**Zmluva o podnájme**
**č.02/2013/H528**

**Zmluvné strany**

Nájomca: Mestský podnik služieb spol. s r.o.
Hviezdoslavova 477, 905 01 Senica
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
Oddiel: Sro, vložka č. 143/T
Zastúpený: Ing. Ján Bachura, konateľ
IČO: 31424287
DIČ: 2020376303
IČ DPH: SK 2020376303
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Senica
Číslo účtu: 9203289001/5600

(ďalej len „Nájomca")

Podnájomca: Obchodné meno: Stanislav Slezák
Miesto podnikania: 906 05, Sobotište 357
Zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Senica
pod číslom registra: 205–3689
Zastúpený: Stanislavom Šestákom, podnikateľom
IČO: 33945675
DIČ: 1029127825
Neplátca DPH:

(ďalej len „Podnájomca")

uzatvárajú podľa § 6 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení platnom ku dňu podpisu Zmluvy o podnájme č.02/2013/H528, túto podnájomnú zmluvu (ďalej len „Zmluvu"):

**Článok I.**
**Predmet zmluvy**

1.1 Nájomca nebytových priestorov v Senici, k.ú. Senica, vedených na Správe katastra v Senici na LV č. 3353 ako stavba, súpisné číslo 528 – slobodáreň Hurbanova 4, postavená na pozemku parcela č. 114/1 vo výmere 288 m2, užíva tieto priestory na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti, uzatvorenej podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, zo dňa 11. 03. 2013.

1.2 Predmetom tejto Zmluvy je podnájom nebytových priestorov podľa bodu 1.1 o celkovej výmere 28,00 m2, nachádzajúcich sa na druhom nadzemnom podlaží budovy slobodáreň Hurbanova 4, s.č.528, miestnosť č.16, tak ako je zakreslené v prílohe č. 3 Zmluvy. Nájomca prehlasuje, že je oprávnený ponechať predmet zmluvy Podnájomcovi do podnájmu.
(ďalej len „Predmet zmluvy ").

1.3 Podnájomca prehlasuje, že je oboznámený s pravidlami používania Predmetu zmluvy.

**Článok II.**
**Účel podnájmu**

2.1 Podájomca môže Predmet zmluvy užívať na zriadenie sídla alebo prevádzkarne podnikateľského subjektu registrovaného v zmysle živnostenského zákona, resp. miesto podnikania, v súlade so svojím predmetom činnosti a s dobrými mravmi tak, aby neutrpelo ujmu obchodné meno Prenajímateľa.

2.2 Podnájomca je oprávnený zmeniť účel využitia iba po predchádzajúcom súhlase Nájomcu udeleného vo forme obojstranne podpísaného dodatku k Zmluve.

2.3 Podnájomca prehlasuje, že do 90 dní odo podpísania Zmluvy získa všetky úradné a iné povolenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho užívaním nebytových priestorov. Nájomca tiež prehlasuje, že tieto povolenia budú právoplatné a zaväzuje sa, že ich právoplatnosť zachová počas celej doby nájmu.

## Článok III.
## Práva a povinnosti Nájomcu

3.1 Nájomca odovzdá Podnájomcovi najneskôr do 31.12.2013 Predmet zmluvy v stave, v akom sa nachádza v čase podpísania Zmluvy. Prevzatie Predmetu zmluvy spolu s uvedením jeho stavu, počtu poskytnutých kľúčov a pod. bude zaprotokolované v písomnom zápise, ktorý podpíšu obe zmluvné strany v deň odovzdania priestorov.

3.2 Nájomca bude znášať dane a poplatky spojené s Predmetom nájmu, a povinnosti spojené so záväzkom v bode 3.4. tohoto článku.

3.3 Nájomca zabezpečí poistenie celého objektu, okrem majetku Podnájomcu, ktorý počas trvania podnájmu do objektu vnesie. Poistenie Nájomcu sa vzťahuje na živelné poistenie a škody spôsobené tretími osobami.

3.4 Nájomca môže zabezpečiť opravy havarijného stavu predmetných nebytových priestorov, resp. ich časti, ktoré sú bezpodmienečne nutné z hľadiska užívania Predmetu zmluvy a zachovania jeho prevádzkyschopného stavu alebo ohrozujú život, zdravie alebo majetok iných subjektov v predmetných nebytových priestoroch.

