

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.**
Štatutárny orgán: 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 Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro
vložka č. 24871/N
/ďalej len „nájomca“/

Podnájomník: **Monika Beňová**
Živnostník: Ing. Monika Beňová
Miesto podnikania: Obrancov mieru 384/13, 955 01 Topoľčany
IČO: 44 234 317
DIČ: 1077683992
Zapísaný v Živ. reg. OÚ Topoľčany, č. 470-14188
/ďalej len „podnájomník“/

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a na základe uznesenia MsZ v Topoľčanoch zo dňa 21.06.2023 túto

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

Mestské služby Topoľčany, s.r.o. sú na základe nájomnej zmluvy 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. Tovarnicka v Topoľčanoch, zapísaných na LV 2354 ako budova očistných kúpeľov, súp. č. 1363, na pozemku par. reg. „C“ č. 444 v k. ú. Topoľčany.

Nájomca prenecháva podnájomníkovi do podnájmu nebytový priestor o výmere 229,20 m². Nebytový priestor sa nachádza na 2. poschodí budovy očistných kúpeľov a pozostáva z troch miestností. Súčasťou podnájmu je aj užívanie spoločných priestorov budovy – haly, schodišťa a wc, ktorých pomerná časť využívaná podnájomníkom predstavuje 30,19 m². Podnájomník prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Uvedený predmet podnájmu bude podnájomníkom využívaný ako fitness centrum.

II. Doba podnájmu

Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.09.2023, pri dodržaní dohodnutých zmluvných podmienok.

III. Výška nájomného

Výška nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán podľa s ust. § 7 zák. č. 116/1990 Zb. a v súlade s platnými Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Topolčany za použitia nasledovného prepočtu so zvýšením o dohodnutú časť:

Minimálne ročné nájomné: Fitness centrum - $209,10 \text{ m}^2 \times 18,70 \text{ €} = 3910,17 \text{ €}$
Obchodné priestory - $9,30 \text{ m}^2 \times 46,20 \text{ €} = 429,66 \text{ €}$
Ostatné priestory - $40,99 \text{ m}^2 \times 9,40 \text{ €} = 385,31 \text{ €}$

Dohodnuté mesačné nájomné: 393,77 €

Užívacia plocha: $259,39 \text{ m}^2$ Vykurovacia plocha: $259,39 \text{ m}^2$

Ročné nájomné činí: **4725,24 €**, slovom: štyritisíc sedemstodvadsaťpäť 24/100 Eur

IV. Úhrada za služby spojené s podnájmom

Dodávky tepla, vody, TUV, stočné a dažďovej vody nie sú zahrnuté v nájomnom, uhrádzajú sa mesačne preddavkovo na základe tejto zmluvy bez fakturácie.

Mesačné prevádzkové náklady /preddavok/:

- el. energia	60,00 €
- voda/vodné, TUV, stočné, dažďová voda/	40,00 €
<u>- tepelná energia</u>	<u>200,00 €</u>
Spolu:	300,00 €/mesačne

Slovom: tristo Eur

Nájomca vykoná ročné zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby **dodávky vody a tepelnej energie** podľa pomeru užívanej plochy k celkovej ploche budovy a primeranej spotreby. Nájomca vykoná ročné zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby **dodávky elektrickej energie** podľa **skutočnej spotreby**. Podnájomník je povinný uhrádzať poplatok za odvoz komunálneho odpadu Mestu Topolčany.

V. Splatnosť nájomného a úhrada za služby spojené s podnájmom

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

- nájomné 393,77 €/mesačne - podľa čl. III
- úhrada za služby 300,00 €/mesačne – podľa čl. IV
Celkom mesačne: 693,77 €/mesačne

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 a platby za služby spojené s podnájomom neuhradené v termíne splatnosti a v správnej výške podľa podnájomnej zmluvy bude nájomca uplatňovať voči podnájomníkovi úrok z omeškania vo výške podľa §3 nar.vl.č.87/1995 Z.z
2. Nájomca môže uplatniť voči podnájomníkovi/fyzické a právnické osoby/ zmluvnú pokutu vo výške 1% z dlžnej sumy, minimálne 166 €.

VII. Práva a povinnosti podnájomníka

/A/ Podnájomník je povinný:

1. Užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Platiť zmluvne dohodnuté nájomné spolu so službami spojenými s podnájomom riadne a včas.
3. Udržiavať nebytový priestor 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 škody, poruchy, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.
6. Stavebné úpravy, zmeny priestorov môže podnájomník vykonávať iba po predchádzajúcom oboznámení a písomnom odsúhlasení nájomcom a na základe platného stavebného povolenia alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie, pričom uvedené povolenia je povinný zabezpečiť podnájomník.
7. Je povinný znášať obmedzenia v užívaní nebytového priestoru, ktoré sú spojené s činnosťou nájomcu /prevádzka budovy/ a s realizáciou opráv a prác. Tieto obmedzenia však podnájomníkovi nemôžu nijakým spôsobom znemožniť vykonávanie účelu na ktorý sú nebytové priestory prenajaté.
8. Udržiavať prenajatý nebytový priestor po celú dobu podnájomu v stave zodpovedajúcom bezpečnostným a hygienickým predpisom.
9. Umožniť nájomcovi 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 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.

11. Je oprávnený označiť predmet podnájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na nehnuteľnosti v mieste na to určenom a schválenom nájomcom.
12. Je oprávnený vybaviť predmet podnájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu/prostriedky elektronickej ochrany a pod./.
13. Oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu najneskôr do 8 pracovných dní akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a iné.
14. Prevádzkovať elektrické zariadenia v predmete podnájmu len s predchádzajúcim súhlasom nájomcu.
15. Podnájomník je povinný 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.
16. Vrátiť nebytový priestor podľa tejto zmluvy v prípade skončenia podnájomného vzťahu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

/B/ 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.
3. Zabezpečiť na svoje náklady vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení, odstránenie vzniknutých porúch a vykonávanie vopred ohlásených generálnych opráv po schválení MsZ v súlade s rozpočtom mesta pre príslušný kalendárny rok.
4. Je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu podnájomníka len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete podnájmu.

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

Podnájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže ukončiť:

1. Písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Výpoveďou zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov s dohodnutou výpovednou dobou 1 mesiac.
3. Výpoveďou bez udania dôvodu s dohodnutou výpovednou dobou 3 mesiace.
4. 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 úkonov 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 strany 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 v Centrálnom registri zmlúv.
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.

V Topoľčanoch dňa 28.08.2023

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

Monika Beňová
Ing. Monika Beňová