

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

Nájomca: **MsHK Žilina, a.s.**
so sídlom: Športová 5
IČO: 36 387 193
v mene konajú: **Marián Tittl**, predseda predstavenstva
Mgr. Anton Trnovec, podpredseda predstavenstva
bankové spojenie: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina,
odd. Sa, vl. č. 10222/L
(ďalej len ako „nájomca“)

a

Podnájomca: **Er-ka kreo, s.r.o.**
so sídlom: Závodská cesta 24/3911, 010 01 Žilina
IČO: 46 184 449
v mene koná: **Filip Rojko, konateľ**
bankové spojenie:
č. účtu:
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina,
odd. Sro, vl. č. 54748/L
(ďalej len ako „podnájomca“)

uzavreli podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení nehorších predpisov túto zmluvu o podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“), a to takto:

Článok 1 Predmet zmluvy

- (1) Nájomca je na základe nájomnej zmluvy č. 753/2014, uzavretej s prenajímateľom Mesto Žilina, so sídlom Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796 (ďalej len „prenajímateľ“) užívateľom nehnuteľností, špecifikovaných v čl. 1 nájomnej zmluvy, okrem iného stavby „Zimný štadión“ súp. č. 573, postavenej na pozemku, parc. č. KN-C 3238/1, zast. pl. a nádvoria o výmere 5648 m² a pozemku, parc. č. KN-C 3270/1, zast. pl. a nádvoria o výmere 2232 m², zapísané na LV č. 1100, kat. úz. Žilina.
- (2) Predmetom podnájmu sú:
 - nebytové priestory spolu o výmere 156 m² v objekte uvedenom v predchádzajúcom odseku v nasledovnej špecifikácii:
 - reštaurácia: predajná plocha o výmere 120 m²,
 - sklad o výmere 15 m²,
 - šatňa o výmere 4 m²,
 - sklad o výmere 4 m²,
 - kancelária o výmere 13 m²,
 - plocha na terasu o výmere 73 m² na parc. č. KN-C 3270/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2232 m² (ďalej len „predmet podnájmu“). Predmet podnájmu je zobrazený v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- (3) Predmetom podnájmu nie je pozemok v kat. úz. Žilina parc. č. KN-C 3238/1 LV č. 1100.
- (4) Touto zmluvou nájomca prenecháva predmet podnájmu do podnájmu podnájomcovi.
- (5) Nájomca prehlasuje, že je oprávnený v súlade s ust. čl. 5 ods. 6 nájomnej zmluvy č. 753/2014 uzatvorenej dňa 20.10.2014 predmet nájmu dať do podnájmu.

Článok 2 Účel podnájmu

Nájomca dáva do užívania podnájomcovi predmet podnájmu za účelom poskytovania reštauračných služieb v súlade s jeho živnostenským oprávnením.

Článok 3 Doba podnájmu

- (1) Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú, 4 roky odo dňa účinnosti zmluvy.**
- (2) Podnájomný vzťah sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
- (3) Pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu podnájomný vzťah možno ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 zák. 116/1990 Zb.,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany podnájomcu z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 zák. 116/1990 Zb.,
 - d) odstúpením od zmluvy.
- (4) Nájomca má právo odstúpiť od zmluvy z týchto dôvodov:
 - a) ak podnájomca aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu a dodatočnej primeranej lehote na nápravu nebude dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) ak bude podnájomca užívať predmet podnájmu v rozpore s účelom podnájmu dohodnutým v článku 2 tejto zmluvy,
 - c) ak poruší podnájomca článok 6 ods. 3 tejto zmluvy,
 - d) ak v dôsledku zmien vykonaných alebo vykonávaných podnájomcom na predmete podnájmu vzniká alebo hrozí nájomcovi značná škoda (§ 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka),
 - e) ak v termíne do 30.10.2015 sa predmet podnájmu nebude využívať na prevádzkovanie činnosti v zmysle článku 2 tejto zmluvy.
- (5) Pri ukončení podnájmu výpoveďou nájomcu alebo podnájomcu je výpovedná lehota tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- (6) Pri ukončení podnájmu nájomca písomne upovedomí podnájomcu o spôsobe odovzdania predmetu podnájmu späť nájomcovi.
- (7) Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie predmetu podnájmu podnájomcom po ukončení doby podnájmu nemá za následok obnovenie tohto podnájomného vzťahu.