3.5 Nájomca zmluvne zabezpečí prenájom odpadových nádob a ich udržiavanie v poriadku a čistote.

## Článok IV.
## Práva a povinnosti Podnájomcu

4.1 Podnájomca preberá zodpovednosť za dodržiavanie platných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj za zabezpečenie ochrany majetku v zmysle platných právnych noriem, s ktorými bol Podnájomca oboznámený pred podpisom Zmluvy. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok objektu a ostatné interné predpisy Nájomcu, s ktorými ho Nájomca oboznámi.

4.2 Podnájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných a povrchových vôd. Berie na seba v rámci svojej činnosti zodpovednosť za nakladanie s odpadom podľa platných právnych predpisov o odpadoch a ďalších súvisiacich predpisov.

4.3 Poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch si Podnájomca zabezpečuje na svoje náklady podľa vlastného uváženia, pričom Nájomca nezodpovedá za škody na majetku Podnájomcu.

4.4 Podnájomca je povinný vrátiť Predmet zmluvy Nájomcovi v posledný deň podnájmu alebo v inom termíne stanovenom po dohode s Nájomcom v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom nemá nárok na úhradu nákladov na stavebné úpravy uskutočnené so súhlasom Nájomcu, ak sa s Nájomcom nedohodne inak.

4.5 Stavebné úpravy na Predmete zmluvy, alebo ktorejkoľvek jeho časti môže Podnájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu. Podnájomca je povinný predložiť Nájomcovi po vykonaní ostatných zmien výkresovú dokumentáciu skutkového stavu najneskôr do 14 dní od ukončenia prác. V prípade stavebných úprav vykonávaných Podnájomcom Nájomca nezabezpečuje súhlas dotknutých orgánov so stavebnými úpravami.

4.6 Podnájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady likvidáciu a odvoz odpadu pri prácach súpojených s úpravami Predmetu zmluvy. Podnájomca je povinný Nájomcovi preukazovať zmluvné zabezpečenie a realizáciu likvidácie odpadov, pričom berie na vedomie zákaz vylievania tukov do odpadu. Porušenie týchto povinností je podstatným porušením Zmluvy.

4.7 Podnájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie priestorov na vlastný náklad, projekt stavebných úprav vnútorných priestorov je povinný vopred predložiť na odsúhlasenie Nájomcovi. Nájomca sa vyjadrí k projektu do 15 dní od jeho obdržania, v prípade nevyjadrenia sa do stanoveného termínu Nájomca súhlasí s jeho obsahom.

4.8 Podnájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Nájomcovi umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.

4.9 Podnájomca sa zaväzuje oznámiť Nájomcovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné podstatné skutočnosti dotýkajúce sa využitia Predmetu zmluvy, resp. ustanovení Zmluvy. Termín splnenia tejto povinnosti je ohraničený tridsiatimi dňami odo dňa vzniku predmetnej povinnosti, ktorú je Podnájomca povinný oznámiť Nájomcovi.

Nesplnenie tohoto záväzku sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.

4.10 Podnájomca nie je oprávnený Predmet zmluvy alebo jeho časť dať do ďalšieho podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu. K písomnej žiadosti sa Nájomca vyjadrí do 10 dní od jej obdržania, pričom tento stav sa nepovažuje za súhlas Nájomcu. Porušenie tohoto ustanovenia je podstatným porušením Zmluvy.

4.11 Nájomca umožní Podnájomcovi v priestore určenom Nájomcom pri vchode do budovy uvedenej v čl. I. Zmluvy umiestniť informačnú tabuľu s názvom/obchodným menom Podnájomcu, resp. ďalších osôb v zmysle čl. 4.11 Zmluvy. Umiestnenie a vzhľad tabule Podnájomca s Nájomcom vopred odsúhlasí. Podnájomca zodpovedá za škody súvisiace s umiestnením informačnej tabule a celého informačného systému, vrátane škôd na zdraví zamestnancov Podnájomcu a tretích osôb.

4.12 Podnájomca je povinný každé označenie priestorov, vlastný informačný systém alebo reklamu v spoločných priestoroch vopred písomne odsúhlasiť s Nájomcom. Nájomca sa vyjadrí k projektu do 7 dní od jeho obdržania, v prípade nevyjadrenia sa do stanoveného termínu Nájomca súhlasí s jeho obsahom.

4.13 Podnájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých priestoroch aj celom objekte poriadok, a to na takom stupni, ako si to vyžaduje charakter tohoto objektu.

