2 M 1902/1

Zmluva o pod nájme nebytových priestorov

(§ 6 zákona č. 116/1990 Zb. ďalej len zákon)

Nájomca:
Termálne kúpalisko Vincov les, s.r.o.
Vincov les 1900, 925 21 Sládkovičovo
IČO: 36285226
IČ DPH: SK2022151153
Bankové spojenie: VÚB Sládkovičovo, č.ú.:2143839953/0200
Č. účtu v tvare IBAN: SK2502000000002143839953
BIC: SUBASKBX
Okr. Súd. Trnava, odd. Sro, vložka18244
Zastúpené: Bc. Viktor Janko, konateľ spoločnosti
(ďalej ako „nájomca ")

Podnájomca:
HIM motoshop s. r. o.
Bratislavská 38/41
924 00 Galanta
IČO: 46 471 201
DIČ:282 000 9962
IČ DHP: SK2820009962
Zastúpený: Martin Hanes, konateľ spoločnosti

(ďalej ako „podnájomca")

uzatvárajú túto zmluvu o podnájme nebytových priestorov za nasledovných podmienok:

I.
Predmet podnájmu

Nájomca je oprávneným užívateľom nehnuteľností uvedených v liste vlastníctva č. 1705 zapísaných v katastri nehnuteľnosti Katastrálneho úradu Trnava, Správa katastra Galanta nachádzajúcich sa v katastrálnom území Sládkovičovo v areáli Termálneho kúpaliska Vincov les Sládkovičovo a to stavby so súpisným číslom 1725, v ktorej sa nachádza nebytový priestor pod označením B4 a,b, o rozlohe 44,30 m2.

II.
Účel podnájmu

Podnájomca bude predmet nájmu užívať na prevádzkovanie (predajných priestorov, občerstvenia, reštauračnej činnosti).

III.
Doba trvania podnájmu

1) Podnájom sa uzaviera na dobu určitú, **do 31. decembra 2020**
2) Nájomca odovzdá a podnájomca prevezme predmet nájmu po podpise zmluvy.

IV.
Cena podnájmu a plnenie nájomného

1) Výška nájomného je dohodnutá len na rok 2019 na sumu **76,08 €+DPH** za 1m2 ročne t.j. 3 370,34 € +DPH t. j. **4 044,41 € s DPH** len na rok 2019. V roku 2020 výška nájomného už bude vo výške 91,30 € m2 bez DPH.

2) Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi nájomné v prospech nájomcu prevodom na **účet č. 2143839953/0200** podľa dátumu splatnosti na faktúre za prenájom bufetu.

3) Zmluvné strany sa dohodli, že prehodnotia vždy do 31. marca príslušného roku výšku nájomného a o mieru inflácie v predchádzajúcom roku je možné sumu nájomného uvedenú v odseku 1 tohto článku zmeniť písomným dodatkom, dohodou oboch strán.

V.
Ostatné platby

1) Za odvoz komunálneho odpadu počas fungovania prevádzky cez letnú sezónu bude podnájomca platiť nájomcovi paušálnou sumou **67,- €+DPH** za mesiac. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť naraz trojmesačné nájomné na základe vystavenej faktúry a uhradiť podľa dátumu splatnosti.

2) Za dodávku vody a stočné počas fungovania prevádzky cez letnú sezónu bude podnájomca platiť nájomcovi paušálnou sumou **33,00 € +DPH** za mesiac. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť naraz trojmesačné nájomné na základe vystavenej faktúry a uhradiť podľa dátumu splatnosti.

3) Za spotrebu elektriny počas fungovania prevádzky cez letnú sezónu bude podnájomca platiť nájomcovi paušálnou sumou **300,00 €+DPH** za mesiac. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť naraz trojmesačné nájomné na základe vystavenej faktúry a uhradiť podľa dátumu splatnosti.
Na základe vyúčtovacej faktúry od Západoslovenskej energetickej a.s. k 31.12. príslušného roka a podľa odpočtu stavu elektromera vykonáme ročné vyúčtovanie elektrickej energie.

4) Nájomca podľa najmenej dvoch mesačných námatkových kontrolách v prevádzke spíše inštalovaný výkon elektrických spotrebičov v prevádzke o čom spíše záznam potvrdený podnájomcom alebo zodpovedným zástupcom podnájmu a podľa týchto výkonov vykoná vyúčtovanie za spotrebu elektrickej energie vždy do 30. septembra príslušného roka.

