Zmluva
o podnájme nebytových priestorov č. 004/2016

uzatvorená v zmysle §- 720 a nasl. Obč. zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení medzi účastníkmi:

Nájomca: **Kúpele Trenčianske Teplice, a. s.**
spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, oddiel: Sa, vložka číslo 94/R
sídlo: T. G. Masaryka 21, 914 51 Trenčianske Teplice
IČO: 34 129 316
DIČ: 2020386896
IČ DPH: SK 2020386896
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK64 7500 0000 0040 2155 0800
štatutárny orgán: JUDr. Zoroslav Kollár – predseda predstavenstva
Ing. Tomáš Vranka – člen predstavenstva

(ďalej len nájomca)

Podnájomca: **Oblastná organizácia cestovného ruchu Trenčianske Teplice**
spoločnosť zapísaná v Registri oblastných organizácii cestovného ruchu MDVRR SR, č. 10415/2012/SCR
sídlo: M.R.Štefánika 4, 914 51 Trečianske Teplice
IČO: 42274885
DIČ: 2023747209
bankové spojenie: Sberbank Slovensko, a.s.
IBAN: SK41 3100 0000 004250117103
štatutárny orgán: PhDr. Štefan Škultéty – predseda predstavenstva

(ďalej len podnájomca)

takto:

Čl. I.
Úvodné ustanovenie

Kúpele Trenčianske Teplice, a.s. je nájomcom nehnuteľnosti zapísanej Katastrálnym úradom Trenčín, Správou katastra Trenčín na liste vlastníctva č. 1995 pre katastrálne územie Trenčianske Teplice ako BUDOVA, súp. č. 565 postavená na pozemku parc. č. KN-C 2375/2, vedená v internej evidencii prenajímateľa (spoločnosť SLOVAKIA a.s. ako vlastník nehnuteľnosti) ako HOTEL SLOVAKIA. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnený uzatvoriť túto zmluvu na základe všeobecného súhlasu prenajímateľa udeleného v zmluve č. NZ/1/2009 o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.02.2009.

Čl. II.
Predmet podnájmu

1. Predmetom podnájmu sú nebytové priestory, a to samostatná časť budovy uvedenej v čl. I. tejto zmluvy na prízemí, stavebneoddelená od priestorov v užívaní nájomcu– v celkovej výmere 92,60 m^2, účelovo určené na turisticko-informačnú kanceláriu (ďalej len TIK); pôdorys priestorov je uvedený v Prílohe č. 2 tejto zmluvy

2. Medzi účastníkmi zmluvy je nesporné, že predmetom podnájmu sú nebytové priestory, časť objektu „HOTELA SLOVAKIA“, nachádzajúceho sa v obci Trenčianske Teplice. Predmet podnájmu sa zaväzuje podnájomca užívať v rámci výkonu svoje činnosti v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky, v súlade so zásadami poctivého obchodného styku a dodržiavania dobrých mravov a v súlade s charakterom veci – t.j. ako priestory určené na prevádzku TIK-u, spôsobom neznehodnocujúcim predmet podnájmu. Podnájomca je na základe dohody s nájomcom oprávnený primeraným spôsobom užívať tiež priľahlé spoločné priestory a prístupové komunikácie.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že účelom podnájmu, na ktorý sa podnájomca zaväzuje predmetné priestory v súlade s touto zmluvou využívať je prevádzkovanie TIK-u (turisticko-informačná kancelária).

Čl. III.
Doba podnájmu

Táto Zmluva o podnájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace.

Čl. IV.
Cena podnájmu a spôsob platby

1. Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi úhradu za podnájom a náklady spojené s podnájmom v dohodnutej výške podľa podmienok určených touto zmluvou.

- Výška odplaty za podnájom a za náklady spojené s podnájmom je účastníkmi zmluvy dohodnutá v kalkulačnom liste - Príloha č. 1

2. Podnájomca bude hradiť odplatu za podnájom a za náklady spojené s podnájmom v mesačných splátkach po skončení mesiaca, na základe faktúr vystavovaných nájomcom a riadne a včas doručených podnájomcovi so splatnosťou 14 dní od ich doručenia.

3. Odplata za podnájom sa bude každoročne pravidelne navyšovať o % miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR z celkového jej objemu podľa čl. IV.1. tejto zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

4. V prípade, že sa podnájomca oneskorí so zaplatením úhrady za podnájom alebo nákladov spojených s podnájmom, je nájomca oprávnený účtovať podnájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,03 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania vrátane dňa úhrady. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve.

