

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi

Nájomca: **Mestské služby Topoľčany, s.r.o.**
v zastúpení Mgr. Martinom Buckom, konateľom
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
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro vložka č. 24871/N
/ďalej len nájomca/

a

Nájomca : **TH PLUS spol.sr.o.**
v zastúpení Tomášom Adamíkom, konateľom
Miesto podnikania: Stredánská 2536/43, 955 03 Topoľčany
IČO: 52 296 971
DIČ: 2120965286
Registrácia: Živnostenský register č. 470-20485 Okresný úrad Topoľčany
zo dňa 13.3.2019
/ďalej len nájomca/

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a na základe uznesenia MsZ v Topoľčanoch č. 666/29/2021 zo dňa 15.12.2021 túto

p o d n á j o m n ú z m l u v u.

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

I.

Predmet a účel zmluvy

Mestské služby Topoľčany, s.r.o. sú na základe nájomnej zmluvy č. 22/2022 zo dňa 14.1.2022 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. Bernolákova v Topoľčanoch, zapísaných na LV 2354 ako stavba Športová hala, súp.č.2309/26, na pozemku par.č.4411,4412/1,4412/2,4412/3,4414/2, v k.ú. Topoľčany (ďalej len „nehnuteľnosť“).

Prenajíomateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti o celkovej výmere 47,87 m² /ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“/.

Nebytový priestor sa nachádza na prízemí Športovej haly. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľské a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Uvedený predmet nájmu bude nájomcom využívaný na prevádzkovanie dvoch bufetov bez sedenie.

II.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.4.2022 pri dodržaní dohodnutých zmluvných podmienok.

III.

Výška a splatnosť nájomného

Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán na základe cenovej ponuky predloženej na prenájom predmetu tejto zmluvy a v súlade s platnými Zásadami o hospodárení s majetkom mesta Topoľčany na sumu **2292,24 €/rok**, slovom: dvetisícdeväťdesiatdva 24/100 Eur (užívacia plocha 47,87 m²).

Bufet č. 1 – obchodný priestor	21,22 m ²	x 63,00 €	= 1 336,86 €
Bufet č. 2 - obchodný priestor	12,03 m ²	x 63,00 €	= 757,90 €
- skladový priestor	5,11 m ²	x 23,20 €	= 118,55 €
- ostatný priestor	9,51 m ²	x 8,30 €	= 78,93 €
Spolu	47,87 m ²		2 292,24 €

IV.

Úhrada za služby spojené s nájmom

Dodávky tepla, vody, vodné, stočné a dažďovej vody nie sú zahrnuté v nájmomnom, uhrádzajú sa mesačne preddavkovo na základe tejto zmluvy bez fakturácie vo výške:

Prevádzkové náklady /preddavok/:

- el. energia	300,00 €
- voda/vodné, stočné, dažďová voda/	120,00 €
Spolu:	420,00 €

Prenajímateľ vykoná ročné zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby podľa pomeru užívanej plochy k celkovej ploche budovy a primeranej spotreby. Nájomca je povinný uhrádzať poplatok za odvoz komunálneho odpadu Mestu Topoľčany.

V.

Splatnosť nájomného a úhrada za služby spojené s nájmom

Platby nájomného a zálohových platieb služieb spojených s nájmom bude vykonávať nájomca v pravidelných mesačných splátkach do konca kalendárneho mesiaca za príslušný mesiac na základe tejto zmluvy bez fakturácie vo výške:

- nájomné 191,02 €/ mesačne podľa čl. III
- úhrada za služby 35,00 €/ mesačne – podľa čl. IV

Celkom mesačne: 226,02 €

Úhrada nájomného a prevádzkových nákladov bude nájomcom uhradená na účet prenajímateľa

IBAN: SK82 0200 0000 0045 4259 6353 BIC SUBASKBX variabilný symbol

Ročné zúčtovanie zálohových platieb prenajímateľ bude fakturovať. Nájomca je povinný vyúčtovaciu faktúru uhradiť prenajímateľovi v lehote jej splatnosti.

VI.

Sankcie

1. Za nájomné a platby za služby spojené s nájmom neuhradené v termíne splatnosti a v správnej výške podľa nájomnej zmluvy bude prenajímateľ uplatňovať voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa §3 nar.vl.č.87/1995 Z.z

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

/A/ Nájomca je povinný:

1. Užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Platiť zmluvne dohodnuté nájomné spolu so službami spojenými s nájmom riadne a včas.
3. Udržovať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnutý účel a zabezpečiť jeho bežnú údržbu a čistotu aj v jeho okolí. Zabezpečiť čistotu a čistiace prostriedky na toaletách počas doby, kedy sú bufety otvorené. 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 nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.

5. Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Tiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, závady, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.
6. Stavebné úpravy, zmeny priestorov môže nájomca vykonávať iba po predchádzajúcom oboznámení a písomnom odsúhlasení prenajímateľom a na základe platného stavebného povolenia alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie /zákon č. 50/1976 Zb./, pričom uvedené povolenia je povinný zabezpečiť nájomca
7. Znášať obmedzenia v užívaní nebytového priestoru, ktoré sú spojené s realizáciou opráv a prác. Tieto obmedzenia však Nájomcovi nemôžu nijakým spôsobom znemožniť vykonávanie účelu na ktorý sú nebytové priestory prenajaté.
8. Udržiavať prenajatý nebytový priestor po celú dobu nájmu v stave zodpovedajúcom bezpečnostným a hygienickým predpisom.
9. Umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom ich kontroly zariadení vrátane inventarizácie.
10. Zodpovedá 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 prenajímateľa, ktorá bola spôsobená ich nesprávnym, neodborným používaním alebo naopak ich nepoužívaním, nájomca zodpovedá za spôsobenú škodu v celom rozsahu ako aj za ostané finančné postihy vzťahujúce sa k zanedbaniu povinnosti podľa tohto bodu.
11. Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu najneskôr do 8 pracovných dní akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a iné.
12. Zabezpečiť bezpečnostné opatrenia na svojom pracovisku a v priestoroch prenajímateľa a súčasne sa zaväzuje pri užívaní priestorov objektu spojených s výkonom užívacieho práva podľa uzatvorenej zmluvy o prenájme 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. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať pokyny prenajímateľa 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 požiarimi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v platnom znení. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť revízie elektrických zariadení, elektrického prenosného náradia, elektrických spotrebičov, ktoré používajú v športovom areály v prenajatých priestoroch a predložiť ich MS.
13. Vrátiť nebytový priestor podľa tejto zmluvy v prípade skončenia nájomného vzťahu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

/B/ Nájomca je oprávnený:

14. Vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu/prostriedky elektronickej ochrany a pod./.
15. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému subjektu vrátane subjektu založeného nájomcom alebo samotnému nájomcovi pri zmene právnej formy podnikania z obchodnej spoločnosti na fyzickú osobu.
16. Otváracie hodiny bufetov (počas tréningových procesov, zápasov) od 8.00 do 20.30 na základe predloženého rozpisu využívania športovej haly. V prípade predĺženia , alebo zmeny otváracích hodín treba požiadať MS o súhlas.

/A/ Prenajímateľ je povinný:

1. Odovzdať nájomcovi predmet nájmu a kľúče od predmetu nájmu najneskôr pri podpise tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru

3. Zabezpečiť na svoje náklady vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení, odstránenie vzniknutých závad a vykonávanie vopred ohlásených generálnych opráv po schválení MS v súlade s rozpočtom mesta pre príslušný kalendárny rok.

/B/ Prenajímateľ je oprávnený:

4. Vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu.

VIII. Osobitné dojednania

1. Po skončení nájmu daruje nájomca investície vložené /schválené stavebné úpravy/ do predmetu nájmu mestu Topoľčany
 2. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti budú doručované na adresu prenajímateľa a nájomcu uvedené v tejto zmluve.
 3. Majetkové vysporiadanie medzi zmluvnými stranami sa uskutoční do 1 mesiaca po ukončení nájomného vzťahu.
-
1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ 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 nájomnej zmluve, ktorý bude predložený prenajímateľom nájomcovi do 28.2. príslušného roka, pričom nová výška nájomného sa bude uplatňovať od 1.1. daného roka, na ktorý sa dodatok vyhotovuje.

IX. Skončenie nájmu

Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže ukončiť:

1. Písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Výpoveďou účastníkov bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace.
3. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodu podľa § 9 ods.2 zák.č.116/1990 Zb. a výpoveďou nájomcu z dôvodu podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb.
4. Výpovedná lehota je 1 mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
5. 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 doručenú 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. Prenajímateľ s nájomcom sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov týkajúcich sa zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy 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. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu 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. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 exemplároch, 2 x pre nájomcu a 1 x pre prenajímateľa
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.

V Topolčanoch dňa 01.04.2022

Mestské služby Topolčany, s.r.o.
v zastúpení Mgr. Martinom Buckom
konateľom

TH PLUS spol.sr.o.
v zastúpení Tomášom Adamíkom
konateľom