Článok 4 Cena podnájmu

- (1) Cena podnájmu za užívanie predmetu podnájmu bola stanovená v zmysle výsledku obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Žiline č. č. 78/2015 konaného dňa 20.04.2015 vo výške **1.150,- €/mesiac/celý predmet podnájmu** (slovom: tisíc sto päťdesiat eur). Cena podnájmu je uvedená spolu s DPH.
- (2) Cenu podnájmu bude podnájomca uhrádzať mesačne na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúr vystavených nájomcom. Lehota splatnosti faktúr je 14 dní odo dňa jej doručenia podnájomcovi. Faktúra musí mať všetky náležitosti daňového dokladu. V prípade, že faktúra nebude obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu, je podnájomca oprávnený túto faktúru vrátiť nájomcovi do 7 dní odo dňa jej doručenia na doplnenie a nová lehota splatnosti začína plynúť dňom doručenia opravenej faktúry.
- (3) Nájomca a podnájomca sa dohodli, že dojednanú cenu podnájmu môže nájomca jednostranne každoročne k 1. marcu upraviť o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok podľa „Potvrdenia o miere inflácie v SR“ zverejneného Štatistickým úradom SR. Túto úpravu ceny podnájmu oznámi nájomca podnájomcovi písomnou formou.
- (4) V cene podnájmu nie sú zahrnuté náklady za služby poskytované s podnájmom (dodávka el. energie, tepla, vody atď.). Náklady na tieto služby bude nájomca refakturovať podnájomcovi podľa skutočnej spotreby na základe faktúr jednotlivých dodávateľov médií, a to do 7 dní od doručenia týchto faktúr. Lehota splatnosti faktúr za poskytnuté služby spojené s podnájmom je 14 dní od ich doručenia podnájomcovi. Faktúra musí mať všetky náležitosti daňového dokladu. V prípade, že faktúra nebude obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu, je podnájomca oprávnený túto faktúru vrátiť nájomcovi do 7 dní odo dňa jej doručenia na doplnenie a nová lehota splatnosti začína plynúť dňom doručenia opravenej faktúry.

Článok 5 Práva a povinnosti nájomcu

- (1) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť riadny a nerušený výkon práv podnájomcu po celú dobu trvania podnájomného vzťahu.

- (2) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu podnájmu spojené, najmä zabezpečiť dodávku potrebných médií.
- (3) Nájomca je povinný na upozornenie podnájomcu zabezpečiť odstránenie závažných závad, porúch a pod. ohrozujúcich prevádzku, život alebo zdravie zamestnancov a zákazníkov podnájomcu, ktoré sa vyskytnú počas doby trvania podnájomného vzťahu.
- (4) Nájomca súhlasí, aby zákazníci podnájomcu mohli užívať verejné WC umiestnené vo vstupných priestoroch zimného štadióna.
- (5) Nájomca je oprávnený požadovať prístup k predmetu podnájmu za účelom kontroly, či podnájomca užíva predmet podnájmu dohodnutým spôsobom. Podnájomca je povinný v plnom rozsahu strpieť takúto kontrolu a je povinný na požiadanie, bezodkladne predložiť akékoľvek doklady súvisiace s podnájmom.

