Zmluva o podnájme a vzájomnej spolupráci

podľa zákona č. 116 /1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a v súlade s Nájomnou zmluvou č. 2902105 uzatvorenou dňa 15.10.2021 medzi Mestom Piešťany ako prenajímateľom a Tenisovým klubom Kúpele Piešťany ako nájomcom

(ďalej len „**zmluva**")

Článok I.
Zmluvné strany

1. Nájomca: Tenisový klub Kúpele Piešťany
   Sídlo: E. Belluša 2, 921 01 Piešťany
   Štatutárny orgán: Mgr. Andrej Bartovic, prezident klubu
   IČO: 00 892 386, DIČ: 20 20 53 21 07
   Bankové spojenie: SLSP, IBAN: SK41 0900 0000 0000 4828 1403
   (ďalej len „**nájomca**")

2. Podnájomník: Tenis Piešťany, s.r.o.
   Sídlo: E. Belluša 2, 921 01 Piešťany
   Štatutárny orgán: Ing. Marek Bučko, konateľ spoločnosti
   IČO: 36 255 157, DIČ: 20 21 72 91 38
   Bankové spojenie: SLSP, IBAN: SK20 0900 0000 0002 8318 2704
   (ďalej len „**podnájomník**")

Článok II.
Predmet zmluvy

1. Predmetom podnájmu sú nebytové priestory nachádzajúci sa v objekte stavby súpisné č. 4821 „Telocvičňa pre tenis" na ulici E. Belluša 2 v Piešťanoch:
   a) reštaurácia (pozostávajúca z kuchyne 17,30 m^2 a prepojená zasadačka + bar + jedáleň spolu 156,80 m^2) na 2. nadzemnom podlaží o celkovej podlahovej ploche cca 174,10 m^2 a
   b) bufet (25 m^2) s vonkajšou letnou terasou (125 m^2) na prízemí pod hľadiskom o celkovej podlahovej ploche 150 m^2

   (ďalej spolu v zmluve „**predmet podnájmu**").
2. Stavba s. č. 4821, v ktorej sa predmet podnájmu nachádza ďalej v zmluve len ako „**tenisová hala**". Tenisová hala je zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č. 5700 pre okres, obec a k. ú. Piešťany.
3. Súčasťou podnájmu je aj nájom drobného hmotného majetku vo vlastníctve nájomcu, ktorý je súčasťou zariadenia reštaurácie, bufetu a letnej terasy a bude uvedený v samostatnej prílohy tejto zmluvy pod názvom ,,Súpis odovzdaného drobného hmotného majetku".
4. Podnájomník má právo pre potreby prevádzkovania reštaurácie a bufetu s letnou terasou užívať spoločne s nájomcom aj nasledovné priestory nachádzajúce sa v tenisovej hale:
   a) Zádverie, vestibul, dámske WC, pánske WC, miestnosť pre upratovačku a vstupnú krytú rampu nachádzajúce sa na prízemí tenisovej haly pri vstupe do haly č. 1.
   b) Dámske WC, pánske WC a miestnosť pre upratovačku umiestnené na prízemí vo „Veži" oproti letnej terase.

c) Skladové priestory a WC umiestnené na poschodí pri vstupe do tenisovej haly č. 2 vonkajšou rampou.
d) Sklad pod vonkajšou rampou pri vstupe do tenisovej haly č. 2.

5. Nájomca má tenisovú halu ako súčasť celého tenisového areálu v nájme na základe Nájomnej zmluvy č. 2902105 (ďalej v zmluve len „**Nájomná zmluva**") uzatvorenej s vlastníkom Mestom Piešťany (ďalej len „**prenajímateľ**") dňa 15.10.2021, ktorá nadobudla účinnosť dňa 19.10.2021. Nájomca potvrdzuje, že je v zmysel Článku V odsek 5 Nájomnej zmluvy oprávnený dať predmet podnájmu do podnájmu podnájomníkovi. Podnájomník vyhlasuje, že sa so znením Nájomnej zmluvy oboznámil. Nájomná zmluva tvorí samostatnú prílohu zmluvy.

Článok III.
Účel zmluvy a podnájmu

1. Účelom zmluvy je vo vzájomnej súčinnosti zmluvných strán zabezpečiť poskytovanie reštauračných a bufetových služieb zo strany podnájomníka prevádzkovaním reštaurácie a letnej terasy v tenisovej hale, ako doplnkovej služby nájomcu pri prevádzkovaní tenisového areálu pre členov, hráčov a návštevníkov tenisového areálu.
2. Podnájomník môže predmet podnájmu využívať za účelom prevádzkovania reštaurácie, baru, bufetu s letnou terasou a s tým súvisiacich služieb, v rozsahu činností uvedených v predmete podnikania podľa Obchodného a živnostenského registra podnájomníka.

