

**Návrh Podnájomná zmluva č. ....../2025**

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Zmluva“)

**Zmluvné strany.**

**Nájomca:** SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o.  
Zastúpenie: Ing. Igor Pollák, konateľ  
Ing. Milan Roman, konateľ  
Sídlo: 90901 Skalica, Nám. slobody 10  
IČO: 34140590  
IČ DPH: SK 2020379493  
Bank.spoj. Prima banka Slovensko a.s. Skalica  
IBAN.: SK12 5600 0000 0026 3285 7001  
Tel.č. 034 / 664 8336  
Spol. zap. v OR Okr. súdu Trnava oddiel: S.ro, vložka č. 2029/T  
/ďalej len „nájomca“/

**a**

**Podnájomca:**  
Zastúpenie:  
Sídlo:  
IČO:  
DIČ: 1  
Tel.č.  
/ďalej len „podnájomca“/  
/nájomca a podnájomca ďalej len „zmluvné strany“/

Nájomca má na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 10.06.2004 uzavretej s Mestom Skalica právo disponovať s predmetom tejto zmluvy.

**1.Predmet podnájmu.**

1.1. Predmetom podnájmu sú objekty:

-nebytový priestor určený na prevádzkovanie pohostinstva a reštauračných služieb v športovom areáli pri hlavnom vstupe na letný štadión v Skalici – v ľavej časti, ul. Športová, evidovaných na LV č.3407, par. č. 475/12 registra C KN, k.ú. Skalica vo výmere 105 m2. Ide o podnájom priestorov prízemnej budovy súpisné číslo 2391 bez vnútorného vybavenia s úžitkovou plochou miestností 77,46 m2 pozostávajúce z jednej veľkej miestnosti a dvoch malých miestností, z dvoch miestností určených pre sklad alebo vybudovanie kuchyne, z chodby a zo sociálnych zariadení WC muži a WC ženy. Vchod do priestorov je z vnútornej strany letného štadióna.

- vonkajšia prestrešená terasa o rozlohe 76 m2 nachádzajúca sa na par. č. 475/19 registra C KN, k.ú. Skalica.

Nebytové priestory nesú známky značného opotrebenia a do budúcnosti sa plánuje realizácia investícií do zateplenia strešného plášťa, elektrorozvodov, kanalizácie ako aj ostatných stavebných opráv.

- 1.2. Predmet podnájmu je v obecnom vlastníctve a vzťahujú sa naň právne normy o hospodárení s majetkom obce (zák.138/91 Zb. v aktuálnom znení a zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Skalica).
- 1.3. Zmluvou prenecháva nájomca za nájomné a v súlade s podmienkami dojednanými v tejto zmluve podnájmovcovi do užívania nebytové priestory uvedené v bode 1.1 vrátane príslušenstva nachádzajúce sa v oplotenom areáli Pohostinstva.
- 1.4. Nájomca dáva do užívania podnájmovcovi predmet podnájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.
- 1.5. Okrem nebytových priestorov uvedených v článku 1. bod 1.1 tejto zmluvy je podnájmovca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu podnájmu.
- 1.6. Nájomca prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje podnájmovcovi nasledovné služby s podnájmom spojené:
  - vodné, stočné a zrážková voda,
  - dodávka elektriny.

## **2. Účel podnájmu.**

- 2.1. Účelom podnájmu nehnuteľnosti je hospodárne využívanie predmetu podnájmu a jeho využívanie pre vykonávanie činností podnájmovcu: **Pohostinská činnosť**.
- 2.2. Podnájmovca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať zamestnanci podnájmovcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.

## **3. Doba podnájmu**

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od ..... do..... ( na 10 rokov).
- 3.2. Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu do užívania podnájmovcovi vyhotoví nájomca odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

3.3. Podnájom zaniká:

- dohodou zmluvných strán,
- zničením predmetu podnájmu alebo budovy,
- uplynutím výpovednej doby,
- zánikom predmetu podnájmu
- zánikom právnickej osoby, ak je podnájomcom
- odstúpením od zmluvy

3.4. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu, ak:

- podnájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením podnájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
- podnájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
- podnájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu,
- podnájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy,
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;

3.5. Podnájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:

- nájomca neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
- ak podnájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestory prenajal,
- ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia podnájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie.

3.6. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

3.7. Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.

3.8. Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá trojmesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

- 3.9. Zmluvné strany sa dohodli na možnosti jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy v prípade hrubého porušenia zmluvných podmienok, najmä v meškaní platieb za poskytované služby, podnájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou, podnájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu resp. do bezplatného užívania inému subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, podnájomca poruší svoje povinnosti špecifikované v čl. 6 bod 1 až 21 tejto zmluvy, bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor. Toto odstúpenie od zmluvy musí byť doručené druhej strane písomne.

