

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:	Tenisový klub Púchov
	občianske združenie
Sídlo:	Chmelinec 1417/18, 020 01 Púchov
IČO:	36 114 871
DIČ:	2021522591
Zápis MV SR:	VVS/1-900/90-15734
Zastúpený:	Ing. Vladimír Kuchař, predseda klubu
(„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 s tretími osobami na podnájom nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájomných zmlúv.

3. Predmetom podnájomu sú:

- nehnuteľnosti nachádzajúce sa na pozemku parcela registra „C“ č. 1238/20, k.ú. Púchov: 4 ks tenisové dvorce, 1 ks detské tenisové ihrisko o rozmeroch 20 m x 10 m, prístupové a okolité plochy k tenisovým dvorcom a k ihrisku v tenisovom areáli ohraničenom existujúcim oplatením,
- hnuteľné veci so všetkými súčasťami a príslušenstvom prislúchajúcim k tenisovému areálu ohraničenému existujúcim oplatením, a to: 8 ks stĺpik na sieť, 4 ks navijak na sieť, 1 ks škrabka s rúčkou, 1 ks valec, 1 ks stojan pre rozhodcu, 1 ks hasiaci prístroj,
- súčasťou podnájomu je i právo využívania vody zo studne pre účely tenisového klubu,

- d) plánovaný novovybudovaný objekt sociálneho zázemia v tenisovom areáli, ktorého realizácia by mala byť dokončená v roku 2021 s názvom „Klubovňa – novostavba“. Predmet podnájmu v zmysle bodu 3 d) bude môcť využívať podnájomca až po jeho skolaudovaní, resp. po jeho uvedení do užívania.
4. Pod pojmom „tenisový areál“ sa rozumie priestor určený tenistom vybudovaný na parcele KN-C č. 1238/20, k.ú. Púchov a ohraničený existujúcim oplotením.
5. Predmetom podnájmu nie je plážové ihrisko vybudované na parcele KN-C č. 1238/20, k.ú. Púchov, ktoré je oddelené od predmetu podnájmu existujúcim oplotením.
6. Predmetom podnájmu sa nestáva studňa a čerpadlo, ktoré ostáva v správe nájomcu.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť podnájmovi ako aj tretím osobám prístup (peši aj motorizovane) k predmetu podnájmu po komunikáciách vybudovaných na príľahlých pozemkoch.
8. Účel podnájmu je vykonávanie športovej činnosti tenisového klubu v zmysle stanov športového klubu Tenisový klub Púchov s dôrazom na vytváranie podmienok pre mládežnícky tenis.

III.

Doba podnájmu

1. Podnájmná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.01.2021 do 31.12.2030**.
2. V prípade, že nájomné zmluvy zo dňa 25.06.2020 medzi prenajímateľom Mestom Púchov a nájomcom MŠK Púchov s.r.o. týkajúce sa predmetu podnájmu budú predĺžené alebo sa podpíšu nové nájomné zmluvy medzi prenajímateľom Mestom Púchov a nájomcom MŠK Púchov s.r.o. týkajúce sa predmetu podnájmu, bude mať podnájomca Tenisový klub Púchov prednostné právo na uzatvorenie podnájomnej zmluvy na podnájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku, ktoré sú predmetom podnájmu tejto zmluvy. Uzatvorenie podnájomnej zmluvy schválilo Mestské zastupiteľstvo Púchov.

IV.

Nájomné

1. Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomcovi nájomné za podnájom v sume 1,- Eur ročne (bez DPH).
2. Cena podnájmu bola odsúhlasená na zasadnutí Mestského zastupiteľstva Púchov, konaného dňa 28.10.2020, a je schválená na 10 rokov.
3. 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 podnájmnú zmluvu, sa premietne do zmluvy písomným dodatkom odsúhlaseným oboma zmluvnými stranami.
4. Podnájomca nie je platiteľom DPH. Celková cena nájomného bude účtovaná s DPH podľa platnej zákonnej sadzby.
5. V prípade, že sa podnájomca v priebehu platnosti zmluvy stane platiteľom DPH, je túto zmenu povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi.
6. Nájomca bude fakturovať podnájmovi cenu nájomného za podnájom 1-krát za rok. Faktúra bude nájomcom podnájmovi vystavená najneskôr do konca príslušného kalendárneho roka. 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 sa považuje za závažné porušenie zmluvy a nájomca môže zmluvu vypovedať.