Článok 6

Práva a povinnosti podnájomcu

- (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 sa zaväzuje, že sa o predmet podnájmu bude starať so starostlivosťou riadneho hospodára, zabezpečí jeho riadnu ochranu pred poškodením, zničením alebo akýmkoľvek znehodnotením.
- (3) Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu do ďalšieho podnájmu.
- (4) Podnájomca je oprávnený vykonať rekonštrukciu a stavebné úpravy na predmete podnájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu a v súlade s platnými právnymi predpismi na úseku stavebníctva.
- (5) Všetky rekonštrukčné práce a stavebné úpravy vykonané v záujme podnájomcu hradí podnájomca. Podnájomca nemá právo na úhradu týchto nákladov počas trvania zmluvy, ani po jej ukončení.
- (6) Podnájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete podnájmu nevznikla škoda. V prípade zavineného poškodenia predmetu podnájmu, alebo aj v prípade, kedy podnájomca svojím nedbanlivým konaním a/alebo svojím 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 odstránenia škody nezaniká ani dňom zániku podnájmu.
- (7) Za škody spôsobené na predmetoch vnesených a umiestnených podnájomcom do predmetu podnájmu, nájomca nezodpovedá. Nájomca odporúča podnájomcovi tieto predmety poistiť osobitnou poisťovnou zmluvou.
- (8) Podnájomca sa zaväzuje znášať zo svojho nákladu spojené s obvyklým udržiavaním a drobnou údržbou.
- (9) Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť starostlivosť o verejné WC na zimnom štadióne nepretržite počas celej doby podnájmu, a to denne v rozsahu:
 - dodanie čistiacich, dezinfekčných, hygienických prostriedkov (toalet. papier, tekuté mydlo a vrecká do odpadkových košov),
 - vyprázdňovanie odpadkových košov,
 - čistenie a dezinfekcia sanitárnych predmetov (misy, pisoáre, umývadlá),
 - umývanie podláh na vlhko,
 - podnájomca bude používať vlastné čistiace zariadenia, pracovné pomôcky a nástroje
 - v prípade akéhokoľvek kultúrneho, spoločenského alebo športového podujatia na zimnom štadióne sa starostlivosť o verejné WC zabezpečí vo vyššie uvedenom rozsahu minimálne hodinu pred podujatím a po podujatí.
- (10) Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť, že minimálna otváracia doba bude v priebehu hokejovej sezóny v čase od 9.00 do 23.00 hod. a mimo sezóny v čase od 9.00 do 20.00 hod.
- (11) Podnájomca je oprávnený podávať len nápoje, ktoré boli vopred písomne odsúhlasené nájomcom. Nájomca je povinný zaslať podnájomcovi svoje stanovisko k žiadosti o písomný súhlas v lehote 15 dní od doručenia žiadosti. V prípade, že sa nájomca v stanovenej lehote nevyjadrí, platí, že s podávaním nápojov uvedených v žiadosti súhlasí.
- (12) Podnájomca je povinný dať nájomcovi na písomné schválenie vizualizáciu a vzhľad predmetu podnájmu tak, aby korešpondoval so športovou tematikou klubu. Nájomca je povinný zaslať podnájomcovi svoje stanovisko k žiadosti o písomný súhlas v lehote 15 dní

od doručenia žiadosti. V prípade, že sa nájomca v stanovenej lehote nevyjadrí, platí, že s vizualizáciou a vzhľadom predmetu podnájmu tak ako ho navrhol podnájomca súhlasí.

- (13) Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť v predmete podnájmu funkčný kamerový systém (minimálne 4 kamery), ktorými sa bude zaznamenávať na nahrávacie zariadenie v súlade s platnými právnymi predpismi v SR.
- (14) Nájomca v zmysle tejto zmluvy nezodpovedá za zabezpečenie čistenia, odvoz odpadkov a smetí a upratanie predmetu podnájmu. Poriadok zabezpečuje podnájomca na svoje náklady.
- (15) V prípade, že podnájomca je v omeškaní so zmluvne dohodnutou platbou, nájomca má právo zaslať mu výzvu na úhradu nedoplatku a zároveň od podnájomcu požadovať úhradu zmluvnej pokuty za každú zaslanú výzvu vo výške 2,- €. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu nedoplatku.
- (16) Pre prípad omeškania so zaplatením týchto finančných plnení bude podnájomca sankcionovaný aj úrokom z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.

Článok 7 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 v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- (3) Podnájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu podnájmu.
- (4) 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, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
- (5) Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 obsahovo rovnakých vyhotoveniach, z ktorých dve preberá nájomca a jedno vyhotovenie preberá podnájomca.
- (6) Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- (7) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Žiline, dňa 28.9. 2015


V Žiline, dňa 28.09...... 2015

Za nájomcu:



Marián Tittl
predseda predstavenstva

Za podnájomcu



Mgr. Anton Trnovec
podpredseda predstavenstva