#### **4. Cena nájmu a služieb spojených s podnájomom**

- 4.1. Výška nájomného je stanovená na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže v súlade s platnými právnymi normami tak, že podnájomca je povinný platiť nájomcovi nájomné vo výške....., - € ročne bez DPH.
- 4.2. K nájomnému bude účtovaná DPH podľa platnej legislatívy v SR.
- 4.3. Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomné v pravidelných mesačných splátkach vo výške .....,- € na základe faktúry vystavenej nájomcom k poslednému dňu daného mesiaca so splatnosťou 14 dní.
- 4.4. Nájomné ako aj ďalšie úhrady podľa tejto zmluvy hradí podnájomca nájomcovi prostredníctvom peňažného ústavu prevodom na účet nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že za deň vykonania úhrady sa považuje deň pripísania splatnej čiastky na účet nájomcu.
- 4.5. Nedodržanie termínu splatnosti nájomného alebo súvisiacich platieb sa považuje za osobitné hrubé porušovanie tejto zmluvy.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude každoročne zvyšované o percento inflácie oznámené Štatistickým úradom Slovenskej republiky, merané indexom spotrebiteľských cien. Prvá úprava výšky nájomného bude za rok 2026. O mieru inflácie bude prepočítané nájomné za predchádzajúci kalendárny rok.
- 4.7. Úhrada za jednotlivé energie podľa skutočných nákladov bude rozrátaná nasledovne:

#### **Platba za el. energiu:**

Podnájomca sa zaväzuje platiť náklady za spotrebu elektrickej energie mesačne na základe skutočnej spotreby meranej elektromerom č..... Spotreba elektrickej energie bude fakturovaná na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.

V prípade poruchy meračov je nájomca povinný poruchu odstrániť v čo najkratšom termíne od zistenia resp. nahlásenia poruchy. Počas poruchy meračov má nájomca právo fakturovať spotrebu na úrovni priemernej spotreby predmetu užívania.

Nájomca bude informovať podnájomcu o plánovaných odstávkach energií v predstihu 14 dní.

#### **Platba za vodné, stočné a zrážky:**

Podnájomca sa zaväzuje platiť náklady za skutočnú spotrebu vody na základe spotreby meranej vodomermom č..... Spotreba vody bude fakturovaná na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.

V prípade poruchy meračov je nájomca povinný poruchu odstrániť v čo najkratšom termíne od zistenia resp. nahlásenia poruchy. Počas poruchy meračov má nájomca právo fakturovať spotrebu na úrovni priemernej spotreby predmetu užívania.

Nájomca bude informovať podnájomcu o plánovaných odstávkach energií v predstihu 14 dní.

Náklady za vodu z povrchového odtoku budú fakturované mesačne v podiele .....m<sup>2</sup>/rok z celkovej redukovanej plochy.....rok na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.

4.8 K súvisiacim službám bude účtovaná DPH podľa platnej legislatívy v SR.

## **5. Práva a povinnosti nájomcu**

- 5.1. Nájomca odovzdáva predmet podnájmu v technickom stave v spôsobilom na užívanie na základe písomného preberacieho protokolu vrátane odovzdania kľúčov od predmetných priestorov, aby podnájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
- 5.2. Nájomca je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov podnájomcom.
- 5.3. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla podnájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.

## **6. Práva a povinnosti podnájomcu**

- 6.1. Podnájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
- 6.2. Podnájomca je povinný chrániť predmet podnájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré spôsobí podnájomca, jeho zamestnanec, zákazník ako aj iná osoba konajúca pre podnájomcu na prenajatých a užívaných priestoroch zodpovedá podnájomca a je povinný ich odstrániť na vlastné náklady. Tým nie je dotknuté právo na náhradu škody.
- 6.3. Pri vzniku havárie na predmete podnájmu je podnájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť nájomcovi.

