

**Z M L U V A**  
**o podnájme nebytových priestorov**

**1.Zmluvné strany**

**1.1.Nájomca:**

BYP s.r.o.  
Hviezdoslavova 141, 033 01 Liptovský Hrádok  
IČO: 36 437 263  
IČDPH: SK 2022100454  
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s. Žilina  
Číslo účtu: 1615211001/5600  
Štatutárny zástupca: Ing. Miloš Barák – konateľ  
Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Žiline  
V odd.: Sro vo vložke 16908L k dátumu 01.01.2006  
/ďalej len „nájomca „/

**1.2.Podnájomca:**

Jana Masárová – Čajovňa za siedmymi horami  
Belanská 575/20 , Liptovský Hrádok, PSČ 033 01  
IČO: 44 471 289

**2.Predmet zmluvy**

2.1.Nájomca má v nájme budovu kultúrneho domu, ktorá je vo vlastníctve Mesta Liptovský Hrádok na ulici J.D.Matejovie 591 v Liptovskom Hrádku. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná v prospech vlastníka na LV 627 pre katastrálne územie Liptovský Hrádok, obec Liptovský Hrádok v evidencii nehnuteľností vedenom na Katastrálnom úrade v Žiline, správa katastra Liptovský Mikuláš.

2.2.Predmetom podnájmu sú nebytové priestory v nájme BYP s.r.o. Liptovský Hrádok nachádzajúce sa: na ulici J.D.Matejovie 591 Liptovský Hrádok:

- prevádzka čajovňa o výmere podlahovej plochy 87 m<sup>2</sup>
- terasa o výmere podlahovej plochy 45 m<sup>2</sup>.

Podnájomca má právo užívať sociálne zariadenie na poschodí kultúrneho domu.

2.3.Nebytové priestory sa dávajú do podnájmu za účelom podnikania- prevádzkovanie reštauračného zariadenia.

**3.Doba podnájmu**

3.1.Nebytové priestory prenecháva nájomca podnájomcovi do užívania na dobu určitú od 01.01.2011 do 31.12.2013. Zmluvu môže vypovedať každá zo zmluvných strán písomne podľa Zák.č.116/90 v platnom znení. Nezaplatenie čiastky za podnájom a služby s tým spojené sa riadia ustanovením § 9 Zák. 116/1990 Z.z. v platnom znení.

3.2. Po uplynutí dojednanej doby má podnájomca prednostné právo na podnájom. Pokiaľ podnájomca svoj záujem o predmet podnájomu neprejaví písomnou žiadosťou do doby skončenia nájmu, jeho prednostné právo zaniká.

#### **4. Cena za podnájom**

4.1. Cena podnájomu je stanovená dohodou podľa Zákona č.18/96 Z.z. v platnom znení.

Jeho výška je určená dohodou zmluvných strán a to:

- 33,19 € ročne/1 m<sup>2</sup> plochy prevádzky čajovne. Čiastka za podnájom za rok - 87 m<sup>2</sup> x 33,19 €/1m<sup>2</sup>/1rok t.j. 2 887,53 € rok.
- 8,29 € ročne/1 m<sup>2</sup> plochy prevádzky terasy v období od 01.06. do 31.08. Čiastka za podnájom za rok - 45 m<sup>2</sup> x 8,29 €/1m<sup>2</sup>/1rok t.j. 373,05 € rok - čiastka za podnájom za tri mesiace 93,26 €.

4.2. Nad rámec ceny za podnájom nebytových priestorov hradí podnájomca nájomcovi odplatu:

- za dodávku vody, vodné, stočné podľa vyhl. 397/2003 Z.z. v platnom znení
- za elektrickú energiu- na základe podružného merania - mesačný odpočet a vyfakturované spotrebované množstvo
- za vývoz TKO - paušálnu čiastku mesačne 3,31 € bez DPH, DPH 20 % - 0,66 € , celkom za vývoz TKO vrátane DPH 3,97 €
- za dodávku tepla - rozúčtovanie podľa platnej legislatívy
- za činnosti spojené s prevádzkou budovy (užívanie WC a spoločných priestorov, údržba chodníkov, vrátane služby 26,55 € bez DPH, DPH 20 % - 5,31 €. Celkom vrátane DPH 31,86 €.

4.3. Mesačná úhrada za užívanie nebytových priestorov je splatná na základe faktúry vystavenej nájomcom v dobe splatnosti faktúry.

4.4. V prípade, že podnájomca nezaplatí úhradu za podnájom, alebo za služby s tým spojené včas, je nájomca oprávnený mu vyúčtovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania s úhradou, čím nie je dotknuté nájomcove právo odstúpiť od zmluvy.

#### **5. Práva a povinnosti zmluvných strán**

5.1. Podnájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory na dohodnutý účel podnájomu.

5.2. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby. Podnájomca má právo na náhradu nákladov na vykonanie opráv, ktoré mal vykonať nájomca a ktoré nevykonal napriek písomnému oznámeniu podnájomcu. Podnájomca je povinný poskytnúť nájomcovi na vykonanie opráv potrebnú súčinnosť pri umožnení vstupu do predmetu podnájomu. Tieto opravy však nesmú zásadným spôsobom narušiť chod prevádzky podnájomcu. K narušeniu chodu prevádzky podnájomcu môže dôjsť len na dobu nevyhnutnú na odstránenie závady. Stavebné úpravy, opravy, alebo ináč potrebné a podstatné zmeny smie podnájomca prevádzať len na základe písomného povolenia nájomcu.

V prípade zmeny účelu využitia prenajímaných priestorov je podnájomca povinný ohlásiť túto zmenu nájomcovi písomne najneskôr do 14.dní pred dňom uskutočnenia takejto zmeny.

## **6.Ostatné ujednania**

6.1.Podnájomca je povinný udržiavať v objekte poriadok, a riadiť sa pokynmi nájomcu.

6.2.Pri skončení užívania je podnájomca povinný odovzdať uvoľnené priestory v užívateľnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

6.3.Podnájomca zodpovedá za plnenie povinností fyzickej osoby na úsekoch:

- za ochranu pred požiarmi a je povinný za účelom predchádzania vzniku požiarov plniť úlohy v rozsahu ust. paragrafu 4 Zák.č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov

- za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle Zák.č. 330/1996 o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako to vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných Zák.č. 95/2000 Z.z. a Zák.č. 158/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov

6.4. Podnájomca je oprávnený označiť predmet podnájmu svojim obchodným menom vo forme tabule s jej umiestnením na vyhradenom mieste na fasáde budovy pri jej vstupe.

6.5.V prípade zmeny účelu využitia prenajímaných priestorov je podnájomca povinný ohlásiť túto zmenu nájomcovi písomne do 14. dní odo dňa, kedy k takejto zmene dojde.

6.6.Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po predchádzajúcej dohode obidvoch zmluvných strán a to formou písomného dodatku ku zmluve. Touto zmluvou sa ruší zmluva o podnájme nebytových priestorov zo dňa 23.10.2008 v celom rozsahu vrátane jej dodatku č.1 zo dňa 08.01.2010.

6.7.Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámení s obsahom tejto zmluvy, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

6.8.Zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán obdrží po 2 (dvoch) vyhotoveniach zmluvy. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.01.2011.

V L.Hrádku dňa.....

-----  
nájomca

-----  
podnájomca