

Z m l u v a

O podnájme nebytových priestorov č. 04/2024

Zmluvné strany.

Prenajímateľ: 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
Tel.č. 034 / 664 8336
Spol. zap. v OR Okr. súdu Trnava oddiel: S.ro, vložka č. 2029/T
 /ďalej len „prenajímateľ“/

a

Podnájomca: Súkromná špeciálna materská škola
Zastúpenie: Mgr.Gabriela Skotáková, zriaďovateľ
Sídlo: 909 01 Skalica, L. Svobodu 31
IČO: 37994859
DIČ: 2022244521
Tel.č. 0907 227 310

/ďalej len „podnájomca“/

/prenajímateľ a podnájomca ďalej len „zmluvné strany“/

sa dohodli uzatvoriť túto p o d n á j o m n ú z m l u v u, ktorá nahrádza zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 130/2011 zo dňa 29.7.2011 :

Prenajímateľ 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:

Nebytové priestory Materskej školy – časť budovy MŠ L.Svobodu 31, s.č.2571 v Skalici na p.č.510/2 o celkovej výmere 207,51 m².

1.2. Predmet podnájmu je v obecnom vlastníctve a vzťahujú sa naň právne normy o hospodárení s majetkom obce (zák.138/91 Zb. v nov.zn. aj VZN o zásadách hospodárenia obce).

2.Účel podnájmu.

1.3. Účelom podnájmu nehnuteľnosti je hospodárne využívanie predmetu podnájmu a jeho využívanie pre vykonávanie činností podnájomcu:

Činnosť Súkromnej špeciálnej materskej školy podľa Zákona č.245/2008 o výchove a vzdelávaní (školský zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov – predprimárne vzdelávanie, podporovanie osobnostného rozvoja detí so zdravotným znevýhodnením v oblasti sociálno-emocionálnej, intelektuálnej, telesnej, morálnej, estetickej, rozvíjanie ich schopností a zručností utváranie predpokladov na ďalšie vzdelávanie.

3. Nájomné, platba za služby

- 3.1. Výška nájomného je určená dohodou zmluvných strán v súlade s platnými právnymi normami tak, že podnájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné stanovené podľa tejto zmluvy vo výške 50 €/m² ročne tj. 10.375,50 EUR ročne.

4. Splatnosť faktúr.

- 4.1. Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomné v pravidelných mesačných splátkach vo výške 864,63 EUR na základe faktúry vystavenej prenajímateľom k poslednému dňu daného mesiaca so splatnosťou 14 dní.
- 4.2. Nájomné ako aj ďalšie úhrady podľa tejto zmluvy hradí podnájomca prenajímateľovi prostredníctvom peňažného ústavu prevodom na účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že za deň vykonania úhrady sa považuje deň pripísania splatnej čiastky na účet prenajímateľa.
- 4.3. Nedodržanie termínu splatnosti nájomného alebo súvisiacich platieb sa považuje za osobitné hrubé porušovanie tejto zmluvy.
- 4.4. 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 2025. O mieru inflácie bude prepočítané nájomné za predchádzajúci kalendárny rok.

5. Úhrady súvisiacich služieb.

Platba za el. energiu:

- 5.1. Podnájomca sa zaväzuje platiť náklady za spotrebu elektrickej energie mesačne na základe skutočnej spotreby meranej podružným meračom č.899208 v pomere 58%, ktoré budú fakturované na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.
- V prípade poruchy meračov je prenajímateľ povinný poruchu odstrániť v čo najkratšom termíne od zistenia resp. nahlásenia poruchy. Počas poruchy meračov má prenajímateľ právo fakturovať spotrebu na úrovni priemernej spotreby predmetu užívania. Prenajímateľ bude informovať podnájomcu o plánovaných odstávkach energií v predstihu 14 dní.

Platba za vodné, stočné a zrážky:

- 5.2. Podnájomca sa zaväzuje platiť náklady za vodné a stočné mesačne na základe skutočnej spotreby meranej podružným meračom č.110810076 v pomere 58%, ktoré budú fakturované na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.
- V prípade poruchy meračov je prenajímateľ povinný poruchu odstrániť v čo najkratšom termíne od zistenia resp. nahlásenia poruchy. Počas poruchy meračov má prenajímateľ právo fakturovať spotrebu na úrovni priemernej spotreby predmetu užívania. Prenajímateľ bude informovať podnájomcu o plánovaných odstávkach energií v predstihu 14 dní.

- 5.3. Náklady za vodu z povrchového odtoku budú fakturované mesačne v podiele 186,80m²/rok z celkovej redukovanej plochy 319,50 m²/rok na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.

Platba za teplo:

- 5.4. Podnájomca sa zaväzuje platiť za dodávku tepla mesačne v podiele 11,10 % z celkových nákladov MŠ na ulici gen. L. Svobodu, Skalica, ktoré budú fakturované na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.
Vyúčtovanie nákladov za teplo za príslušný rok bude po úprave cien dodávateľa tepla fakturované najneskôr k 31.3. nasledujúceho roka.

