

## ZMLUVA O PODNÁJME

uzavretá podľa zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a násl. Obč. zák. č. 40/1964 Zb. medzi

Nájomca: **Mestské služby Topoľčany, s.r.o.**  
Štatutár: Mgr. Martin Bucko, konateľ  
Sídlo: Nám. M. R. Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany  
IČO: 44 818 378  
DIČ: 2022854053  
IČ DPH: SK2022854053  
Bankové spojenie: VÚB Topoľčany  
Číslo účtu: SK82 0200 0000 0045 4259 6353 BIC SUBASKBX  
Zapísaný: v Obch. reg. OS Nitra, Oddiel: Sro vložka č. 24871/N /ďalej len nájomca/

Podnájomník:  
Štatutár:  
Sídlo:  
IČO:  
DIČ:  
Registrácia/Zápis:  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
/ďalej len podnájomník/

### **p o d n á j o m n ú z m l u v u.**

Nájomca a podnájomník spolu aj ako „zmluvné strany“ a každý samostatne aj ako „zmluvná strana“

#### **I.**

#### **Predmet a účel zmluvy**

1. Mestské služby Topoľčany, s. r. o. sú na základe nájomnej zmluvy č. 22/2022 oprávnené užívať nehnuteľný a hnutel'ný majetok vo vlastníctve mesta Topoľčany. Mestské služby Topoľčany, s. r. o. sú nájomcom nehnuteľnosti - nebytových priestorov nachádzajúcich sa na ul. Kalinčiakova v Topoľčanoch, zapísaných na LV 2354 ako stavba Stolnotenisová hala, súp.č.2733/1, na pozemku par.č.1635/1,1635/2,1641/2,1641/6, v k.ú. Topoľčany (ďalej len „nehuteľnosť“).
2. Nájomca prenecháva podnájomníkovi do odplatného užívania (podnájmu) nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti o celkovej výmere 502,17 m<sup>2</sup>. Nebytové

priestory tvoria obchodné, reštauračné a ďalšie priestory určené na podnikanie o výmere 288,27 m<sup>2</sup>, skladové a výrobné priestory o výmere 29,50 m<sup>2</sup> a ostatný priestor o výmere 184,40 m<sup>2</sup> /ďalej spolu len ako len „nebytový priestor“/.

3. Nebytový priestor sa nachádza na prízemí a na 1. poschodí Stolnotenisovej haly podľa náčrtu priloženom v obchodnej verejnej súťaži, ktorý je zároveň prílohou tejto zmluvy. Na prízemí sa nachádza /jú ....., na 1. poschodí sa nachádza /jú ..... Súčasťou užívania na základe tejto zmluvy je aj hnutelný majetok podľa prílohy číslo 2 tejto zmluvy /ďalej len „hnutelný majetok“/. Nebytový priestor a hnutelný majetok tvoria predmet užívania podľa tejto zmluvy /ďalej len „predmet podnájmu“/.
4. Účelom užívania predmetu podnájmu je výkon podnikateľskej činnosti podnajíomníka v oblasti poskytovania ubytovacích služieb, služieb spoločného stravovania a služieb na regeneráciu a rekondíciu.
5. Podnajíomník vyhlasuje, že je s technickým stavom predmetu podnájmu riadne oboznámený, ten je užívateľsky schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu.

## **II. Doba podnájmu**

Podnajíomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy.

## **III. Výška a splatnosť nájomného**

Výška nájomného predmetu podnájmu je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade s platnými Zásadami o hospodárení s majetkom mesta Topoľčany na sumu 1500 EUR mesačne. Nájomné je splatné mesačne vždy v termíne do 5. dňa príslušného (aktuálneho) kalendárneho mesiaca. Výška nájomného bude každoročne upravovaná o kladnú hodnotu miery inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom SR v súlade s čl. VIII. bod 3 tejto zmluvy.

