

# Zmluva o podnájme

uzatvorená podľa ust. §-u 666 a nasl. Občianskeho zákonníka

---

## Článok 1.

### Zmluvné strany

#### 1.1. Nájomca:

Obchodné meno : **Technické služby Turčianske Teplice, s. r. o.**  
Sídlo : 039 01 Turčianske Teplice, ul. Robotnícka 2  
Štatutárny orgán : Rastislav Frofo - konateľ  
IČO : 30 222 966  
Registrácia: Okresný súd Žilina, obch. register odd. Sro, vložka č. 136/L  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.  
IBAN: SK49 0900 0000 0051 8426 2576  
(ďalej len „nájomca“) na jednej strane

a

#### 1.2. Podnájomca:

Obchodné meno: **rudinsky.studio s. r. o.**  
Miesto podnikania: Slobody 323/1, 039 01 Turčianske Teplice  
Štatutárny orgán: Mgr. art. Matej Rudinský  
IČO: 50 069 195  
DIČ: 2120169260  
IČ DPH: SK2120169260

(ďalej len „podnájomca“) na strane druhej

(ďalej spolu nájomca a podnájomca aj ako „zmluvné strany“)

## Článok II.

### Úvodné ustanovenie

- 2.1. Na základe zmluvy o nájme č. 265/2017 zo dňa 12.12.2017 uzavretej medzi Mesto Turčianske Teplice ako prenajímateľom na strane jednej a Technické služby Turčianske Teplice, s.r.o. ako nájomcom na strane druhej bol nájomcovi zverený majetok špecifikovaný v predmete tejto zmluvy. Táto zmluva bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Turčianskych Tepliciach č.115/2017 s účinnosťou od 1. 1. 2018.
- 2.2. Podľa čl. VIII. ods. 8.3. zmluvy o nájme č.265/2017 je nájomca oprávnený prenechať nebytové priestory nachádzajúce sa v budove č. súp. 566 do podnájmu tretím osobám.

## Článok III.

### Predmet nájmu

- 3.1. Nájomca prenecháva do nájmu (užívania) podnájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v :
  - 3.1.1. Katastrálne územie : Turčianske Teplice
  - 3.1.2. Číslo súpisné budovy : 566
  - 3.1.3. Ulica : Robotnícka 2
  - 3.1.4. Miestnosti : prízemie – miestnosť č. 4 o výmere 13,5 m<sup>2</sup>  
prízemie – miestnosť č. 5 o výmere 13,5 m<sup>2</sup>

## Zmluva o podnájme

uzatvorená podľa ust. §-u 666 a nasl. Občianskeho zákonníka

- 3.2. Okrem nebytových priestorov uvedených v bode 3.1. tohto článku je podnájomca oprávnený užívať aj toalety ako aj chodbu a schodisko o celkovej výmere **4 m<sup>2</sup>** ( ďalej len „**spoločné priestory**“ ) nachádzajúce sa na nadzemnom prízemí budovy č. súp. 566.
- 3.3. Celková **výmera nebytových priestorov** opísaných v bode 3.1. tohto článku predstavuje **27 m<sup>2</sup>** podlahovej plochy. Podnájomca je oprávnený bezplatne užívať priestory chodby a schodisko ako prístup k sociálnym zariadeniam. Celková výmera vykurovaných priestorov ( nebytové priestory a časť spoločných priestorov ) predstavuje výmeru 31 m<sup>2</sup>. Bližšia špecifikácia nebytových a spoločných priestorov je vyznačená v pôdoryse nadzemného prízemía budovy, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

### Článok IV. Účel nájmu

- 4.1. Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu ako kancelária za účelom vykonávania činností zapísaných ako predmet podnikania podnájomcu v obchodnom registri.