Článok IV.
Doba trvania podnájmu a jej skončenie

1. Vzhľadom na znenie Nájomnej zmluvy a samotný účel podnájmu, ako aj na fakt, že nájomca je a musí zostať jediným spoločníkom podnájomníka sa zmluva uzatvára od 1. apríla 2022 na dobu neurčitú.
2. Nájom je možné ukončiť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán písomnou dohodou.
3. Obe zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je v tomto prípade tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Nájomca je povinný (v zmysle Nájomnej zmluvy) bezodkladne vypovedať podnájomnú zmluvu v prípade, ak podnájomník poruší ktorúkoľvek zo zmluvných povinností uvedených v Článku VII odsek 2 zmluvy.
5. Nájomca tiež môže písomne vypovedať zmluvu, ak
   a) podnájomník užíva predmet podnájmu v rozpore so zmluvou;
   b) podnájomník alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet podnájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
   c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách tenisovej haly, čo bráni užívať predmet podnájmu;
   d) podnájomník prenechá predmet podnájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu tretej osobe.
6. Podnájomník tiež môže písomne vypovedať zmluvu, ak
   a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet podnájmu najal;
   b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia podnájomníka nespôsobilý na dohovorené užívanie.
7. Výpovedná lehota pre výpovede z dôvodov uvedených v odsekoch 4 - 6 tohto článku zmluvy je jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

8. Po uzatvorení zmluvy spíšu zmluvné strany formálny preberací protokol, v ktorom bude uvedené všetko odovzdané zariadenie, odovzdané kľúče a stavy meračov energií.

Článok V.
Podnájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu

1. Podnájomné bolo po vzájomnej dohode zmluvných strán, najmä vzhľadom na náklady podnájomníka, ktoré vynaložil v rokoch 2019-2022 do opráv a sprevádzkovania predmetu podnájmu a WC vo veži oproti letnej terase a samotný účel zmluvy stanovené vo výške 1,- €/rok (slovom: jedno euro ročne).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomník bude uhrádzať podnájomné bez vyzvania na účet nájomcu, ktorý je uvedený v Čl. I. Zmluvy, vždy k 15.4. príslušného roka podnájmu.
3. Podnájomník sa zaväzuje počas celej doby platnosti zmluvy riadne a včas uhrádzať náklady na spotrebovaný plyn - OM č. 4100021868 (miesto spotreby 3100057541, číslo merača 1061429804116, číslo miesta dodávky: SKSPPDIS000410407772).
4. Podnájomník sa zaväzuje počas celej doby platnosti zmluvy uhrádzať nájomcovi náklady na spotrebovanú elektrickú energiu podľa stavov podružných elektromerov:
   a) pre reštauráciu číslo 1315635 a
   b) pre letnú terasu číslo 1708269.
5. Vzhľadom na skutočnosť, že pre celý tenisový areál je zriadený len jeden centrálny merač spotreby vody a vzhľadom na stavebné a dispozičné členenie samotnej tenisovej haly a zvlášť všetkých sociálnych zariadení (ktoré využívajú spoločne všetci návštevníci areálu), reštaurácie a letnej terasy v nej, nie je technicky možné zriadiť podružné merače vody len pre predmet podnájmu, sa zmluvné strany dohodli a podnájomník sa zaväzuje počas celej doby platnosti zmluvy uhrádzať nájomcovi 50% nákladov na vodné, stočné a dažďovú vodu.
6. Náklady na odvoz komunálneho a separovaného odpadu hradí Mestu Piešťany nájomca. Podnájomník sa zaväzuje prispieť (uhradiť) nájomcovi 50% nájomcom Mestu Piešťany uhradených nákladov na odvoz komunálneho a separovaného odpadu.
7. Podnájomník sa zaväzuje počnúc mesiacom apríl 2022 zasielať priebežne vždy do 15. dňa daného kalendárneho mesiaca na účet nájomcu zálohy na elektrickú energiu, vodné, stočné a dažďovú vodu a na odvoz komunálneho a separovaného odpadu (podľa odsekov 4, 5 a 6 tohto článku zmluvy) vo výške 350 € (slovom: tristo päťdesiat eur) mesačne.
8. Nájomca vyúčtuje podnájomníkovi skutočné náklady na elektrickú energiu, vodné, stočné a dažďovú vodu a na odvoz komunálneho a separovaného odpadu (podľa odsekov 4, 5 a 6) za daný kalendárny rok podnájomníkovi vždy k 20.1. nasledujúceho roka. Prípadný nedoplatok je podnájomník povinný uhradiť nájomcovi, resp. preplatok vrátiť nájomca podnájomníkovi, najneskôr do 14 dní od predloženia vyúčtovania.

Článok VI.
Práva o povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný s dostatočným predstihom (min. 7 dní) informovať podnájomníka o všetkých plánovaných turnajoch a športových podujatiach, ktoré sa uskutočnia v tenisovom areáli.
2. Nájomca sa zaväzuje ponúkať stravovanie účastníkom turnajov a športových podujatí konajúcich sa v areáli klubu prednostne v prevádzkach podnájomníka (reštaurácia a letná terasa).
3. Nájomca sa zaväzuje organizovať všetky klubové spoločenské podujatia prednostne v prevádzkach podnájomníka (reštaurácia a letná terasa).