## **IV. Úhrada za služby spojené s podnájmom**

1. Dodávky tepla, teplej vody, vodné, stočné a dažďovej vody nie sú zahrnuté v nájomnom, uhrádzajú sa mesačne preddavkovo na základe tejto zmluvy bez fakturácie, bezhotovostne na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v lehote splatnosti 5. dňa príslušného (aktuálneho) kalendárneho mesiaca do vo výške:

**Prevádzkové náklady /preddavok/:**

el. energia	1 540,00 €
voda/vodné, stočné, dažďová voda/	730,00 €
<u>tepelná energia/teplo, TUV/</u>	<u>3 970,00 €</u>
<b>Spolu:</b>	<b>6 240,00 €</b>

Slovom šesťtisícdivestoštyridsať Eur

2. Nájomca vykoná ročné zúčtovanie zálohových platieb za elektrickú energiu podľa skutočne odobratého množstva za zariadenie spoločného stravovania a zariadenia na regeneráciu a rekondíciu. Ročné zúčtovanie zálohových platieb za elektrickú energiu za ubytovacie časť vykoná nájomca podľa primeranej spotreby.
3. Nájomca vykoná ročné zúčtovanie zálohových platieb za teplo a poplatok za dažďovú vodu podľa pomeru užívanej plochy k celkovej ploche budovy, to neplatí, pokiaľ sa jedná o priestory wellness a ubytovacej časti, kde sa vyúčtovanie zálohových platieb za teplú vodu, vodné a stočné vykoná podľa skutočnej spotreby. Ročné zúčtovanie zálohových platieb za teplú vodu, vodné a stočné za zariadenie spoločného stravovania na základe primeranej spotreby.
4. Podnájomník je povinný uhrádzať poplatok za odvoz komunálneho odpadu Mestu Topoľčany, na ktorý je povinný sa registrovať do 30 dní od účinnosti tejto zmluvy.

## V.

### **Splatnosť nájomného a úhrada za služby spojené s podnájomom**

Platby nájomného a zálohových platieb služieb spojených s podnájomom bude vykonávať podnájomník v pravidelných mesačných splátkach do 5. (piateho) dňa kalendárneho mesiaca za príslušný mesiac na základe tejto zmluvy bez fakturácie vo výške:

- nájomné ..... €/mesačne – podľa čl. III
  - úhrada za služby 520,00 €/ mesačne – podľa čl. IV
- Celkom mesačne: ..... € /mesiac**

Úhrada nájomného a prevádzkových nákladov bude podnájomníkom uhradená na účet nájomcu IBAN: SK82 0200 0000 0045 4259 6353 BIC SUBASKBX variabilný symbol .....

Ročné zúčtovanie zálohových platieb nájomca bude fakturovať. Podnájomník je povinný vyúčtovaciu faktúru uhradiť nájomcovi v lehote jej splatnosti.

## VI.

### **Sankcie**

1. Za nájomné neuhradené v termíne a v správnej výške podľa podnájomnej zmluvy je nájomca oprávnený uplatňovať voči podnájomníkovi úrok z omeškania vo výške podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
2. Nájomca je tiež oprávnený uplatniť voči podnájomníkovi zmluvnú pokutu vo výške 1% z dlžnej sumy, minimálne 166 € za každé jednotlivé porušenie povinnosti podnájomníka zaplatiť pohľadávku vyplývajúcu z tejto zmluvy riadne a včas.

## VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

### /A/ Podnájomník je povinný:

1. Užívať predmet podnájmu len na dohodnutý účel podnájmu.
2. Platiť zmluvne dohodnuté nájomné spolu so službami spojenými s podnájomom riadne a včas.
3. Udržiavať predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel a zabezpečiť jeho bežnú údržbu a čistotu aj v jeho okolí. V prípade zanedbania povinnosti a zavinenia škody aj z nedbanlivosti uhradí výšku vzniknutej škody ihneď po jej vyčíslení.
4. Hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov podnájomníkom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
5. Bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Tiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi akúkoľvek škodu, závady, ktoré vzniknú v predmete podnájmu a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.
6. Vykonať stavebné úpravy, zmeny priestorov, vrátane stavebných úprav uvedených v návrhu obchodnej verejnej súťaže (ďalej ako „OVS“), iba po predchádzajúcom písomnom súhlase mesta, na základe platných povolení alebo oprávnení, v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov, pričom uvedené povolenia alebo oprávnenia je povinný si zabezpečiť podnájomník.
7. Darovať odsúhlasené a realizované stavebné úpravy, vrátane stavebných úprav uvedených v návrhu priloženom v OVS, pri skončení podnájmu darovaním previesť do vlastníctva mesta Topoľčany. Stavebné úpravy v nebytovom priestore podnájomník vykoná na vlastné náklady bez nároku na ich akúkoľvek formu náhrady zo strany vlastníka, resp. nájomcu. Po skončení podnájmu daruje podnájomník investície vložené do predmetu podnájmu, mestu Topoľčany
8. Vykonať schválené stavebné úpravy predložené v rámci OVS v termíne do .....
9. Znášať nevyhnutné obmedzenia v užívaní predmetu podnájmu, ktoré sú spojené s činnosťou nájomcu /kultúrno-spoločenská činnosť/ a s realizáciou opráv a prác. Tieto obmedzenia však podnájomníkovi nemôžu nijakým spôsobom znemožniť vykonávanie účelu, na ktorý sú nebytové priestory prenajaté.
10. Udržiavať prenajatý nebytový priestor po celú dobu podnájmu v stave zodpovedajúcom bezpečnostným a hygienickým predpisom.
11. Umožniť nájomcovi vstup do predmetu podnájmu za účelom kontroly zariadení vrátane inventarizácie.
12. Umožniť a strpieť prechod tretích osôb cez schodisko v predmete podnájmu na tribúnu, ktorá je súčasťou budovy. Toto obmedzenie podnájomníka je možné len na nevyhnutný čas a v primeranej miere. Za toto obmedzenie mu nepatrí žiadna náhrada.
13. Zodpovedať za obsluhu technologického zariadenia osobami s predpísanou kvalifikáciou. Technologické zariadenia namontované v prenajímaných objektoch používať v súlade s ich určením a tým zabrániť poškodzovaniu majetku mesta a zabezpečiť bezpečnosť ich prevádzkovania. V prípade vzniku škody na majetku nájomcu, ktorá bola spôsobená ich

nesprávnym, neodborným používaním alebo naopak ich nepoužívaním, podnájomník zodpovedá za spôsobenú škodu v celom rozsahu ako aj za ostatné finančné postihy vzťahujúce sa k zanedbaniu povinnosti podľa tohto bodu.

14. Zabezpečiť bezpečnostné opatrenia na svojom pracovisku a v priestoroch nájomcu a súčasne sa zaväzuje pri užívaní priestorov objektu spojených s výkonom užívacieho práva podľa uzatvorenej zmluvy o podnájme a vykonávaní prác na svoje náklady zabezpečiť plnenie a dodržiavanie jednotlivých ustanovení § 6 až 9 a §18 zákona NR SR č.124/2006 Z.z., v platnom znení, ďalej ostatné všeobecné záväzné právne predpisy a technické normy na úseku BOZPO, ktorých sa jeho činnosť dotýka. Podnájomník sa zaväzuje rešpektovať pokyny nájomcu na úseku ochrany pred požiarom pre prenajaté priestory a urobiť také opatrenia, ktoré zabránia vzniku požiaru, alebo požiarne nebezpečnej situácii a zabezpečiť na svoje náklady plnenie povinností vyplývajúcich z ustanovení §4 až 9 Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v platnom znení.
15. Vrátiť predmet podnájomu nájomcovi po skončení tejto zmluvy v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Toto ustanovenie platí aj na vloženú investíciu podľa tejto zmluvy.
16. Oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu najneskôr do 8 pracovných dní akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a iné.

**/B/ Podnájomník je oprávnený:**

1. Označiť predmet podnájomu svojím obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na nehnuteľnosti v mieste na to určenom a písomne vopred schválenom nájomcom.
2. Vybaviť predmet podnájomu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet podnájomu /prostriedky elektronickej ochrany a pod./.

