

ZMLUVA č. 300-009/2024
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. Jaroslav Krč-Šebera
IČO: 36 268 071
DIČ: 2021 939 414
Identifikačné číslo pre daň: SK 2021 939 414
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
Číslo účtu: SK 10 0900 0000 0051 7153 8430
Zapísaná: v OR Okresného súdu Trenčín oddiel: Sro, vložka číslo 18886/R
Ďalej len „nájomca“

a

Podnájomník: Mgr. Ľubica Siváková – KOZMETICKÉ ŠTÚDIO LUSI
Kamenné 1054/2, 907 01 Myjava
IČO: 32 725 230
DIČ: 1038 673 284
Bankové spojenie: Československá obchodná banka a.s.
Číslo účtu: SK44 7500 0000 0040 1096 8072
Číslo živnostenského registra: 303-2765
(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 o nájme nebytových priestorov

Čl. II.
Predmet zmluvy.

(1) Predmetom tejto zmluvy je záväzok nájomcu prenechať podnájomníkovi do užívania nebytový priestor špecifikovaný v Čl. II bode 2 a 3 tejto zmluvy a záväzok podnájomníka uhrádzať podnájom podľa Čl. IV tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.

(2) Nájomca je správcom nehnuteľnosti – Kultúrneho domu Samka Dudíka nachádzajúceho sa na Partizánskej ulici v Myjave, orientačné číslo 17, súpisné číslo 290, postaveného na pozemku parcelné číslo 1911/8, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva číslo 3365 pre obec Myjava, katastrálne územie Myjava na Katastrálnom úrade v Trenčíne, Správa katastra Myjava (ďalej len „nebytové priestory“ v príslušnom gramatickom tvare).

(3) Nájomca prenecháva podnájomníkovi do užívania nebytové priestory, nachádzajúce sa na 1.poschodí budovy Kultúrneho domu Samka Dudíka na Partizánskej ul. 290/17, 907 01 Myjava:

a) Hlavný prevádzkový priestor - 1.20	33,6 m²
b) Ostatné priestory	19,7 m²
• skladový priestor - 1.19	13,3 m ²
• vchod - 1.21	6,4 m ²
c) Spoločné priestory	81,2 m²
• vstupné schodisko - zádverie 1.12	7,7 m ²
• chodba 1.13	55,6 m ²
• predsieň WC – ženy 1.25	2,9 m ²
• WC – ženy 1,26	6,7 m ²
• predsieň WC – muži 1.22	2,5 m ²
• WC – muži 1.23	5,8 m ²

Pôdorys predmetu podnájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

(4) Vykurovaná plocha predstavuje pre podnajíomníka spolu 58,8 m², z toho:

- a) hlavné prevádzkové priestory – 55,2 m² a
- b) pomerná časť spoločných priestorov 3,6 m².

(5) Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu, ktorý sa stane neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

(6) Nájomca je oprávnený prenajímať nebytové priestory, špecifikované v ods. 3 tohto článku zmluvy na základe nájomnej zmluvy zo dňa 24.3.2005, uzatvorenej medzi Mestom Myjava a Správou majetku Mesta Myjava s.r.o..

Čl. III Účel podnájmu

(1) Podnajíomník bude uvedené priestory využívať za účelom prevádzky kozmetického štúdia v rozsahu ohlasovanej živnosti, ktorej dokladom je živnostenský list podnikateľa, tvoriaci prílohu tejto zmluvy a doplnkového využívania príslušných prístupových a sociálnych priestorov.

(2) Nájomca umožní podnajíomníkovi využívať priestory na reklamnú a propagačnú činnosť v rozsahu ohlasovanej živnosti a umožní mu využívať reklamné pútače v dohodnutých priestoroch a rozsahu.

Čl. IV Nájomné, úhrady za služby spojené s podnájomom, spôsob platenia

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

(2) Výška nájomného bola na základe dohody stanovená v hlavných prevádzkových priestoroch vo výške **32 €·m²·rok⁻¹**, v skladových priestoroch vo výške **12 €·m²·rok⁻¹** a v spoločných priestoroch na sumu **5 €·m²·rok⁻¹**. Spoločné priestory o rozlohe 81,2 m² užíva nájomca spoločne so 6-mi subjektmi takže splátka vo výške **406 €** bude rozrátaná medzi 7 subjektov. Nájomné bude nájomca pre podnajíomníka fakturovať podľa zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty znení neskorších predpisov.

