

Zmluva o podnájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení nesk. predpisov

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

Podnájomník: **J.R.K. Steel s.r.o.**
Sídlo: Galvaniho 7/D, 821 04 Bratislava
Štatutárny orgán: Juraj Krajčík, konateľ
IČO: 47 663 375
DIČ: 202 4059 356
IČ DPH: SK202 4059 356
Registrácia: Obchodný register OS Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.:102706/B
/ďalej len "podnájomník"/

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a na základe uznesenia MsZ
v Topolčanoch 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 podnájomník spolu aj ako „zmluvné strany“ a každý samostatne aj ako „zmluvná strana“

I.

Predmet a účel podnájmu

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 nachádzajúci sa v areáli futbalového štadióna.
2. Mestské služby Topolčany, s.r.o. sú nájomcom nehnuteľnosti v k. ú. Topolčany – budovy futbalového štadióna súp. č. 1238 stojacej na pozemku parc. reg. C č. 918, zapísanej na LV č. 2354 ako vlastníctvo mesta Topolčany.
3. Na základe výsledku OVS vyhodnotenej dňa 11.04.2018 nájomca prenecháva podnájomníkovi do podnájmu časť nebytových priestorov v kat. území Topolčany nachádzajúcich sa v areáli futbalového štadióna - budove súp. č. 1238 stojacej na pozemku parc. reg. C č. 918, a to:
 - obchodné priestory o celkovej výmere 480,14 m² (hotelová časť, reštaurácia a kuchyňa na 1. poschodí a pohostinstvo na prizemi budovy);
 - skladové priestory o výmere 75,00 m²;
 - ostatný priestor o výmere 287,66 m².Predmetom tejto zmluvy je aj vnútorné vybavenie, ktorého zoznam tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
4. Podnájomník bude uvedený predmet zmluvy užívať za účelom prevádzky rýchleho občerstvenia, pohostinstva, ubytovne a izieb vyššieho štandardu.
5. Podnájomník vyhlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť na určené účely a činnosti s tým súvisiacich, a tak ako to je uvedené v ponuke vyhodnotenej v rámci OVS.

II. Doba podnájmu

Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.01.2022 do 30.04.2033**.

III.

Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán na základe ponuky predloženej v OVS na podnájom predmetu tejto zmluvy a v súlade s ust. § 7 zák. č. 116/1990 Zb. na sumu 1.732,30 €/mesiac, slovom: jedentisíc sedemstotridsať dva 30/100 Eur (užívacia plocha 480,14 m², vykurovacia plocha 480,14 m²).
2. Platby nájomného bude vykonávať podnájomník mesačne – nájomné je **1.732,30 € + DPH 346,46 € spolu 2.078,76 €**. Platby nájomného bude vykonávať nájomca **v pravidelných mesačných splátkach do 14. dňa nasledujúceho mesiaca** za predchádzajúci mesiac na základe tejto zmluvy **bez fakturácie**.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený upraviť výšku nájomného platného k 31.12. bežného roka o kladnú hodnotu oficiálnej miery inflácie potvrdenú Štatistickým úradom SR. Úprava nájomného sa bude realizovať dodatkom k tejto podnájomnej zmluve, ktorý bude predložený nájomcom podnájomníkovi, pričom nová výška nájomného sa bude uplatňovať od 1.1. daného roka, na ktorý sa dodatok vyhotovuje.
4. Úhrada nájomného bude podnájomníkom uhradená na účet nájomcu BIC: SUBASKBX, IBAN: SK82 0200 0000 0045 4259 6353 variabilný symbol 652022.

IV.

Úhrada za služby spojené s podnájomom

1. Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu nie je zahrnutá v nájomnom a uhrádza sa zálohovo nasledovne:

Náklady na dodávku elektrickej energie	7350 kwh x 0,20 € = 1.470,00 €
Náklady na dodávku vody	1200 m ³ x 2,32 € = 2.784,00 €
Náklady na vykurovanie priestorov	480,14 m ² x 8,30 € = 3.985,16 €
Náklady na prípravu TUV	12 mesiacov x 51,00 € = 612,00 €

Spolu ročné zálohové platby za vymenované služby spojené s podnájomom činia: **8.851,16 € + DPH vo výške 1.770,24 €**.