9. Náklady na elektrickú energiu spojenú s prevádzkou predmetu podnájmu znáša podnájomca. Ďalšie prevádzkové náklady (vodné, stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia) súvisiace s prevádzkou a užívaním časti predmetu podnájmu podľa bodu 3d) článku II. tejto zmluvy si určia zmluvné strany písomne, a to buď formou refakturácie prevádzkových nákladov z nájomcu na podnájomcu alebo priamo uzatvorením zmluvy o odbere energií medzi podnájomcom a dodávateľmi energií. Odpadové vody z objektu podľa bodu 3d) článku II. tejto zmluvy budú odkanalizované do žumpy, pričom za vývoz žumpy zodpovedá podnájomca a súčasne znáša náklady na vývoz žumpy.

V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný odovzdať podnájomcovi predmet podnájmu špecifikovaný 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 predmetu podnájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou.

3. Nájomca sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny na predmete podnájmu 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 predmet podnájmu aj členovia a návštevníci tenisového klubu.

2. Podnájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť prevádzkyschopnosť predmetu podnájmu v súlade s účelom tejto zmluvy pod celú dobu podnájmu.

3. Podnájomca je povinný starať sa o údržbu predmetu podnájmu a hradiť náklady na jeho bežnú údržbu. Rozsah pravidelnej údržby zahŕňa okrem iného aj: pravidelnú úpravu a polievanie tenisových dvorcov s cieľom dosiahnuť hygienickú prevádzku okolitých objektov (letné kúpalisko), pravidelnú kontrolu a odstraňovanie dier v oplatení, čím sa zabraňuje nepovolenému vstupu, zabezpečovanie pravidelnej údržby huteľného majetku umiestneného a účelovo spätého s tenisovými dvorcami, obnovovanie náterov na oplatení a tenisových konštrukciách, hlásenie porúch čerpadla a znečistenia studne prevádzkarovi nájomcu alebo priamo na sekretariát nájomcu. Podnájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy na predmete podnájmu súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce si zabezpečí sám vo vlastnej réžii a na vlastné náklady.

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

5. Podnájomca je povinný zabezpečiť riadnu ochranu majetku, ktorý mu nájomca prenechal do podnájmu, ako aj kontrolu osôb nachádzajúcich sa v predmete podnájmu alebo jeho blízkosti, ak okolnosti predpokladajú vykonanie takejto kontroly. Podnájomca je povinný vykonať také opatrenia,

ktoré zamedzia nekontrolovanému vstupu a pobytu osôb neorganizovaných podnájomcom v priestoroch predmetu podnájmu alebo v ich blízkosti a zamedzí tak možnosti poškodenia predmetu podnájmu.

6. Podnájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré na predmete podnájmu spôsobí sám alebo jeho členovia alebo návštevníci, 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 na predmete podnájmu vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, a to ani na vlastné náklady.

8. Podnájomca je povinný:

- a) 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;
- b) dodržiavať ustanovenia zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj ostatných právnych predpisov v tejto oblasti;
- c) sústavne zabezpečovať úlohy civilnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona o civilnej ochrane obyvateľstva č. 42/1994 Z.z. v znení neskorších predpisov;
- d) sústavne zabezpečovať úlohy spojené so zdravotnou prípravou zamestnancov v plnom rozsahu podľa zákona o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia č. 355/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov;
- e) spolupracovať a umožniť vstup nájomcovi pri vykonávaní revízií a kontrol, ktoré je nájomca povinný vykonávať na objekte, v ktorom sa predmet podnájmu nachádza.

9. Podnájomca je povinný udržiavať čistotu v prenajatých priestoroch a pred vstupom do priestorov je povinný v časti priliehajúcej k predmetu podnájmu udržiavať priestory v bezpečnom stave zodpovedajúcom príslušným právnym predpisom.

10. Podnájomca je povinný po skončení podnájmu vrátiť nájomcovi predmet podnájmu, a to v stave rovnajúcomu sa stavu pred jeho odovzdaním s prihliadnutím k jeho obvyklému opotrebovaniu.