5. V prípade, že sa podnájomca oneskorí so zaplatením úhrady za podnájom alebo nákladov spojených s podnájmom, alebo ich časti o viac ako 30 dní po predchádzajúcej písomnej výzve nájomcu, je nájomca oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia podnájomcovi. Pre doručovanie tiež platí ustanovenie článku VIII. bod 3. tejto zmluvy.

Čl. V.
Ostatné náklady

1. Podnájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov, zadováženie a umiestnenie nádoby na komunálny odpad, odvoz komunálneho odpadu.

2. Podnájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť poistenie svojej prevádzkovej činnosti, vrátane zariadenia a majetku vlastného i v podnájme, zodpovednosti za škodu, činnosti a pracovníkov priamo s poisťovňou.

3. Podnájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť požiarnu ochranu, bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, resp. iné zabezpečenie predmetu podnájmu počas doby trvania podnájomného vzťahu.

Čl. VI.
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje :

- odovzdať podnájomcovi predmet podnájmu do užívania v stave spôsobilom na dojednaný účel užívania a v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať počas celého trvania podnájomného vzťahu,
- poskytnúť podnájomcovi súčinnosť nevyhnutnú na riadne užívanie predmetu podnájmu.

2. Nájomca je oprávnený :

- vykonávať stavebnotechnickú údržbu predmetu podnájmu po predchádzajúcej dohode s podnájomcom, za účasti poverenej osoby podnájomcu,
- vstúpiť na predmet podnájmu za účelom kontroly užívania predmetu podnájmu v súlade s článkom II. tejto zmluvy a za účelom kontroly stavebno-technického stavu predmetu podnájmu, v prítomnosti poverenej osoby podnájomcu. V neprítomnosti poverenej osoby podnájomcu je nájomca oprávnený na predmet podnájmu vstúpiť v prípade, ak na predmete podnájmu hrozí neodvratná škoda.

Čl. VII.
Práva a povinnosti podnájomcu

1. Podnájomca sa zaväzuje :

- užívať predmet podnájmu v súlade s jeho účelom podľa článku II. tejto zmluvy,
- užívať predmet podnájmu takým spôsobom, aby na ňom nedochádzalo ku škodám a po skončení podnájomného vzťahu je povinný ho odovzdať nájomcovi v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebovaniu. O odovzdaní predmetu podnájmu pri skončení podnájomného vzťahu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol,
- starať sa o majetok v podnájme ako riadny hospodár, pričom bude dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z právnych noriem ochrany bezpečnosti práce, požiarnej ochrany, ochrany životného prostredia, ďalej noriem vydaných orgánmi štátnej správy a verejnej správy a rozhodnutí týchto orgánov v súvislosti s prevádzkou predmetu podnájmu. V prípade ich nedodržania zodpovedá podnájomca za všetky

škody, ako aj uložené sankčné postihy a pokuty, ktoré vyplynú z rozhodnutí kontrolných orgánov štátnej správy, a to počas celej doby podnájmu,

- na vlastné náklady vykonávať na predmete podnájmu drobné opravy a údržbu. Na určenie rozsahu drobných opráv a údržby sa účastníci zmluvy dohodli, že za drobnú opravu sa považuje oprava, ktorej náklad jednotlivo neprevýši sumu 100 €
- bezodkladne oboznámiť nájomcu s nutnosťou opráv a údržby predmetu podnájmu, ktoré nie je povinný vykonať na vlastný náklad podľa tejto zmluvy sám podnájomca. Podnájomca je povinný, po predchádzajúcej dohode s nájomcom, zniesť primerané obmedzenie v užívaní predmetu podnájmu, v prípade potreby údržby a opráv predmetu podnájmu nájomcom,
- uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov,
- do 30 minút od vyrozumenia nájomcom o vzniku havárie v priestoroch predmetu podnájmu, umožniť prístup nájomcovi k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektrine a pod.),
- nepoužívať reklamu a označenie podnájomcu v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým,
- bez písomného súhlasu nájomcu a povolenia telekomunikácií nepripájať a neprevádzkovať na štátnych telekomunikačných linkách neštandardné koncové telekomunikačné zariadenia. Pripojenie a prevádzkovanie štandardného koncového telekomunikačného zariadenia (najmä telefón, fax, internet) je možné až po obdržaní písomného súhlasu nájomcu na pripojenie zariadenia na telekomunikačnú sieť a jeho prevádzkovanie,
- že v prípade vzniku odpadov z prevádzkovania jeho činnosti (aj mimo komunálneho odpadu) zabezpečí likvidáciu týchto odpadov na vlastné náklady a pri tom bude dodržiavať zákonné podmienky určené legislatívou SR, vyplývajúce pre pôvodcu týchto odpadov,
- bez meškania oboznámiť nájomcu s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (sídlo, konateľ, zmena adresy pre zasielanie faktúr, registrácia za platiteľa DPH a pod.),
- prevádzkovať priestory v predmete podnájmu tak, aby prevádzkou nedochádzalo k rušeniu hostí hotela.

