

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa
zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

I. Zmluvné strany

NÁJOMCA:	MŠK Púchov s.r.o.
Sídlo:	Ul. 1. mája 834/29, 020 01 Púchov
IČO:	36 332 500
DIČ:	2021774557
IČ DPH:	SK2021774557
Zápis v obchodnom registri:	Okresný súd Trenčín, oddiel: Sro, vložka číslo: 14302/R
Zastúpený:	Ing. Štefan Ondrička, konateľ spoločnosti
(ďalej len „nájomca“)	

a

PODNÁJOMCA:	Rastislav Urbančok
Sídlo:	Udiča 36, 018 01 Udiča
IČO:	43 789 404
DIČ:	1078669493
IČ DPH:	SK1078669493
Zápis v živnostenskom registri:	Okresný úrad Považská Bystrica, č. ŽR: 330-15464
(„ďalej len podnájomca“)	

II. Predmet a účel zmluvy

1. MŠK Púchov s.r.o. je na základe Zmluvy o nájme zo dňa 07.12.2017 uzatvorenej s prenajímateľom Mestom Púchov (ďalej len „prenajímateľ“), ako výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom na Okresnom úrade Púchov, katastrálny odbor, na LV č. 1, katastrálne územie Púchov, ako aj nebytových priestorov, nájomcom.
2. Podľa čl. II bod 3 nájomnej zmluvy s prenajímateľom je nájomca oprávnený uzatvárať ďalšie podnájomné zmluvy na podnájom nehnuteľností a jednotlivých nebytových priestorov ako aj hnutelných vecí nachádzajúcich sa na týchto a v týchto nehnuteľnostiach.
3. Predmetom podnájmu je nehnuteľnosť – stavba garáž – súpisné číslo 679 o rozlohe 75 m², postavená na parcele KN-C č. 1238/16, k.ú. Púchov (ďalej len „nebytový priestor“) v dočasnom užívaní stavby ako ručná autoumyváreň.
4. Účel podnájmu: nebytový priestor bude slúžiť ako ručná autoumyváreň.
5. Podmienkou využívania stavby na účel ako ručná autoumyváreň je platnosť rozhodnutia o zmene užívania predmetu nájmu. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že platné rozhodnutie, a s tým súvisiace úkony zariadi a vybaví podnájomca na svoje vlastné náklady.

III.

Doba podnájmu

1. Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2018 do 31.12.2020.

IV.

Nájomné

1. Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomcovi nájomné za podnájom nebytových priestorov nasledovne:
 - a) cena podnájmu: 250,00 eur/mesačne+DPH.,
 - b) služby spojené s podnájomom v zmysle bodu 3 tohto článku/mesačne+DPH.
2. Výška ceny podnájmu je určená v zmysle predpisu Zásady nájmu a stanovenia cien nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Púchov, ktorá sú v platnom znení od 1.5.2010. Prípadná zmena týchto zásad, ak bude mať vplyv na uzatvorenie podnájomnej zmluvy, sa premietne do zmluvy písomným dodatkom odsúhlaseným oboma zmluvnými stranami.
3. Služby spojené s podnájomom predstavujú náklady na spotrebované energie – elektrická energia, vodné a stočné. Tieto súvisiace služby spojené s prevádzkou predmetu podnájmu znáša podnájomca a budú podnájmcovi od nájomcu fakturované mesačne po skončení mesiaca, za ktorý sa služby dodali. Faktúra je splatná do 14 dní od dátumu jej vystavenia. K uvedenej cene za spotrebované energie bude účtovaná DPH podľa platnej zákonnej sadzby. Služby za spotrebu energií budú určené podľa skutočne nameranej spotreby energií a príslušnej jednotkovej ceny energií na základe podkladov z príslušných dodávateľských energetických faktúr, ktoré nájomca obdrží po skončení mesiaca, za ktorý sa služby dodali.
4. Podnájomca je platiteľom DPH, z tohto dôvodu bude k celkovej cene nájomného účtovaná DPH podľa platnej zákonnej sadzby.
5. V prípade, že sa podnájomca v priebehu platnosti zmluvy stane neplatiteľom DPH, je túto zmenu povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi.
6. Nájomca bude mesačne fakturovať podnájmcovi cenu nájomného za podnájom do 15. kalendárneho dňa príslušného mesiaca, faktúra je splatná do 14 dní od dátumu jej vystavenia.
7. V prípade omeškania platby podnájomcom je nájomca oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Nezaplatenie nájomného za podnájom a služby spojené s podnájomom sa považuje za závažné porušenie zmluvy a nájomca môže zmluvu vypovedať.

