

## ZMLUVA O PODNÁJME

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a podľa ustanovení Obchodného zákonníka  
č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov medzi

Obchodné meno: **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice**  
sídlo: Komenského 7, 040 01 Košice  
IČO: 31 679 692  
DIČ: 2020485500 IČ DPH: SK2020485500  
IBAN: SK60 75000000000025794273 BIC (SWIFT): CEKOSKBX  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I v oddiele Sro vo vložke č. 3697/V  
v mene spoločnosti koná Ing. Jaroslav Tkáč, konateľ  
(ďalej len „**nájomca**“)

a

Obchodné meno: Fitaktiv s.r.o.  
sídlo: Jenisejská 71, 040 12 Košice IČO: 47226111  
DIČ: 2023902518 IČ DPH: nie sme platcami DPH  
IBAN: SK6211000000002940110807 BIC (SWIFT): TATRSKBX  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice 1, vložka č. 34035/V, odd. Sro  
v mene spoločnosti koná Ing. Michal Vejčík, konateľ  
(ďalej len „**podnájomník**“)

**takto:**

### 1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1 Nájomca dňa 25.2.2021 uzatvoril s Mestom Košice (ďalej len „**prenajímateľ**“) Nájomnú zmluvu (ďalej len „**nájomná zmluva**“) o užívaní nehnuteľností vedených Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, na LV č. 10774, pre katastrálne územie Stredné Mesto, stavba Mestskej krytej plavárne súpisné číslo 821 a súvisiacich pozemkov vedných na LV č. 10527 pre katastrálne územie Stredné Mesto (ďalej len „**nehnutelnosti**“).
- 1.2 Nájomca vyhlasuje, že je na základe vyššie uvedenej nájomnej zmluvy oprávnený dať nebytové priestory nachádzajúce sa v predmete nájmu do podnájmu tretím osobám.

### 2. PREDMET PODNÁJMU

- 2.1 Na základe dohody zmluvných strán súhlasu prenajímateľa nájomca prenecháva podnájomníkovi do podnájmu priestory špecifikované v prílohe č. 1 tejto zmluvy a podnájomník sa zaväzuje platiť mu za to dohodnuté podnájomné.
- 2.2 Nájomca dáva podnájomníkovi priestory do podnájmu bez zariadení.
- 2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca odovzdá podnájomníkovi priestory do užívania v lehote 30 dní po uzatvorení tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí priestorov spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa priestory nachádzajú v deň odovzdania a prevzatia;
- b) odpísanie stavu vodomeroch, plynomeroch a meračov elektrickej energie;
- c) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
- d) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadava nájomca alebo podnájomník;
- e) miesto a dátum spísania zápisnice;
- f) podpis nájomcu a podnájomníka.

### **3. ÚČEL PODNÁJMU**

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájomníkovi priestory za účelom prevádzkovania Fitnesscentra. Podnájomník je povinný zachovávať tento účel po celý čas trvania podnájmu.

### **4. DOBA PODNÁJMU**

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa jej účinnosti.

- 4.2 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy;
- b) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou bez udania dôvodu v trojmesačnej výpovednej dobe. Výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane;
- c) odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak ktorákoľvek zo zmluvných strán podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada;
- d) dňom skončenia nájomnej zmluvy (článok 1 ods. 1.1 tejto zmluvy).

### **5. PODNÁJOMNÉ A SPLATNOSŤ PODNÁJOMNÉHO**

- 5.1 Podnájomné za užívanie priestorov bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 1064 € (slovom: tisícšesťdesiatštyri eur) mesačne.

- 5.2 Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi tieto úhrady:

- a) podnájomné vo výške podľa odseku 5.1 tohto článku;
- b) preddavok na platby za elektrickú energiu, plyn, vykurovanie, likvidáciu a odvoz odpadu, vodné, stočné (ďalej len „**médiá**“) podľa reálnej spotreby médií v priestore zistenej určeným meradlom;
- c) daň z pridanej hodnoty v zákonnej výške.

- 5.3 Do prvého vyúčtovania médií zo strany prenajímateľa alebo dodávateľov médií je podnájomník povinný platiť preddavok na platby za médiá vo výške 585 € (slovom päťstoosemdesiatpäť eur) mesačne. Po vyúčtovaní médií zo strany prenajímateľa alebo dodávateľov médií nájomca uskutoční ich vyúčtovanie vo vzťahu k podnájomníkovi, pričom určí novú výšku preddavkov na platby za médiá na nasledujúce vyúčtovacie obdobie podľa posledného vyúčtovacieho obdobia. Podkladom pre vyúčtovanie platieb za médiá a prijatých preddavkov sú faktúry od prenajímateľa, resp. faktúry dodávateľov médií. Nedoplatok alebo

