

Zmluva o podnájme

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Nájomca:

Obchodné meno: Správa majetku Sered', s.r.o.
Sídlo: Námestie republiky 1176/10, 926 01 Sered'
Štatutárny orgán: Ing. Karol Andrášik, konateľ
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 28462/T
IČO: 46439 773
DIČ/IČ PH: 282000 6002 / SK 282000 6002
IBAN: SK88 0900 0000 0050 2219 7572
(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomník:

Obchodné meno: Dom kultúry Sered'
Sídlo: Školská 118/1, 926 01 Sered'
Štatutárny orgán: Mgr. František Čavojský, riaditeľ
IČO: 31871798
DIČ: 202 100 5965
IBAN: SK24 0900 0000 0050 3668 8778
(ďalej len „podnájomník“)

(ďalej spolu „zmluvné strany“)

uzatvárajú

po vzájomnej dohode v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o podnájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Preambula

1. Správa majetku Sered', s.r.o. je na základe Nájomnej zmluvy č. 838/2016 zo dňa 23.11.2016 (ďalej len „Nájomná zmluva“) nájomcom nehnuteľnosti so súp. č. 118 označovanej ako Dom kultúry postavenom na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape č. 3049 a 3050 k.ú. Sered'. Nehnuteľnosť je evidovaná Okresným úradom Galanta - katastrálny odbor na LV č. 4284, k.ú. Sered' na LV č. 4284.
2. Prenajímateľ, mesto Sered', udelil nájomcovi generálny súhlas s uzatvorením podnájomných zmlúv s tretími osobami (Generálny súhlas s podnájomom, sp. zn. 23331/2016 zo dňa 1.12.2016), predmetom ktorých bude odplatné/bezodplatné prenechanie časti nehnuteľností v rozsahu Nájomnej zmluvy a/alebo hnutel'ných vecí, do užívania tretím osobám na účel najmä:
 - podnikateľskej činnosti,
 - umeleckej činnosti,
 - kultúry,
 - vzdelávania,

- usporadúvania spoločenských akcií.
3. Mesto Sered' ako prenajímateľ zaviazal nájomcu poskytovať podnájomníkovi v predmete nájmu počas celej doby nájmu priestory pre výkon činnosti v rozsahu predmetu činnosti podľa zriaďovateľskej listiny podnájomníka.

Článok I

Predmet podnájmu

1. Nájomca prenecháva do užívania podnájomníkovi nebytové priestory - vo výmere 641,51 m² (bližšie špecifikované v prílohe č.1 k tejto zmluve) nachádzajúce sa v nehnuteľnosti popísanej v ods. 1 preambuly (ďalej len „predmet podnájmu“).
2. Podnájomník predmet podnájmu v čase podpisu tejto zmluvy užíva, preto mu je jeho technický stav dobre známy a v tomto ho preberá do užívania.

Článok II

Účel podnájmu

Podnájomník je oprávnený predmet podnájmu užívať na účely výkonu svojej činnosti v súlade s podmienkami uvedenými v tejto podnájomnej zmluve.

Článok III

Doba podnájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že doba podnájmu je doba **neurčitá, a to od 1.2.2024.**

Článok IV

Spôsob skončenia podnájmu

1. Podnájomný vzťah môže byť skončený:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. V prípade, že nebude úhrada za podnájom a zálohy za energie zaplatené vo výške a v určenom termíne, podnájomný vzťah skončí posledným dňom mesiaca, v ktorom je splatná faktúra za úhradu za podnájom a zálohy za energie za uvedený mesiac a ktorú podnájomník do dňa jej splatnosti v uvedenom mesiaci neuhradil, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok V

Výška, splatnosť a spôsob platenia úhrady za podnájom a zálohy za energie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že:
 - a) **ročná úhrada za podnájom** predmetu podnájmu uvedeného v článku I, bod 2 a v článku VI bod 2 je vo výške **5 300 €** (slovom: päťtisícristo euro) bez DPH; v uvedenej úhrade za podnájom je zahrnutý aj poplatok za komunálny odpad mestu Sered',
 - b) **ročné zálohové platby za energie** sú vo výške **15 296 €** (slovom: pätnásťtisíc dvesto deväťdesiatšesť euro) bez DPH, podľa uvedeného rozpisu:

Tepelná energia	11 548 €
Plyn	300 €
Vodné, stočné, zrážková voda	748 €
Elektrická energia	2 700 €

Spolu:	15 296 €
Základ DPH 20% nájom:	5 300,00 €
Základ DPH 20% energie:	15 296,00 €
DPH:	4 119,20 €

Spolu:	24 715,20 €

Celková ročná úhrada za podnájom vrátane záloh za energie: 24 715,20 € s DPH, slovom dvadsaťštyritisíc sedemstopätnásť euro a dvadsať centov.