5. Podnájomník je povinný dohodnuté zálohové platby za vymenované služby spojené s poskytovaním podnájmu uhrádzať pravidelne mesačne **vo výške 737,60 + DPH vo výške 147,52 €, spolu: 885,12 €** na č. ú. nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to najneskôr do 14. dňa nasledujúceho mesiaca za predchádzajúci mesiac na základe tejto zmluvy bez fakturácie.
2. Vzhľadom k technickým podmienkam v objekte sú ceny za poskytovanie služby stanovené po dohode zmluvných strán na základe kontrolných meraní a pomerným výpočtom z celkovej nameranej spotreby, elektrická energia má zabudované podružné meranie.
Vyúčtovanie zálohových ročných platieb za dodávku elektrickej energie, vody, nákladov na vykurovanie priestorov a nákladov na prípravu TUV bude vykonané nájomcom najneskôr do konca marca po skončení kalendárneho roka a podnájomník je povinný uhradiť nadspotrebu oproti zmluvne dohodnutému množstvu do 15 dní po predložení vyúčtovacej faktúry.
Na základe uskutočnených meraní sa upraví výška spotreby a úhrady poplatkov za vykurovanie priestorov a prípravy TUV podnájomníkovi do konca marca po ukončení kalendárneho roka.
3. Nájomca si vyhradzuje právo upraviť výšku paušálnych poplatkov za poskytované služby pri každom zvýšení cien energií. Podnájomník sa zaväzuje túto zdôvodniteľnú úpravu akceptovať vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý po prerokovaní s nájomcom odsúhlasí.

4. Nájomca si vyhradzuje právo ročne prehodnocovať výšku nájomného. Nájomné sa upraví o oficiálne priznanú mieru inflácie po odsúhlasení primátorom mesta v porade vedenia. Podnájomník sa zaväzuje túto zdôvodniteľnú úpravu akceptovať vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý po prerokovaní s nájomcom odsúhlasí.
5. V prípade, že podnájomník neuhradí nájomné a zálohové ročné platby alebo inú zročnú pohľadávku voči nájomcovi v stanovenom termíne a v správnej výške, má nájomca právo účtovať podnájomníkovi zmluvnú pokutu 1% dlžnej sumy a podnájomník je povinný uhradiť nájomcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením Vlády SR č. 87/1995 Z. z. Podnájomník je povinný do 30 dní po doručení faktúry na zmluvnú pokutu a úrok z omeškania uhradiť faktúru na účet nájomcu.

V. Sankcie

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

VI. Práva a povinnosti podnájomníka

/A/ Podnájomník je povinný:

1. Užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel podnájomu.
2. Platiť zmluvne dohodnuté nájomné spolu s úhradami za služby spojenými s podnájomom riadne a včas.
3. Udržovať 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 akúkoľvek škodu, závalu, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.
6. Stavebné úpravy, prípadne zmeny priestorov nad rámec stavebných úprav schválených v návrhu predloženom v OVS, môže podnájomník vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu a na základe povolenia stavebného úradu (stavebné povolenie, ohlásenie). Náskres schválených stavebných úprav tvorí prílohu č. 4 tejto podnájomnej zmluvy.
7. Udržovať prenajatý nebytový priestor po celú dobu podnájomu v stave zodpovedajúcom bezpečnostným a hygienickým predpisom.
8. Umožniť nájomcovi vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly.
9. 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 mesta, 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 povinností podľa tohto bodu.
10. Je oprávnený umiestniť označenie prevádzky na budove súp. č. 1238 na mieste na to určenom a schválenom nájomcom.
11. Je oprávnený vybaviť predmet podnájomu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet podnájomu /prostriedky elektronickej ochrany a pod./.
12. Oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu najneskôr do 8 pracovných dní akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, prípadne iné.

13. 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 požiarom v znení neskorších predpisov a Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení.
14. Vrátiť nebytový priestor podľa tejto zmluvy po skončení podnájomného vzťahu v stave zodpovedajúcom vykonaným stavebným úpravám v rozsahu podľa prílohy č. 4 tejto podnájomnej zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

/B/ Nájomca je povinný:

1. Odovzdať podnájomníkovi predmet podnájomu a kľúče od predmetu podnájomu najneskôr pri podpise tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. O odovzdaní a prevzatí predmetu podnájomu sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol, prílohou ktorého bude aj fotodokumentácia aktuálneho stavu.
2. Zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil podnájomníka pri užívaní nebytového priestoru.
3. Udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave v akom ho podnájomníkovi odovzdal; to znamená podľa špecifikácie v zmluve znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie závad, ktoré by mohli brániť alebo bránia podnájomníkovi riadne užívať nebytový priestor (zatekanie, poruchy na potrubiach, vo vedení a pod.).

