

Zmluva o podnájme č. 01/2021/HK

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: SK2020376303
Bankové spojenie: VÚB banka, a.s., pobočka Senica
IBAN:SK11 0200 0000 0000 1750 7182, BIC kód banky SUBASKBX
(ďalej len „Nájomca“)

a

Podnájomca: INTEGRUM s.r.o.
V.P.Tótha 30, Senica 905 01
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 23081/T
Zastúpený: Ing. Ivan Závodský, konateľ
IČO: 44530129 DIČ: 2022743800
IČ DPH: SK2022743800

uzatvárajú podľa § 6 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení platnom ku dňu podpisu Zmluvy o podnájme č.01/2021/HK, túto podnájomnú zmluvu (ďalej len Zmluvu).

Článok I. Predmet a účel zmluvy

- 1.1 Nájomca nebytových priestorov v Senici, k.ú. Senica, Hurbanova ulica s.č.524, vedených na Správe katastra v Senici na LV č. 3353 ako stavba – prevádzková budova, súpisné číslo 542, postavená na pozemku registra „C“KN parcela č.3275/3 (zastavané plochy a nádvoria) vo výmere 4736 m², pozemok registra „ C “ KN parcelné číslo 3275/3, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 4736 m², užíva tieto priestory na základe Zmluvy o nájme nehnuteľností, uzatvorenej podľa § 633 a nasl. Občianskeho zákonníka, v znení platnom ku 01.08.2011, zo dňa 15.07.2011.
- 1.2 Pre účely tejto Zmluvy sa stavba – prevádzková budova, s súpisné číslo 542, postavená na pozemku registra „C“KN parcela č.3275/3 (zastavané plochy a nádvoria) vo výmere 4736 m², nachádzajúca sa v Senici, Hurbanova ulica, nazýva Budova.
- 1.3 Predmetom tejto Zmluvy je dočasný podnájom nebytových priestorov podľa bodu 1.1 o celkovej výmere 40,00 m², nachádzajúcich sa na druhom nadzemnom poschodí Budovy – vpravo od vstupu do budovy, miestnosť číslo 58. Nájomca prehlasuje, že je oprávnený ponechať predmet zmluvy Podnájomcovi do podnájomu.
(ďalej len Predmet zmluvy)
- 1.4 Podnájomca prehlasuje, že je oboznámený s pravidlami používania Predmetu zmluvy.

Článok II. Účel podnájomu

- 2.1 Podnájomca môže Predmet zmluvy užívať na zriadenie sídla alebo prevádzkárne podnikateľského subjektu registrovaného v zmysle predmetných legislatívnych opatrení Slovenskej republiky, resp. ako miesto podnikania na činnosti a aktivity v súlade so svojím predmetom činnosti a s dobrými mravmi tak, aby neutrpelo ujmu obchodné meno Nájomcu.
- 2.2 Podnájomca je oprávnený zmeniť účel využitia Predmetu zmluvy iba po predchádzajúcom súhlase Nájomcu udeleného vo forme obojstranne podpísaného dodatku k Zmluve.

- 2.3 Podnájomca prehlasuje, že získal všetky úradné a iné povolenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho užívaním nebytových priestorov. Podnájomca tiež prehlasuje, že tieto povolenia budú právoplatné a zaväzuje sa, že ich právoplatnosť zachová počas celej doby podnájmu.

Článok III. Práva a povinnosti Nájomcu

- 3.1 Nájomca odovzdá Podnájomcovi najneskôr do 18.01.2021 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 protokole, ktorý podpíšu obe zmluvné strany v deň odovzdania priestorov (príloha č.4) .
- 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 zmluvne 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. Nájomca nenesie zodpovednosť za škody na majetku spôsobené Podnájomcom na vlastnom majetku, resp. na majetku ostatných užívateľov nebytových priestorov v priestore Budovy, ako aj za škody spôsobené Podnájomcom priamo na predmete tejto Zmluvy – na Budove.
- 3.4 Nájomca môže zabezpečiť opravy havarijného stavu Predmetu zmluvy, resp. jeho časti, ktoré sú bezpodmienečne nutné z hľadiska užívania Predmetu zmluvy a zachovania jeho prevádzkyschopného stavu alebo ohrozujú život, zdravie alebo majetok iných subjektov v Budove.
- 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 v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy, 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. Podnájomca má právo bezodplatného užívania spoločných priestorov prístupových chodieb, chodieb k sociálnym zariadeniam a sociálnych zariadení na prvom nadzemnom poschodí Budovy, vpravo od prístupového schodiská.
- 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. Podnájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré v priebehu trvania zmluvného vzťahu spôsobí svojou činnosťou, aktivitami realizovanými v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy či haváriou vlastných zariadení a vnútorného vybavenia predmetných nebytových priestorov, a to jednak Nájomcovi a jednak ostatným užívateľom nebytových priestorov v objekte Budovy.
- 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 Podnájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie priestorov na vlastné náklady, projekt stavebných úprav vnútorných priestorov je povinný vopred predložiť na odsúhlasenie Nájomcovi. Nájomca sa vyjadrí k projektu do 10 kalendárnych dní od jeho obdržania, v prípade nevyjadrenia sa do stanoveného termínu Nájomca súhlasí s jeho obsahom.
- 4.6 Podnájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Nájomcovi umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
- 4.7 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.
- 4.8 Podnájomca nie je oprávnený Predmet zmluvy alebo jeho časť dať do ďalšieho podnájmu tretej osobe.
Porušenie tohoto ustanovenia je podstatným porušením Zmluvy.
- 4.9 Podnájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých priestoroch ako aj celom objekte Budovy a súvisiacich priestoroch – na nezastavaných plochách pozemku č.3275/3, poriadok, a to na takom stupni, ako si to vyžaduje charakter tohto objektu.
- 4.10 Podnájomca ma právo na uplatnenie si opcie Predmetu zmluvy a to na obdobie maximálne do 30.06.2026.
Opciu si musí uplatniť v poslednom roku trvania Zmluvy, v období do 10 – tich kalendárnych dní pred uplynutím doby termínu jej platnosti a to písomným oznamom Nájomcovi na jeho adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
Akceptácia opcie Podnájomcu Nájomcom nezakladá povinnosť jej uplatnenia za Cenu podnájmu deklarovanú v čl. V tejto Zmluvy, platnú na obdobie trvania platnosti Zmluvy v pôvodnom znení, v zmysle čl.V. a čl. VI. tejto Zmluvy.