- preplatok z vyúčtovania je splatný v lehote 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania podnájomníkovi.
- 5.4 Nájomca nezodpovedá za vadné, omeškané alebo iné než riadne plnenie médií zo strany dodávateľov médií, pokiaľ takéto plnenie, resp. neplnenie nezavinil.
- 5.5 Podnájomník sa zaväzuje platiť podnájomné a preddavok na platby za médiá mesačne dopredu, vždy najneskôr do piateho (5.) dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa podnájomné a preddavok na platby za médiá uhrádza.
- 5.6 Podnájomné podľa odseku 5.1 tohto článku môže byť upravené jednostranným právnym úkonom nájomcu z titulu inflácie v Hospodárskej a menovej únii (eurozóne) Európskej únie vyhlásenej Eurostatom, a to o sumu súčinu miery tejto inflácie za bežný kalendárny rok a výšky podnájomného plateného v bežnom kalendárnom roku. Podnájomník je povinný na požiadanie platiť takto zvýšené podnájomné od prvého platobného termínu po doručení písomnej žiadosti nájomcu.
- 5.7 Podnájomné, preddavky na platby za médiá, nedoplatok z vyúčtovania a depozit je podnájomník povinný platiť na bankový účet nájomcu, ktorý nájomca písomne oznámi podnájomníkovi. Preplatok z vyúčtovania a zostatok depozitu pri jeho vrátení je nájomca povinný platiť na bankový účet podnájomníka, ktorý podnájomník písomne oznámi nájomcovi.
- 5.8 Na základe dohody zmluvných strán podnájomník po ukončení podnájmu sa bude zhodnotenie predmetu podnájmu riadiť občianskym zákonníkom.
- 5.9 Pre prípad omeškania podnájomníka s platením podnájomného, preddavku na platby za médiá, nedoplatku z vyúčtovania alebo depozitu podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platení úrokov z omeškania vo výške 0,05 % zo sumy, s ktorou je podnájomník v omeškaní, za každý deň omeškania.

## **6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU**

- 6.1 Nájomca, resp. ním splnomocnená osoba je počas trvania podnájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu priestorov v sprievode podnájomníka, ak o to písomne alebo telefonicky aspoň jeden (1) deň vopred požiada tak, aby sa kontrola priestorov vykonala v obvyklom čase. K tomu je podnájomník povinný poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.
- 6.2 Nájomca nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach podnájomníka nachádzajúcich sa v priestoroch.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje umožniť podnájomníkovi umiestniť jeho obchodné označenie nehnuteľnosti, s podmienkou predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, príp. potrebných súhlasov orgánov verejnej správy.

## **7. PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJOMNÍKA**

- 7.1 Podnájomník je povinný udržiavať v priestoroch čistotu a neskladovať a nelikvidovať v nich akýkoľvek odpad.
- 7.2 Podnájomník je povinný vykonávať v priestoroch všetky opravy a údržbu na vlastné náklady, a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov.

- 7.3 Podnájomník je taktiež povinný vykonať opravu alebo bežnú údržbu najneskôr do troch (3) pracovných dní po tom, čo ho na to ústne alebo písomne upozornil/vyzval nájomca.
- 7.4 Podnájomník je povinný strpieť a umožniť prenajímateľovi výkon údržbárskych prác pri udržiavaní stavebnej podstaty pevne inštalovaných vstavieb a predmetov vybavenia vo vlastníctve prenajímateľa a výkon údržby predmetu podnájmu nájomcovi. Z dôvodov, kde všeobecne záväzné právne predpisy to ukladajú a vyžadujú, je podnájomník povinný strpieť nepretržité obmedzenie užívania predmetu podnájmu aj v trvaní dlhšie ako tri (3) dni. Prenajímateľ a nájomca sú povinní vykonať všetky opatrenia potrebné na minimalizáciu prerušenia prevádzky podnájomníka.
- 7.5 Podnájomník nie je oprávnený prenechať priestory do podnájmu tretej osobe.
- 7.6 Podnájomník nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy predmetu podnájmu.
- 7.7 Podnájomník sa súčasne zaväzuje dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. v súvislosti s užívaním nehnuteľností. Podnájomník zodpovedá nájomcovi za všetky škody spôsobené porušením, nesplnením, resp. zanedbaním akejkoľvek povinnosti, ktorá vyplýva z predpisov týkajúcich sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. Za škody sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy v súvislosti s porušením, nesplnením prípadne zanedbaním povinností v oblasti ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod., ak táto povinnosť podľa tejto zmluvy zaťažovala podnájomníka.
- 7.8 Za vytvorenie podmienok na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku ochrany pred požiarmi na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov a na úseku odpadového hospodárstva a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri plnení tejto zmluvy v priestoroch a v nebytových priestoroch zodpovedá vo vzťahu k svojim zamestnancom, členom alebo svojim zmluvným partnerom (okrem nájomcu a jeho zamestnancov) v plnom rozsahu a výlučne podnájomník.
- 7.9 Podnájomník sa zaväzuje umožniť nájomcovi vykonať kontrolu priestorov v súlade s článkom 6 ods. 6.2 tejto zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť nájomcovi všetku súčinnosť.
- 7.10 Podnájomník je povinný zabezpečiť si poistenie svojej zodpovednosti za škodu, ktorú by spôsobil nájomcovi alebo prenajímateľovi na priestoroch alebo na nehnuteľnosti, a o poistení a riadnej úhrade poistného po celú dobu trvania tejto zmluvy bez zbytočného odkladu informovať nájomcu a na jeho požiadanie mu tieto skutočnosti preukázať.
- 7.11 V prípade skončenia podnájmu sa podnájomník zaväzuje priestory vypratať a odovzdať do siedmich (7) dní odo dňa skončenia podnájomného pomeru založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi nájomcu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí priestorov spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku 2 ods. 2.3 tejto zmluvy.

