

**ZMLUVA č. 161-001/2018  
o podnájme nebytových priestorov**

**Čl. I.  
Zmluvné strany**

**Nájomca: Správa majetku Mesta Myjava, s.r.o.**  
so sídlom Nám. M.R.Štefánika 560/4, 907 14 Myjava  
V zastúpení konateľ spoločnosti Ing. Emil Hlavatovič  
IČO: 36 268 071  
DIČ: 2021 939 414  
Identifikačné číslo pre daň: SK 2021 939 414  
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s.  
Číslo účtu: SK51 1111 0000 0014 1119 0018  
Zapísaná: v OR Okresného súdu Trenčín oddiel: Sro, vložka číslo: 18886/R  
(ďalej len „nájomca“)

**a**

**Podnájomník: Slovenské národné múzeum - Múzeum Slovenských národných rád  
v Myjave**  
so sídlom Štúrova ul. 2, 907 01 Myjava (ďalej aj ako SNM-MSNR“)  
organizačný útvar Slovenského národného múzea  
Vajanského nábr. 2 P.O.BOX 13, 810 06 Bratislava 16  
oprávnené konať na základe Rozhodnutia MK SR č. MK-4541/2017-110/15225  
zo dňa 10. októbra 2017 o vydaní úplného znenia zriaďovacej listiny  
Slovenského národného múzea  
Zastúpený: Mgr. Branislav Panis, generálny riaditeľ  
Oprávnený rokovať vo veciach zmluvných:  
Mgr. Alena Petráková, riaditeľka SNM-MSNR  
IČO: 00 164 721  
IČ DPH: SK2020 603 068  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: SK83 8180 0000 0070 0024 3856  
(ďalej len „podnájomník“)  
(spolu ďalej len „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle ustanovenia § 720 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v platnom znení a ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení túto Zmluvu č. 161-001/2018 o podnájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“)

**Čl. II.  
Predmet zmluvy a účel zmluvy**

(1) Predmetom tejto zmluvy je záväzok nájomcu prenechať podnájomníkovi do užívania nebytové priestory špecifikované v Čl. II bode 3 tejto zmluvy a záväzok podnájomníka uhrádzať nájomcovi podnájom podľa Čl. IV tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.

(2) Nájomca je správcom nehnuteľnosti – budova Trokanova internát nachádzajúcej sa na Trokanovej ulici v Myjave, orientačné číslo 3, súpisné číslo 42, postavenej na pozemku parcelné číslo 1413, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva číslo 30 pre obec Myjava, katastrálne územie Myjava na Katastrálnom úrade v Trenčíne, Správa katastra Myjava.

(3) Nájomca prenecháva podnájomníkovi do užívania nebytové priestory, nachádzajúce sa v budove Trokanova internát o celkovej ploche **461,66 m<sup>2</sup>**. Ide o nasledujúce miestnosti:

- a) kancelárske priestory: 53,01 m<sup>2</sup>
- ♦ kancelária na 1. poschodí s rozmermi 5,7 m x 4,6 m = 26,22 m<sup>2</sup>
  - ♦ kancelária na 1. poschodí s rozmermi 5,7 m x 4,7 m = 26,79 m<sup>2</sup>

b) skladové priestory:	408,65 m <sup>2</sup>
♦ sklad v telocvični s rozmermi 4,5 m x 3,3 m =	14,85 m <sup>2</sup>
♦ telocvična s rozmermi 26 m x 13,7 m =	356,20 m <sup>2</sup>
♦ pódium s rozmermi 8 m x 4,7 m =	37,60 m <sup>2</sup>

(4) Právo prenajímať nebytové priestory a prenechať nebytové priestory do podnájmu tretím osobám vznikol nájomcovi na základe uzavretej Zmluvy č. 160-001/2016 o užívaní nehnuteľností medzi Mestom Myjava a Správou majetku Mesta Myjava s.r.o..

(5) Podnájomník sa zaväzuje prenajatý predmet zmluvy využívať len pre potreby a účely súvisiace s činnosťou podnájomníka v zmysle zriaďovacej listiny: Rozhodnutia MK SR č. MK-4541/2017-110/15225 zo dňa 10. októbra 2017.

### Čl. III

#### Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 10.4.2018 do 10.10.2018.

### Čl. IV

#### Nájomné, úhrady za služby spojené s nájmom, spôsob platenia

(1) Podnájom za užívanie nebytových priestorov sa určuje dohodou medzi oboma zmluvnými stranami.

