

2021/92

Zmluva o podnájme

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Nájomca: PROTETIKA, a.s.
Sídlo: Bojnická 10, 823 65 Bratislava
IČO: 31322859
Zapísaný: OR OS Bratislava I, odd. Sa, vl. č. 428/B
Zastúpený: Ing. Róbert Samuhel, predseda predstavenstva
Ing. Ľubomír Pištecký, podpredseda predstavenstva
(ďalej ako nájomca)

a

Podnájomca: Obec Rovinka
Sídlo: Hlavná 350, 900 41 Rovinka
IČO: 00305057
Zastúpený: Milan Kubeš, starosta obce
(ďalej ako podnájomca)

Článok 1

Predmet a účel podnájmu

- (1) Nájomca prevádzkuje areál nachádzajúci sa na Železničnej ul., v obci Rovinka, kat. územie Rovinka, ktorého súčasťou je tiež:
 - a) stavba súp. číslo 322 postavená na parc. č. 20143/12, druh stavby prevádzková budova;
 - b) pozemok parc. CKN č. 20143/215 o výmere 1982 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
 - c) pozemok parc. CKN č. 20143/222 o výmere 10 767 m², druh pozemku vinica;
 - d) pozemok parc. CKN č. 20103/3 o výmere 7 161 m², druh pozemku lesný pozemok;
 - e) pozemok parc. CKN č. 20143/217 o výmere 754 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.Nehnuteľnosti uvedené v ods. (1), písm. b), c) a d) sú vo vlastníctve nájomcu, nehnuteľnosti uvedené v ods. (1) písm. a) a e) sú v dlhodobom užívaní nájomcu na základe nájomných zmlúv s ich vlastníkmi. Nájomca je oprávnený dať uvedené nehnuteľnosti alebo ich časti do podnájmu.
- (2) Predmetom podnájmu je:
 - a) stavba uvedená v ods. (1), písm. a);
 - b) časti pozemkov uvedených v ods. (1), písm. b), c), d) a e), tak ako sú zakreslené v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
(ďalej ako „predmet podnájmu“).
- (3) Podnájomca je oprávnený užívať časť predmetu podnájmu uvedenú v ods. (2), písm. a) v súlade s účelom využitia uvedeným v kolaudačnom rozhodnutí stavby a časť predmetu nájmu uvedenú v ods. (2), písm. b) ako športovo-oddychové plochy a parkovisko osobných vozidiel.
- (4) Podnájomca prehlasuje, že sa s predmetom podnájmu oboznámil a je spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel po vykonaní stavebno-technických úprav v zmysle čl. 3 ods. (8) a následného administratívneho procesu schválenia prevádzky podnájomcu.

Článok 2

Vznik, doba a ukončenie podnájmu

- (1) Zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu určitú, ktorá začína plynúť 09.08.2021 a končí 31.08.2024. Zmluvné strany sa dohodli, že v období od 09.08.2021 do 13.09.2021 je podnájomca oprávnený využívať predmet podnájmu bezodplatne za účelom vykonania prípravných prác a inštalácie zariadenia súvisiaceho s prevádzkou podnájomcu, úhrada odplaty za službu spojenú

s podnájomom tým nie je dotknutá. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že podnájomca umožní nájomcovi bezodplatné užívanie predmetu podnájomu v čase od 04.09.2021, 08:00 do 12.09.2021, 20:00.

- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu možno ukončiť:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou v prípade porušenia povinnosti ustanovenej touto zmluvou alebo vyplývajúcej z príslušného všeobecne záväzného právneho predpisu druhou zmluvnou stranou. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po odoslaní písomnej výpovede na poslednú známu adresu druhej zmluvnej strany.
- (3) Podnájomca sa pri skončení podnájomu zaväzuje odovzdať predmet podnájomu nájomcovi v stave v akom ho prevzal pri začatí podnájomu, vyčistený, v stave zodpovedajúcom dobe podnájomu a dohodnutému spôsobu užívania najneskôr v posledný deň doby podnájomu alebo v posledný deň výpovednej lehoty, ak sa podnájom skončí z iného dôvodu. V prípade, že podnájomca počas doby podnájomu zmení v súvislosti so svojou činnosťou vykonávanou v predmete podnájomu účel užívania predmetu podnájomu v zmysle § 85 stavebného zákona, zaväzuje sa podnájomca, v prípade, že ho o to nájomca najneskôr 2 mesiace pred skončením podnájomu požiada, zabezpečiť vo vlastnom mene a na vlastné náklady najneskôr k poslednému dňu doby podnájomu právoplatné rozhodnutie o zmene účelu užívania predmetu podnájomu, tak aby účel užívania predmetu podnájomu bol rovnaký ako v čase uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok 3

Práva a povinnosti zmluvných strán

- (1) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť podnájomcovi riadne a nerušené užívanie predmetu podnájomu v súlade s dohodnutým účelom podnájomu, čím nie je dotknuté ustanovenie čl. (2) ods. 1 posledná veta. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že mimo prevádzkových hodín podnájomcu je nájomca oprávnený užívať parkovisko ako aj detské ihrisko nachádzajúce sa na športovo-oddychových plochách predmetu podnájomu.
- (2) Nájomca poskytuje podnájomcovi v súvislosti s podnájomom službu dodávky elektrickej energie. Nájomca umožní podnájomcovi bezplatný odber vody so studne nachádzajúcej sa v areáli nájomcu, v prípade, že kvalita vody nebude vyhovovať potrebám podnájomcu, súhlasí nájomca s vykonaním potrebných úkonov a inštalácií podnájomcom vo vlastnom mene a na vlastné náklady podnájomcu. Ostatné prevádzkové potreby podnájomcu ako napr. vývoz splaškov a odvoz komunálneho odpadu si zabezpečuje podnájomca podľa potreby vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- (3) Nájomca nezabezpečuje poistenie majetku nachádzajúceho sa v predmete podnájomu a nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nachádzajúcom sa v priestoroch užívaných podnájomcom.
- (4) Podnájomca sa zaväzuje predmet podnájomu užívať len na účel dohodnutý v článku 1.
- (5) Podnájomca nie je oprávnený dať predmet podnájomu do podnájomu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
- (6) Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomné a ostatné úhrady tak, ako je dohodnuté v článku 4.
- (7) Podnájomca sa zaväzuje vykonávať a hradiť na vlastné náklady všetky drobné opravy a údržbu predmetu podnájomu, pravidelné servisné prehliadky a bežnú údržbu technických zariadení predmetu podnájomu (tepelné čerpadlo, klimatizácia, alarm, kamerový systém, systém generálneho kľúča a pod.), všetky revízie a skúšky vyhradených technických zariadení predmetu podnájomu a tiež opravy, ktorých potreba vznikla neprimeraným užívaním predmetu podnájomu podnájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v mieste predmetu podnájomu a akékoľvek náklady, ktoré takýmto konaním vznikli nájomcovi. Pre účely tejto zmluvy sa za drobnú opravu považuje jednotlivá oprava alebo údržba predmetu podnájomu v sume do 300 € bez DPH. V prípade, že počas doby nájmu vznikne potreba opravy alebo údržby predmetu podnájomu nad rámec dohodnutý v tomto odseku, zaväzuje sa podnájomca nájomcu o tejto skutočnosti bezodkladne informovať.