### Článok V. Výška a splatnosť nájomného

- 5.1. Výška nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá na sumu 45,52EUR/m<sup>2</sup>/rok bez DPH. Pri výmere 13,5m<sup>2</sup> nebytového priestoru predstavuje výška ročného nájomného čiastku 614,52 EUR /rok bez DPH. Mesačná výška nájomného za 1 kancelársky priestor o výmere 13,5 m<sup>2</sup> predstavuje čiastku 51,21 EUR bez DPH.
- 5.2. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomcovi nájomné za užívanie nebytových priestorov vo výške 102,42 EUR/mesiac s DPH a to na základe faktúry vystavenej nájomcom.
- 5.3. Okrem nájomného sa zaväzuje uhrádzať podnájomca nájomcovi v lehote podľa ods. 5.2. aj **zálohové platby** za:
- elektrickú energiu 30 EUR /mesiac bez DPH za obe miestnosti,
  - plyn 40 EUR/mesiac bez DPH za obe miestnosti,
  - upratovacie práce sumu 34 EUR /mesiac bez DPH za obe miestnosti.
- 5.4. Službami ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru sú dodávka vody, plynu, elektrickej energie a pomerná časť nákladov za prenajaté kontajnery.
- 5.5. Spotreba tepla na ústredné kúrenie bude určená pomerom celkovej vykurovanej podlahovej plochy v budove, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, k vykurovanej podlahovej ploche nebytových priestorov.
- 5.6. Konečné náklady spojené s poskytovanými službami vyfakturuje nájomca podnájomcovi v pomernej časti do 30-ich dní potom, čo nájomca uhradí platby za služby jednotlivým dodávateľom médií. Zmluvné strany si dohodli splatnosť faktúry v lehote 10 dní od jej vystavenia.

### Článok VI. Doba a skončenie podnájmu

- 6.1. Podnájom predmetu tejto zmluvy začína dňom: **01.08.2024**
- 6.2. Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
- 6.3. K ukončeniu podnájomnej zmluvy môže dôjsť :

## Zmluva o podnájme

uzatvorená podľa ust. §-u 666 a nasl. Občianskeho zákonníka

- 6.3.1. Dohodou zmluvných strán ku dňu na ktorom sa zmluvné strany dohodnú.
- 6.3.2. Ukončením zmluvy o nájme č. 265/2017 zo dňa 12.12.2017 uvedenej v čl. II., ods. 2.1.
- 6.3.3. Výpoveďou zo strany nájomcu pred uplynutím času, aj bez uvedenia dôvodu.
- 6.3.4. Výpoveďou zo strany podnájomcu pred uplynutím času, ak :
  - a) bolo na podnájomcu vyhlásené konkurzné konanie alebo došlo k zrušeniu podnájomcu súdom,
  - b) podnájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
  - c) nebytový priestor sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
  - d) tretie osoby aj napriek upozorneniam podnájomcu hrubo porušujú prevádzkový poriadok budovy a všeobecný pokoj a narúšajú tak komfort podnájomcu.
- 6.4. Zmluvné strany sa dohodli na 1– mesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

### Článok VII.

#### Práva a povinnosti

##### 7.1. Nájomca je povinný :

- 7.1.1. Odovzdať nebytový priestor podnájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak (viď preberací protokol)
- 7.1.2. Udržiavať nebytový priestor na svoje náklady v stave spôsobilom na dohovorené užívanie pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

##### 7.2. Podnájomca je povinný :

- 7.2.1. Hospodárne užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu alebo zničeniu.
- 7.2.2. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba). Pre vylúčenie pochybností sa strany dohodli, že náklady spojené s obvyklým udržiavaním sú náklady do výšky 50 EUR, za každú jednotlivú opravu alebo údržbu.
- 7.2.3. Vrátiť nebytový priestor nájomcovi v prípade skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 7.2.4. Oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má nájomca, resp. prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv; nesplnením tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré mu vzniknú.
- 7.2.5. Vopred konzultovať s nájomcom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objektoch, v ktorých užíva nebytové priestory.
- 7.2.6. Zabezpečiť plnenie povinností podľa §-u 4 a 5 zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi. Podnájomca týmto prehlasuje, že uvedené povinnosti preberá na seba v zmysle §-u 6 ods. 2 citovaného zákona.
- 7.2.7. Umožniť nájomcovi, resp. prenajímateľovi vykonávať kontroly užívaných nebytových priestorov v dohodnutom režime s písomným oznámením zo strany prenajímateľa aspoň 2 dni vopred.