VII. Osobitné dojednania

1. Nájomca týmto dáva súhlas so stavebnými úpravami alebo inými úpravami predmetu podnájomu v hodnote 100.000,- €, ktoré vykoná J.R.K. Steel s.r.o. na vlastné náklady. Nákras a rozpočet schválených stavebných úprav tvorí prílohu č. 4 tejto nájomnej zmluvy.
2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že schválené stavebné úpravy predmetu podnájomu v rozsahu predloženom v rámci OVS na podnájom týchto priestorov vykoná podnájomník v termíne do **30.04.2019**.
3. Nájomca sa týmto zaväzuje, že v súlade s podmienkami OVS po skončení podnájomu daruje investíciu /schválené stavebné úpravy v hodnote 100.000,- €/ vložnú do predmetu podnájomu mestu Topoľčany ako vlastníkovi predmetu podnájomu.
4. Nájomca súhlasí s tým, že podnájomník si uplatní vo svojom účtovníctve príslušné účtovné odpisy, zodpovedajúce hodnote ukončovacích prác podnájomníka v predmete podnájomu, vykonaných na náklady podnájomníka. Nájomca potvrdzuje zaradenie predmetnej nehnuteľnosti do 6. odpisovej skupiny.
5. Nájomca dáva týmto súhlas podnájomníkovi, aby tento požiadal o vydanie stavebného povolenia, resp. ohlásenia stavebných úprav pre úpravu predmetných nebytových priestorov v rozsahu vyznačenom na nákrese tvoriacom prílohu č. 4 tejto zmluvy.
6. V prípade vzniku škody na majetku nájomcu v súvislosti s touto zmluvou sa podnájomník zaväzuje túto škodu bezodkladne nahradiť nájomcovi vo forme uvedenia do pôvodného stavu alebo v peňažnej forme podľa rozhodnutia nájomcu. V prípade vzniku environmentálnej záťaže na predmete podnájomu v súvislosti s touto zmluvou je podnájomník zodpovedný za jej úplné odstránenie na vlastné náklady.
7. 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 záhlaví tejto zmluvy.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že majetkové vysporiadanie medzi zmluvnými stranami sa uskutoční do 1 mesiaca po ukončení podnájomného vzťahu.
9. Nájomca oznamuje podnájomcovi, že **kontaktnou osobou objektu je Mgr. Martin Čertek**, ktorý bude telefonicky (tel. č. **0902 330 940**), resp. osobne kedykoľvek k dispozícii, keď sa vyskytne porucha, resp. potreba opráv.
10. Nájomca zároveň súhlasí s tým, aby si podnájomník inštaloval na svoje náklady pobočkovú telefónnu ústredňu a zriadil pevný, resp. mobilný vývod verejnej dátovej siete (VdS), ako aj priame telefónne linky. Zároveň sa týmto zaväzuje poskytnúť podnájomníkovi všetku nevyhnutnú a potrebnú súčinnosť, vyžadovanú za stranu vlastníka nehnuteľnosti pre možnosť inštalácie týchto vyššie menovaných telekomunikačných liniek, nevyhnutných pre zabezpečenie výkonu činností podnájomníka podľa dojednania tejto zmluvy.

VIII. Skončenie podnájmu

Podnájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže ukončiť:

1. Uplynutím dohodnutej doby podnájmu.
2. Písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Výpoveďou zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. v znení nesk. predpisov s dohodnutou výpovednou lehotou 1 mesiac.
4. Výpoveďou nájomcu z dôvodov:
 - a) ak podnájomník užíva predmet podnájmu v rozpore s účelom dohodnutým v Čl. I tejto zmluvy;
 - b) ak podnájomca nevykoná investíciu dohodnutú v Čl. VII tejto zmluvy v termíne do 30.04.2019.Dohodnutá výpovedná lehota je v tomto prípade 1 mesiac.
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 doručенú 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.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán vo forme číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
2. Podnájomník berie na vedomie, že predmet podnájmu nie je v čase podpísania zmluvy poistený.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strane berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle ustanovenia §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o slobode informácií“).
5. Podnájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle nájomcu.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 exemplároch, 1 x pre podnájomníka a 1 x pre nájomcu. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a vyhlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle na znak čoho ju podpisujú.

7. Nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I. tejto zmluvy vrátane odsúhlasených stavebných úprav bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Topolčanoch dňa 25.04.2018 uznesením č. 636/24/2018, ktoré tvorí prílohu č. 5 tejto zmluvy.

Prílohy:

1. Podmienky OVS
2. Zápisnica z otvárania ponúk a vyhodnotenia OVS
3. Zoznam vnútorného vybavenia nebytových priestorov
4. Rozpočet a nákres schválených stavebných úprav
5. Uznesenie MsZ č. 636/24/2018

V Topolčanoch dňa 30.12.2021

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

.....
J.R.K. Steel s.r.o.
v zastúpení Jurajom Krajčíkom
konateľom