V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný odovzdať podnájmcovi nebytové priestory špecifikované v čl. II. bod 3 tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť podnájmcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním nebytových priestorov za podmienok dohodnutých touto zmluvou.
3. Nájomca sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v prenajatých nebytových priestoroch bude vykonávať iba so súhlasom podnájomcu. Podnájomca môže súhlas odoprieť iba zo závažných dôvodov.

VI.

Práva a povinnosti podnájomcu

1. Podnájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy len na účel dohodnutý v tejto zmluve. Popri podnájomcovi sú oprávnení užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, aj zamestnanci, zákazníci a obchodní partneri podnájomcu.
2. Podnájomca je povinný starať sa o údržbu nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy a hradiť náklady na ich bežnú údržbu. Podnájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiace s ich užívaním a obvyklé udržiavacie práce si zabezpečí sám vo vlastnej réžii a na vlastné náklady.
3. Akúkoľvek rekonštrukciu, ktorú podnájomca uskutoční so súhlasom nájomcu na predmete podnájmu, hradí podnájomca vo vlastnej réžii a na vlastné náklady. Účastníci tejto zmluvy sa výslovne dohodli, že pri akomkoľvek skončení podnájmu podľa článku VII tejto zmluvy si podnájomca nebude uplatňovať žiadne finančné, ani iné materiálne náhrady, ktoré vynaložil na rekonštrukciu predmetu podnájmu, resp. ktoré budú s rekonštrukciou spojené.
4. Podnájomca nemôže pri rekonštrukciách a opravách predmetu podnájmu poškodiť asfaltový povrch. Prípadné poškodenia trávnej plochy je podnájomca povinný dať do pôvodného stavu.
5. Podnájomca nie je oprávnený odovzdať alebo umožniť užívanie predmetu podnájmu tretím osobám bez súhlasu nájomcu.
6. Podnájomca sa zaväzuje, že závaży a poškodenia, ktoré v nebytových priestoroch spôsobí sám alebo jeho zamestnanci, príp. zákazníci, uhradí v plnej výške. V opačnom prípade je nájomca oprávnený po predchádzajúcom upozornení podnájomcu poškodenie sám odstrániť na náklady podnájomcu.
7. Podnájomca sa zaväzuje, že nebude v prenajatých nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, a to ani na vlastné náklady.
8. Podnájomca je povinný sústavne zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona o požiarnej ochrane č. 314/2001 § 4, 5, 6 Z.z. v znení neskorších predpisov a vykonávať všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch predmetu podnájmu tejto zmluvy. Zároveň je podnájomca povinný spolupracovať a umožniť vstup nájomcovi pri vykonávaní revízií a kontrol, ktoré je nájomca povinný vykonávať na objekte, v ktorom sa predmet podnájmu nachádza. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj ostatných právnych predpisov v tejto oblasti.
9. Podnájomca je povinný vykonávať na svoje náklady bežnú údržbu prenajatého priestoru (oprava rozbitého okna, základná údržba inventáru, výmena žiaroviek a opravy podobného charakteru), je povinný udržiavať čistotu v prenajatých nebytových priestoroch a pred vstupom do priestorov je povinný v časti priliehajúcej k predmetu podnájmu udržiavať prístupové komunikácie v bezpečnom stave zodpovedajúcom príslušným právnym predpisom, najmä pokiaľ sa týka zimnej údržby, odpratávania snehu a zabezpečenia posypu v prípade, ak to poveternostné podmienky budú vyžadovať.
10. Podnájomca je povinný ku dňu skončenia platnosti podnájomnej zmluvy nebytové priestory odovzdať nájomcovi vypratané v riadnom stave s prihliadnutím na amortizáciu a obvyklé opotrebenie podľa dĺžky doby používania.
11. Podnájomca je povinný pravidelne vykonávať upratovanie a dezinfekciu prenajatých nebytových priestorov.
12. Podnájomca je povinný umožniť nájomcovi na jeho požiadanie prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly resp. opráv.
13. Podnájomca je oprávnený dať si poistiť prenajaté nebytové priestory a vlastný majetok v nich sa nachádzajúci na vlastné náklady.

