

2009/01

Zmluva č. 08/08/2013
o podnájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa ustanovení zákona č.116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

- Nájomca: SMM Holíč s.r.o.**
sídlo: Moyzesova 2, 908 51 Holíč
v zastúpení : Ing. Jozef Petráš - konateľ
bankové spojenie: VUB a.s. Senica, pobočka Holíč
číslo účtu: 2400292857/0200
IČO: 43 893 104 DIČ 2022 505760
zap. v OR Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 21198/T
(ďalej len „nájomca“)
- a
- Podnájomník: HARMAR-8 s.r.o.**
sídlo: Šášovská 12, 851 06 Bratislava
v zastúpení: Martin Žákovič – konateľ spoločnosti
IČO: 36 774 090
DIČ: SK2022370669
výpis z OR Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 45818/B
(ďalej len „podnájomník“)
- (nájomca s podnájomníkom ďalej len „zmluvné strany“)
- Vlastník: MESTO Holíč**
sídlo: Bratislavská 5, 908 51 Holíč
IČO: 309 541
v zastúpení: PhDr. Zdenko Čambal – primátor mesta
bank. spojenie : VÚB a.s., pobočka Holíč, č.ú. 20028182/0200
(ďalej len „vlastník“ alebo „mesto“)

Článok 1
Všeobecné ustanovenia

1. Mesto je výlučným vlastníkom nehnuteľností:
 - a) pozemku parcela č.3601/1, druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria o výmere 1197 m2 nachádzajúceho sa v katastrálnom území Holíč, okres Skalica, obec Holíč (pozemok č.1),
 - b) pozemku parcela č.3601/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 496 m2, na ktorej je postavená nebytová budova súpisné číslo 1280 (reštaurácia: piváreň, bar, herňa na ul. Vrádištská 27 v Holíči), nachádzajúceho sa v katastrálnom území Holíč okres Skalica, obec Holíč (pozemok č.2),
 - c) nebytového priestoru - reštaurácia súp.č.1280, nachádzajúca sa na pozemku p.č.3601/2 o výmere 496 m2 v katastrálnom území Holíč, okres Skalica, obec Holíč, všetko zapísané na LV č. 2406 vedenom Katastrálnym úradom Trnava, Správa katastra Skalica, pre okres Skalica, obec Holíč. (ďalej len „nehnutelnosti“)

2. Na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 31.01.2008 (ďalej len „Nájomná zmluva“) je nájomca oprávnený dať nehnuteľnosti, ktoré tvoria predmet nájmu, do podnájmu tretej osobe, s čím mesto potvrdzuje svoj súhlas podpisom na tejto zmluve.
3. Ak dôjde k ukončeniu Nájomnej zmluvy, táto zmluva a z nej vyplývajúce práva a povinnosti, zostáva ďalej v platnosti ako nájomná zmluva.

Článok 2

Predmet podnájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok nájomcu prenechať podnájomcovi do užívania
 - a) pozemok p.č. č.3601/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere 496 m²,
 - b) nebytovú budovu s.č.1280 (reštaurácia: piváreň, bar herňa na ul. Vrádištská 27 v Holíči), nachádzajúcu sa na pozemku p.č. č.3601/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere 496 m²,
 - c) pozemok p.č. č.3601/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere 1197 m²,
 - d) hnutel'né veci menovite uvedené v prílohe č. 1 o odovzdaní hnutel'ného majetku a záväzok podnájomcu uhrádzať nájomcovi nájomné podľa čl. 4 tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.

Celkom predmetom nájmu sú pozemky vo výmere 1693 m², z toho nebytové priestory vo výmere 379,2 m².

Článok 3

Účel podnájmu

Nájomca prenecháva podnájomníkovi do užívania predmet podnájmu na výkon podnikateľskej činnosti podnájomníka, ktorou je poskytovanie reštauračno-pohostinských služieb a s tým súvisiacich činností.

