ZMLUVA O PODNÁJME

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Nájomca :
Kalná KTR, s.r.o., Červenej armády 55, 935 32 Kalná nad Hronom
Zastúpenie : Daniel Svorda, konateľ spoločnosti
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa a.s. pobočka Levice
Číslo účtu : 0221368044/0900
IČO : 36541940
IČ DPH: SK 2021577437
Tel.: 0907042862
Zapísaná v Obchodnom registri OS Nitra Oddiel: Sro, vložka číslo : 12588/N.
(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomník :
Viktória Kissová
Piváreň u smädného mnícha, Kpt. Nálepku 447/21, 935 32 Kalná nad Hronom
IČO : 41483308
DIČ: 1040412824
Tel.: 0948090499
Zapísaný v živnostenskom registri pod č. 420-17281
(ďalej len „podnájomník“)

I.
Predmet podnájmu

1. Nájomca je na základe zmluvy s prenajímateľom výlučným nájomcom a užívateľom nehnuteľnosti v katastrálnom území Kalná a to viacúčelový objekt so s. č. 488 na parc. č. 235/3 , ktorá je zapísaná na Katastrálnom úrade Nitra, Správa katastra Levice pre obec Kalná nad Hronom, kat. územie Kalná.
   Súčasťou nehnuteľnosti je aj nebytový priestor – tri miestnosti spolu s predsieňou o celkovej výmere 36,3 m2.

2. Nájomca dáva do podnájmu nebytový priestor opísaný v bode 1 druhá veta tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet podnájmu“) a podnájomník predmet nehnuteľnosti do podnájmu prijíma.

3. Podnájomník bude užívať predmet podnájmu v súlade s touto zmluvou ako aj všeobecne záväznými právnymi predpismi, za dodržiavanie ktorých berie plnú zodpovednosť.

4. Podnájomník bude predmet podnájmu užívať za účelom svojho podnikania v súlade s predmetom činnosti, ktorý je zapísaný v živnostenskom registri, a na ktorý má živnostenské oprávnenie ŽR: č. 420-17281. Podnájomník bude v priestoroch predmetu podnájmu prevádzkovať maloobchodnú predajňu ovocia a zeleniny.

II.
Doba predmetu nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 1.9.2011 do 31.12.2011 . V prípade, že podnájomník prejaví záujem pokračovať v užívaní predmetu podnájmu v súlade s článkom I. bod. 4 tejto zmluvy, môže nájomca na základe písomnej žiadosti podnájomníka dobu nájmu predĺžiť. V uvedenom prípade bude k zmluve vypracovaný písomný dodatok.

2. Nájomca môže písomne túto zmluvu vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
   a) podnájomník užíva predmet podnájmu v rozpore so zmluvou,
   b) podnájomník viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného,
   c) podnájomník alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet podnájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokyny nájomcu,
   d) podnájomník prenechá predmet podnájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu bez súhlasu nájomcu,
   e) poruší akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy

Okrem týchto dôvodov môže nájomca vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3. Podnájomník môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
   a) stratí spôsobilosť na vykonávanie činnosti, pre ktorú si prenajal predmet podnájmu,
   b) predmet podnájmu sa stane bez zavinenia podnájomníka nespôsobilý na dohodnuté užívanie.

4. V prípadoch uvedených v čl. III. bod 2 písm. a) až e) môže nájomca písomne vypovedať zmluvu v jednomesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

5. Podnájomník môže rovnako písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v čl. III. bod 3 písm. a) a b) v jednomesačnej výpovednej lehote. Pre plynutie výpovednej lehoty platí ustanovenie bodu 4 tohto článku.

6. Po skončení podnájmu je podnájomca povinný najneskôr nasledujúci deň odovzdať predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, zodpovedajúce dobe podnájmu.

7. Pokiaľ podnájomník neuvoľní prenajaté priestory v stanovenej lehote je povinný zaplatiť nájomcovi na ďalšie obdobie až do skutočného vypratania priestorov náhradu vo výške alikvotnej čiastky posledného nájomného zvýšeného o zmluvnú pokutu vo výške 50 % tohto nájomného.

