

# Zmluva o podnájme nebytových priestorov č.: 14 – 2014

## Článok 1 Zmluvné strany

**Nájomca:** **Mestská krytá plaváreň, s. r. o.**  
Sídlo: Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina  
Zastúpená: Vladislav Harčar – konateľ  
IČO: 46 93 13 17  
IČ DPH: SK20 2364 7725  
Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu v Žiline, Oddiel: Sro, vložka číslo 57907/L  
Banka: Všeobecná úverová banka, a. s.  
IBAN: [REDACTED]  
Tel. kontakt: 041 / 565 50 73  
E-mail: [plavaren@plavarenzilina.sk](mailto:plavaren@plavarenzilina.sk)  
(ďalej len ako „nájomca“)

**Podnájomca:** **AREA Company, s. r. o.**  
Sídlo: Antona Bernoláka 2129/51, 010 01 Žilina  
Zastúpená: Ivan Cálík  
IČO: 36 79 60 34  
DIČ: 20 22 39 81 36  
Zapísaná: Obchodný register SR, Okresný súd Žilina, Oddiel: Sro, vložka číslo 19134/  
Banka: Tatra banka, a. s.  
IBAN: [REDACTED]  
Tel. kontakt: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]  
(ďalej len ako „podnájomca“)

**Uzavreli podľa Zákona č. 116/199 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení neskorších predpisov túto Zmluvu o podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) a to takto:**

## Článok 2 Predmet zmluvy

- 1) Nájomca je na základe Zmluvy o výpožičke č. 42/právne/2014 zo dňa 18. 02. 2014 uzavretej s vypožičiatelom Mesto Žilina užívateľom budovy súpis. č.: 1765 na parcele č. KN-C č. 5147/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4753 m<sup>2</sup> zapísané na LV č. 1100 katastrál. územia Žilina.
- 2) Predmetom tejto zmluvy je podnájom nebytového priestoru: **bufet Baywatch 17,5 m<sup>2</sup>, sklad pri bufete 15 m<sup>2</sup>, plocha pred bufetom 10 m<sup>2</sup>, plocha pod nápojový automat 1 m<sup>2</sup>.** Nebytový priestor sa nachádza na prízemí budovy, vo vestibule (ďalej len „predmet podnájmu“).
- 3) Touto zmluvou nájomca prenecháva do podnájmu podnájomcovi časť vypožičaných nebytových priestorov podľa ods. 1) tohto článku a prehlasuje, že je oprávnený dať predmet podnájmu do podnájmu.

### Článok 3 Účel podnájmu

Nájomca dáva podnájomcovi do užívania predmet podnájmu za účelom **prevádzkovanie bufetu Baywatch a nápojového automatu.**

### Článok 4 Doba podnájmu

Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú od 01. 07. 2014.**

### Článok 5 Cena podnájmu

Od 01. 07. 2014 je podnájomca povinný platiť nájomcovi:

- 1) Nájomné bufet: 57,80 € / m<sup>2</sup> / rok (17,5 m<sup>2</sup>)  
Nájomné sklad pri bufete: 20,28 € / m<sup>2</sup> / rok (15 m<sup>2</sup>)  
Nájomné plocha pred bufetom: 57,80 € / m<sup>2</sup> / rok (10 m<sup>2</sup>)  
Nájomné plocha pod nápojový automat: 57,80 € / m<sup>2</sup> / rok (1 m<sup>2</sup>)
  - Ročná výška nájomného je 1 951,50 € + DPH, slovom: jedentisíc-deväťstopäťdesiatjeden eur a päťdesiat centov + daň z pridanej hodnoty.
  - **Mesačná výška** nájomného je **162,63 €** + DPH, slovom: jednostošesťdesiatdva eur a šesťdesiattri centov + daň z pridanej hodnoty.
- 2) Nad rámec nájomného si podnájomca uhrádza za spotrebovanú elektrickú energiu a vodu (vodné a stočné) privádzanú do predmetu podnájmu. Na predmet podnájmu sú zriadené:
  - podružný elektromer č.: 2051550 s počiatočným stavom 30 428 kWh.
  - podružný vodomer na teplú vodu č.: 09-1839763 s počiatočným stavom 98 m<sup>3</sup>.
  - Podružný vodomer na studenú vodu č.: 10-1713351 s počiatočným stavom 116 m<sup>3</sup>.Poplatok za dodávku teplej vody bude stanovený na základe prepočtu nasledovne: m<sup>3</sup> spotrebovanej teplej vody X 0,25 (spotreba tepla na výrobu teplej vody je 0,25 GJ/m<sup>3</sup> TV) X fakturovaná cena dodávateľa tepla za GJ.
- 3) Za **služby nad rámec nájomného**: odvoz odpadu, spoločné priestory WC, voda, teplo:
  - **10,14 € / mesiac** + DPH, slovom: desať eur a štrnásť centov + daň z pridanej hodnoty

