

Z M L U V A

o podnájme č.

uzatvorená v súlade s § 666 a nasl. Obč. zákonníka a s poukazom na článok VIII. bod 8.6. Zmluvy o nájme č. 97/2010 zo dňa 30.7.2010 (č. CRZ PSK: 718/2010/OCR)

I.

Zmluvné strany

- 1.1 Nájomca: **Prešovský samosprávny kraj**
So sídlom: Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
Zastúpený: MUDr. Peter Chudík, predseda
IČO: 37870475
Bankové spojenie: 8826506100/5600 Prima banka Slovensko, a.s.
- 1.2 Podnájomca: **Centrum rozvoja turizmu PSK pre oblasť Vysokých Tatier**
So sídlom: 059 81 Dolný Smokovec I.6, Vysoké Tatry
Zastúpené: JUDr. Milan Hagovský, riaditeľ
IČO: 45733244
Bankové spojenie: 6119321001/5600 Prima banka Slovensko, a.s.

II.

Predmet zmluvy

- 2.1 Mesto Vysoké Tatry so sídlom 062 01 Starý Smokovec 1, IČO: 00326585 je vlastníkom nehnuteľností: Penzión Devín Dolný Smokovec s.č. 6, nachádzajúcej sa na pozemkoch parc. č. 76/1 vo výmere 306 m² zastavané plochy a nádvoria, 75/6 vo výmere 235m² zastavané plochy a nádvoria a 75/7, 52m² zastavané plochy a nádvoria, s prislúchajúcou prístupovou cestou parc. č. 76/3, 51m² zastavané plochy a nádvoria a 76/2, 101m² zastavané plochy a nádvoria a pozemkov parc. č. 75/1 599m² záhrady, 75/3, 77m² záhrady, 75/4 245m² záhrady a 75/5, 498m² záhrady k. ú. Starý Smokovec. Kópia z katastrálnej mapy tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „vlastník“).
- 2.2 Nájomca má predmet zmluvy v nájme od vlastníka podľa zmluvy o nájme č. 97/2010 zo dňa 30.7.2010 (č. CRZ PSK: 718/2010/OCR) na dobu určitú na obdobie 10 rokov, t.j. od 1.8.2010 do 31.7.2020 (príloha č. 4), s ktorou sa podnájomca oboznámil pred uzavretím tejto zmluvy.
- 2.3 Nájomca v zmysle § 666 Občianskeho zákonníka dáva podnájomcovi do podnájmu nehnuteľnosti vrátane príslušenstva v celom rozsahu tak, ako je uvedené v čl. II, ods. 2.1 a podľa ustanovení a príloh zmluvy o nájme v zmysle bodu 2.2 tejto zmluvy.
- 2.4 Nájomca prenajíma podnájomcovi predmet zmluvy, uvedený v čl. II. bod 2.2 spolu s prenajatým hnutelným majetkom, ktorý tvorí vnútorné vybavenie a interiér objektu a ktorého inventúrny súpis je prílohu č. 2 tejto zmluvy.
- 2.5 Predmet podnájmu je v užívaní schopnom stave s potrebou dokončenia rekonštrukcie a vybavenia vybraných častí objektu a príslušenstva, ktorých špecifikácia je predmetom prílohy č. 3
- 2.6 Podnájomca je povinný primerane dodržiavať povinnosti vyplývajúce nájomcovi zo zmluvy o nájme podľa bodu 2.2.

III. Účel podnájmu

- 3.1 Podnájomca bude predmet podnájmu užívať za účelom:
- prevádzkovania Centra rozvoja turizmu PSK pre oblasť Vysokých Tatier (ďalej len „Centrum“)
 - organizácie pracovných stretnutí, školení, seminárov a iných vzdelávacích, odborných a spoločensko-kultúrnych podujatí
 - poskytovania súvisiacich podporných služieb a činností zabezpečujúcich ekonomickú udržateľnosť a prevádzku Centra ako napr. zriaďovanie projektových kancelárií, podnájom priestorov pre partnerské organizácie Centra, poskytovanie krátkodobých ubytovacích, stravovacích a ďalších odplatných služieb.

IV. Doba trvania podnájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na dobe podnájmu na dobu určitú od 1. mája 2012 do 30. júla 2020, najdlhšie však po dobu trvania nájomnej zmluvy podľa bodu 2.2 tejto zmluvy so zohľadnením možnosti predčasného ukončenia podnájmu v zmysle nájomnej zmluvy medzi nájomcom a vlastníkom.

