

Nájomná zmluva

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 v platnom
znení
medzi

1. Technické služby mesta Prievidza s.r.o.

Sídlo: Mariánska ulica 1, 971 01 Prievidza

Štatutárny orgán: Ing. Marián Bielický, konateľ spoločnosti

IČO: 31 579 183

IČ DPH: SK2020467350

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Prievidza

IBAN: SK20 0200 0000 0032 1885 8257

Registrácia: v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín,

oddiel: Sro, vložka číslo: 2223/R

(ďalej len „nájomca“)

a

All4Paula s.r.o.

Sídlo: Pravenec 358, 972 16 Pravenec

Zast.: Mgr. Katarína Zábojníková, konateľ spoločnosti

IČO: 53 743 873

DIČ: 2121477908

Bankové spojenie: Fio banka, a.s.

IBAN: SK58 8330 0000 0020 0198 0206

Registrácia: v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín,

oddiel: Sro, vložka číslo: 41758/R

(ďalej len „podnájomca“)

Nájomca s podnájomcom uzatvárajú nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok:

I.

Predmet nájmu

1.1 Nájomca je správcom objektu – Plaváreň, ktorý sa nachádza na Ul. S. Chalupku 12A v Prievidzi. Vlastník objektu mesto Prievidza dal súhlas s uzatvorením tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca týmto dáva podnájomcovi do nájmu časť uvedeného objektu - 1 miestnosť („telocvičňa“), nachádzajúcu sa na 1. nadzemnom podlaží o celkovej výmere **107,81 m²** a 1 miestnosť za účelom zriadenia šatní a sociálnych zariadení o celkovej výmere **21,4 m²** za účelom zriadenia priestorov na prevádzkovanie cvičebných programov pre verejnosť.

1.2 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

- 1.3** Podnájomca bude uvedené priestory v Čl.I. ods. 1.1 tejto zmluvy využívať len pre účely uvedené v tejto zmluve.
- 1.4** Počas prenájmu podnájomca nemôže dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
- 1.5** Akékoľvek stavebné, či iné úpravy v nebytových priestoroch môže podnájomca realizovať len s písomným súhlasom nájomcu. Prípadné stavebné úpravy zabezpečí podnájomca na vlastné náklady.
- 1.6** V prípade porušenia ustanovení Čl.I. ods. 1.3; Čl.I. ods. 1.4 a Čl.I. ods. 1.5 nájomnej zmluvy sa nájomca a podnájomca dohodli, že nájom zaniká dorúčením písomného oznámenia nájomcu podnájomcovi a podnájomca odovzdá nebytové priestory nájomcovi do 5 dní od obdržania písomného oznámenia. Zároveň môže nájomca vyfakturovať podnájomcovi zmluvnú pokutu v výške 200,- € za každé jedno toto porušenie a splatnosť tejto faktúry je 14 dní od jej doručenia podnájomcovi.

II.

Nájomné

- 2.1** Výška nájomného za nebytové priestory uvedené v Čl. I ods. 1.1 bola dohodnutá vo výške **560,29 €/mesačne**, slovom päťstošesťdesiat eur a dvadsaťdeväť centov okrem mesiacov júl a august, kedy bolo nájomné za nebytové priestory uvedené v Čl. I ods. 1.1 dohodnuté zmluvnými stranami na **1 €/mesačne**. DPH bude účtovaná v zmysle platných právnych predpisov.
- 2.2** Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca uhradí nájomcovi dohodnutú výšku nájmu mesiac vopred, na základe mesačných faktúr, ktoré nájomca vystaví a pošle podnájomcovi.
- 2.3** Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním na účet uvedený na faktúre vystavenej nájomcom.
- 2.4** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade neuhradenia dohodnutých platieb v dohodnutom termíne je nájomca oprávnený účtovať podnájomcovi a podnájomca je povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% za každý deň omeškania úhrady.
- 2.5** Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa môže na základe rozhodnutia nájomcu každoročne upravovať, a to tak, že sa vyhodnotí miera inflácie k 30.3. kalendárneho roka o výšku inflácie vykázananej Slovenským štatistickým úradom. Nájomca nemá právo, okrem zvýšenia nájomného z dôvodu inflácie, jednostranne zvýšiť nájomné bez úpravy zmluvy formou dodatku.

III.