2. Ročnú úhradu za podnájom vrátane záloh za energie je podnájomník povinný platiť v štvrtročných splátkach na základe nájomcom vystavenej faktúry za daný kalendárny štvrťrok vždy do 15 dní od jej vystavenia na účet nájomcu:
IBAN: SK88 0900 0000 0050 2219 7572, a to nasledovne:

Úhrada za podnájom	1 325 €
Tepelná energia	2 887 €
Plyn	75 €
Vodné, stočné, zrážková voda	187 €
Elektrická energia	675 €

Spolu energie:	5 149 €

Základ DPH 20% úhrada za podnájom:	1 325,00 €
Základ DPH 20% energie:	3 824,00 €
DPH:	1 029,80 €

Spolu:	6 178,80 €

Celková štvrtročná úhrada za podnájom vrátane záloh za energie: 6 178,80 € s DPH, slovom šesťtisíc stosedemdesiatosem euro a osemdesiat centov.

3. Zálohy za energie budú spravidla 1x ročne zúčtované na základe zúčtovacích faktúr od dodávateľov energií.
4. V prípade omeškania podnájomníka s úhradou za podnájom, vrátane záloh za energie a poplatku za komunálny odpad bude nájomca oprávnený podnájomníkovi účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Nájomca je oprávnený zvýšiť výšku zálohových platieb za energie, ak sa ceny energetických vstupov zvýšia odo dňa posledného určenia výšky platby, a to o skutočnú a preukázateľnú sumu realizovaného zvýšenia.

Článok VI.

Podmienky podnájmu

1. Podnájomník je povinný predmet podnájmu používať tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok nájomcu.
2. Podnájomník je oprávnený na výkon svojej činnosti užívať ďalšie nebytové priestory spolu vo výmere 1.927,64 m², z toho v novej časti domu kultúry vo výmere 1.329,14 m²