K službám bude účtovaná DPH podľa platnej legislatívy.

6. Doba podnájmu.

- 6.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.06.2024 do 31.12.2024. Výpovedná lehota je tri mesiace, jej beh začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
- 6.2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán podľa § 9 Zák.č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 6.3. Pre prípad osobitne hrubého porušovania tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na možnosti jednostranného odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú okamihom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

7. Osobitné ustanovenia.

- 7.1. Podnájomca sa zaväzuje najmä:
- 7.1.1. užívať predmet podnájmu v súlade s účelom uvedeným v tejto zmluve,
 - 7.1.2. riadne a včas platiť nájomné, uhrádzať súvisiace platby podľa tejto zmluvy a hradiť všetky ďalšie náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s týmto nájomným vzťahom,
 - 7.1.3. udržiavať čistotu a poriadok na predmete podnájmu ako aj v jeho bezprostrednom okolí,
 - 7.1.4. zdržať sa zriaďovania akýchkoľvek trvalých stavieb bez písomnej dohody s prenajímateľom,
 - 7.1.5. nevykonávať nijakú takú činnosť, ktorá by hlukom, zápachom, alebo inými rušivými vplyvmi presahovala predmet podnájmu alebo by ho znehodnocovala,
 - 7.1.6. starostlivo dodržiavať všetky hygienické predpisy, pravidelne vykonávať deratizáciu a dezinfekciu,
 - 7.1.7. neskladovať na predmete podnájmu nijaké látky výbušné, rádioaktívne a horľaviny.
- 7.2. Podnájomca v plnom rozsahu zodpovedá za požiaru ochranu prenajatého objektu v zmysle platných právnych predpisov – (vykonávanie revízií, hasiace prístroje, plynové a elektrické zariadenia).
Podnájomca sa zaväzuje v plnom rozsahu dodržiavať v predmete nájmu zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi. Pri porušení tohto ustanovenia nájomca

v plnom rozsahu zodpovedá za vzniknuté škody, prípadne sankcie udelené kontrolným orgánom v zmysle uvedeného zákona.

- 7.3. Podnájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vykonávať kontrolu dodržiavania povinností uvedených v bode 7.1. tejto zmluvy.
- 7.4. Podnájomca je povinný konať tak, aby nezapríčinil alebo neumožnil spôsobenie škody na majetku prenajímateľa. V prípade vzniku škody spôsobenej opomenutím tejto povinnosti je podnájomca povinný túto škodu v plnom rozsahu znášať.
- 7.5. Podnájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet podnájmu ani jeho časť do podnájmu inému.
- 7.6. Porušovanie povinností uvedených v bode 7.1., 7.2., 7.3., 7.4., 7.5., tohto článku zmluvy sa pokladá za osobitne hrubé porušenie podmienok tejto zmluvy.
- 7.7. Podnájomca sa zaväzuje hradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 17 € za každý týždeň, čo bude v omeškaní s odovzdaním predmetu podnájmu po skončení tohto zmluvného vzťahu.
- 7.8. Prenajímateľ zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok (revízií) elektroinštalácie a bleskozvodu v Zmysle Vyhlášky MPSVaR SR č.508/2009 Z.z.
- 7.9. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť dodávku tepla do predmetu podnájmu v súlade so všeobecne platnými normami o vykurovaní.
- 7.10. Ak príde ku skončeniu nájomného vzťahu a podnájomca riadne a včas neodovzdá predmet podnájmu prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený podnájomcovi predmet podnájmu ako aj na ňom zriadené veci zneprístupniť, vypratať a vystáňovať všetky veci podnájomcu do uzamykateľných skladových priestorov prenajímateľa.
- 7.11. V prípade nedodržania lehoty splatnosti bude si prenajímateľ účtovať sankčné nároky vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

8. Vysporiadanie pri ukončení zmluvného vzťahu.

- 8.1. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu je podnájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet podnájmu v dobrom technickom stave, s uznaním adekvátneho stupňa amortizácie podľa doby podnájmu.
Ak predmet podnájmu nebude pri skončení tohto zmluvného vzťahu odovzdaný v stave ako to ukladá táto zmluva, má sa za to, že podnájomca je v omeškaní s odovzdaním predmetu podnájmu.
- 8.2. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu vysporiadajú zmluvné strany všetky záväzky vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu a to najneskôr do 15 dní od skončenia účinnosti tejto zmluvy, pokiaľ zmluva alebo všeobecne platný predpis neurčuje inak.

9. Záverečné ustanovenia.

- 9.1. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky v platnom znení.
- 9.2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch identických exemplároch, a každá zo zmluvných strán obdrží po jednom. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť schválené obidvoma zmluvnými stranami a musia mať písomnú formu.
- 9.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 9.4. Zmluvné strany po prečítaní tejto dohody prehlasujú, že táto bola spísaná a uzatvorená podľa ich slobodnej vôle a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

V Skalici dňa

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

.....
Súkromná špeciálna materská škola
Mgr.Gabriela Skotáková

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