## **Zmluva o podnájme**

uzatvorená podľa ust. §-u 666 a nasl. Občianskeho zákonníka

- 7.2.8. Umožniť vstup tretím osobám za účelom kontroly meracej a regulačnej techniky (teplo, voda, plyn, el. energia), ako aj havarijnej služby. Vstup takýchto osôb oznámi prenajímateľ podľa potreby vopred písomnou formou. Za konanie a pohyb týchto osôb plne zodpovedá prenajímateľ.
- 7.2.9. Zabezpečiť vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v prenajatých priestoroch ako aj plnenie povinností zamestnávateľa v zmysle zák. č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 7.2.10. Zabezpečiť dodržiavanie zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany životného prostredia a nakladania s odpadmi.
- 7.2.11. Zdržať sa vykonávania akýchkoľvek stavebných úprav v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, resp. prenajímateľa.

### **Článok VIII.**

#### **Ďalšie dohodnuté podmienky**

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli na ďalších podmienkach tejto zmluvy :
  - 8.1.1. Nájomca a podnájomca sa dohodli, že výška nájmu nebytových priestorov bude zo strany nájomcu prehodnotená každý rok, pričom pri určení novej výšky nájomného sa prihliadne na nárast inflácie vykázaný Štatistickým úradom SR. S prehodnotením výšky nájomného podnájomca súhlasí.
  - 8.1.2. Zároveň sa nájomca a podnájomca dohodli, že nájomca bude oprávnený každoročne jednostranne upraviť výšku mesačného nájomného za predmet nájmu a to v rozsahu zodpovedajúcom nárastu inflácie v príslušnom kalendárnom roku zverejnenom Štatistickým úradom SR. Podnájomca bude povinný platiť takto upravené nájomné súčinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nájomca písomne oznámi podnájomcovi novú výšku nájomného.
  - 8.1.3. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou alebo dohodou podnájomca súhlasí s tým, že ak neuvoľní nebytový priestor do 2-och dní od skončenia nájmu má nájomca právo zadržať inventár ako zálohu na vzniknutú majetkovú ujmu, ktorej výška predstavuje minimálne dohodnutý nájom v predmetných nebytových priestoroch a to až do doby odovzdania (uvoľnenia) nebytových priestorov nájomcovi.
- 8.2. V prípade omeškania podnájomcu s platením nájomného ako aj zálohových platieb za služby má nájomca nárok na dohodnutý úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania z neuhradenej splátky nájomného alebo zálohových platieb za služby.
- 8.3. Podnájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, ktoré užíva, tretej osobe do užívania, pokiaľ sa nedohodne písomne inak.
- 8.4. Na doručovanie písomností týkajúcich sa právneho vzťahu založeného touto zmluvou sa použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
- 8.5. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške € 5,00/deň, ktorú môže nájomca požadovať od podnájomcu, v prípade, ak v deň ukončenia nájmu podnájomca neodovzdá nebytové priestory nájomcovi.

### **Článok IX.**

#### **Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia**

## Zmluva o podnájme

uzatvorená podľa ust. §-u 666 a nasl. Občianskeho zákonníka

- 9.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť 31.7.2024.
- 9.2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. s prísl. zmenami a doplnkami.
- 9.3. Zmluva bola vyhotovená v 2-och rovnopisoch s platnosťou originálu pričom nájomca a podnájomca obdržia po jednom rovnopise.
- 9.4. Skutočnosť, že ktorékoľvek z ustanovení tejto zmluvy je, alebo sa stane neplatné, resp. neúčinné, nemá vplyv na platnosť a účinnosť jej ostatných ustanovení.
- 9.5. Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba na základe písomnej dohody medzi zmluvnými stranami, vo forme číslovaného dodatku podpísaného zmluvnými stranami.
- 9.6. Pokiaľ akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy alebo jej časti je, alebo ak sa stane neplatné alebo právne neúčinné, neovplyvní takáto neplatnosť alebo právna neúčinnosť ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že neplatné ustanovenie nahradia bezodkladne platným a účinným, ktoré sa čo najviac priblíži sledovanému hospodárskemu a vecnému účelu zmluvných strán.
- 9.7. Na znak súhlasu s horeuvedeným obsahom zmluvné strany slobodne a dobrovoľne zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Turčianskych Tepliciach, dňa

**Podpis nájomcu:**

**Podpis podnájomcu:**

\_\_\_\_\_  
**Technické služby Turčianske Teplice, s.r.o.**  
Rastislav Frolo konateľ

\_\_\_\_\_  
**rudinsky.studio s. r. o.**  
Mgr. art. Matej Rudinský