### Článok 6 Spôsob fakturácie a platby

- 1) Cenu podnájmu spolu s cenou za spotrebovanú elektrickú energiu, vodu a služby nad rámec nájomného sa podnájomca zaväzuje platiť mesačne.
- 2) Na základe odpočtu z podružného elektromera, vodomera a podľa vyúčtovacej faktúry od dodávateľov elektrickej energie a vody nájomca refakturuje podnájomcovi za skutočne spotrebovanú elektrickú energiu a vodu za každý mesiac odberu. Refakturácia bude realizovaná podľa vyúčtovacieho obdobia dodávateľa elektrickej energie a vody.
- 3) Nájomca vystaví podnájomcovi do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca faktúru za predchádzajúci kalendárny mesiac podnájmu so splatnosťou 14 dní.

- 4) V prípade omeškania úhrady ceny podnájmu si nájomca vyhradzuje právo sankcionovať podnájomcu úrokom 0,05% z fakturovanej sumy za každý deň omeškania úhrady.
- 5) Ak sa podnájomca omešká so zaplatením nájomného, alebo časti nájomného viac ako 15 dní, bude sa táto skutočnosť považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy s možnosťou jej okamžitého vypovedania zo strany nájomcu.
- 6) Povinnosť zaplatiť nájomné sa považuje za splnenú momentom jej pripísania na účet nájomcu.

## **Článok 7 Osobitné ustanovenia**

- 1) Obidve zmluvné strany týmto z dôvodu odstránenia prípadnej spornosti práv zhodne vyhlasujú a navzájom uznávajú, že plnenie podľa článku 2 a článku 3 tejto zmluvy nájomca poskytoval podnájomcovi aj v období od 01. 07. 2014 pred nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy. Preto podnájomca fakturáciu za podmienok upravených v článku 5 a v článku 6 tejto zmluvy za obdobie od 1. 7. 2014 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uznáva za oprávnenú.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený 1 x ročne, vždy na začiatku nového kalendárneho roka, zvýšiť cenu podnájmu o mieru inflácie na základe „Potvrdenia o miere inflácie“ meranej indexom spotrebiteľských cien, vydaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky vždy v januári aktuálneho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok.

## **Článok 8 Doručovanie**

Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom, alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka „adresát neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania poštou sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v tejto zmluve. Ak odosielajúcej zmluvnej strane adresát oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností, v takom prípade je pre doručenie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odoslaním písomností.

## **Článok 9 Ukončenie podnájmu**

- 1) Podnájom založený touto zmluvou môže skončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
- 2) Nájomca alebo podnájomca môže zmluvu písomne vypovedať bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 1-mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 3) Nájomca môže zmluvu ukončiť z dôvodu uvedeného v Článku 6 odstavce 5) tejto zmluvy.
- 4) Podnájomca je povinný predmet podnájmu vypratať a vypratany odovzdať nájomcovi najneskôr v deň ukončenia podnájmu. Podnájomca je povinný odovzdať predmet podnájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **Článok 10**

### **Ochrana osobných údajov**

- 1) V prípade, že spoločnosť Mestská krytá plaváreň, s. r. o. spracováva vo svojom informačnom systéme osobné údaje podnájomcu alebo iných osôb, vykonáva túto činnosť v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 428/2002 Z. z. o Ochrane osobných údajov.
- 2) Osobné údaje podnájomcu sú spracovávané so súhlasom podnájomcu a iných dotknutých osôb na účely overenia totožnosti podnájomcu, alebo ním splnomocnenej osoby a s cieľom vystaviť riadne a správne účtovné a daňové doklady.