**/C/ Nájomca je povinný:**

1. Odovzdať podnájomníkovi predmet podnájomu a kľúče od predmetu podnájomu najneskôr pri podpise tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil podnájomníka pri užívaní nebytového priestoru okrem prípadov dohodnutých v tejto zmluve.
3. Zabezpečiť na svoje náklady vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení, odstránenie vzniknutých závad a vykonávanie vopred ohlásených generálnych opráv po schválení MsZ v súlade s rozpočtom mesta pre príslušný kalendárny rok.
4. Je oprávnený vstúpiť do predmetu podnájomu bez súhlasu podnájomníka len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete podnájomu.

## **VIII. Osobitné dojednania**

1. Podnájomník berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa podnájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude nájomcovi poštou vrátená ako zásielka podnájomníkom neprevzatá. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti budú doručované na adresu nájomcu a podnájomníka uvedené v tejto zmluve.
2. Majetkové vysporiadanie medzi zmluvnými stranami sa uskutoční do 1 mesiaca po ukončení podnájomného vzťahu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený upraviť výšku nájomného platného k 31.12. bežného roka o oficiálnu mieru inflácie potvrdenú Štatistickým úradom SR. Úprava nájomného sa bude realizovať dodatkom k tejto podnájomnej zmluve, ktorý bude predložený nájomcom podnájomníkovi do 28.2. príslušného roka, pričom nová výška nájomného sa bude uplatňovať od 1.1. daného roka, na ktorý sa dodatok vyhotovuje.

## **IX. Skončenie podnájmu**

1. Podnájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže ukončiť:
  - a. Uplynutím dohodnutej doby podnájmu.
  - b. Písomnou dohodou zmluvných strán.
  - c. Výpoveďou zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 zák. č.116/1990 Zb. v znení nesk. predpisov s dohodnutou výpovednou lehotou 3 mesiace.
2. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Za účinné doručenie výpovede sa považuje aj odmietnutie jej prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručeníu momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevezme zásielku uloženú na pošte, aj keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Účinky doručenia výpovede nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi.

## **X. Záverečné ustanovenia**

1. Nájomca s podnájomníkom sa dohodli na písomnej forme právnych úkonom vo forme písomného dodatku.
2. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných predpisov zosúladiť obsah zmluvy v lehote 30 dní od ich účinnosti.
3. Podnájomník berie na vedomie, že predmet podnájmu nie je v čase podpísania zmluvy poistený.
4. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

5. Zmluvné strane berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle ustanovenia §5a zákona č. 211/2000 Z.z.
6. Podnájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle nájomcu.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 exemplároch, 1 x pre nájomcu a 1 x pre podnájomníka
8. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, váženej a ničím neobmedzenej vôle na znak čoho ju podpisujú.

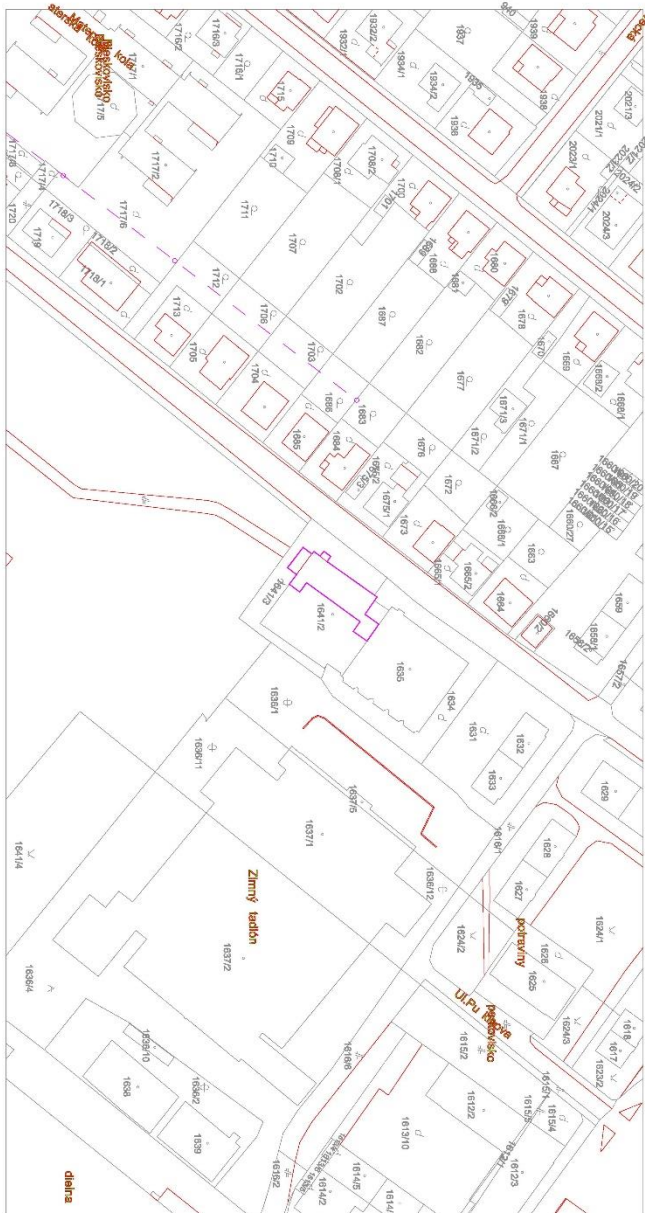
Prílohy:

