ponuky predloženej podnájomníkom v rámci priameho podnájmu „Podnájom – MSKŠ Bufet kúpalisko /2014“ sa zmluvné strany dohodli na cene podnájmu vo výške **3,- eurá (slovom tri eurá) mesačne za celý predmet podnájmu.**

2. Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť cenu podnájmu mesačne na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

3. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s predmetom nájmu, ktoré bude nájomca zabezpečovať pre podnájomcu:

- **dodávka elektrickej energie.**

4. Podnájomca je povinný uhradiť skutočnú cenu za dodávku elektrickej energie a to na základe faktúry vystavenej nájomcom podľa skutočného objemu spotrebovanej elektrickej energie zistenej ku koncu každého kalendárneho mesiaca odpočtom príslušného meradla. Služby spojené s podnájomom podnájomca uhradí v lehote splatnosti na účet nájomcu, pričom tieto sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet nájomcu.

čl. 5

Osobitné ustanovenia

S prihliadnutím na zníženie kvality priestorov predmetu podnájmu a s tým súvisiacu cenu podnájmu, sa zmluvné strany dohodli na nasledovnom:

1. Podnájomca je počas doby nájmu povinný na predmete nájmu vykonať stavebné zmeny („zhodnotenie“) v súlade s § 667 Občianskeho zákonníka a to so súhlasom nájomcu a prenajímateľa. Podnájomca uskutoční na predmete nájmu so súhlasom nájomcu a prenajímateľa vylepšenia, stavebné zmeny, úpravy a podobne. Podnájomca je povinný oznámiť plánované zhodnotenie vopred pred začatím týchto prác a odovzdať prípadné stavebné plány a presnú špecifikáciu úprav a zhodnotenia.

2. Podnájomca vykoná zmeny - zhodnotenie predmetu podnájmu, t.j. vonkajších a vnútorných priestorov v minimálnej sume 2.000,- eur (dvetisíc eur) a to do 31.8.2014. Náklady vynaložené podnájomcom na zhodnotenie predmetu podnájmu bude účtovne a daňovo evidovať a odpisovať podnájomca. V súlade s príslušnými právnymi predpismi nájomca vyhlasuje, že nezvýši vstupnú cenu predmetu podnájmu o hodnotu týchto úprav. Výšku zhodnotenia sa podnájomca zaväzuje nájomcovi do 15.9.2014 zdokladovať. V opačnom prípade má nájomník právo od tejto zmluvy odstúpiť.

3. Po skončení podnájmu sa technické zhodnotenie predmetu nájmu stáva vlastníctvom Mesta Zlaté Moravce a podnájomca je povinný odovzdať predmet podnájmu so zohľadnením obvyklého opotrebenia a stavebných úprav, uskutočnených podnájomcom.

4. Podnájomník sa ďalej zaväzuje obstaráť do 31.7.2014 na vlastné náklady vonkajšie vybavenie v podobe slnečníkov, lehátok, prípadne iného vhodného vybavenia využiteľného v súvislosti prevádzkou predmetu podnájmu resp. prevádzkou mestského kúpaliska, a to v hodnote takej, aby hodnota takto obstaraného vybavenia spolu s hodnotou zhodnotenia podľa predchádzajúcich odsekov bola spolu vo výške najmenej 5.000,- eur. Hodnotu obstaraného vybavenia sa podnájomca zaväzuje nájomcovi do 15.8.2014 zdokladovať.

HL

V opačnom prípade má nájomník právo od tejto zmluvy odstúpiť. Toto vybavenie sa podnájomník zaväzuje po ukončení nájmu darovať Mestu Zlaté Moravce.

Čl. 6

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Podnájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných priestorov a v takomto stave ich od nájomcu preberá.
2. Podnájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve, v zmysle živnostenského oprávnenia a v čase otváraciej doby kúpaliska. Nájomca umožní podnájomcovi vstup do prenajatých priestorov pred začiatkom a po ukončení doby podnájmu na čas potrebný na prípravu a ukončenie prevádzky bufetu podľa vzájomnej dohody.
3. Počas prevádzky kúpaliska bude podnájomcovi a obslužnému personálu bufetu povolený vstup do prenajatých priestorov aj pred začiatkom a po ukončení otváraciej doby kúpaliska podľa vzájomnej dohody tak, aby to vyhovovalo nutným prevádzkovým potrebám podnájomcu a boli zabezpečené všetky bezpečnostné podmienky nájomcu.
4. Prípadné stavebné úpravy je podnájomca oprávnený vykonávať iba po predchádzajúcom súhlase nájomcu.
5. Podnájomca je povinný chrániť predmet podnájmu pred poškodením a znehodnotením a starať sa oň so starostlivosťou riadneho hospodára.
6. Podnájomca je povinný uhradiť prípadnú škodu, ktorá vznikne v dôsledku jeho zavinenia alebo v dôsledku zavinenia tretích osôb resp. prípadným porušením zákonných noriem pri prevádzkovaní predmetu podnájmu.
7. Podnájomca znáša všetky náklady spojené s bežným užívaním predmetu podnájmu, včítane potrebných opráv a úprav.
8. Podnájomca zabezpečí objekt pred možným vniknutím neoprávnených osôb a zabezpečí požiarnu ochranu predmetu podnájmu v zmysle platných právnych predpisov.
9. Podnájomca bude zabezpečovať upratovanie prenajatých priestorov, udržiavať ich v poriadku a čistote. Odvoz opadu zabezpečí nájomca.
10. V súlade so zákonom NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom, vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, podnájomca si služby bezpečnostného technika a technika požiarnej ochrany zabezpečuje samostatne, vo svojej vlastnej réžii a zaväzuje sa dodržiavať povinnosti a opatrenia ustanovené týmito zákonmi a vyhláškou a ostatnými predpismi, ktoré s nimi súvisia. Podnájomca je povinný udržiavať predmet podnájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcie a iné).

čl. 7

Záverečné ustanovenia

1. Akákoľvek zmena týkajúca sa tejto zmluvy je možné vykonať iba písomne, formou dodatku k tejto zmluve, po dohode oboch zmluvných strán.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

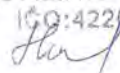
3. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými zákonnými ustanoveniami zákonov SR a VZN mesta Zlaté Moravce.
4. K právoplatnému uzatvoreniu tejto zmluvy je potrebný aj súhlas mesta Zlaté Moravce, ako vlastníka a prenajímateľa predmetu zmluvy.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, z ktorých po jednom obdržia obidve zmluvné strany.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali a na znak súhlasu ju podpísali.

V Zlatých Moravciach, dňa 25.06.2014



.....
podnájomca

MESTSKÉ STREDISKO
KULTÚRY A ŠPORTU p.o.
NÁMESTIE A. HLINKU 1
953 01 ZLATÉ MORAVCE
IČO: 42278033 ①



.....
nájomca



.....
Súhlas mesta Zlaté Moravce