## Článok V.
## Cena podnájmu

5.1 Podnájomca sa zaväzuje uhradiť Nájomcovi za užívanie Predmetu zmluvy dohodnutú Cenu podnájmu.

Cena podnájmu je dohodnutá v sume 50,00 € za 1 m2 prenajatej plochy a kalendárny rok. Cena podnájmu v sume 1.400,00 € /slovom: jedentisícštyristo eur / je splatná v pravidelných mesačných splátkach, ktoré predstavujú 1/12 takto dohodnutej Ceny podnájmu, to znamená sumu 116,67 €.
Cenu podnájmu za príslušný mesiac je Nájomca oprávnený faktúrovať prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca s lehotou splatnosti do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry.

5.2 Podnájomca sa zaväzuje spolu s Cenou podnájmu uhrádzať aj zálohové platby za služby poskytované v súvislosti s podnájmom na základe špecifikácie platieb (ďalej len Špecifikácie platieb), ktorú Nájomca vystaví a Podnájomcovi doručí bezodkladne po podpise Zmluvy ako jej prílohu č.4.

5.3 V prípade rastu cien služieb je Nájomca oprávnený jednostranne zvýšiť výšku zálohových platieb uvedených v bode 5.2 Zmluvy, a to formou vystavenia novej Špecifikácie platieb. Výšku upravených platieb oznámi Nájomca Podnájomcovi písomne vopred.

5.4 Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná Nájomca minimálne raz ročne, najneskôr do 15.marca nasledujúceho kalendárneho roka.

5.5 Ceny v tomto článku sú uvedené bez dane z pridanej hodnoty, táto bude počas trvania zmluvného vzťahu faktúrovaná v zmysle platnej legislatívy.

## Článok VI.
## Doba trvania podnájmu

6.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť 01.01.2014 po jej predchádzajúcom zverejnení na webovom sídle Nájomcu. Právo užívania Predmetu podnájmu a povinnosť platby Ceny podnájmu nastáva dňom 01.01.2014.

6.2 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.01.2019

6.3 Zmluvné strany majú právo pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu od Zmluvy odstúpiť v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcich z tejto Zmluvy niektorou zo zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu je možné ukončiť okamžitým odstúpením od Zmluvy

6.4 Za podstatné porušenie Zmluvy sa považuje, ak Podnájomca :

- zmení účel podnájmu bez toho, aby bol uzavretý dodatok k Zmluve podľa bodu 2.2
- poruší svoje záväzky podľa bodu 2.3 Zmluvy
- poruší svoje záväzky podľa bodu 4.1 Zmluvy
- poruší svoje záväzky podľa bodu 4.9 Zmluvy
- poruší svoje záväzky podľa bodu 4.10 Zmluvy
- je v omeškaní s úhradou nájomného alebo platieb za služby o viac ako 30 kalendárnych dní

6.6 Nájomca si vyhradzuje právo odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, ak
- bol na Podnájomcu vyhlásený konkurz alebo
- bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nemajetnosť Podnájomcu alebo
- bol Podnájomcom podaný návrh na povolenie vyrovnania alebo
- bolo povolené vyrovnanie Podnájomcu, podľa zákona o konkurze a vyrovnaní v platnom znení
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor

Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia zmluvnej strane, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
Odstúpeniu od Zmluvy musí predchádzať písomné upozornenie na porušenie povinností. Ak strana, ktorá porušila svoju povinnosť nesplní túto v lehote 15 kalendárnych dní od doručenia písomného oznámenia, má druhá zmluvná strana právo odstúpiť od Zmluvy. Doručením písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej strane zmluvný vzťah zaniká.

6.7 Podnájomca môže odstúpiť od Zmluvy pred uplynutím doby podnájmu písomne s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ak

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
- bez udania dôvodu.

Podnájomca môže odstúpiť od Zmluvy pred uplynutím doby podnájmu písomne okamžite, ak

- nebytový priestor sa stane bez zavinenia Podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo znenia § 5, ods. 1, zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a dodatkov, o nájme a podnájme nebytových priestorov

6.8 Výpovedná lehota podľa bodu 6.7 začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

6.9 Ak podnájom skončí, Podnájomca súhlasí s tým, že v prípade neodovzdanie Predmetu zmluvy najneskôr v deň skončenia podnájmu, budú priestory odpojené od dodávok všetkých služieb (elektrická energia, voda, teplo) a bude Nájomcom vypratany za účasti notára, bez nároku

Podnájomcu na náhradu škody. Náklady na vypratanie budú vyúčtované na ťarchu Podnájomcu. Hnuteľný majetok bude odvezený a uskladnený na náklady Podnájomcu. Podnájomca je takisto povinný odstrániť svoj informačný systém a reklamné označenia najneskôr do posledného dňa skončenia podnájmu. Ak tak neurobí ani po písomnom upozornení, Nájomca je oprávnený odstrániť ho na náklad Podnájomcu, pričom nezodpovedá za jeho poškodenie, zničenie alebo stratu.