Článok 4

Podnájomné a služby spojené s užívaním predmetu podnájmu

1. Výška podnájomného za užívanie predmetu podnájmu je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Podnájomník sa zaväzuje platiť nájomcovi mesačné nájomné vo výške 1000,- Euro (slovom: tisíc Eur) bez DPH , pokiaľ nie je ďalej uvedené inak.
2. Podnájomné bude platené podnájomníkom každý kalendárny mesiac prevodom na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr doručených podnájomníkovi najneskôr do konca príslušného plateného kalendárneho mesiaca. Každá faktúra je splatná do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. V prípade, že faktúra nebude doručená najneskôr do konca príslušného plateného kalendárneho mesiaca, 15 dňová lehota splatnosti faktúry začína plynúť odo dňa doručenia faktúry podnájomníkovi.
3. Nájomca si vyhradzuje právo prehodnotiť v 12- mesačných lehotách od účinnosti tejto zmluvy výšku podnájomného v pomere k rastu inflácie a zvýšiť cenu podnájomného podľa oficiálnych údajov o inflácii publikovaných Národnou bankou Slovenska. Podnájomník sa zaväzuje pristúpiť k uzavretiu dodatku zmluvy z uvedeného dôvodu najneskôr do 30 dní od doručenia dodatku nájomcom. Platba nájomného podľa novej výšky podnájomného, upraveného o mieru inflácie nastane od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po podpísaní dodatku oboma zmluvnými stranami.

4. Platby za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu (najmä: elektrická energia, vykurovanie, vodné, stočné, odvoz odpadu a ďalšie) bude uhrádzať podnajíomník na základe samostatných zmlúv uzatvorených priamo s jednotlivými dodávateľmi. Podnajíomník je povinný platiť dodávateľom týchto služieb riadne a včas príslušné preddavky a vyúčtovania, a na požiadanie nájomcu preukázať splnenie tejto povinnosti nájomcovi, najmä je podnajíomník povinný v plnom rozsahu uhradiť všetky svoje záväzky za uvedené služby ku dnu skončenia tejto podnajíomnej zmluvy.
5. Ak je podnajíomník v omeškaní s úhradami podnajíomného podľa tejto zmluvy, je nájomca oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške 0,05% dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok 5

Doba podnájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 5 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy, s automatickým predĺžením doby nájmu o ďalších 5 rokov, pokiaľ podnajíomník neoznámí druhej strane, a to najneskôr mesiac pred skončením tejto zmluvy svoj zámer zmluvu ďalej nepredlžovať.
2. Podnajíom predmetu podnájmu podľa tejto zmluvy sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená táto zmluva,
 - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
 - c) výpoveďou, a to tak zo strany nájomcu, ako aj podnajíomníka. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
3. Podnajíomník je oprávnený túto zmluvu vypovedať, pokiaľ nie je uvedené inak v 3 mesačnej výpovednej lehote:
 - a) ak stratí spôsobilosť k prevádzkovaní činnosti pre ktorú bola táto zmluva dohodnutá,
 - b) predmet podnájmu sa stane bez zavinenia podnajíomníka nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) pokiaľ nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a ani na písomnú výzvu podnajíomníka nevykoná nápravu.
4. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
5. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak v 6 mesačnej výpovednej lehote, a to výlučne z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov (zák.č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), ak podnajíomník ani na písomnú výzvu nájomcu nevykoná nápravu v primeranej dobe.
6. Podnajíom zaniká aj :
 - a) zánikom predmetu podnájmu,
 - b) zánikom podnajíomníka, ktorý je právnickou osobou, bez právneho nástupcu.
7. V prípade, že nastane akýkoľvek zákonom alebo touto zmluvou predpokladaný dôvod, majúci za následok skončenie tejto zmluvy, tá zmluvná strana, u ktorej sa tento dôvod vyskytne, sa zaväzuje písomne vyzvať druhú zmluvnú stranu na rokovania zamerané na odstránenie tohto dôvodu, najneskôr však do jedného mesiaca od vzniku takéhoto dôvodu.