Energie

- 3.1** Náklady energií, t.j. elektrická energia, teplo, TUV, vodné a stočné a odvod dažďovej vody nie sú zahrnuté v nájomnom
- 3.2** Podnájomca je povinný zaplatiť nájomcovi za tieto služby nasledovne:

- a) Na úhradu nákladov za vodné a stočné studenej vody bude podnájomca platiť mesačne podľa skutočne odobratého množstva vody na základe odpočtu vodomera, po vyúčtovaní spotreby vody dodávateľom,
- b) Náklady na elektrickú energiu zaplatí podnájomca podľa skutočne odobratého množstva elektrickej energie na základe odpočtu elektromeru, po vyúčtovaní spotreby elektrickej energie dodávateľom. Faktúry za spotrebu elektrickej energie vystaví nájomca podnájomcovi mesačne do 15 dní od doručenia vyúčtovania od dodávateľa elektrickej energie. Splatnosť faktúry je 14 dní od doručenia podnájomcovi.
- c) Na úhradu nákladov za teplo na ÚK a TÚV bude podnájomca platiť mesačne zálohy vo výške **387,64 €**, stanovené podľa prenajatej plochy nebytového priestoru k celkovej výmere nebytového priestoru nájomcu v objekte plavárne. Vyúčtovanie skutočných nákladov za spotrebu tepla na ÚK a TÚV bude vykonané jedenkrát ročne podľa vyúčtovaní od dodávateľa tepla. Prípadný rozdiel medzi zaplatenými zálohami a podľa prenajatej plochy nebytového priestoru rozpočítanými nákladmi na spotrebu tepla ÚK a TÚV nájomca vyúčtuje naraz spolu s ročným vyúčtovaním. Prípadný preplatok uhradí nájomca podnájomcovi do 15 dní od doručenia vyúčtovania a prípadný nedoplatok uhradí podnájomca nájomcovi do 15 dní od doručenia vyúčtovania.
- d) Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca uhradí nájomcovi dohodnuté výšky mesačných záloh podľa bodov b) a d) tohto článku mesiac vopred, na základe mesačných faktúr, ktoré nájomca vystaví a pošle podnájomcovi. Zálohy na energie sa považujú za uhradené pripísaním na účet uvedený na faktúre vystavenej nájomcom.
- e) V prípade nárastu cien energií je nájomca oprávnený do faktúrovať podnájomcovi primerane zvýšenú náhradu za tieto služby. Podnájomca sa zaväzuje takto zvýšenú náhradu nájomcovi uhradiť v lehote splatnosti stanovenej vo faktúre.
- f) Nájomca je oprávnený zvýšiť alebo znížiť zálohy za energie jednostranne písomným oznámením podnájomcovi, v prípade, že dôjde k zvýšeniu alebo zníženiu spotreby podnájomcom v zmysle ročného vyúčtovania. Nájomca je oprávnený takto jednostranne zvýšiť alebo znížiť zálohy na energie len o sumu, o ktorú sa spotreba podnájomcu zvýšila alebo znížila. S vyššie uvedeným spôsobom určenia výšky záloh na energie podnájomca súhlasí.

3.3 Nájomca a podnájomca sa vzájomne dohodli:

- podnájomca umožní nájomcovi kontrolu prevádzky inštalovaných spotrebičov energií,
- v prípade montáže podružných meračov túto zabezpečí oprávnená organizácia s odovzdaním podkladov nájomcovi,
- overenie podružných meračov v stanovených termínoch zabezpečí podnájomca,
- pri rekonštrukcii vyhradených technologických zariadení východzie revízne správy zabezpečí podnájomca.

Podnájomca je povinný:

- oznámiť zmeny v inštalovanom príkone elektrických zariadení nad 5% a režim ich prevádzky,
- oznámiť nájomcovi poruchy na energetických zariadeniach v objekte,
- v objekte je možné prevádzkovať priamo výhrevné a akumulčné elektrické ohrievače len so súhlasom nájomcu,
- v objekte je zákaz odpájania vykurovacích telies.

IV.

Povinnosti podnájomcu

- 4.1** Podnájomca je povinný zaplatiť nájomné v zmysle Čl. II ods. 2.1 tejto zmluvy.
- 4.2** Podnájomca je povinný zabezpečiť riadnu ochranu majetku, ktorý mu nájomca prenechal do dočasného užívania.
- 4.3** Podnájomca je povinný uhradiť nájomcovi škody, ktoré mu spôsobí sám alebo ďalšie osoby, ktoré mu budú pomáhať v činnosti, v termíne do 10 dní od vyzvania nájomcu.
- 4.4** Podnájomca je povinný nahlásiť nájomcovi všetky závady v rozvodnej sieti ústredného kúrenia, resp. poruchy v dodávkach vody a elektrickej energie. Podnájomca je tiež povinný umožniť nájomcovi výkon opráv, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti nájomcovi vznikla.
- 4.5** Podnájomca je povinný umožniť nájomcovi kedykoľvek vstup do prenajatých priestorov v doprovode zástupcov podnájomcu.
- 4.6** Podnájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a zabezpečovať revízie všetkého druhu v prenajatých priestoroch.
- 4.7** Podnájomca je povinný zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona č. 314/2011 Z.z. v znení neskorších predpisov o požiarnej ochrane.
- 4.8** Podnájomca je povinný zabezpečovať dodržiavanie ustanovení zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a ostatných právnych predpisov v oblasti BOZP.
- 4.9** Poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálnych odpadov a drobných stavebných odpadov platí mestu podnájomca (v zmysle účinného Všeobecného záväzného nariadenia mesta Prievidza zverejneného na www.prievidza.sk).
- 4.10** Zmeny v živnostenskom liste, resp. vo výpise z obchodného registra, týkajúce sa adresy, obchodného mena, osôb štatutárov, spôsobu konania za spoločnosť je podnájomca povinný okamžite písomne oznámiť nájomcovi, v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla. V prípade zmien u firiem, pre ktoré je potrebný zápis do obchodného registra, neprechádza táto nájomná zmluva na právneho nástupcu firmy. Obdobne to platí i pri zániku, rozdelení alebo zlúčení firmy. Užívať prenajatý nebytový priestor

