

## 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 Topolčany, s.r.o.**  
Štatutár: Mgr. Martin Bucko, konateľ  
Sídlo: Nám. M. R. Štefánika 1/1, 955 01 Topolčany  
IČO: 44 818 378  
DIČ: 2022854053  
IČ DPH: SK2022854053  
Bankové spojenie: VÚB Topolčany  
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: **FUNSTAR SLOVAKIA s.r.o.**  
Štatutár: Mgr. Branislav Hermann  
Sídlo: Tovarnícka 959/14, 955 01 Topolčany  
IČO: 50 311 638  
DIČ: 2120265807  
Registrácia/Zápis: v Obch. reg. OS Nitra, Oddiel: Sro, vložka 40734/N  
Bankové spojenie: Fio Banka, a.s.  
Číslo účtu: SK46 8330 0000 0020 0100 0431

/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 Topolčany, s. r. o. sú na základe nájomnej zmluvy č. 22/2022 oprávnené užívať nehnuteľný a hnutel'ný majetok vo vlastníctve mesta Topolčany. Mestské služby Topolčany, s. r. o. sú nájomcom nehnuteľnosti - nebytových priestorov nachádzajúcich sa na ul. Kalinčiakova v Topolčanoch, 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. Topolčany (ďalej len „nehnuteľnosť“).

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 nachádzajú Wellness a reštauračné zariadenie, na 1. poschodí sa nachádzajú ubytovacie priestory -Ubytovňa. Súčasťou užívania na základe tejto zmluvy je aj hnuťelný majetok podľa prílohy číslo 2 tejto zmluvy /ďalej len „hnuťelný majetok“/. Nebytový priestor a hnuťelný majetok tvoria predmet užívania podľa tejto zmluvy /ďalej len „predmet podnájmu“/.
4. Účelom užívania predmetu podnájmu je výkon podnikateľskej činnosti podnájomníka v oblasti poskytovania ubytovacích služieb, služieb spoločného stravovania a služieb na regeneráciu a rekondíciu.
5. Podnájomník vyhlasuje, že je s technickým stavom predmetu podnájmu riadne oboznámený, ten je užívateľsky schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu.

## **II. Doba podnájmu**

Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 15 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 Topolčany 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>
Spolu:	<b>6 240,00 €/rok</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 ubytovaciu 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 1 500,- €/mesačne – podľa čl. III
- úhrada za služby 520,00 €/ mesačne – podľa čl. IV

**Celkom mesačne: 2 020,- € /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. Dátum a čas prechodu tretích osôb cez schodisko v predmete podnájmu na tribúnu musí byť podnájomníkovi ohlásený aspoň týždeň vopred. 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 požiarom v znení neskorších predpisov a Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v platnom znení.
15. Vrátiť predmet podnájmu 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 podnájmu 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 podnájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet podnájmu /prostriedky elektronickej ochrany a pod./.

**/C/ Nájomca je povinný:**

1. Odovzdať podnájomníkovi predmet podnájmu a kľúče od predmetu podnájmu 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 podnájmu bez súhlasu podnajíomníka len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete podnájmu.

### **VIII. Osobitné dojednania**

1. Podnajíomník berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa podnajíomného 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 podnajíomníkom neprevzatá. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti budú doručované na adresu nájomcu a podnajíomníka uvedené v tejto zmluve.
2. Majetkové vysporiadanie medzi zmluvnými stranami sa uskutoční do 1 mesiaca po ukončení podnajíomného 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 podnajíomnej zmluve, ktorý bude predložený nájomcom podnajíomníkovi 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. Podnajíomný 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 výpoveďnou 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 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. 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 hnuteľného majetku

V Topoľčanoch dňa 30.08.2023

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

FUNSTAR SLOVAKIA s.r.o.  
Mgr. Branislav Hermann  
konateľ

PRÍLOHA Č. 1



— PREDMET OVS

Ing. arch. P. Hlavina	Ing. arch. P. Hlavina	Architekt
<b>STOLNOTENISOVÁ HALA</b>		ZÁMERANÉ SKUTKOVÉHO STAVU
Mestské služby Topoľčany, s.r.o.		ZÁMERANÉ SKUTKOVÉHO STAVU
TOPOLČANY, Kalinčuskova ul.		1:1000
ARCHITEKTÚRA		03/2022
<b>SITUÁCIA</b>		<b>0</b>









— PREDMET OVS

## UBYTOVŇA

vypracoval / prepared by Ing.arch.P.Hlavna	vypracoval / prepared by Ing.arch.P.Hlavna	Architekt
návrh / design <b>STOLNOTENISOVÁ HALA</b>		ZAMERANIE SKUTKOVÉHO STAVU
objekt / object Mestské služby Topoľčany, s.r.o.		ZAMERANIE SKUTKOVÉHO STAVU
miesto / location TOPOLČANY, Kalinčiakova ul.		1:100
typ / type ARCHITEKTÚRA		03/2022
autor / author <b>P&amp;DORYS II.N.P.</b>		<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