- 6.4. Podnájomca môže vykonať rekonštrukcie a opravy prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom schválení nájomcom.
- 6.5. Podnájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu dať prenajaté priestory do podnájmu ani do faktického užívania tretím osobám.
- 6.6. Podnájomca je povinný umožniť zástupcovi nájomcu vstup do prenajatých priestorov podnájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu podnájmu.
- 6.7. Riadne a včas platiť podnájomné a úhradu za poskytované služby podľa bodu čl. 4 tejto zmluvy.
- 6.8. Udržiavať čistotu a poriadok na predmete podnájmu ako aj v jeho bezprostrednom okolí tak, aby po dobe užívania nebytových priestorov v zmysle čl. 1 bod 1.1 boli tieto stave spôsobilom na užívanie iným podnájomníkom.
- 6.9. Nevykonávať nijakú takú činnosť v priestoroch podnájmu, ktorá by svojimi rušivými vplyvmi presahovala prenajaté nebytové priestory alebo by ich znehodnocovala.
- 6.10. Neskladovať v prenajatých priestoroch látky výbušné, rádioaktívne a horľaviny.
- 6.11. Neumiestňovať v prenajatých priestoroch iné elektrospotrebiče okrem elektrospotrebičov bežnej potreby a okrem tých, ktoré nájomca písomne odsúhlasil.
- 6.12. Vykonávať vo vlastnej réžii riadnu údržbu prenajatého majetku.
- 6.13. Konať tak, aby nezapríčinil alebo neumožnil spôsobenie škody na majetku.
- 6.14. Podnájomca v plnom rozsahu zodpovedá za požiarnu ochranu prenajatého objektu v zmysle platných právnych predpisov, vykonávanie revízií hasiacich prístrojov, plynových a elektrických zariadení.
- 6.15. Podnájomca zodpovedá za zabezpečenie BOZP svojich zamestnancov a ostatných osôb, ktoré sa v predmete nájmu podľa tejto zmluvy nachádzajú.
- 6.16. Podnájomca v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všetkých platných hygienických noriem a predpisov.
- 6.17. Podnájomca zodpovedá za uzamykanie prenajatých priestorov a zamedzenie vstupu neoprávnených osôb do prenajatých priestorov.
- 6.18. Ak by prišlo ku skončeniu podnájomného vzťahu a podnájomca by riadne a včas neodovzdal nebytové priestory nájomcovi, je nájomca oprávnený vymeniť zámky na vstupe do prenajatých priestorov a tieto podnájomcovi znepriístupniť, vypratať a vystaťhovať všetky veci podnájomcu do vlastných uzamykateľných skladových priestorov nájomcu.
- 6.19. Podnájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.

- 6.20. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 6.21. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca je povinný všetok svoj majetok, ktorý bude umiestnený v prenajatých priestoroch, poistiť do plnej výšky jeho hodnoty. V prípade vzniku akejkoľvek škody môže podnájomca žiadať náhradu iba na príslušnej poisťovni, s ktorou si v zmysle tohto bodu zmluvy uzavrel príslušné poistenia. Za žiadne škody vzniknuté podnájomcovi v prenajatých priestoroch nájomca nezodpovedá.

## **7. Doručovanie písomností**

- 7.1 Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenia príslušnej zmluvnej strane.
- 7.2. Za deň doručenia sa považuje deň, ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, doručovanú písomnosť prevzala, čo potvrdila svojím podpisom na rovnopise písomnosti alebo na osobitnej doručenke, odoprela prevziať alebo deň, v ktorý márne uplynula lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte.

## **8. Ostatné ujednania.**

- 8.1. Podnájomca prehlasuje, že mu je známy technický stav prenajatých priestorov, s tými sa oboznámil osobnou obhliadkou a nebude si po nájomcovi nárokovat' žiadne náhrady škody spôsobené užívaním prenajatých priestorov.
- 8.2. Podnájomca zodpovedá za dodržiavanie poriadku v prenajatých priestoroch.
- 8.3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
- 8.4. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá v jej dôsledku toho vznikla.
- 8.5. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.
- 8.6. Ak podnájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu nájomcu, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.

- 8.7. V prípade ukončenia podnájmu, podnájomca je povinný do 18.00. hodiny v pracovný deň, nasledujúci po skončení nájmu, predmet nájmu vypratať. Pri nesplnení tejto povinnosti sa podnájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200 Eur za každý i začatý deň omeškania s vypratáním predmetu podnájmu. Podnájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe nájmomcom zaslanej faktúry.

## **9. Vysporiadanie pri ukončení zmluvného vzťahu**

- 9.1. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebovanie a odovzdať všetky kľúče.
- 9.2. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu, vysporiadajú účastníci všetky záväzky do 15 dní od skončenia tejto zmluvy.

## **10. Záverečné ustanovenia**

- 10.1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 10.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 10.3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 10.4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 10.5. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
- 10.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 10.7. Podnájomca súhlasí s kompletným zverejnením zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
- 10.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.



V Skalici, dňa

Za nájomcu:

.....  
SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o  
Ing. Igor Pollák, konateľ

Za podnájomcu:

.....

.....  
SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o  
Ing. Milan Roman, konateľ