1. Náčrt nebytových priestorov
2. Zoznam hnutel'ného majetku

V Topoľčanoch dňa .....

Mestské služby Topoľčany, s.r.o.  
Martin Bucko  
konateľ

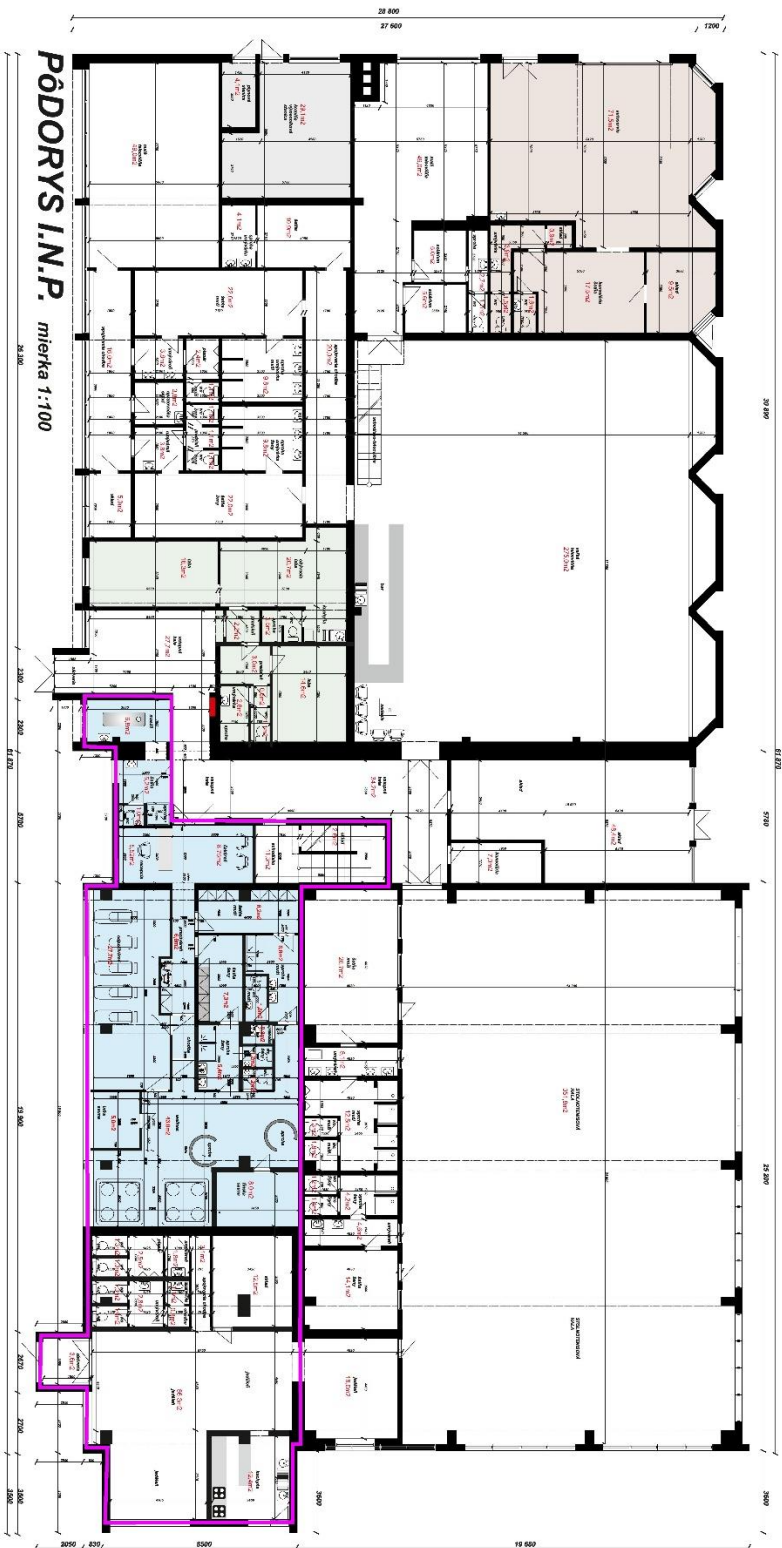
# PRÍLOHA Č. 1



**PREDMET OVS**

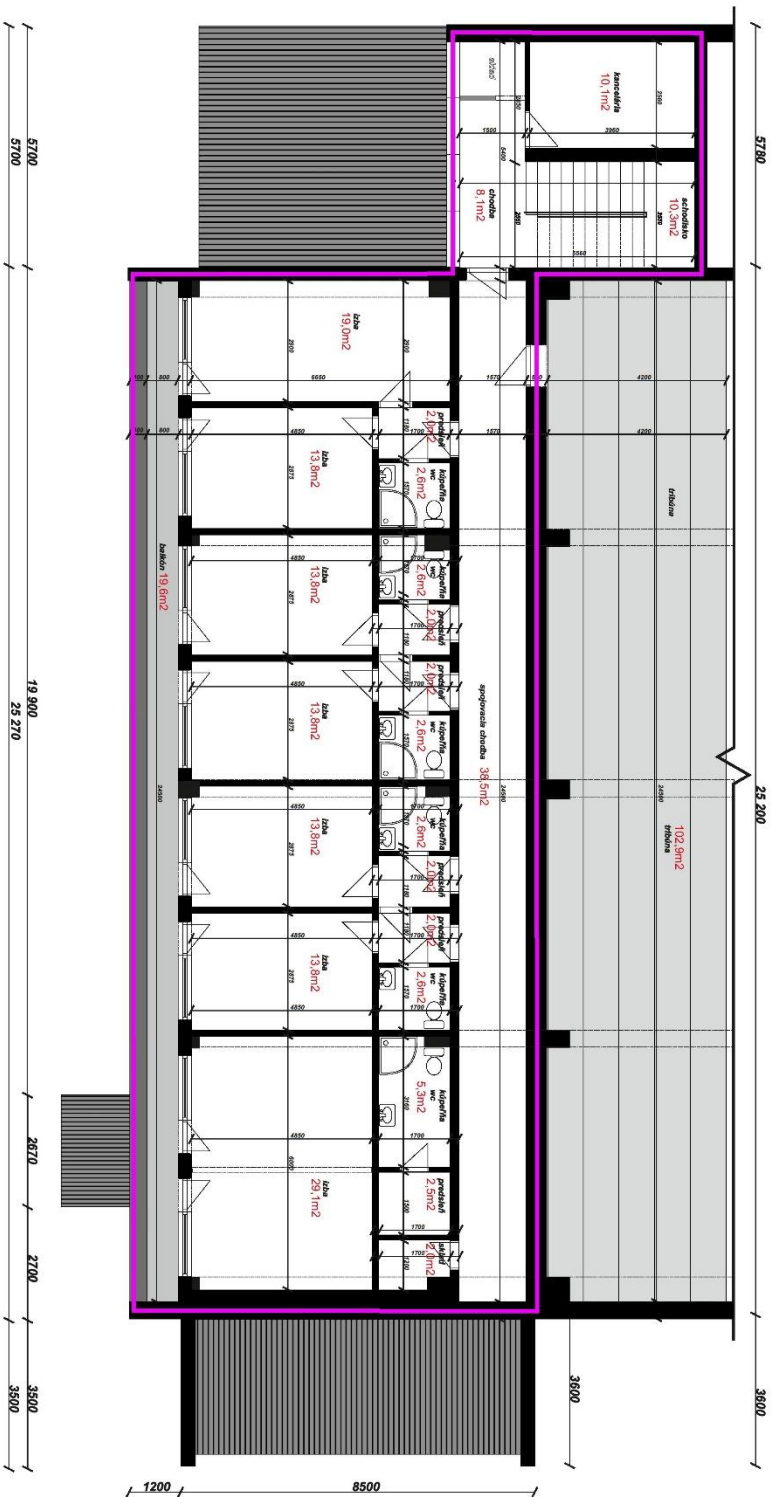
zodpovedný projektant Ing.arch.P.Hlavina	projektant Ing.arch.P.Hlavina	firmu <b>SANarchitekt</b>
riadiaci inžinier <b>STOLNOTENISOVÁ HALA</b>	inžinier <b>ZAMERANIE SKLITKOVÉHO STAVU</b>	skala <b>ZAMERANIE SKLITKOVÉHO STAVU</b>
inštitúcia Mestské služby Topoľčany, s.r.o.	inštitúcia ZAMERANIE SKLITKOVÉHO STAVU	inštitúcia ZAMERANIE SKLITKOVÉHO STAVU
miesto TOPOLČANY, Kalinčiaková ul.	miesto TOPOLČANY, Kalinčiaková ul.	miesto TOPOLČANY, Kalinčiaková ul.
skala ARCHITEKTÚRA	skala 1:1000	skala 1:1000
číslo výkresu <b>SITUÁCIA</b>	číslo výkresu 03/2022	číslo výkresu 03/2022
		vydanie číslo <b>0</b>