môže len podnájomca. Táto nájomná zmluva neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikol vytvorením novej obchodnej spoločnosti, ktorej členom je podnájomca a to v akejkoľvek forme.

- 4.11** Podnájomca je povinný písomne oznámiť aj zmeny týkajúce sa skutočnosti, či sa stal platcom DPH a to okamžite, v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
- 4.12** Podnájomca sa nesmie voľne pohybovať v areáli plavárne a v miestach, ktoré nie sú predmetom tejto zmluvy bez doprovodu zodpovednej osoby nájomcu.

V.

Povinnosti nájomcu

- 5.1** Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor podnájomcovi a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je dohodnuté.
- 5.2** Nájomca bude vykonávať opravy a údržby objektu väčšieho rozsahu.
- 5.3** Nájomca nezodpovedá za škody vzniknuté činnosťou podnájomcu, všetky škody na majetku nájomcu vzniknuté činnosťou podnájomcu je povinný podnájomca odstrániť bezodkladne a na vlastné náklady.

VI.

Majetkové vysporiadanie po ukončení nájmu

- 6.1** Po ukončení doby prenájmu je podnájomca povinný odovzdať priestory v stave v akom ich prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VII.

Všeobecné ustanovenia

- 7.1** Nájomca a podnájomca potvrdzujú, že v prenajatých priestoroch sú vytvorené riadne pracovné a prevádzkové podmienky, najmä z hľadiska prevádzkovo-technického, hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci a bezpečnosti, ochrany majetku a požiarnej ochrany.
- 7.2** Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca môže pohľadávky, vzniknuté z tejto zmluvy voči nájomcovi postúpiť tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase štatutárneho orgánu nájomcu v súlade s výpisom z obchodného registra.
- 7.3** Podnájomca označí prevádzku v zmysle ustanovení živnostenského zákona.
- 7.4** V prípade podstatného porušenia zmluvy zo strany podnájomcu a to najmä v prípade, že podnájomca je v omeškaní s platbou za poskytované služby viac než 30 dní, je nájomca oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť a to s účinnosťou odo dňa doručenia písomného odstúpenia podnájomcovi.

VIII.

Záverečné ustanovenia

8.1 Nájom podľa tejto nájomnej zmluvy končí:

- písomnou dohodou zmluvných strán,
- písomnou výpoveďou zo strany nájomcu alebo podnájomcu aj bez uvedenia dôvodu s 1-mesačnou výpovednou lehotou, pričom výpoveď začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede,
- písomnou výpoveďou zo strany nájomcu v zmysle Čl. I. ods. 1.6 tejto zmluvy a pri nesplnení podmienok uvedených v Čl.II. ods. 2.1 tejto zmluvy, nájom zaniká doručením písomného oznámenia nájomcu podnájomcovi a podnájomca odovzdá nebytové priestory nájomcovi do 5 dní od obdržania písomného oznámenia.

8.2 Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len formou písomného dodatku podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

8.3 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.

8.4 Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka.

8.5 Táto nájomná zmluva sa stane platnou dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnou dňom 1.4.2025.

8.6 Osobné údaje štatutárnych zástupcov, vyskytujúce sa na tejto zmluve, môžu byť použité na spracovanie v informačných systémoch zmluvných strán pre účely súvisiace s touto zmluvou s čím štatutárni zástupcovia vyjadrujú svoj súhlas podpisom tejto zmluvy.

8.7 Zmluvné strany zmluvu podpisujú a ako prejav slobodnej a vážnej vôle, nekonajú v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a zároveň vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

V Prievidzi dňa

V Prievidzi dňa

Ing. Marián Bielický
konateľ spoločnosti
Technické služby mesta
Prievidza s.r.o.

Mgr. Katarína Zábojníková
konateľ spoločnosti
All4Paula s.r.o.