

Zmluva č. 001/2024-111
o podnájme nebytového priestoru
(ďalej aj ako „zmluva“)

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: MORGHAN spol. s r.o.
Bradáčova 254/10, 907 01 Myjava
v zastúpení konatelia: Ing. Gabriela Valová Holičová a Magdaléna Holičová
IČO: 45 425 302
Zapísaná v Obchodnom registri OS Trenčín vložka: sro, vložka číslo 22716/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 2 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 bez súpisného čísla nachádzajúcej na pozemku parcelné číslo 1373/5, reg. „C“, a terasy na pozemku parcelné číslo 1373/4 vedených na LV č. 2179, kat. ú. Myjava (ďalej aj ako „Predmet nájmu 1“) a Pohostinstvo U Švejka s terasou so súpisným číslom 283 na pozemku parcelné číslo 1378, reg. „C“ vedených na LV č. 2179, v katastrálnom území Myjava, naulici Milana Marečka (ďalej aj ako „Predmet nájmu 2). Predmet nájmu 1 a Predmet nájmu 2 ďalej spolu aj ako „Predmet nájmu“.

(3) Nájomca prenecháva podnájomcovi do podnájmu Predmet nájmu 1 o rozlohe cca 300 m² a Predmet nájmu 2 o rozlohe cca 250 m².

(4) Právo prenechať Predmet nájmu do podnájmu vznikol nájomcovi na základe uzavretej nájomnej zmluvy zo dňa 24.3.2005 v platnom znení medzi nájomcom a vlastníkom mestom Myjava, IČO: 00309745, sídlo Námestie M. R. Štefánika 560/4, 907 14 Myjava (ďalej aj ako „Prenajímateľ“).

Čl. III

Účel zmluvy

(1) Podnájomca bude využívať Predmet nájmu ako reštauračno – kultúrne zariadenie pre verejnosť. Podnájomca má právo užívať spoločné priestory a zariadenia, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pre podnájomcu a jeho hostí resp. zákazníkov nepretržité užívanie sociálnych zariadení, a to počas celej doby podnájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať prevádzky schopnosť a čistotu sociálnych zariadení a spoločných priestorov.

Čl. IV

Doba podnájmu

(1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 15.05.2024 do 31.12.2029 (ďalej aj ako „doba podnájmu“). Podnájomca má právo na predĺženie doby podnájmu o päť rokov písomným oznámením doručeným nájomcovi najmenej jeden kalendárny mesiac pred uplynutím doby podnájmu (ďalej aj ako „Predĺženie doby podnájmu“). Právo na Predĺženie doby podnájmu je oprávnený uplatniť podnájomca aj opakovane, avšak najviac dvakrát. Podmienky predĺženia tejto zmluvy budú rovnaké ako podmienky stanovené v tejto zmluve.

Čl. 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 100 € (slovom sto euro) bez DPH mesačne od 15.05.2024 do 30.09.2024. Zmluvné strany sa dohodli, že od 01.10.2024 bude nájomné 500 € (slovom päťsto euro) bez DPH mesačne.

(3) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, za ktorý sa nájomné platí.

(4) Nájomca bude pre podnájomcu sám alebo prostredníctvom tretích strán zabezpečovať služby spojené s podnájomom Predmetu nájmu – dodávku plynu, teplej úžitkovej vody, elektrickej energie dodávku vody (vodné) a odvod odpadových vôd (stočné). Za vodné a stočné bude nájomca fakturovať paušálnu sumu 40 € mesačne. Ostatné energie bude fakturovať na základe odpočtov na podružných meračov v prevádzke (ďalej aj ako „platby za služby spojené s podnájomom“).

(5) Platby za služby spojené s podnájomom budú fakturované spolu s podnájomom, pričom platby budú realizované jedenkrát mesačne na základe faktúry vystavenej nájomcom splatnej do 15. dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, za ktorý sa nájomné a za služby spojené s podnájomom platia.

(6) Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného uvedená v Článku V bod 2. tejto zmluvy je konečná a nemenná.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu a podnájomcu.