4. Nájomca je oprávnený vstúpiť do predmetu podnájmu len po predchádzajúcej dohode s podnájomníkom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je nájomca oprávnený vstúpiť do predmetu podnájmu na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť podnájomníkovi.
5. Nájomca je povinný vopred informovať podnájomníka o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu podnájmu.
6. Podnájomník sa zaväzuje udržiavať letnú terasu a zeleň v jej okolí čistú (upratanú). Nájomca sa zaväzuje kosiť zeleň v okolí letnej terasy počas letnej sezóny.

Článok VII
Práva a povinnosti podnájomníka

1. Podnájomník je povinný udržiavať predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu, a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu.
2. V zmysle Nájomnej zmluvy je podnájomník povinný všetky získané príjmy a vynaložené výdavky v súvislosti s činnosťou vykonávanou v predmete podnájmu preukázateľne použiť iba na rozvoj tenisu vykonávaného v tenisovom areáli, jeho potrieb a prevádzkovania a na úhradu prevádzkových výdavkov súvisiacich s činnosťou vykonávanou v predmetu podnájmu. Podnájomník je povinný tieto príjmy a výdavky riadne zdokladovať v rámci svojho účtovníctva a predložiť nájomcovi aj prenajímateľovi do 31.1. nasledujúceho kalendárneho roka.
3. Podnájomník sa zaväzuje riadne plniť všetky povinnosti v oblasti ochrany pred požiarmi v predmete nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi, najmä povinnosti podľa § 4 písm. a) až d), f) až n) a § 5 písm. a) až j) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.
4. Podnájomník (ani nájomca) nie sú oprávnení vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete podnájmu, ani akékoľvek investície, alebo akékoľvek technické zhodnotenie (napr. modernizáciu, rekonštrukciu, nadstavbu, prístavbu, vstavbu) bez predchádzajúceho schválenia Mestským zastupiteľstvom mesta Piešťany vo forme uzavretia dodatku k Nájomnej zmluve.
5. Podnájomník je povinný vo svojom mene a na vlastný účet zabezpečiť ľudské zdroje na upratovanie:
   a) predmetu podnájmu – priebežne podľa potreby,
   b) zádverie, vestibul, dámske WC, pánske WC, dámske šatne a sprchy, pánske šatne a sprchy a vstupná rampa do reštaurácie nachádzajúce sa na prízemí tenisovej haly pri vstupe č. 1 – min. 1x denne počas prevádzky v zimnej sezóne (16.10-31.3)
   c) dámske WC a pánske WC umiestnené na prízemí vo „Veži" oproti letnej terase:
      - min. 3x denne počas letnej sezóny (1.4.-15.10), za konania turnajov a iných športových podujatí v tenisovom areáli, o ktorých ho bude nájomca vopred informovať,
      - min. 1x denne počas letnej sezóny (1.4.-15.10), ak sa nekonajú turnaje alebo iné športové podujatia v tenisovom areáli.

   (Náklady na čistiace prostriedky na upratovanie priestorov podľa odseku 5 písm. b) a c) tohto článku zmluvy znáša nájomca.)
6. Podnájomník sa zaväzuje mať otvorenú reštauráciu a / alebo letnú terasu počas letnej sezóny (1.4.-15.10) denne nasledovne:
   a) minimálne od 8,00 do 20,00 hod počas konania turnajov a iných športových podujatí v tenisovom areáli, o ktorých ho bude nájomca vopred informovať,
   b) minimálne od 15,00 do 20,00 hod mimo konania turnajov a iných športových podujatí v tenisovom areáli.

7. Podnájomník sa zaväzuje počas konania turnajov a športových podujatí ponúkať / poskytovať ich účastníkom za primeranú cenu kvalitné teplé jedlá vhodné pre športovcov.
8. V zmysle Nájomnej zmluvy sa prenajímateľ zaviazal poistiť budovu (tenisovej haly) a nájomca poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú na predmete nájmu. Podnájomník je oprávnený si poistiť vlastný majetok v predmete podnájmu.
9. Podnájomník nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe.
10. Podnájomník je povinný po skončení trvania podnájmu odovzdať predmet podnájmu čistý, uprataný, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii.

Článok VIII
Spoločné ustanovenia

1. Spôsob a pravidlá prevádzky predmetu podnájmu pre zimné sezóny (16.10.-31.3.) si zmluvné strany dohodnú medzi sebou dodatočne (vždy do 30.9. daného roku) v závislosti najmä od pandemickej situácie.
2. Na tie otázky, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116 /1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
3. Zmluva bola vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu. Každý z účastníkov zmluvy obdržal po jednom vyhotovení zmluvy a jeden je určený pre prenajímateľa.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si text zmluvy prečítali, porozumeli mu a na znak toho, že vyjadrujú ich slobodnú vôľu a že nebola uzavretá v tiesni, v rozpore s dobrými mravmi a nevýhodne pre ktoréhokoľvek z nich ju prostredníctvom svojich štatutárnych zástupcov podpísali.

V Piešťanoch, dňa 31. marca 2022

Nájomca:

.....

Tenisový klub kúpele Piešťany
Mgr. Andrej Bartovic
prezident klubu

Podnájomník:

.....

Tenis Piešťany, s.r.o.
Ing. Marek Bučko
konateľ spoločnosti