## **Článok 11**

### **Dojednania v súlade s predpismi BOZP a PO**

- 1) Podnájomca v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných ako aj osobitných právnych predpisov, t. j. predpisov „Bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci“ (ďalej len „BOZP“) V prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, podnájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za tým účelom je povinný v súlade s § 8a zákona NR SR č. 330/1996 Z. z. o BOZP v platnom znení, vypracovať vlastné pravidlá a pokyny.
- 2) Podnájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci zodpovedajúce charakteru prevádzanej činnosti.
- 3) Podnájomca je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od osôb vykonávajúcich v prospech podnájomcu akúkoľvek činnosť v prenajatých priestoroch.
- 4) Nedostatky v oblasti BOZP odstráni podnájomca na vlastné náklady pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou.
- 5) Podnájomca je povinný upozorniť nájomcu na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii nájomcu
- 6) V prípade vzniku mimoriadnych udalostí v prenajatých priestoroch je podnájomca povinný vykonať nahlasovaciu povinnosť na dotknuté orgány v zmysle Vyhlášky č. 111/1975 Zb. v znení neskorších predpisov, a zabezpečiť povinnosti pre neho z nich vyplývajúcich.
- 7) V prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všetkých platných právnych hygienických noriem a predpisov.
- 8) V zmysle § 6 ods. 2 zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi nájomca rozdeľuje plnenie povinnosti vyplývajúce z § 4 a § 5 citovaného zákona nasledovne:
  - a) Nájomca je povinný plniť v plnom rozsahu ustanovenia citovaného zákona v prenajatých priestoroch v zmysle § 4 v rozsahu písm. a), b), c), f), g), h), i), j), k), l), n), o) § 5 v rozsahu písm. a) obstarávať a inštalovať vhodné druhy hasičskej techniky, hasiace látky, vecné prostriedky požiarnej ochrany (ďalej len „PO“) a udržiavať ich v akcieschopnom stave, ďalej v rozsahu písmena b), c), g), h), i) a j).
  - b) Podnájomca umožní na požiadanie vstup poverenému odbornému dozoru nájomcu do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov PO a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať odporúčania na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

## **Článok 12**

### **Práva a povinnosti**

- 1) Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu riadnym a hospodárnym spôsobom výhradne na dohodnutý účel a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv vlastníka.

- 2) Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu tretím osobám.
- 3) Podnájomca zabezpečí na vlastné náklady úpravu okolia a upratovanie počas prevádzky.
- 4) Popri podnájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať zamestnanci podnájomcu, ktorí v nebytovom priestore vykonávajú prácu.
- 5) Podnájomca môže vykonať stavebné úpravy predmetu podnájmu len po písomnom schválení nájomcom. Nájomca odovzdá podnájomcovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 6) Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má nájomca urobiť a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
- 7) Podnájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete podnájmu nevznikla škoda. V prípade zavineného poškodenia predmetu podnájmu podnájomcom, jeho zamestnancom, návštevou alebo zákazníkom, alebo aj v prípade kedy svojím nedbanlivým konaním alebo nekonaním spôsobí akúkoľvek škodu a/alebo vznikne akákoľvek škoda na predmete podnájmu, podnájomca zodpovedá za vzniknutú škodu v plnom rozsahu. Podnájomca je povinný takúto škodu odstrániť bezodkladne. Povinnosť podnájomcu z dôvodu odstrániť škody nezaniká ani dňom zániku podnájmu.
- 8) Podnájomca nemôže zriadiť na predmet podnájmu záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
- 9) Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu oznámiť si navzájom každú zmenu v údajoch uvedených v Článku 1 tejto zmluvy a to písomne alebo e-mailom najneskôr do 3 pracovných dní od zmeny.

### **Článok 13** **Záverečné ustanovenia**

- 1) Táto zmluva sa môže meniť len vzájomne odsúhlasenými písomnými dodatkami.
- 2) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Mestskej krytej plavárne, s. r. o. v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- 3) Podnájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu podnájmu.
- 4) Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia podľa zákona číslo 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 5) Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 obsahovo rovnakých vyhotoveniach, z ktorých jedno preberá nájomca a jedno preberá podnájomca.
- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne a dobrovoľne podpisujú.

V Žiline dňa: **03. 07. 2014**

Za nájomcu:

Za podnájomcu:

.....  
Vladislav Harčar - konateľ

.....  
Ivan Cálík