- (1) Nájomca je povinný umožniť podnájomcovi počas celej doby podnájmu užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s podnájomom.
- (2) Nájomca je povinný riadne, včas a nepretržite poskytovať podnájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich nepretržité 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) Nájomca je povinný zabezpečiť Predmet nájmu pred akýmkoľvek neoprávneným vstupom osôb do a/alebo na Predmet nájmu, okrem osôb, ktoré sa nachádzajú na a/alebo v Predmete nájmu na základe vopred udeleného súhlasu zo strany podnájomcu. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady pred začatím plynutia doby podnájmu vymeniť v Predmete nájmu kľúčové zámky, a odovzdať podnájomcovi všetky kľúče, resp. prístupové prostriedky vzťahujúce sa k Predmetu nájmu.
- (5) Nájomca sa zaväzuje pred začatím plynutia doby podnájmu zabezpečiť vykonanie základných prác v Predmete nájmu (v rozsahu: vymaľovanie nebytového priestoru, zasklievanie okien, dezinfekcia, dezinfekcia a deratizácia, odvoz stavebného odpadu nachádzajúci sa v Predmete nájmu, opravy a výmena zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov a žiaroviek, vodovodných tesnení, elektrické revízie a pod.), a to za účelom sfunkčnenia Predmetu nájmu, tak aby Predmet nájmu bol spôsobilý na dohodnuté užívanie v zmysle podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomca sa zaväzuje spolu s protokolárnym odovzdaním Predmetu nájmu odovzdať podnájomcovi aj všetky príslušné revízne správy vzťahujúce sa k Predmetu nájmu.
- (6) Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil podnájomcu pri užívaní Predmetu nájmu.
- (7) Podnájomca je oprávnený označiť, resp. umiestniť na Predmet nájmu svoje obchodné meno, resp. obchodné meno tretích osôb, ktoré sú obchodnými partnermi podnájomcu.
- (8) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený prenechať akejkoľvek tretej osobe iný nebytový priestor a/alebo iný priestor prípadne jeho časť (ďalej aj ako „iný priestor“) v Predmete nájmu, ktorý môže mať vo vzťahu k činnosti podnájomcu konkurenčný charakter. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený takýto iný priestor prenajať akejkoľvek tretej osobe výlučne za predpokladu, získania písomného súhlasu Podnájomcu.
- (9) Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca je počas doby podnájmu oprávnený vykonať na Predmete nájmu stavebné úpravy, resp. rekonštrukcie za účelom sfunkčnenia jednotlivých častí Predmetu nájmu, ktoré sú zanedbané, znečistené, zničené a/alebo sa nachádzajú v stave nespôsobilom na plnenie účelu tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí s realizovaním stavebných úprav, resp. rekonštrukcií Predmetu nájmu podľa predchádzajúcej vety tohto bodu. Nájomca vyhlasuje, že podnájomca je oprávnený realizovať v Predmete nájmu akékoľvek stavebné

úpravy, resp. rekonštrukcie, a to bez ďalšieho predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu a/alebo potreby odsúhlasenia týchto prác zo strany Prenajímateľa, avšak výlučne do výšky sumy 1500,00 €. V prípade stavebných úprav, resp. rekonštrukcií Predmetu nájmu prevyšujúcich 1500,00 € sa Nájomca zaväzuje poskytnúť Podnájomcovi súhlas s takýmito stavebnými úpravami, resp. rekonštrukciami Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že vzniknuté náklady na prípadné stavebné úpravy je podnájomca oprávnený zarátať oproti nájomnému a oproti platbám za služby spojené s podnájomom, na ktorých úhradu sa zaviazal v zmysle tejto zmluvy. Podnájomca je však oprávnený tieto všetky stavebné a iné úpravy podľa vlastného výberu odstrániť - toto ustanovenie platí obdobne pre dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal Nájomca súhlas počas trvania tejto zmluvy.

(10) Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca nie je povinný k úhrade dane z nehnuteľností podľa zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady k Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca nie je povinný k úhrade poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

(11) Podnájomca počas doby nájmu 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., avšak výlučne do sumy vo výške 1500,00 €.

(12) Nájomca znáša náklady, t.j. náklady prevyšujúce sumu vo výške 1500,00 €, spojené s väčšími rekonštrukčnými prácami a opravami v a/alebo na Predmete nájmu a zabezpečuje údržbu a opravy v spoločných priestoroch.

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

(14) Podnájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a zálohy za ne.

(15) Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu, t. j. najneskôr do piatich pracovných dní, oznámiť potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných zásahov.

(16) 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.

(17) Podnájomca 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.

(18) 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.

(19) Nájomca je oprávnený požadovať v prítomnosti podnájomcu vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly, či je Predmet nájmu využívaný na účely uvedené v tejto zmluve. Nájomca je povinný písomne informovať podnájomcu o svojej požiadavke podľa predchádzajúcej vety tohto bodu

najmenej tri pracovné dni vopred.

(20) 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 poistnej zmluvy majiteľa objektu.

21) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti podľa Článku VI bod 1. zmluvy zo strany nájomcu vzniká podnájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške rovnajúcej sa zvyšku nájomného podľa Článku V bod 2. tejto zmluvy, ktoré by mal podnájomca uhradiť nájomcovi za predpokladu, že by neprišlo k porušeniu povinnosti podľa Článku VI bod 1. zmluvy zo strany nájomcu, čím nie je dotknutý nárok podnájomcu na náhradu škody v celom rozsahu popri zmluvnej pokute.

Čl. VII

Skončenie podnájmu

(1) Podnájom nebytových priestorov končí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý t.j. do 31.12.2029.

(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 druhej zmluvnej strane.

(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 prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, príp. s prihliadnutím na úpravy, ktoré vykonal podnájomca. Nájomca je povinný umožniť podnájomcovi po skončení podnájmu vypratanie všetkých hnutelných vecí, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu a sú vo výlučnom vlastníctve podnájomcu.

Čl. VIII Osobitné ustanovenia

- (1) Súčasťou nájmu je inventár. Inventárny súpis bude neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady servis inventáru podľa inventárneho súpisu, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní Predmetu nájmu do podnájmu podnájomcovi spíšu odovzdávací a preberací protokol, v ktorom bude okrem iného zohľadnený stav jednotlivých meračov, ako aj stav Predmetu nájmu.

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.
- (6) Neoddeliteľná Príloha č.1: Inventárny súpis.

V Myjave dňa 30. 4. 2024

V Myjave dňa

.....
Nájomca
Správa majetku Mesta Myjava s.r.o.
Ing. Jaroslav Krč – Šebera v.r.
konateľ

.....
Podnájomca
MORGHAN spol. s r.o.
Ing. Gabriela Valová Holičová v.r.
konateľ

.....
MORGHAN spol. s r.o.
Magdaléna Holičová v.r.
konateľ