14. Podnájomca je oprávnený umiestniť pri vchode do nebytového priestoru reklamnú tabuľu informujúcu o jeho prevádzke schválenú nájomcom, a to až po dohode s nájomcom o mieste a spôsobe jej uchytenia.

15. Podnájomcovi sa zakazuje umiestnenie akejkoľvek statickej alebo politickej reklamy – obrazom, textom, či odkazom – v priestoroch alebo na objekte predmetu podnájmu, pokiaľ k tomu nedá súhlas prenajímateľ ako vlastník nehnuteľností. V prípade porušenia tejto povinnosti bude toto porušenie považované za vážne porušenie zmluvných povinností a nájomcovi vznikne právo odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou platnosťou.

16. Podnájomca je povinný dodržiavať interné smernice, zásady a prevádzkové poriadky vydané nájomcom pre prevádzku objektu, v ktorom sa nachádza prenajatý nebytový priestor.

VII.

Zánik podnájmu

1. Podnájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:

- uplynutím dojednaného času,
- vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán s uvedením dňa, ku ktorému sa podnájomný vzťah končí,
- písomnou výpoveďou nájomcu alebo podnájomcu,
- zánikom nájomcu bez právneho nástupcu alebo zánikom podnájomcu bez právneho nástupcu alebo smrťou podnájomcu,
- skončením platnosti zmluvy medzi prenajímateľom Mestom Púchov a nájomcom MŠK Púchov s.r.o.,
- zánikom predmetu podnájmu.

2. Podnájomný vzťah možno ukončiť výpoveďou pred uplynutím dojednaného času, ak:

a) nájomca:

- podnájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
- podnájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením ceny nájomného za podnájom,
- podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- podnájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inej fyzickej osobe alebo právnickej osobe bez súhlasu nájomcu,
- podnájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,

b) podnájomca:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb.

3. Vo výpovedi sa uvedie dôvod ukončenia podnájomného vzťahu. Výpovedná doba je rovnaká pre obidve zmluvné strany, a to v rozsahu 2 mesiacov, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Počas plynutia výpovednej doby je podnájomca povinný umožniť záujemcovi o podnájom prehliadku nebytových priestorov v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. Podnájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

5. Pri ukončení podnájmu je nájomca oprávnený ku dňu skončenia podnájmu odstaviť predmet podnájmu od dodávky všetkých energií bez súhlasu podnájomcu, ako aj uzavrieť podľa vlastného uváženia predmet podnájmu voči vstupu akejkoľvek osoby vrátane podnájomcu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny v tejto podnájomnej zmluve môžu zmluvné strany vykonať po vzájomnej dohode, a to formou písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Vzťahy neupravené tohto podnájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
3. Táto podnájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webe spoločnosti MŠK Púchov s.r.o.
4. V prípade ak sa niektoré ustanovenia tejto zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojim zmyslom a obsahom budú najlepšie zodpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pre každú zmluvnú stranu po jednom.
6. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.
7. Zmluva bola zverejnená dňa

V Púchove, dňa 11. 12. 2017

Nájomca:



MŠK Púchov s.r.o.
Ing. Štefan Ondrička

Podnájomca:



Rastislav Urbančok