## **8. OSOBITNÉ USTANOVENIA**

- 8.1 Podnájomník berie na vedomie, že nájomca plánuje rozsiahlu rekonštrukciu stavby Mestskej krytej plavárne (ďalej len „MKP“), čím bude obmedzené alebo znemožnené užívanie predmetu podnájmu.
- 8.2 Podnájomník výslovne súhlasí s tým, že v prípade **nevyhnutnej** potreby, po dobu rekonštrukcie MKP, predmet podnájmu vyprace a umožní nájomcovi vykonanie jeho rekonštrukcie.
- 8.3 Po dobu prekážok v užívaní predmetu podnájmu podnájomník nie je povinný uhrádzať podnájomné a preddavky na platby za médiá.
- 8.4 V prípade, že z dôvodu rekonštrukcie MKP dôjde k zmene priestorového usporiadania stavby MKP a táto zmena sa dotkne predmetu podnájmu, podnájomník súhlasí so zmenou výmery alebo priestorového usporiadania predmetu podnájmu, resp. s premiestnením jeho prevádzky do iných **porovnateľných** nebytových priestorov v rámci stavby MKP. V prípade nesúhlasu podnájomníka so zmenou predmetu podnájmu, je ktorákoľvek zo zmluvných strán túto zmluvu vypovedať v sedem dňovej výpovednej dobe, ktorá začína plynúť dňom doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

## 9. DORUČOVANIE

- 9.1 Výzva, výpoveď, oznámenie alebo akýkoľvek iný právny úkon (ďalej len „výzva“) jednej zmluvnej strany (ďalej len „odosielateľ“) sa považuje za doručenie druhej zmluvnej strane (ďalej len „adresát“), ak bola uskutočnená na adresu adresáta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresu, ktorú adresát naposledy písomne oznámil odosielateľovi. V prípade podnájomníka sa považuje za doručenie aj na adresu predmetu podnájmu, pokiaľ podnájom založený touto zmluvou trvá. Výzva sa považuje za doručenie dňom, v ktorom adresát výzvu prevzal alebo odmietol prevziať, alebo sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi.
- 9.2 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie výzvy. Ak niektoré zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neobdržala akúkoľvek výzvu, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

## 10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1 Táto zmluva sa môže meniť alebo rušiť iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme.
- 10.2 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 10.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah podľa tejto zmluvy sa spravuje Obchodným zákonníkom č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Na tomto sa táto zmluva spravuje príslušnými ustanoveniami o zmluvnom type podnájomnej zmluvy v Občianskom zákonníku (§ 663 a nasl.), Obchodným zákonníkom a súvisiacimi predpismi.
- 10.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom \_\_\_\_\_ nie však skôr, ako dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle Nájomcu.

- 10.5 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) rovnopis.
- 10.6 Prílohou tejto zmluvy je:
- Príloha č. 1 – špecifikácia predmetu podnájmu,
  - Príloha č. 2 – zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestorov,
  - Príloha č. 3 – výpis LV č. \_\_\_\_ pre katastrálne územie \_\_\_\_.
- 10.7 Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán ohľadne predmetu tejto zmluvy a žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych, v tejto zmluve neuvedených, ústnych dojednaní a dohôd.
- 10.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že túto zmluvu neuzatvárajú ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli a tento vyjadruje ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa \_\_\_\_\_

**Nájomca:**

**Ing. Jaroslav Tkáč**  
konateľ

**Podnájomník:**

**Ing. Michal Vejčík**  
konateľ