(3) Ročné a mesačné nájomné bez DPH sa určí ako násobok jednotlivých prenajatých plôch a sadzby podľa bodu 2 tohto článku a je vypočítané v nasledujúcej tabuľke:

	Plocha v m ²	Sadzba za m ² ·rok ⁻¹ v €	Nájomné za rok v €	Nájomné za mesiac v €
a) hlavný prevádzkový priestor	33,6	32	1 075,20	89,60
b) skladový priestor	19,7	12	236,40	19,70
c) spoločné priestory	81,2/5	5	81,20	6,77
Nájomné spolu			1 369,60	114,13

(4) Nájomca bude pre podnajíomníka zabezpečovať prostredníctvom tretích osôb dodávku tepla na vykurovanie priestorov, teplej úžitkovej vody, elektrickej energie, vody (vodné) a zabezpečí odvod odpadovej vody (stočné).

(5) Ročné a mesačné výšky zálohových platieb na náklady za služby vrátane DPH je určená pomerom prenajímanej plochy voči celkovej ploche v Kultúrnom dome Samka Dudíka:

	Zálohy v € za rok bez DPH	Zálohy v € za mesiac
a) dodávku tepla a teplej úžitkovej vody	792,00	66,00
b) dodávka elektrickej energie	316,80	26,40
c) dodávku vody a odvod odpadovej vody	43,20	3,60
služby celkom	1 152,00	96,00

(6) Podnajíomník sa zaväzuje počnúc dňom 1.6.2024 uhrádzať pravidelne mesačne nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním nebytových priestorov na základe faktúry nájomcu, vystavenej v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

(7) Ročné náklady pre prevádzku sú nasledovné - za

- a) nájomné nebytových priestorov sú vo výške **1 369,60 €** (slovom tisíctristošesťdesiatdeväť euro a šesťdesiat centov) bez DPH,

b) služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú **1 152 €** (slovom tisícstopäťdesiatdva euro) vrátane DPH.

(8) Po uplynutí kalendárneho roka a po zaplatení faktúr týkajúcich sa služieb spojených s užívaním nebytových priestorov nájomca vykoná celkové zúčtovanie platieb podnájomníkovi za služby najneskôr do 30. apríla nasledujúceho roka, na základe vyúčtovacej faktúry, vystavenej v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

(9) Na zmenu výšky nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov sú zmluvné strany povinné pristúpiť ak nastane taká zmena príslušných zákonov, cien energií a všeobecne záväzného nariadenia, ktorá bude mať za následok zmenu ceny o viac alebo menej ako 10 % terajšej dojednanej ceny.

(10) Ak podnájomník neuhradí nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške podľa Čl. IV bodu 3 a 5 a v lehote stanovenej v Čl. IV bod 7 tejto zmluvy, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Čl. V **Doba podnájmu**

Podnájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú s dobou platnosti od 1.6.2024.

Čl. VI **Vzájomné vzťahy zmluvných strán**

(1) Nájomca odovzdáva podnájomníkovi prenajatý nebytový priestor v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom podnájmu podľa Čl. III tejto zmluvy a v tomto stave sa ho zaväzuje na svoje náklady udržiavať počas celej doby podnájmu. Podnájomník vyhlasuje, že nebytový priestor prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel nájmu tejto zmluvy.

(2) Nájomca je oprávnený za prítomnosti zástupcu podnájomníka vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy a za účelom vykonania opráv a údržby, na ktoré je povinný nájomca podľa bodu 8 tohto článku.

(3) Podnájomník je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory len v rozsahu a na účel, ktoré sú stanovené v tejto zmluve.

(4) Podnájomník sa zaväzuje uhradiť náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého nebytového priestoru.

(5) Podnájomník nie je oprávnený prenajaté nebytové priestory prenechať do prenájmu tretej osobe bez písomného súhlasu nájomcu.

(6) Podnájomník je povinný informovať nájomcu o všetkých skutočnostiach, ktoré majú resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom ako sa o týchto skutočnostiach dozvedel.

(7) Prípadné stavebné úpravy je podnájomník oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon). Tieto úpravy budú podnájomníkom zrealizované na vlastné náklady. V prípade udelenia predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcom na vykonanie stavebných úprav majúci charakter technického zhodnotenia, hodnotu tohto technického zhodnotenia je oprávnený viesť a odpisovať nájomca, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

(8) Podnájomník sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca vykonať. Podnájomník je povinný nájomcovi vykonanie týchto opráv umožniť, inak podnájomník zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikne.