III.
Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet podnájmu bližšie špecifikovaný v čl. I bod 1. tejto zmluvy vo výške 100 EUR + DPH mesačne.

2. Nájomné je splatné mesačne a to vždy do 15. dňa v mesiaci vopred. Podnájomník uhradí nájomné stanovené v bode 1. tohto článku prevodom na účet nájomcu, ktorý je vedený v Dexia

a.s., pobočka Levice a to na č. účtu 7105001001/5600. Povinnosť podnájomníka uhradiť dohodnuté nájomné je splnená riadne a včas až pripísaním finančnej čiastky na účet nájomcu.

3. Podnájomník je povinný v prípade omeškania s úhradou nájomného zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

IV.
Ostatné dojednania

1. Podnájomník sa zaväzuje, že v priestoroch bude vykonávať iba činnosť, ktorá bola dohodnutá touto zmluvou a že tieto priestory neprenechá ani krátkodobo inému. Podnájomník sa zaväzuje, že bude dodržiavať bezpečnostné predpisy, ako aj predpisy na ochranu majetku nájomcu a prenajímateľa a predpisy PO.

2. Podnájomník je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas nájomcu a prenajímateľa, pričom podnájomník nájomcovi a prenajímateľovi vopred doručí jednoduchý projekt týchto stavených úprav. Ak prenajímateľ a nájomca takýto súhlas udelí, je podnájomník oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenajímateľ a nájomca udeleným súhlasom zaviazal podnájomníkovi tieto náklady uhradiť. Prenajímateľ a nájomca zároveň v tomto súhlase uvedú, ktoré stavebné úpravy bude potrebné ku dňu skončenia podnájmu odstrániť a teda dať predmet podnájmu v tejto časti stavebných úprav do pôvodného stavu a to na náklady podnájomníka. Ak na základe súhlasu prenajímateľa a nájomcu vykoná podnájomník stavebné úpravy majúce charakter technického zhodnotenia objektu, je podnájomník oprávnený toto zhodnotenie účtovne viesť a odpisovať. Podnájomník s takouto dohodou ohľadom stavebných úprav výslovne súhlasí.

3. Podnájomník sa zaväzuje predmet podnájmu udržiavať v takom stave, aby neprichádzalo k jeho poškodeniu, vykonávať bežnú údržbu na svoje vlastné náklady.

4. Nájomca nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú podnájomníkovi na veciach vnesených do predmetu podnájmu.

5. Podnájomník je povinný umožniť vykonanie kontroly dodržiavania tejto zmluvy nájomcom.

6. Podnájomník sa zaväzuje dodržiavať pokyny zodpovedného zástupcu nájomcu, ktorý bude vykonávať kontrolu dodržiavania tejto zmluvy.

7. Nájomca umožní podnájomníkovi, zamestnancom podnájomníka a klientom podnájomníka, resp. jeho obchodným partnerom, vstup do nehnuteľnosti, kde sa predmet nájmu nachádza, pričom podnájomník zodpovedá za ich evidenciu.

8. Pri odovzdaní predmetu podnájmu do užívania podnájomníka bude medzi zmluvnými stranami podpísaný odovzdávací protokol, ktorý bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

9. Podnájomník sa zaväzuje nájomcovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla nájomcovi alebo prenajímateľovi priamym zavinením podnájomníka nad rámec bežnej amortizácie.

10. Podnájomník je oprávnený po predchádzajúcom súhlase nájomcu v predmete podnájmu používať len certifikované elektrické spotrebiče a predlžovacie káble.

V.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňa 1.9.2011 .

2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané na základe písomného dodatku, ktorý musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami.

3. Ostatné právne vzťahy, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a s nimi súvisiacimi právnymi predpismi.

4. Účastníci zmluvy výslovne vyhlasujú, že táto zmluva bola vyhotovená slobodne, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnými podpismi.

5. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, po dve vyhotovenia pre každú zmluvnú stranu, každé vyhotovenie má platnosť originálu.

6. Prílohou tejto zmluvy je živnostenský list podnájomníka.

V Kalnej nad Hronom, dňa 30.8.2011

....

Nájomca Podnájomník