- a v starej časti domu kultúry vo výmere 598,50 m², bližšie špecifikované v prílohe č. 1 k tejto zmluve v rozsahu maximálne 500 hodín ročne.
3. Stavebné úpravy na predmete podnájmu môže vykonať podnájomník iba po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu. Schválené stavebné úpravy podnájomník vykoná na vlastné náklady.
 4. Podnájomník nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu prenajať predmet podnájmu tretím osobám.
 5. Podnájomník umožní nájomcovi kontrolu dodržiavania podmienok podnájmu a to výlučne v termínoch určených dohodou zmluvných strán.
 6. Podnájomník je povinný po skončení trvania zmluvy uviesť predmet podnájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu a povoleným stavebným úpravám. V prípade stavebných úprav, ktoré vykonal podnájomník so súhlasom nájomcu podľa bodu 3 tohto článku, sa toto ustanovenie neaplikuje, t.j. podnájomník nie je povinný odstrániť stavebné úpravy schválené nájomcom.
 7. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má urobiť nájomca na vlastné náklady a je povinný umožniť nájomcovi vykonanie týchto opráv a prípadných iných nevyhnutných opráv. Nájomca je povinný zabezpečiť opravy do 30 dní po doručení písomnej alebo ústnej požiadavky, ak tomu nebránia vážne dôvody / napr. techn. a pod./.
 8. Bežnú údržbu, úpravy a opravy predmetu podnájmu hradí podnájomník. Za bežnú opravu sa považuje oprava, ktorej výška neprekročí sumu vo výške 50 € bez DPH jednotlivo, alebo 300 € bez DPH/súhrnne ročne. Údržbu, opravy spoločných priestorov, údržbu elektroinštalácie zabezpečuje nájomca.
 9. Údržbu, opravy spoločných priestorov, údržbu elektroinštalácie zabezpečuje nájomca.
 10. Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov a údržbu chodníka pred objektom.
 11. Nájomca zabezpečuje úlohy ochrany pred požiarom v súlade s platnými predpismi a technické a organizačné opatrenia na úseku BOZP. Ak bude podnájomník usporiadateľ podujatia v priestoroch uvedených v bode 2 tohto článku, je povinný dodržiavať opatrenia pri podujatiach, na ktorých sa zúčastňuje väčší počet osôb, ustanovené v § 12 Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii (ďalej len „vyhláška“), a teda na podujatí, na ktorom sa zúčastňuje väčší počet osôb (definované v §12, bod 4 vyhlášky) je povinný zriadiť protipožiarnu asistenčnú hliadku.
 12. Podnájomník je povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi škody, ktoré na predmete podnájmu a spoločných priestoroch preukázateľne spôsobil, resp. bol ich svedkom.
 13. Ak podnájomník preukázateľne spôsobil škodu porušením záväzku alebo inej právnej povinnosti, je povinný vzniknutú skutočnú a preukázateľnú škodu nájomcovi prípadne inému podnájomníkovi nahradiť.
 14. Nájomca sa zaväzuje prenechať predmet podnájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie za úhradu podnájomníkovi, aby ho dočasne užíval v zmysle tejto zmluvy.
 15. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo podnájomníkovi v pokojnom užívaní predmetu podnájmu, okrem prípadov keď nájomca oznámi podnájomníkovi prípadné nevyhnutné obmedzenia.
 16. Nájomca je povinný uzavrieť poisťnú zmluvu, ktorej predmetom bude poistenie objektu, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu. Poistenie hnutelného majetku nachádzajúcom sa v predmete podnájmu vykoná na vlastné náklady podnájomník.
 17. Podnájomník má právo na pomernú zľavu z podnájomného, ak nemôže užívať predmet podnájmu poprípade jeho časť alebo ho môže užívať iba v obmedzenej miere bez svojho vlastného zavinenia.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a stáva sa účinnou dňom 1.2.2024 za podmienky jej riadneho zverejnenia v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Povinnosť zverejniť túto zmluvu vyplýva z ustanovenia §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení. Ak je zmluva zverejnená viacerými účastníkmi zmluvy, rozhodujúce je prvé zverejnenie zmluvy.
2. V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať druhej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť osobne, doporučenou poštou alebo registrovanou kuriérskou službou na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená druhej zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany sa dohodli, že účinky doručenia nastávajú dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka v platnom znení.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody Zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, jedno vyhotovenie pre nájomcu a jedno vyhotovenie pre podnájomníka.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v celom rozsahu, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

Príloha: č. 1

Sereď, 31.1.2024

Nájomca

Správa majetku Sereď, s.r.o.

.....
Ing. Karol Andrášik, konateľ

Sereď, 31.1.2024

Podnájomník

Dom kultúry

.....
Mgr. František Čavojský, riaditeľ

Príloha č.1

m2 Domu kultúry prenajaté Domu kultúry Sered'		
		m2
	hip hop	66,74
	kancelárie	41,48
		20,38
		43,28
		7,82
		10,63
	modelári	25,60
	knižnica	304,60
		30,80
		44,55
		18,45
		3,02
		7,48
		16,68
nová časť DK	SPOLU	641,51

	MAX. 500 hodín ročne	m2
nová časť	banketka	94,60
	miestnosť č. 9	42,10
	estrádna sála	
	hľadisko	400,60
	hudba	29,70
	javisko	210,70
	chodba medzi sklenenými dverami pri knižnici	18,90
	vestibul	137,50
	WC a sklady pri estrádnej sále pri knižnici	4,75
		4,75
		13,65
		13,65
		13,65
		13,65
	WC pri estrádnej sále na chodbe	3,40
		4,60
		4,60
	šatne	12,30
		16,90
		14,94
	bufet	55,40
	chodba pred bufetom	63,80
	DK cafe	118,00
		37,00
	spolu nová časť DK	1 329,14
stará časť	divadelná sála	260,90
	javisko	123,00
	šatne	17,80
		21,30
		38,20
	WC	9,20
		9,20
	balkón	118,90

	spolu stará časť DK	598,50
	spolu nová a stará časť DK	1 927,64