ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. 1/2020/SOU

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:	**STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA OBCHODU A SLUŽIEB**
Sídlo:	Ul. 1. mája 1264, 020 01 Púchov
IČO:	00 158 569
DIČ:	2020615234
Zastúpený:	Mgr. Iveta Mináriková, riaditeľka
(„ďalej len podnájomca")	

II.
Predmet a účel zmluvy

1. MŠK Púchov s.r.o. je na základe dvoch nájomných zmlúv zo dňa 25.06.2020 uzatvorených 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. I bod 3 nájomných zmlúv s prenajímateľom je nájomca oprávnený uzatvárať ďalšie podnájomné zmluvy na podnájom nehnuteľností a jednotlivých nebytových priestorov ako aj hnuteľných vecí nachádzajúcich sa na týchto a v týchto nehnuteľnostiach.

3. Predmetom podnájmu je nebytový priestor o rozlohe 36,84 m2 nachádzajúci sa v objekte stavby „Športová hala", súpisné číslo 834, postavenej na parcele KN-C č. 1224/3, k.ú. Púchov (ďalej len „nebytový priestor").

4. Účel podnájmu: kabinet pre učiteľov telesnej výchovy, sklad náradia a sklad materiálu.

III.
Doba podnájmu

1. Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2021 do 31.12.2023.

IV.
Nájomné

1. Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomcovi nájomné za podnájom nebytových priestorov nasledovne:

a) cena podnájmu: 61,40 eur/mesačne,

b) služby spojené s podnájmom: 110,37 eur/mesačne+DPH.

2. Výška ceny podnájmu je určená v zmysle predpisu Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Púchov v platnom znení. Prípadná zmena týchto zásad, ak bude mať vplyv na uzatvorenú podnájomnú zmluvu, sa premietne do zmluvy písomným dodatkom odsúhlaseným oboma zmluvnými stranami.

3. Výška ceny za služby spojené s podnájmom zahŕňa prevádzkové náklady na energie – spotrebu tepla, elektrickej energie, vody.

4. Podnájomca nie je platiteľom DPH, z tohto dôvodu je dohodnutá fakturácia podnájmu za cenu bez DPH.

5. V prípade, že sa podnájomca v priebehu platnosti zmluvy stane platiteľ DPH, je túto zmenu povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi.

6. Nájomca bude mesačne fakturovať podnájomcovi 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 podnájmom sa považuje za závažné porušenie zmluvy a nájomca môže zmluvu vypovedať.

V.
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný odovzdať podnájomcovi nebytové priestory špecifikované v čl. II. bod 3 tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2. Nájomca je povinný zabezpečiť podnájomcovi 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. Podnájomca je povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi potrebu opráv a tých prác, ktoré má urobiť nájomca.

3. Podnájomca nie je oprávnený odovzdať alebo umožniť užívanie predmetu podnájmu tretím osobám bez súhlasu nájomcu.

4. Podnájomca sa zaväzuje, že závady 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 priestory v bezpečnom stave zodpovedajúcom príslušným právnym predpisom.

8. Podnájomca je povinný po skončení podnájmu vrátiť nájomcovi priestory v stave rovnajúcemu sa stavu pred ich odovzdaním s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu.

9. Podnájomca je povinný pravidelne vykonávať upratovanie a dezinfekciu prenajatých nebytových priestorov.

10. Podnájomca je povinný umožniť nájomcovi na jeho požiadanie prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly resp. opráv.

11. Podnájomca je oprávnený dať si poistiť prenajaté nebytové priestory a vlastný majetok v nich sa nachádzajúci na vlastné náklady.

12. Podnájomca je oprávnený užívať WC priestory nachádzajúce sa v tesnej blízkosti nebytových priestorov, ktoré má podnájomca v podnájme a zároveň má podnájomca prístup k vode.

13. 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.

15. 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 podnájomné vzťahu. Výpovedná dobe 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. Zmluvy 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 26.11.2020

Nájomca:

.....

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

Podnájomca:

.....

SOŠ obchodu a služieb, Púchov
Mgr. Iveta Mináriková, riaditeľka