(2) Výška nájomného bola stanovená na základe dohody vo výške **2,50 € mesačne za 1 m<sup>2</sup>** plochy pre kancelárske priestory a **2,53 € mesačne za 1 m<sup>2</sup>** plochy za skladové priestory. Nájomné za prenajaté priestory bez DPH je vypočítané v nasledujúcej tabuľke:

	Plocha v m <sup>2</sup>	Sadzba za m <sup>2</sup> .mesiac <sup>-1</sup> v €	Nájomné za mesiac v €
a) kancelárske priestory	53,01	2,50	132,52
b) skladové priestory	408,65	2,53	1 033,88
<b>Nájomné spolu</b>	<b>461,66</b>		<b>1 166,40</b>

Nájomné bude nájomca pre podnájomníka fakturovať podľa zákona NR SR č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

(3) Nájomca bude pre podnájomníka zabezpečovať vykurovanie, odvoz a likvidáciu odpadu a prostredníctvom tretích osôb dodávku elektrickej energie, vody (vodné) a zabezpečí odvod odpadovej vody (stočné).

(4) Mesačná výška platieb za jednotlivé služby spojené s užívaním nebytových priestorov je v nasledujúcej tabuľke:

	Zálohy v € za mesiac	DPH 20 %	Zálohy v € vrátane DPH
a) dodávka tepla a teplej úžitkovej vody	42,00	8,40	50,40
b) dodávka elektrickej energie	14,00	2,80	16,80
c) dodávka vody a odvod odpadovej vody	7,00	1,40	8,40
<b>služby celkom</b>	<b>63,00</b>	<b>12,60</b>	<b>75,60</b>

(5) Podnájomník sa zaväzuje, že počnúc dňom 10.4.2018 bude uhrádzať podnájom a platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov pravidelne mesačne podľa nájomcom vystaveného daňového dokladu.

(5) V prípade, ak podnájomník neuhradí nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške a v lehote podľa ustanovení tohto článku tejto zmluvy, nájomca má možnosť uplatniť voči nemu zmluvnú pokutu, vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

### Čl. V

#### Vzájomné vzťahy zmluvných strán

(1) Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle ustanovenia § 5, ods. 1. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení nájomca odovzdá podnájomníkovi nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie.

(2) Nájomca je povinný umožniť podnájomníkovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

(3) Nájomca je povinný riadne a včas poskytovať podnájomníkovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.

(4) Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len s predchádzajúcim písomným súhlasom podnájomníka. To neplatí, ak je nájomca povinný na príkaz príslušného orgánu Štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je podnájomník povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

(5) Úpravy účelovej povahy znáša podnájomník v hlavnom nebytovom priestore na vlastné náklady.

(6) Podnájomník je oprávnený nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou a je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Podnájomník nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez písomného súhlasu nájomcu.

(7) Stavebné úpravy, zásahy do elektroinštalácie, rozvodu vody a kúrenia nie je podnájomník oprávnený vykonávať bez písomného súhlasu nájomcu príslušného stavebného úradu.

(8) Nájomca znáša náklady spojené s väčšími rekonštrukčnými prácami a opravami v nebytových priestoroch a zabezpečuje údržbu a opravy v spoločných priestoroch.

(9) Podnájomník je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým užívaním nebytových priestorov, riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a zálohy na ne.

(10) Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných zásahov, inak podnájomník v plnej miere zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

(11) Za zabezpečenie úloh ochrany pred požiarimi v prenajatých prevádzkových priestoroch v zmysle §§ 4, 5 a 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení zodpovedá podnájomník, v nasledovnom rozsahu, to znamená, že podnájomník na vlastné náklady:

- a) zabezpečí školenie všetkých svojich zamestnancov o ochrane pred požiarimi,
- b) v prípade vykonávania stavebných úprav zabezpečuje dodržiavanie všetkých všeobecne záväzných predpisov a noriem v oblasti protipožiarnej bezpečnosti,
- c) v prípade vykonávania činnosti so zvýšením nebezpečenstvom vzniku požiaru požiada o vystavenie písomného povolenia na výkon týchto činností, požiada o stanovenie podmienok za ktorých môže byť činnosť vykonávaná, ustanoví protipožiarnu asistenčnú hliadku, určí jej vedúceho a zodpovedá za vykonanie odbornej prípravy členov hliadky a dodržiavanie ďalších všeobecne platných predpisov a noriem na úseku ochrany pred požiarimi.

(12) Podnájomník na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce z vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie v prenajatých priestoroch na vlastné náklady. Ďalej podnájomník preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.

(13) Ak podnájomník môže bez svojho zavinenia užívať nebytový priestor len v obmedzenej miere, má nárok na primeranú zľavu z nájomného v mesiacoch, v ktorých obmedzenie pretrváva.

