

Zmluva č. 001/2023-111

o podnájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov uzatvorená medzi „zmluvnými stranami“

Článok 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. Jaroslav Krč-Šebera
IČO: 36 268 071
DIČ: 2021 939 414
IČ DPH: SK2021 939 414
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
číslo účtu: SK10 0900 0000 0051 7153 8430
Zapísaná v Obchodnom registri OS Trenčín vložka: sro, vložka číslo 18886/R
(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomca: **RSD s.r.o.**
Milana Marečka 5, 907 01 Myjava
v zastúpení konateľ spoločnosti Roman Svinkásek
IČO: 50 252 496
Zapísaná v Obchodnom registri OS Trenčín vložka: sro, vložka číslo 32833/R
(ďalej len „podnájomca“)
(spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. II

Predmet nájmu

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

(2) Nájomca je správcom budovy Plaváreň a kaviareň Myjava nachádzajúcej na pozemku parcelné číslo 1373/5 s celkovou rozlohou 1227 m² a ostatnej plochy – terasy na pozemku parcelné číslo 1373/4 v katastrálnom území Myjava, na ulici Milana Marečka, vedených na LV č.2179 pre obec Myjava, katastrálne územie Myjava vedenej Správou katastra nehnuteľností Katastrálneho úradu v Myjave.

(3) Nájomca prenajíma nasledujúce nebytové priestory reštauráciu Neptún o rozlohe cca 300 m².

(4) Právo prenajímať nebytový priestor vznikol nájomcovi na základe uzavretej nájomnej zmluvy zo dňa 24.3.2005 v platnom znení medzi nájomcom a vlastníkom mestom Myjava.

Čl. III

Účel zmluvy

Podnájomca bude využívať prenajaté priestory ako reštauračno–kultúrne zariadenie pre verejnosť. Spoločné priestory nie sú súčasťou nájmu, avšak podnájomca ich môže po súhlase s nájomcom využívať v takej miere, aby neobmedzoval činnosť nájomcu.

Čl. IV

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.03.2023 do 31.12.2023, s opciou na jeden rok.

ČI. V Nájomné

(1) Dňom vzniku podnájmu je podnájomca povinný platiť nájomcovi nájomné. Nájomné bude nájomca pre podnájomcu fakturovať podľa zákona NR SR č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

(2) Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 1.000 € (slovom tisíc euro) bez DPH mesačne.

(3) Nájomca bude pre podnájomcu sám alebo prostredníctvom tretích strán zabezpečovať služby spojené s podnájomom nebytových priestorov – dodávku plynu, teplej úžitkovej vody, elektrickej energie dodávku vody (vodné) a odvod odpadových vôd (stočné). Za vodné a stočné bude nájomca fakturovať paušálnu sumu 80 € mesačne. Ostatné energie bude fakturovať na základe odpočtov na podružných meračov v prevádzke.

(4) Platby za služby spojené s podnájomom nebytových priestorov budú fakturované spolu s podnájomom, pričom platby budú realizované jedenkrát mesačne na základe faktúry vystavenej nájomcom splatnej do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.

(5) V prípade, ak podnájomca neuhradí nájomné a platby za služby spojené s podnájomom nebytových priestorov vo výške a v lehote stanovenej v odseku 2 a 4 tohto článku, nájomca má možnosť uplatniť voči nemu zmluvnú pokutu, vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

ČI. VI Práva a povinnosti nájomcu a podnájomcu.

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

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

(3) Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len s predchádzajúcim písomným súhlasom podnájomcu. 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 podnájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

(4) Podnájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie základných prác na vlastné náklady: vymaľovanie nebytového priestoru, zasklievanie okien, dezinfekcia, dezinfekcia a deratizácia, opravy a výmena zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov a žiaroviek, vodovodných tesnení, elektrické revízie a pod..

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

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

(7) Podnájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez písomného súhlasu nájomcu.

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

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

(10) Za zabezpečenie úloh ochrany pred požiarmi v prenajatých prevádzkových priestoroch v zmysle §§ 4, 5 a 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení zodpovedá podnájomca.

(11) Podnájomník na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce z vyhlášky MPSVaR SR č. 718/2002 Z.z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej podnájomník preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí v platnom znení a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.

(12) Podnájomca 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 podnájomca povinný na svoje náklady poškodené priestory alebo inventár opraviť, resp. uhradiť náklady spojené s opravou.

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

(14) Podnájomca 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. Prenajaté nebytové priestory sú poistené majiteľom stavby, Mestom Myjava, takže prípadné nezavinené poškodenie nebytových priestorov rôznou udalosťou bude riešené cestou poisťnej zmluvy majiteľa objektu.

Čl. VII Skončenie nájmu

(1) Podnájom nebytových priestorov končí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý t.j. do 31.12.2023.

(2) Podnájom nebytových priestorov môže skončiť i nasledujúcimi spôsobmi:

- a) zánikom jednej zo zmluvných strán,
- b) výpoveďou nájomcu podľa ustanovenia § 9 odsek 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov,
- c) výpoveďou podnájomcu podľa ustanovenia § 9 odsek 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov
- d) dohodou zmluvných strán.

(3) Výpovedná lehota je tri mesiace. Trojmesačná výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede od druhej zmluvnej strany.

(4) Počas plynutia výpovednej lehoty je podnájomca povinný umožniť inému záujemcovi prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti nájomcu, alebo osoby ním splnomocnenej. Podnájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

(5) V deň skončenia nájmu je podnájomca povinný odovzdať uvoľnený nebytový priestor nájomcovi v stave v akom ho prebral, s prihladením na obvyklé opotrebovanie, príp. s prihladením na úpravy, ktoré vykonal podnájomca na základe písomného povolenia nájomcu, vlastníka nebytových priestorov alebo príslušného stavebného úradu.

Čl. VIII Osobitné ustanovenia

(1) Podnájomca sa zaväzuje prenajaté priestory bezodplatne poskytnúť na podujatia, ktoré bude organizovať TJ Spartak Myjava, Spartak Myjava, a.s., Mestský úrad Myjava a SMMM, s.r.o.

(2) Podnájomca sa zaväzuje prispôbiť otváraciu dobu potrebám všetkých podujatí organizovaných v areáli TJ Spartak Myjava.

(3) Súčasťou nájmu je inventár. Inventárny súpis bude prílohou tejto zmluvy.

Čl. IX Záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisom zmluvnými stranami a je účinná podľa platných právnych predpisov.

(2) Všetky zmeny ustanovení tejto zmluvy môžu byť vykonané výlučne na základe dohody oboch zmluvných strán, a to formou písomného očíslovaného dodatku k tejto zmluve.

(3) Všetky vzťahy, ktoré nie sú dohodnuté touto zmluvou, budú riešené podľa príslušných ustanovení právnych predpisov, najmä Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov.

(4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán dostane jeden exemplár.

(5) Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nápadne nevýhodných podmienok, vyjadruje ich slobodnú a skutočnú vôľu a na znak súhlasu ju podpisujú oprávnení zástupcovia zmluvných strán.

V Myjave dňa 27.02.2023

Za nájomcu:

Za podnájomcu:

Ing. Jaroslav Krč-Šebera
konateľ spoločnosti v.r.

Roman Svinkásek
konateľ spoločnosti v.r.