2. Podnájomca je oprávnený :

- požadovať voči nájomcovi právo na úhradu účelne vynaložených nákladov v prípade, ak sám vykoná opravu alebo údržbu na predmete podnájmu, ktorú mal podľa tejto zmluvy vykonať nájomca, na potrebu ktorej bol nájomca upozornený a nájomca takúto opravu alebo údržbu včas a riadne nevykonal,
- na predmete podnájmu vykonávať stavebné a iné úpravy trvalého charakteru len s písomným predchádzajúcim súhlasom vlastníka nehnuteľnosti. O zabezpečenie tohto súhlasu vlastníka požiada podnájomca nájomcu, ktorý ho na základe vlastného uváženia zabezpečí, pričom v tejto súvislosti podnájomca berie na vedomie, že aj v prípade odsúhlasenia prác a úprav na predmete podnájmu zo strany nájomcu, nemá nárok na náhradu nákladov spojených s vykonanými prácami, a to ani vo výške zhodnotenia predmetu podnájmu,
- užívať spoločné priestory (schody, schodištia, a podobne) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.

Čl. VIII.
Ostatné ustanovenia

1. Podnájomca súhlasí s tým, že ak nájomca bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností (rekonštrukcia objektu a pod.) nemá podnájomca nárok na náhradu škody (strát) a nájomca nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity. Podnájomca nemá nárok na náhradu škody (strát) a nemá nárok na náhradné priestory ani v prípade celkovej odstávky budovy (napr. zimná odstávka budovy).

2. Podnájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu priestoru v podnájme a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

3. Akákoľvek písomnosť doručovaná zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane podľa tejto zmluvy (napr. výzva, výpoveď, odstúpenie od zmluvy, oznámenie a pod.) považuje sa za doručenú dňom jej doručenia na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na inú adresu včas oznámenú druhej zmluvnej strane. Ak sa z akýchkoľvek dôvodov nepodarí písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje za doručenú tiež v prípade, že druhá zmluvná strana písomnosť odmietla prevziať, v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň odmietnutia prevzatia alebo sa písomnosť považuje za doručenú pokiaľ druhá zmluvná strana neprevzala písomnosť zaslanú poštou ako doporučenú zásielku, za deň doručenia sa v takomto prípade považuje tretí deň odo dňa uloženia zásielky na pošte.

Čl. IX.
Ukončenie podnájmu

1. Podnájomný vzťah sa môže ukončiť na základe dohody účastníkov zmluvy alebo písomnou výpoveďou doručenou druhému účastníkovi, a to i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiacanasledujúceho po dni, v ktorom bola výpoveď doručená druhému účastníkovi.

2. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy podľa čl. IV.5. tejto zmluvy a/alebo v prípade porušenia povinností podnájomcu upravených v čl. VII.1. tejto zmluvy a/alebo v prípade iného podstatného porušenia povinností podnájomcu.

3. Podnájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade porušenia povinností nájomcu podľa čl. VI.1 tejto zmluvy a/alebo v prípade iného podstatného porušenia povinností nájomcu.

4. Po skončení podnájomného vzťahu sú zmluvné strany povinné poskytnúť si vzájomne súčinnosť pri vysporiadaní záväzkov zo zaniknutého podnájomného vzťahu.

Čl. X.
Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení platnom na území SR a ostatnými všeobecne záväznými predpismi SR.

2. Zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

3. Zmeny a dodatky k zmluve je možné vykonať výlučne na základe obojstranného vzájomného súhlasu zmluvných strán, v písomnej forme formou vzostupne číslovaných dodatkov, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

4. Táto zmluva je platná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke podnájomcu www.oocrtt.sk alebo v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa §47a ods. 1 zákona č. 40 / 1964 Zb. Občiansky zákonník v nadväznosti na §5a ods. 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov..

5. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti a záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na ich právnych nástupcov.

6. Neplatnosť alebo neúčinnosť jednotlivých ustanovení tejto zmluvy nemá vplyv na platnosť alebo účinnosť ostatných jej ustanovení.

7. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že súčasne s podpisom tejto zmluvy nájomca odovzdáva podnájomcovi predmetné nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, čo podnájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok a na znak toho, že jej obsah je prejavom ich vážnej a slobodnej vôle, zmluvu podpísali.

V Trenčianskych Tepliciach, dňa 9.5.16

Nájomca:
Kúpele Trenčianske Teplice, a. s.