(14) Podnájomník je povinný v prenajatých nebytových priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas prenájmu nedochádzalo k poškodeniu prenajatých priestorov a inventáru. Ak bude preukázané takéto poškodenie, je podnájomník povinný na svoje náklady poškodené priestory alebo inventár opraviť, resp. uhradiť náklady spojené s opravou. V hlavných prevádzkových priestoroch si podnájomník zabezpečí upratovacie práce na vlastné náklady.

(15) Nájomca je oprávnený požadovať v prítomnosti podnájomníka vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či sú využívané na účely uvedené v tejto zmluve.

(16) Podnájomník si podľa vlastného uváženia zabezpečí poistenie vlastného vybavenia a inventáru, resp. zapožičaného inventáru proti krádeži, vandalizmu, požiaru, príp. inej udalosti, ktorá by mohla vzniknúť počas prevádzkovania priestorov.

(17) Na zabezpečenie úloh ochrany pred požiarimi v prenajatých prevádzkových priestoroch v zmysle §§ 4, 5 a 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení, sa nájomca zaväzuje, že na vlastné náklady zabezpečí:

- a) obstaranie a inštalovanie vhodných druhov požiarneho zariadení, ktoré umožnia spoľahlivé a dostatočné zásobovanie vodou na hasenie požiarov a ktoré umožnia účinný protipožiarne zásah,
- b) ich prevádzkovanie v akcieschopnom stave,
- c) vykonávanie ich kontroly a údržby osobou s odbornou spôsobilosťou,
- d) umiestnenie signalizačných zariadení, poplachového zariadenia tzn. elektrickej požiarnej signalizácie slúžiacej na účely ochrany pred požiarimi a vykonávanie jej kontroly osobou s odbornou spôsobilosťou v zmysle vyhlášky MV SR č. 726/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú vlastnosti elektrickej požiarnej signalizácie, podmienky jej prevádzkovania a zabezpečenia jej pravidelnej kontroly.

## **ČI. VI**

### **Ukončenie nájmu**

(1) Podnájom nebytových priestorov končí uplynutím doby na ktorú bol dohodnutý.

(2) Pred uplynutím dojednanej doby nájmu sa podnájom môže ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou. Výpoveď môžu obidve zmluvné strany podať len písomnou formou a z dôvodov uvedených v ČI. VI bod 3 a 4. Výpovedná lehota je 3 mesiace.

(3) Nájomca môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu v trojmesačnej výpovednej lehote ak:

- a) podnájomník užíva priestory v rozpore s touto zmluvou,
- b) podnájomník opakovane o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo s platením úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom a na výzvu nájomcu do 5 dní dlh neuhradí (v zmysle Obchodného zákonníka),
- c) podnájomník prenechá nebytové priestory do prenájmu ďalšej osobe bez písomného súhlasu nájomcu.

(4) Podnájomník môže písomne vypovedať zmluvu v trojmesačnej výpovednej lehote, ak:

- a) nájomca si neplní záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, resp. jej písomných dodatkov
- b) podnájomník ukončí v daných priestoroch prevádzku činnosti, na ktorú si dané priestory prenajal.

(5) Trojmesačná výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede od druhej zmluvnej strany.

(6) Podnájomník môže pred uplynutím podnájomnej zmluvy v zmysle v ČI. VI bod 1 písomne požiadať o predĺženie podnájmu. Podnájomník má prednostné právo požiadať o predĺženie zmluvy.

(7) V prípade ukončenia nájmu je podnájomník povinný vrátiť prenajatý nebytový priestor nájomcovi min. v stave v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, príp. s prihliadnutím na úpravy, ktoré vykonal podnájomník na základe písomného povolenia nájomcu, vlastníka nebytových priestorov alebo príslušného stavebného úradu.

## **ČI. VII**

### **Záverečné ustanovenia**

(1) Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami platných právnych predpisov.

(2) Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomnou formou a po vzájomnej dohode obidvoch strán, pričom dodatky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

(3) Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

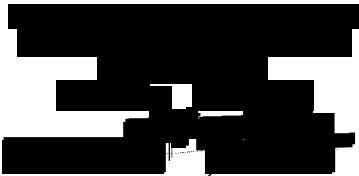
(4) Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z toho jeden (1) rovnopis je určený pre nájomcu a dva (2) rovnopisy pre podnájomníka.

(5) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia podľa platných právnych predpisov.

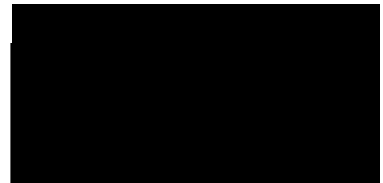
V Myjave, dňa 6.4.2018

Za nájomcu:

Za podnájomníka:



Ing. Emil Hlavatovič  
konateľ spoločnosti



Mgr. Alena Petráková  
riaditeľka SNM-MSNR