5) Letnou sezónou sa podľa ods.1 tohto článku rozumejú mesiace jún, júl, august, v príslušnom roku.

6) Za nasledujúce roky nájomca do 31. marca príslušného roka listom jednostranne oznámi podnájomcovi sumu mesačných platieb za odvoz komunálneho odpadu, za vodné a stočné a za spotrebu elektriny podľa kalkulovaných skutočných nákladov vzhľadom na prípadný nárast ceny elektriny.

7) Fungovaním prevádzky prenajatých priestorov uvedenej v odseku 1, 2 a 3 článku sa rozumie čo i len jediný deň prevádzkovania v tom ktorom mesiaci.
Za nedodržanie fungovania prevádzky počas celej letnej sezóny, čo i len jeden deň neprevádzkovania prenajatých priestorov okrem oprávnene odôvodnených napr. technických príčin môže okamžite nájomca zrušiť nájomnú zmluvu bez nároku vrátenia nájomného.

VI.
Práva nájomcu

1) Nájomca má právo kontrolovať zabezpečenie ochrany prenajatého majetku, hospodárenie s ním v súlade s predmetom a účelom nájmu.

2) Minimálne jeden krát ročne za podmienok stanovených nájomcom a za prítomnosti podnájomcu vykonať inventarizáciu prenajatého majetku a preveriť jeho technický stav.

3) Kedykoľvek počas prevádzky za prítomnosti nájomcu alebo ním určenej zodpovednej osoby prevádzkarne vykonať kontrolu inštalovaných výkonov elektrických spotrebičov alebo počítadiel odberu elektrickej energie a odberu vody v prenajatých priestorov za účelom kontroly funkčnosti meradiel alebo prípadného nedovoleného odberu.

4) Nájomca má právo o nehnuteľne preukázateľné rekonštrukcie vykonané v roku 2019 prodnájomcom (podlaha, obklad, dvere a iné) vystaviť dobropis na ocenení inventúry súpis, ktorý následne ostáva majetkom nájomcu. Súčasťou tejto zmluvy je dodatok č.1 – inventúrny súpis nacenených rekonštrukčných zmien, ktoré budú dokončené do 14.06.2019

VII.
Povinnosti nájomcu

1) Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu podnájomcovi do nerušeného užívania.

2) Nájomca je povinný zabezpečiť odvoz komunálneho odpadu od nebytových priestorov za odplatu.

VIII.
Práva podnájomcu

1) V zmysle tejto zmluvy predmet podnájmu používať na poskytovanie služieb v rozsahu oprávnenia na podnikanie.

2) Podnájomca alebo ním určená zodpovedná osoba za prevádzkareň má právo byť prítomný pri kontrole nájomcu v prenajatých priestoroch za účelom zisťovania podľa článku V. alebo VI. tejto zmluvy a odtlačkom pečiatky a svojim podpisom potvrdiť zistené skutočnosti v zázname.

3) Pri začiatku podnájomného vzťahu upraviť prenajaté priestory podľa účelu podnikania v predmete podnájmu.

4) Na vlastné náklady zabezpečiť všetky potrebné kontroly, revízie, súhlasy orgánov na prevádzkovanie predmetu činnosti v nebytovom priestore.

5) Podnájomca je povinný vopred žiadať písomne od nájomcu súhlas na prípadné úpravy prenajatých priestorov. Súhlas prenajímateľa na také úpravy musí byť taktiež písomný. Bez písomného súhlasu prenajímateľa sa jedná o neoprávnený zásah nájomcu.

IX.
Povinnosti podnájomcu

1) Podnájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť potrebnú úpravu interiéru tak, aby prenajaté priestory boli v súlade s účelom podnájmu a taktiež zabezpečiť bežnú údržbu nebytových priestorov vrátane drobných opráv. Bežnou údržbou sa rozumie na účely tejto zmluvy akákoľvek

oprava alebo údržba, okrem technického zhodnotenia.

2) Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu nevyhnutných opráv nad rámec bežnej údržby a drobných opráv na predmete nájmu a tieto nevyhnutné opravy mu umožniť vykonať. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

3) Po skončení nájmu je podnájomca povinný vrátiť nebytové priestory nájomcovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

4) Podnájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné vo výške a v lehote stanovenej v článku IV. tejto zmluvy a taktiež vodné, stočné, za spotrebu elektriny a za odvoz komunálneho odpadu vo výške a v lehote stanovenej v článku V. tejto zmluvy.

5) Chrániť a udržiavať v prevádzkyschopnom stave majetok, ktorý je predmetom tejto zmluvy.

6) V prípade poistnej udalosti na predmete nájmu, oznámiť písomne túto udalosť bez odkladu nájomcovi.

7) Neprenechať do podnájmu tretím osobám predmet nájmu a ani jej časť.

8) Umožniť na požiadanie nájomcu vykonať kontrolu zabezpečenia ochrany majetku a spolupracovať pri vykonávaní inventarizácie predmetu nájmu.

9) Na vlastné náklady zabezpečiť všetky potrebné povolenia, kontroly, revízie, súhlasy orgánov na prevádzkovanie predmetu činnosti v nebytovom priestore.

10) K poslednému dňu nájmu vrátiť prenajímateľovi na základe inventarizácie predmet nájmu v stave, v akom tieto prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

11) Podnájomca je povinný vopred žiadať písomne od nájomcu súhlas na prípadné stavebné úpravy prenajatých priestorov, okrem prípadu uvedeného v článku XII. ods. 1 tejto zmluvy kedy postačuje ústny súhlas nájomcu. Súhlas nájomcu na také úpravy musí byť taktiež písomný. Bez písomného súhlasu nájomcu sa jedná o neoprávnený zásah podnájomcu.

12) Podnájomca je povinný označiť prevádzkareň viditeľne s obchodným menom a menom a priezviskom zodpovednej osoby.

X.
Ukončenie podnájmu

1) Podnájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

2) Zmluvu môžu vypovedať zmluvné strana iba písomnou výpoveďou.

3) Výpovedná doba je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a skončí sa uplynutím posledného dňa kalendárneho mesiac, v ktorom začala plynúť.

XI.
Výpoveď daná pre porušenie zmluvy

1) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu podnájomcovi pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný z dôvodu, ak tento:

a) viac ako 15 dní mešká s platením nájomného, alebo
b) viac ako 15 dní mešká s platením za elektrinu, vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu
c) prenechá predmet nájmu alebo jej časť tretej osobe.
d) Naplní podmienky skončenia nájmu podľa § 9 ods.2 zákona.

2) Podnájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,

b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.

3) Výpovedná doba je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručené výpovede a skončí sa uplynutím posledného dňa kalendárneho mesiac, v ktorom začala plynúť.

XII.
Iné dojednania

1) Podnájomník po prevzatí predmetu nájmu si na vlastné náklady vykoná úpravy potrebné na prevádzkovanie nebytových priestorov a na vlastné náklady si zaobstará potrebné zariadenia na prevádzku podnikateľskej činnosti.

2) Po vzájomnom ukončení nájomnej zmluvy sa Termálne kúpalisko Vincov les, spol. s r.o. Sládkovičovo stáva vlastníkom všetkých sanitárnych zariadení ako sú (umývadlá, pult s dresom, batérie) všetky revízne správy (elektrická energia, voda, hygiena)

3) V prípade omeškania s platením v zmysle tejto zmluvy je povinný nájomca platiť spolu s istinou aj úroky z omeškania a to vo výške 1% z istiny odo dňa jej splatnosti až do zaplatenia dlžnej sumy.

XIII.
Záverečné ustanovenie

1) Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy. Podmienky uvedené v odseku 1 článku V. tejto zmluvy možno zmeniť jednostranne oznámením nájomcu podnájomcovi.

2) Po skončení nájmu vykonajú účastníci zmluvy vysporiadanie vzájomných záväzkov v lehote 30 dní od skončenia nájmu.

3) Účastníci si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne v dvoch rovnopisoch podpísali. Každá zo zmluvných strán obdrží rovnopis tejto zmluvy.

V Sládkovičove dňa 30.05.2019

[redacted]

[redacted] Kúpalisko Vincov les, s.r.o.
Ing. Anton Szabo, predseda VZ