.....
JUDr. Zoroslav Kollár
predseda predstavenstva

.....
Ing. Tomáš Vranka
člen predstavenstva

KÚPELE TRENČIANSKE TEPLICE, a.s.
T. G. Masaryka 21
914 51 Trenčianske Teplice
34 129 316; IČ DPH: SK2020386896

V Trenčianskych Tepliciach, dňa 9.5.16

Podnájomca:
Oblastná organizácia cestovného ruchu Trenčianske Teplice

.....
PhDr. Štefan Škultéty
predseda predstavenstva

Oblastná organizácia cestovného ruchu
Trenčianske Teplice
M.R. Štefánika 4
914 51 Trenčianske Teplice
IČO: 42274885

Príloha č.1 k Zmluve o podnájme nebytových priestorov č. 004/2016

Turisticko-informačná kancelária

Kalkulačný list podnájomného a prevádzkových nákladov

Odplata za podnájom	ročne EUR s DPH	mesačne		
		EUR bez DPH	DPH	EUR s DPH
Dohodnutá cena za m^2 ročne	103,67 €	7,20 €	20%	8,64 €
Výška odplaty za podnájom	9 600,00 €	666,67 €	20%	**800,00 €**

Prevádzkové náklady

Elektrická energia			
odpočet / mesiac x cena od dodávateľa		20%	
Voda			
2 m^3 / mesiac x cena od dodávateľa		20%	
Ohrev teplej vody (OTV)			
1 m^3/ mesiac x cena		20%	
Vykurovanie			
odpočet / mesiac x cena od dodávateľa		20%	

Mesačná úhrada spolu:

800,00 €
+ *Elektrická energia*
+ *Voda*
+ *OTV*
+ *Vykurovanie*

V kalkulácii nie je zahrnutý poplatok za komunálny odpad a náklady na SOZA a Slovgram.
Tieto náklady znáša nájomca sám.
Kalkulácia je platná od 09.05.2016.

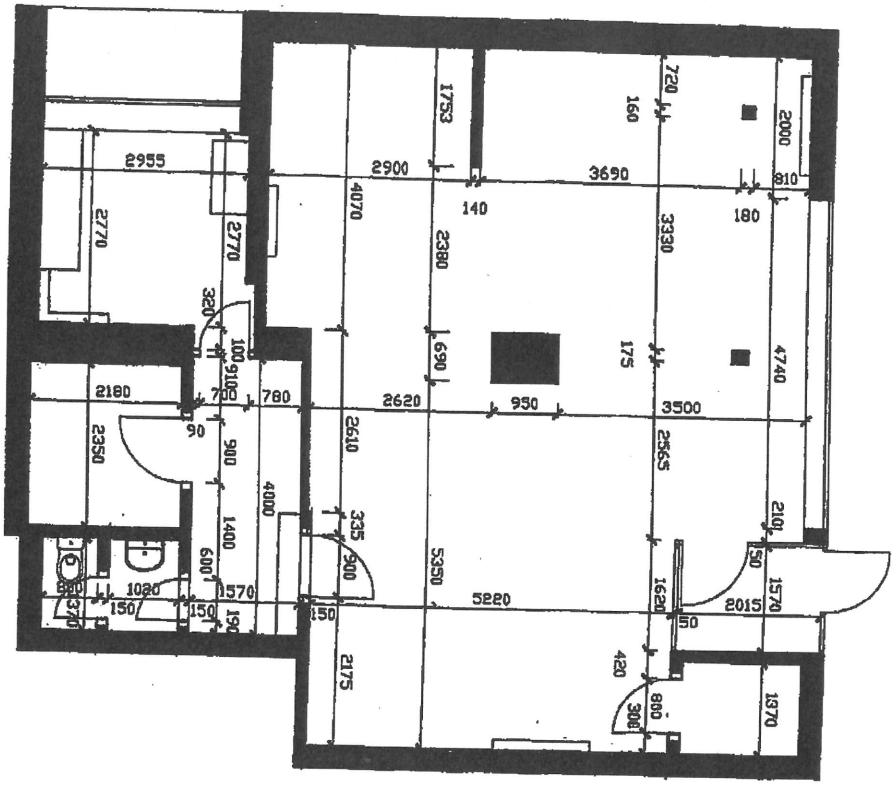
schválil:

JUDr. Zoroslav Kollár
predseda predstavenstva

Ing. Tomáš Vranka
člen predstavenstva

KÚPELE TRENČIANSKE TEPLICE, a.s.
T. G. Masaryka 21
914 51 Trenčianske Teplice
IČO: 34 129 316; IČ DPH: SK2020386896

Príloha č.2 k Zmluve o podnájme nebytových priestorov č. 004/2016



M 1:100