8. Ak dôjde k ukončeniu zmluvy zo strany nájomcu z iného dôvodu, ako z dôvodu opakovaného hrubého porušovania povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy podnájomníkom, neskončí doba platnosti tejto zmluvy skôr ako uplynutím dohodnutej (predĺženej doby nájmu).

Článok 6

Ďalšie ustanovenia

1. Podnájomník zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v predmete podnájmu, za ich vybavenie požiarnou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa Vyhlášky MV č. 121/2002 Z.z. a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok.
2. Podnájomník hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie prevádzky všetkých technických zariadení, vrátane potrebných revízií. Vzťahujú sa na neho všetky technické a právne predpisy.
3. Podnájomník sa zaväzuje, že bude kontrolovať a udržiavať čistotu v okolí predmetu podnájmu.
4. Podnájomník zodpovedá za bezpečný výkon práce v predmete podnájmu a za bezpečné pracovné prostredie.
5. Podnájomník je povinný sprístupniť pracovníkom nájomcu prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu podnájmu alebo za účelom vykonania potrebných opráv. Nájomník sa zaväzuje, že každý takýto vstup bezodkladne oznámi podnájomníkovi.
6. Nájomca je povinný oznámiť podnájomníkovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv.
7. Podnájomník je povinný oznámiť nájomcovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu podnájmu alebo jeho odcudzenie.
8. Podnájomník je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním predmetu podnájmu a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním predmetu podnájmu, ako je napr. upratovanie, maľovanie a pod.
9. Podnájomník nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v predmete podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
10. Podnájomník zodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi vinou podnájomníka alebo osôb, ktoré predmet podnájmu užívajú spolu s podnájomníkom. Podnájomník je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním predmet podnájmu užívajú. Ak sa tak nestane, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení podnájomníka škody odstrániť a požadovať od podnájomníka náhradu nákladov.
11. Pri skončení nájmu, je podnájomník povinný vrátiť predmet podnájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom nájomcu.
12. Poistenie nehnuteľných vecí tvoriacich predmet podnájmu zabezpečuje vlastník - Mesto Holíč. Poistenie hnuteľných vecí tvoriacich predmet podnájmu zabezpečuje podnájomník.
13. Nájomca je povinný odovzdať predmet podnájmu podnájomníkovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom podľa čl. 3 tejto zmluvy. Podnájomník podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že je oboznámený so stavom odovzdávaného predmetu podnájmu a preberá ho v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel podnájmu.

14. Nájomca je povinný odovzdať predmet podnájmu podnájomníkovi ku dňu účinnosti tejto zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak, t.j. môže dôjsť k skoršiemu odovzdaniu predmetu podnájmu.
15. Podnájomník je oprávnený užívať predmetu podnájmu len v rozsahu a na účely uvedené v tejto zmluve.

Článok 7 Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na webovej stránke SMM Holíč s.r.o.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva ruší medzi zmluvnými stranami skôr uzavretú zmluvu č. 05/08/2010 v znení príslušných dodatkov, zmien a doplnkov.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, po jednom obdrží vlastník a nájomca, dve pre podnájomníka.
5. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu a podpísané obidvoma zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali a jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Holíči dňa 27.08.2013

SMM Holíč s.r.o.
Moyzesova 2
908 51 Holíč
IČO: 43893104



nájomca:
Ing. Jozef Petráš
konateľ SMM Holíč



Vlastník:
Mesto Holíč

v zastúpení: PhDr. Zdenko Čambal – primátor mesta

Prílohy: č. 1 – Preberací protokol o odovzdaní hnutel'ného majetku Mesta Holíč v
 správe SMM Holíč s.r.o. z 01.02.2008
 č. 2 – Výpis z Obchodného registra podnájomcu