— PREDMET OVS

zodpovedný projektant Ing. Jozef P. Hrabara číslo projektu <b>STOLNOTENISOVA HALA</b> Miestské služby Topoľčany, s.r.o. ZÁBERNÉ SÚVISIACIHO STAVU TOPOLČANY, Kalindakovova ul. 1-100 03.03.2022 Pádorýs I.N.P.	projektant Ing. Jozef P. Hrabara číslo projektu <b>STOLNOTENISOVA HALA</b> Miestské služby Topoľčany, s.r.o. ZÁBERNÉ SÚVISIACIHO STAVU TOPOLČANY, Kalindakovova ul. 1-100 03.03.2022 Pádorýs I.N.P.	firma <b>ARCHITEKT</b> číslo projektu <b>STOLNOTENISOVA HALA</b> Miestské služby Topoľčany, s.r.o. ZÁBERNÉ SÚVISIACIHO STAVU TOPOLČANY, Kalindakovova ul. 1-100 03.03.2022 Pádorýs I.N.P.
--	---	---



**PREDMET OVS**

**UBYTOVNĀ**

zodpovedný projektant Ing.arch.P.Hlavina	projektant Ing.arch.P.Hlavina	firma Stavby a inžinierstvo <b>3Architekti</b> s.r.o. IČO: 47222122
názov stavby <b>STOLNOTENISOVĀ HALA</b>	účel ZAMERANIE SKUTKOVĚHO STAVU	
investor Mestské služby Topoľčany, s.r.o.	skupina ZAMERANIE SKUTKOVĚHO STAVU	
miesto TOPOLČANY, Kalinčiaková ul.	mĺška 1:100	
časť ARCHITEKTÚRA	datum 03/2022	
dnň vykresu <b>PĀDORYS II.N.P.</b>	vykres Síslo <b>2</b>	

## PRÍLOHA Č. 2

Zoznam hnutel'ného majetku, ktorý je súčasťou predmetu podnájmu podľa podnájomnej zmluvy.

Inventarizačné č.	Názov	Obstarávacía cena	Počet
DHM276	Vírivka Anna	5 025,00 €	1
DHM277	Vírivka Anna	5 025,00 €	1
DHM278	Sauna	4 999,00 €	1
DHM279	Sauna	3 999,00 €	1