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

12. Podnájomca je oprávnený dať si poistiť vlastný majetok nachádzajúci sa v priestoroch podnájmu, a to na vlastné náklady.

13. Predmet podnájmu bude poistený nájomcom (základné poistenie na živelné riziká na predmete poistenia tenisové kurty vrátane oplotenia). Toto poistenie predmetu podnájmu bude každoročne fakturované podnájomcovi. Faktúra bude nájomcom podnájomcovi vystavená najneskôr do konca príslušného kalendárneho roka. Faktúra je splatná do 14 dní od dátumu jej vystavenia. Cena ročného poistného bude v hodnote poistného, ktoré sa vzťahuje na predmet podnájmu. Hodnota ročného poistného je určená na základe platnej poistnej zmluvy nájomcu s poisťovňou. Predmet podnájmu uvedený v bode 3d) článku II. tejto zmluvy bude poistený až po jeho skolaudovaní, resp. po jeho uvedení do užívania. V prípade zmeny hodnoty ročného poistného bude podnájomcovi fakturovaná skutočná hodnota poistného na predmet podnájmu.

14. Podnájomca preberá na seba všetky príjmy spojené s užívaním predmetu podnájmu, ktoré je v zmysle svojich stanov športového klubu oprávnený poberať a tieto nie sú v rozpore s touto zmluvou.

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

16. 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.

17. Podnájomca súhlasí s umiestnením reklamy v prospech Mesta Púchov a nájomcu v priestoroch predmetu podnájmu na základe vzájomnej dohody v rozsahu 5m² / mimo hlavných reklamných plôch podnájomcu za odplatu 1,- Eur ročne. Označenie prenajímateľa alebo nájomcu (názvom alebo logom) na objekte Klubovne – novostavby sa nepovažuje za reklamu za odplatu, ale ide o označenie majiteľa, respektíve správcu objektu.

18. Podnájomca umožní vlastníkovi predmetu podnájmu - Mestu Púchov – jeho využitie pre organizáciu podujatí určených Mestom Púchov za podmienok pokrytia nákladov na energie, prevzatia zodpovednosti za škodu a včasnej súčinnosti pri skoordinovalí konkrétnej akcie a podmienok podnájomcu. Každé takéto účelné použitie predmetu podnájmu v prospech Mesta Púchov musí byť upravené samostatnou zmluvou.

VII.

Zodpovednosť za škodu

1. Podnájomca je zodpovedný za škody spôsobené na predmete podnájmu, ktoré preukázateľne vznikli jeho zavinením, resp. zavinením osôb, ktoré plnili jeho príkazy alebo zavinením návštevníkov.

2. Za bežné opotrebovanie predmetu podnájmu, spôsobené riadnym užívaním, podnájomca nezodpovedá.

3. Podnájomca je zodpovedný za škody spôsobené na predmete podnájmu, ktoré vznikli konaním osôb organizovaných podnájomcom, ako aj v dôsledku konania osôb podnájomcom neorganizovaných, avšak účastných na podujatiach ním poriadaných alebo nachádzajúcich sa v priestoroch predmetu podnájmu či v jeho blízkosti z dôvodu bez účinnej kontroly podnájomcu. Nájomca nemá za povinnosť zisťovať totožnosť osôb, ktoré spôsobili škodu na predmete podnájmu, ktorí nie sú podnájomcom organizovaní alebo sa nachádzajú v priestoroch predmetu podnájmu, či v jeho blízkosti bez účinnej kontroly podnájomcu.

4. Ostatné prípady vzniku škody na predmete podnájmu sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

VIII.

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 predmet podnájmu v rozpore so zmluvou,

- podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet podnájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet podnájmu,
- podnájomca prenechá predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu inej fyzickej osobe alebo právnickej osobe bez súhlasu nájomcu,
- podnájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet podnájmu prenajal,

b) podnájomca:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet podnájmu prenajal,
- predmet podnájmu 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 podnájomnej 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.

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.

IX.

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 19.11.2020

Nájomca:


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

Podnájomca:


.....
Tenisový klub Púchov
Ing. Vladimír Kuchař, predseda klubu