V. Cena za podnájom

- 5.1 Výška podnájmu sa stanovuje na sumu 1,- EUR ročne.
- 5.2 Výška podnájmu zohľadňuje verejnoprospešný záujem na efektívnom fungovaní centra vo vzťahu k využitiu účelovej dotácie podľa uznesenia vlády č. 820 zo dňa 25. novembra 2009, časť B.8. za účelom zriadenia Centra pre rozvoj turizmu PSK pre oblasť Vysokých Tatier, kde Nájomca investuje získané finančné prostriedky do rekonštrukcie a vybavenia objektu (predmetu podnájmu) a skutočnosť, že vlastníkom budovy a nájomca sú spoluzakladateľmi podnájomcu.
- 5.3 Všetky prevádzkové náklady a iné náklady a práce súvisiace so zabezpečením prevádzky a správy objektu, napr. spotreba elektrickej energie, plynu, vody, odvoz komunálneho odpadu, služby telekomunikácií, prevádzkové služby, revízne správy a pod. je Centrum povinné uhrádzať na základe uzatvorených odberateľsko-dodávateľských zmlúv s príslušnými dodávateľmi priamo a/alebo s účasťou partnerov – ďalších podnájomníkov v objekte na základe platných zmlúv s dodávateľmi energií a poskytovateľmi príslušných služieb.

VI. Splatnosť podnájomného

- 6.1 Podnájomné je splatné vždy ku 1. augustu bežného roka za predchádzajúcich 12 mesiacov (1 rok podnájmu).
- 6.2 V prípade zmluvných zmien v zmluve uzavretej medzi nájomcom (PSK) a vlastníkom objektu a jeho vybavenia (Mestom Vysoké Tatry) podnájomca vopred súhlasí s tým, aby sa ustanovenia tejto zmluvy primerane zmenili a doplnili a zohľadnili novo dohodnuté zmluvné podmienky medzi vlastníkom objektu a pozemkov a nájomcom (PSK).
- 6.3 Variabilný symbol pre platbu podnájomného: 45733244
- 6.4 Podnájomca poukáže platbu podnájomného na účet nájomcu. Povinnosť zaplatiť podnájomné je splnená pripísaním poukázanej sumy na účet nájomcu.

VII. Skončenie podnájmu

- 7.1 Podnájom končí uplynutím dohodnutej doby podnájmu.
- 7.2 Podnájom je možné ukončiť aj na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, výpoveďou, písomnou formou.
- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli na 2-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po jej doručení. Výpoveď musí byť písomná, doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli na výpovedných dôvodoch nasledovne:
- Nájomca je oprávnený dať podnájomcovi výpoveď, ak tento nedodržiava zmluvne dohodnuté podmienky podnájmu
 - ak podnájomca zmení dohodnutý účel užívania prenajatej nehnuteľnosti bez písomného súhlasu nájomca resp. vlastníka
 - ak podnájomca svojou činnosťou poškodzuje predmet podnájmu, a to napriek písomnému upozorneniu nájomca resp. vlastníka
 - podnájomca môže ukončiť nájom výpoveďou aj bez udania dôvodu
 - ak zásadným spôsobom došlo k zmene podstaty zmluvného vzťahu medzi PSK a mestom Vysoké Tatry vo vzťahu k predmetu podnájmu
- 7.5 V prípade nezaplatenia splátky podnájomného alebo úhrad podľa bodu 5.3, ak ich nezaplatenie bude ohrozovať majetok alebo záujmy nájomca napriek upozorneniu nájomca, tento si vyhradzuje voči podnájomcovi právo odstúpenia od zmluvy.
- 7.6 V deň ukončenia podnájmu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi predmet podnájmu v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu. O odovzdaní priestorov sa spíše záznam.

VIII. Investície

- 8.1 Počas doby trvania podnájmu je podnájomca oprávnený vynakladať ďalšie investície a vykonávať stavebné úpravy a zásadné opravy v predmete podnájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu a vlastníka predmetu podnájmu. Pred začatím prác podnájomca predloží žiadosť, projekt, rozpočet prác a súhlas stavebného úradu (ak si to vyžaduje stavebný zákon). Pred začatím prác si podnájomca písomne dohodne s nájomcom a vlastníkom budovy spôsob refundácie nákladov vynaložených na zmenu veci podľa § 667 Občianskeho zákonníka. Po ukončení prác podnájomca predloží faktúry a súpis vykonaných prác subjektu, ktorému bude refundovať náklady podľa predchádzajúcej vety (ďalej len „subjekt“). Subjekt práce prevezme o čom vyhotoví písomný záznam a spôsob prípadného započítania vynaloženej investície, ktoré zhodnotia stavebnú podstatu predmetu podnájmu bude predmetom samostatnej zmluvy alebo dodatku tejto zmluvy.

IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 9.1 Nájomca odovzdá podnájomcovi predmet podnájmu do 7 kalendárnych dní odo dňa platnosti a účinnosti zmluvy. O prebratí objektu do podnájmu sa spíše protokol so špecifikáciou zistených prevádzkových a funkčných závad a popisom stavu predmetu podnájmu.
- 9.2 Nájomca sa zaväzuje odovzdať podnájomcovi pri fyzickom odovzdaní nehnuteľností aj existujúce platné revízne správy vyhradených technických zariadení vzťahujúcich sa k predmetu podnájmu vyplývajúcich z platnej právnej úpravy.
- 9.3 Nájomca si vyhradzuje právo kontroly predmetu podnájmu za prítomnosti podnájomcu za účelom preverovania dodržiavania zmluvných podmienok podnájmu, účelu podnájmu a zisťovania technického stavu objektu.
- 9.4 Nájomca prehlasuje, že predmet podnájmu nie je ku dňu uzavretia zmluvy zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli podnájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
- 9.5 Podnájomca je oprávnený dať časť predmetu podnájmu do ďalšieho podnájmu iným subjektom v súlade s čl. III., bodom 3.1 tejto zmluvy za účelom zabezpečenia finančných prostriedkov na krytie nákladov súvisiacich s prevádzkovaním objektu podnájmu a činnosti Centra. Prípadný ďalší zisk z takejto činnosti je podnájomca povinný investovať do objektu podnájmu v zmysle bodu 8.1 tejto zmluvy. Podnájomca zmluvne zabezpečí dodržiavanie všetkých podmienok tejto zmluvy ďalšími podnájomníkmi.
- 9.6 Podnájomca je povinný zabezpečovať v plnom rozsahu vo vzťahu k účelu a predmetu podnájmu plnenie povinností, vyplývajúcich z dodržiavania zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatných súvisiacich predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov vrátane starostlivosti o požiarno-technické zariadenia, elektrickú inštaláciu ako aj predpisov o ochrane životného prostredia. Podnájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady revíziu vyhradených technických zariadení v zmysle platných predpisov v priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy podľa Čl. II., bod 2.1. Kópie o vykonaných prehliadkach a skúškach je povinný odovzdať vlastníčkovi.
- 9.7 Bežné opravy a údržbu predmetu podnájmu vykonáva podnájomca počas doby podnájmu na vlastné náklady bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

X.

Poistenie predmetu podnájmu

- 10.1 Nájomca týmto postupuje na podnájomcu svoje zmluvné právo dojednanie poistenia objektu podnájmu, ktoré sa ako Nájomca zaviazal uhrádzať a to poistenie budovy pre prípad poškodenia alebo zničenia predmetu podnájmu živelnou udalosťou v rozsahu dojednanom nájomcom. Podnájomca je povinný zdokladovať zmluvné poistenie predmetu podnájmu najneskôr do 31 kalendárnych dní od uzavretia tejto zmluvy.
- 10.2 Poistenie vecí a majetku pre prípad odcudzenia alebo poškodenia, ktoré sú vo vlastníctve podnájomcu si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady uzavretím samostatného poistenia.

XI. Záverečné ustanovenia

- 11.1 Táto zmluva je platná dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu.
- 11.2 Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 11.3 Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno uskutočniť len písomne, číslovanými dodatkami so súhlasom oboch zmluvných strán.
- 11.4 Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.
- 11.5 Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých tri obdrží nájomca, jednu vlastník budovy a jednu podnájomca.
- 11.6 Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, rozumejú jej a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú. Podpísaním tejto zmluvy strácajú platnosť a účinnosť všetky predchádzajúce zmluvy.

Prílohy:

- č. 1 – Kópia z katastrálnej mapy
- č. 2 – Inventúrny súpis interiérového vybavenia objektu
- č. 3 – Zoznam častí objektu a príslušenstva určených na opravu, rekonštrukciu alebo výmenu
- č. 4 – Zmluva o nájme č. 97/2010 zo dňa 30.7.2010 (č. CRZ PSK: 718/2010/OCR) uzavretá medzi Mestom Vysoké Tatry a Prešovským samosprávnym krajom

V Prešove dňa 27.4.2012

MUDr. Peter Chudík, predseda PSK
v. r.

Nájomca

JUDr. Milan Hagovský, riaditeľ
v. r.

Podnájomca

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 30.04.2012
Táto zmluva nadobúda účinnosť: 01.05.2012