Článok V. Cena podnájmu

- 5.1 Podnájomca sa zaväzuje uhradiť Nájomcovi za užívanie Predmetu zmluvy dohodnutú Cenu podnájmu.
Cena podnájmu je dohodnutá v sume 312,50 € (slovom: tristodvanásť eur päťdesiat centov) za celé obdobie trvania platnosti Zmluvy, a je splatná na základe faktúry vystavenej Nájomcom.
Cena je uvedená 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 podpisu druhou zmluvnou stranou a účinnosť dňom 18.01.2021, po jej zverejnení na webovom sídle Nájomcu.
- 6.2 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do 28.02.2021.
- 6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ak Podnájomca bude užívať Predmet zmluvy aj po uplynutí doby podnájmu, toto užívanie nebude považované za obnovenie podnájmu v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ale pôjde o bezdôvodné užívanie cudzej veci.
- 6.4 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 v prípade podstatného porušenia Zmluvy.
- 6.5 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 4.7 Zmluvy,
 - poruší svoje záväzky podľa bodu 4.8 Zmluvy,
 - je v omeškaní s úhradou ceny podnájmu viac ako pätnásť 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 reštrukturalizácie alebo
 - bola povolená reštrukturalizácia Podnájomcu, podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii 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 nespĺní 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, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si bytový priestor prenajal a to s výpovednou lehotou v dobe trvania jedného kalendárneho Mesina.

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 neodovzdania Predmetu zmluvy najneskôr v deň skončenia podnájmu, budú priestory odpojené od dodávok všetkých služieb (elektrická energia, teplo, voda) a bude Nájomcom vypratáný 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 Nájomca aj Podnájomca sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, týkajúcich sa druhej zmluvnej strany o ktorých sa dozvedeli v súvislosti s plnením Zmluvy, ako i o ďalších skutočnostiach, tvoriacich predmet obchodného tajomstva, a že nadobudnuté informácie nezneužijú a neumožnia 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 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 trestno-právnych 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 vôľnosť 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. Príslušným súdom oprávneným riešiť prípadný súdny spor je všeobecný súd odporcu.
- 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 dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, jeden pre Nájomcu a jeden pre Podnájomcu.

10.8 Prílohy Zmluvy, ktoré tvoria jej súčasť:

- č. 1 – Fotokópia výpisu z obchodného, živnostenského resp. iného registra Podnájomcu
- č. 2 – Fotokópia výpisu z obchodného registra OS Trnava Nájomcu
- č. 3 – Charakteristika nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy
- č. 4 – Protokol o prevzatí Predmetu nájmu

V Senici dňa 12.01.2021

V Senici dňa

Nájomca:

Podnájomca:

Mestský podnik služieb spol. s r.o., Senica

INTEGRUM s.r.o., Senica

podpis

meno a priezvisko: Ing. Ján Bachura

funkcia : konateľ

podpis

meno a priezvisko: Ing. Ivan Závodský

funkcia: konateľ

P R O T O K O L

o prevzatí predmetu podnájmu

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. Ivanom Hatiarom
(ďalej len Nájomca)

Podnájomca: INTEGRUM s.r.o.
V.P.Tótha 30, 905 01 Senica
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
Oddiel: Sro, vložka č.23081/T
Zastúpený: Ing. Ivanom Závodským
(ďalej len Podnájomca)

Nájomca a Podnájomca uzatvorili dňa 14.01.2021 Zmluvu o podnájme č.01/2021/HK. V zmysle článku III., bod 3.1. Zmluvy odovzdáva Nájomca Podnájomcovi Predmet podnájmu v stave v akom sa nachádza v čase podpísania Zmluvy o podnájme č.01/2021/HK, podľa nižšie uvedenej špecifikácie:

Predmet zmluvy	Podnájom nebytových priestorov
Identifikačné údaje	Stavba – prevádzková budova, číslo súpisné 542, druhé nadzemné podlažie – vpravo od vchodu, miestnosť č.58
Špecifické údaje	LV č.3353, budova – stavba, prevádzková budova, č.s.542, parcela č.3275/3 – zastavané plochy a nádvoría. Vlastník: Mesto Senica
Kľúče	prebral Podnájomca
Poznámka	Podnájomca prevzal jeden kus kľúča od dverí do miestnosti č.58, ten si vymení za vlastné kľúče, po jednom kuse kľúča od vstupných dverí do Budovy, od prechodovej chodby a WC na prvom nadzemnom poschodí
Stavy na meradlách tepla a meradle elektriny	

Nájomca a Podnájomca svojím podpisom potvrdzujú prevzatie Predmetu podnájmu podľa vyššie uvedenej špecifikácie v súlade so Zmluvou o podnájme č.01/2021/HK. Podpísaný Protokol o prevzatí Predmetu podnájmu, sa stáva prílohou č.4 Zmluvy o podnájme č.01/2021/HK.

V Senici, dňa: 14.01.2021

V Senici, dňa: 14.01.2021

.....
z a N á j o m c u :

.....
z a P o d n á j o m c u :