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

(10) Podnájomník je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky chyby a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch preukázateľne spôsobí vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.

(11) Za zabezpečenie úloh ochrany pred požiarmi v prenajatých prevádzkových a skladových priestoroch podľa Čl. II ods. 1 písm. a) a b) a v zmysle ustanovení §§ 4, 5 a 9 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení zodpovedá podnájomník, to znamená, že podnájomník na vlastné náklady:

a) zabezpečiť školenie všetkých svojich zamestnancov o ochrane pred požiarmi,

- b) vykoná odbornú prípravu protipožiarnej hliadky,
- c) je povinný v prípade zriadenia vlastného vykurovacieho systému (po súhlase vlastníka nehnuteľnosti) rešpektovať ustanovenia všeobecne platných právnych predpisov a noriem,
- d) zabezpečí pravidelné vykonávanie revíziu všetkých elektrických strojov, ručného elektrického náradia, elektrických spotrebičov a iných elektrických zariadení definovaných vyhláškou MV č. 79/2004 Z.z. o vykonávaní kontroly protipožiarnej bezpečnosti pri prevádzkovaní elektrických zariadení v objektoch,
- e) zabezpečí kontrolu prenosných hasiacich prístrojov a tiež aj opravu, dopĺňanie, prípadne nákup nových požiarnotechnických zariadení,
- f) zabezpečí dostatočné množstvo vhodných hasiacich prístrojov,
- g) v prípade vykonávania stavebných úprav zabezpečuje dodržiavanie všetkých všeobecne záväzných predpisov a noriem v oblasti protipožiarnej bezpečnosti
- h) 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 požiarmi.

(12) 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.

(13) 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.

(14) Nájomca nezodpovedá za prípadné poškodenie, stratu alebo zničenie vlastného majetku podnájomníka, ak ku škode, strate alebo zničeniu dôjde preukázateľným zavinením podnájomníka.

(15) Podnájomník je oprávnený umiestniť svoje obchodné meno a logo na vonkajšej strane objektu – pri vchode do objektu, v ktorom sa predmet podnájmu nachádza, a na vstupné dvere do predmetu podnájmu.

(16) Podnájomník je povinný uzatvoriť s organizáciou zabezpečujúcou likvidáciu komunálneho odpadu zmluvu o likvidácii komunálneho odpadu vzniknutého z prevádzkovej činnosti.

Čl. VII

Ukončenie podnájmu

(1) Nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou. Výpoveď môžu obe strany podať len z dôvodov ďalej uvedených. Zmluvnými stranami dohodnutá výpovedná lehota je 3 (slovom: tri) mesiace.

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

- a) podnájomník užíva priestory v rozpore s touto zmluvou,
- b) podnájomník o viac ako 15 dní mešká s platením nájomného alebo s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom a na výzvu nájomcu do 5 dní dlh neuhradí.
- c) podnájomník prenechá nebytové priestory do prenájmu ďalšej osobe bez písomného súhlasu nájomcu.

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

- a) nájomca si neplní záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy,
- b) podnájomník ukončí v daných priestoroch prevádzku činnosti, na ktorú si dané priestory prenajal,
- c) sa nebytový priestor stane bez zavinenia podnájomníka nespôsobilý na dohovorené užívanie.

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

(5) Počas plynutia výpovednej lehoty je podnájomník povinný umožniť záujemcovi prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti nájomcu alebo osoby ním splnomocnenej. Podnájomník nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

(6) V deň skončenia nájmu je podnájomník povinný odovzdať uvoľnený nebytový priestor nájomcovi 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.

Čl. VIII

Všeobecné a záverečné ustanovenia

(1) Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ďalšími príslušnými právnymi predpismi.

(2) Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili porušením svojich povinností vyplývajúcich zo zmluvy, a to do 14 dní od preukázania ich vzniku a výšky.

(3) Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán, vo forme písomného dodatku k zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.

(4) 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.

(5) Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z toho jeden (1) rovnopis je určený pre nájomcu a jeden (1) rovnopis pre podnájomníka.

(6) Zmluva nadobúda účinnosť podľa platných právnych predpisov.

V Myjave, dňa 30.5.2024

Za nájomcu:

Za podnájomníka

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

Ing. Ľubica Siváková v.r.