## Článok VII.
## Sankcie

7.1 Ak je Podnájomca v omeškaní s úhradou platieb vyplývajúcich zo Zmluvy, Nájomca si môže aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Podnájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania až do zaplatenia celej sumy.

7.2 Ak je Podnájomca v omeškaní so splnením povinnosti podľa bodu 4.4, môže si Nájomca aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Podnájomcovi zmluvnú pokutu vo výške päťnásobku denného nájomného za každý deň omeškania.

7.3 Uplatnením práva na sankciu zo strany Nájomcu nie je dotknuté jeho právo požadovať od Podnájomcu náhradu škody

## Článok VIII.
## Mlčanlivosť

8.1 Podnájomca sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, týkajúcich sa Nájomcu, o ktorých sa dozvedel v súvislosti s plnením Zmluvy, ako i o ďalších skutočnostiach, tvoriacich predmet obchodného tajomstva, a že nadobudnuté informácie nezneužije a neumožní prístup k týmto informáciám tretím osobám.

8.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade spracovania osobných údajov fyzických osôb, budú postupovať v zmysle Zákona o ochrane osobných údajov č. 428/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.

## Článok IX.
## Doručovanie

9.1 Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace so Zmluvou budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou, alebo iným spôsobom na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

9.2 Odstúpenie od Zmluvy a výpoveď doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.

9.3 Všetky písomnosti odosielané formou doporučenej zásielky jednej zmluvnej strane druhou, sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou jednou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje tretí deň od vrátenia nedoručenej doporučenej zásielky tej zmluvnej strane, ktorá ju druhej zmluvnej strane odoslala ako doporučenú, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana, ktorej sa písomnosť doručuje, o tom nedozvie alebo odmietne zásielku prijať.
Zásielka sa považuje za doručenú aj v prípade, ak sa zásielka považuje za nedoručiteľnú podľa doručovacieho poriadku doručovateľa alebo doručovateľ vyznačí na zásielke poznámku „ adresát sa odsťahoval ", „ adresát neznámy " alebo inú obdobnú poznámku, ktorá podľa poštového alebo iného poriadku znamená nedoručiteľnosť zásielky.

## Článok X.
## Záverečné ustanovenia

10.1 Osoby, ktoré podpisujú Zmluvu prehlasujú, že sú oprávnené konať v mene zmluvnej strany a zaväzovať zmluvnú stranu svojim podpisom. Podpisujúce osoby sú si zároveň vedomé trestnoprávnych následkov, ktoré nastanú, pokiaľ sa ich prehlásenie podľa predchádzajúcej vety ukáže nepravdivé.

10.2 Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu uzavreli dobrovoľne a bez nátlaku, určite a zrozumiteľne, prejav ich vôle je slobodný a vážny, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, znenie Zmluvy je s ním v úplnom súlade a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy, ju po pozornom prečítaní a dôkladnom oboznámení sa s jej ustanoveniami, vlastnoručne podpisujú.

10.3 Práva a povinnosti výslovne neupravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich ustanovení právneho poriadku Slovenskej republiky.

10.4 V prípade, ak sa zmluvné strany nedohodnú na riešení rozporu vyplývajúceho zo Zmluvy, zmluvná strana má právo vec riešiť súdnou cestou.

10.5 V prípade, že niektoré z ustanovení Zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.

10.6 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny alebo doplnky Zmluvy sa uskutočnia formou písomného a číslovaného dodatku odsúhlaseného oboma zmluvnými stranami.

10.7 Zmluva je vyhotovená vo troch rovnopisoch s platnosťou originálu, jeden pre Nájomcu a dva pre Podnájomcu.

10.8 Prílohy Zmluvy, ktoré tvoria jej súčasť:

č. 1 – Fotokópia výpisu z OR OS Trnava Nájomcu, resp.ŽR OÚ Senica u Podnájomcu
č. 2 – Charakteristika nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy
č. 3 – Protokol o prevzatí Predmetu nájmu
č. 4 – Špecifikácia nákladov spojených s predmetom nájmu v zmysle Zmluvy

V Senici dňa 18.12.2013

Nájomca:

podpis
meno a priezvisko: Ing. Ján Bachura
funkcia : konateľ

Podnájomca:

podpis
meno a priezvisko: Stanislav Slezák
funkcia: podnikateľ