- (8) Podnájomca je oprávnený vykonať stavebno-technické úpravy predmetu podnájmu, ktorých zoznam tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Podnájomca môže vykonať iné stavebné úpravy predmetu podnájmu len na vlastné náklady a len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s nájomcom, ktorá bude obsahovať najmä popis uvažovaných úprav, finančnú náročnosť a finančné vysporiadanie v prípade skončenia podnájmu.
- (9) Podnájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť v mieste predmetu podnájmu plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a hygienických predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude na svoje náklady zabezpečovať v predmete podnájmu plnenie úloh požiarnej ochrany vyplývajúcich z všeobecne záväzných predpisov na úseku požiarnej ochrany.
- (10) Podnájomca sa zaväzuje udržiavať predmet podnájmu a jeho jednotlivé interiérové a exteriérové časti funkčne, v technicky a esteticky dobrom stave, a to najmä riadne a včas plniť svoje povinnosti v zmysle čl. 3 ods. (7), vykonávať pravidelnú starostlivosť o zelené plochy, zimnú údržbu chodníkov a parkoviska.
- (11) V prípade, že v dôsledku užívania predmetu podnájmu podnájomcom na dohodnutý účel z právnych predpisov vyplývajúca povinnosť vykonania posudkov, kontrol, revízií alebo vykonania dohodnutých opatrení, podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť ich vo svojom mene a na vlastné náklady.
- (12) Podnájomca sa zaväzuje nájomcovi bezodkladne oznamovať akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho sídla, prípadné ukončenie alebo prerušenie podnikateľskej činnosti a informovať ho o akýchkoľvek zmenách okolností na strane podnájomcu podstatných pre riadne plnenie povinností podnájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- (13) Podnájomca sa zaväzuje predmet podnájmu v prípade opodstatnenej požiadavky zodpovedného zástupcu nájomcu sprístupniť za účelom vykonania obhliadky alebo kontroly plnenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- (14) Pri nesplnení povinností stanovených touto zmluvou zodpovedajú zmluvné strany za škodu v dôsledku toho vzniknutú.

Článok 4

Výška, spôsob platenia a splatnosť úhrady za podnájom a služby

- (1) Úhradu za užívanie predmetu podnájmu (nájomné) bude podnájomca platiť nájomcovi vo výške 3 000 € mesačne bez DPH.
- (2) Nájomné je splatné mesačne vopred spolu s príslušnou DPH do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej nájomcom.
- (3) Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená jednostranne meniť dohodnutú výšku nájomného.
- (4) Úhradu za službu spojenú s podnájomom – dodávku elektrickej energie bude podnájomca platiť nájomcovi mesačne spätne, pričom nájomca vystaví podnájomcovi faktúru po obdržaní vyúčtovacej faktúry dodávateľa tejto služby. Lehota splatnosti faktúry nájomcu je 15. deň odo dňa doručenia faktúry podnájomcovi.
- (5) Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude platiť nájomcovi náhradu za daň z nehnuteľnosti vo výške, aká bude vyrubená správcom dane z nehnuteľnosti vlastníkom nehnuteľnosti. Pomernú časť dane z nehnuteľnosti za rok 2021 vyfakturuje nájomca podnájomcovi do 31.12.2021. Lehota splatnosti faktúry nájomcu je 15. deň odo dňa doručenia faktúry podnájomcovi.
- (6) Dňom úhrady sa pre účely tejto zmluvy rozumie deň pripísania uhrádzanej čiastky na účet nájomcu ním uvedený, prípadne deň úhrady v hotovosti.
- (7) V prípade, že podnájomca bude v omeškaní s platením nájomného alebo úhrad za služby, je povinný uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. V prípade omeškania väčšieho ako 30 dní sa úrok z omeškania zvyšuje na 0,1 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

Článok 5
Záverečné ustanovenia

- (1) Pokiaľ nie je touto zmluvou stanovené inak, platia pre nájom a podnájom nehnuteľností príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov. K predmetu úpravy tejto zmluvy nejednajú žiadne vedľajšie ústne dohody.
- (2) Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe písomných a očíslovaných dodatkov odvolávajúcich sa na túto zmluvu a podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- (3) Zmluva bola podpísaná v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostala 2.
- (4) Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpísali osoby oprávnené za zmluvné strany konať.
- (5) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni je zverejnenia, nie však skôr ako 09.08.2021.

V Bratislave, 09.08.2021

Nájomca:

[Redacted signature area]

Ing. Róbert Samuhel
predseda predstavenstva
PROTETIKA, a.s.

Ing. Ľubomír Pištek
podpredseda predstavenstva
PROTETIKA, a.s.

PROTETIKA®
PROTETIKA, a.s.
Bojnická 10
825 05 Bratislava
7.

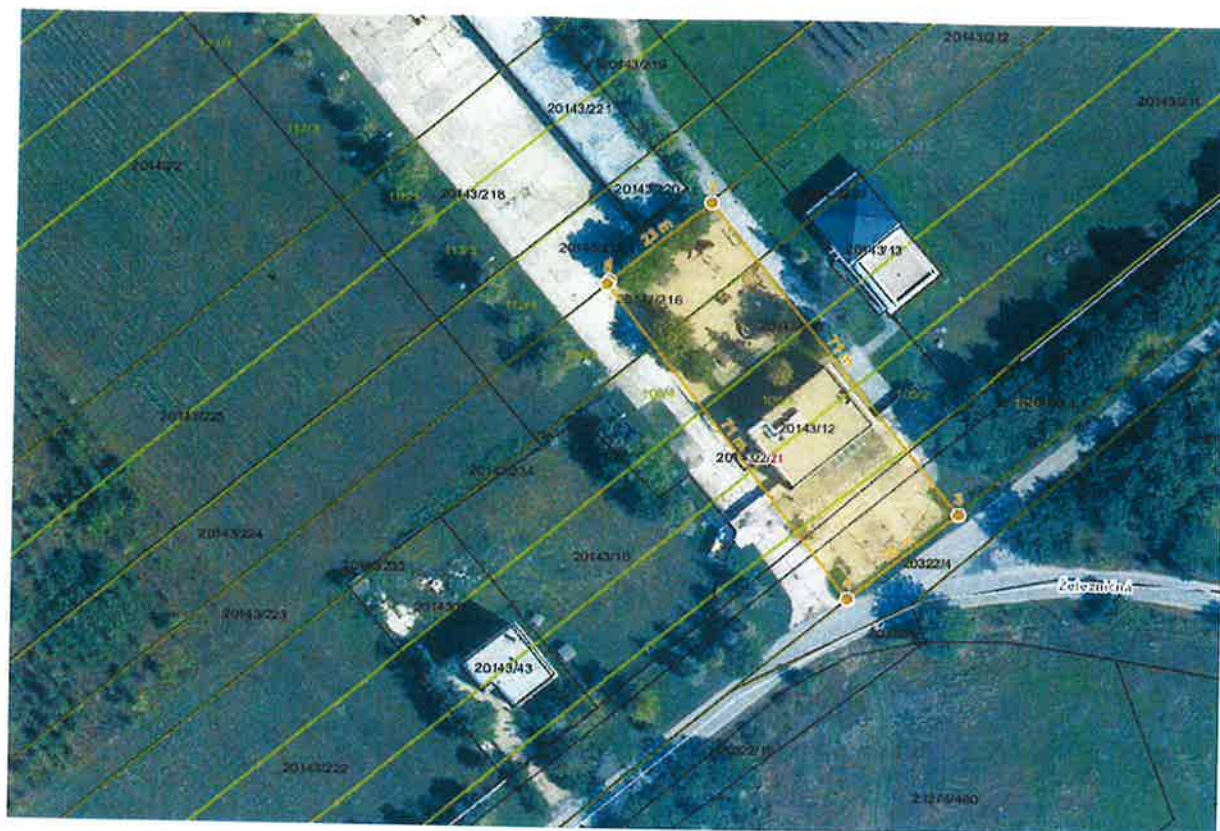
Podnájomca:

[Redacted signature area]

Milan Kubeš
starosta
Obec Rovinka



Príloha č. 1: Predmet podnájmu



Príloha č. 2: Stavebno-technické úpravy predmetu podnájmu

- oploenie vonkajších plôch (detské ihrisko, parčík)
- doplnenie umývadiel
- doplnenie toaletných wc mís
- demontáž pisoárov