

Podnájomná zmluva

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

Nájomníčka: JUDr. Júlia Horváthová
Jatočná 3, 909 01 Skalica
IČ DPH: SK1020295738
Bankové spojenie:
VÚB
e-mail: , MT:

a

Podnájomca: Záhorské múzeum v Skalici
Zastúpený: ThLic. Mgr. Martin Hoferka, TH.D.
IČO: 36086941, DIČ: 20211093943
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
SK24 8180 0000 0070 0050 0998
e-mail: zahorskemuzeum@zahorskemuzeum.sk, MT: 0346644230
kontaktná osoba : ThLic. Mgr. Martin Hoferka, TH.D.

I.

Predmet nájmu

Nájomníčka je oprávnená, na základe nájomnej zmluvy, uzatvorenej s vlastníkmi nehnuteľnosti, neobmedzene disponovať s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa na Potočnej ulici č. 179, v k. ú. Skalica, predajne a kancelárie, orientačné číslo 65, ktoré sú vedené na LV č. 3622. Nájomníčka má právo ďalšieho prenájmu. Je oprávnená uzatvárať podnájomné zmluvy, znášať všetky náklady spojené s nehnuteľnosťou a je oprávnená prijímať úhrady za podnájom.

Budova má niekoľko nebytových priestorov, z ktorých nájomníčka dáva na základe tejto zmluvy do podnájmu podnájomníkovi tieto miestnosti:

- miestnosti situované z Potočnej ul. spolu 177,60 m² (ďalej ako „predmet prenájmu“)
- Predmet prenájmu je vyznačený v prílohe č. 1.

Plocha prenajatého priestoru tvorí 28 % z priestorov v budove.

V prenajatých priestoroch je nainštalovaná veľká klimatizačná jednotka, bezpečnostné dvere, zvonček a poštová schránka, WC combi, 2x umývadlá a 2x vodovodné batérie. Okná sú opatrené drevenými vertikálnymi okenicami.

II.

Cena a platobné podmienky

Účastníci sa dohodli, že podnájomca bude nájomníčke platiť podnájom vo výške 51,10 € za 1 m² za rok, v tejto cene je zahrnutý:

- samotný podnájom vo výške 6 000,00 € ročne, t. j. 500,00 € mesačne,
- podiel na úhrade za kúrenie - temperovanie priestorov vo výške 17 % z celkovej zaplatenej ceny za kúrenie vo výške 1 958,00 € ročne, t. j. 161,50 € mesačne,
- vodné a stočné a dažďová voda vo výške 240,00 € ročne, t. j. 20,00 € mesačne,

- úhrady za el. energiu 240,00 € ročne, t. j. 20,00 € mesačne. Prenajatý priestor má vlastné meranie spotreby el. energie. Mesačná úhrada je zálohovou platbou, ktorú nájomníčka po skončení roka a obdržaní vyúčtovania od dodávateľa za predchádzajúci rok vyúčtuje podnájomcovi. Vzniknutý preplatok vráti podnájomcovi do 30 dní. Prípadný nedoplatok sa podnájomca zaväzuje doplatiť nájomníčke v lehote do 30 dní od prijatia vyúčtovania. Nedoplatok bude účtovaný vrátane DPH.
- podiel na dani z nehnuteľností vo výške 28 % z celkovej dane dnes, t. j. 616,00 € ročne, mesačne je to 51,33 € mesačne. V prípade zmeny výšky dane, bude táto položka upravená v rovnakom podiele, t. j. 28 % z celku.

Ročný podnájom + kúrenie, el. energia, vodné, stočné a zrážky bez DPH predstavuje sumu 9 076,00 €. Nájomníčka bude mesačne fakturovať do 5. dňa bežného mesiaca za ten, ktorý mesiac 1/12 z dohodnutého podnájomného vo výške 756,33 € + DPH podľa platnej legislatívy, čo predstavuje od 1.1.2025 výšku 23 %, to je 173,96 €, spolu 930,10 €. Faktúra je splatná do 14. dňa bežného mesiaca.

III. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu od 1.2.2025 do 30.1.2026.

IV. Účel nájmu

1. Nájomníčka prenecháva priestory uvedené v bode I. tejto zmluvy, podnájomcovi za účelom uskladnenia zbierkových predmetov. Podnájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať iba na dohodnutý účel.
2. Podnájomca nemôže prenajaté priestory prenechať do podnájmu tretej osobe.
3. Nájomníčka upozorňuje podnájomcu, že budova, v ktorej sa prenajaté priestory nachádzajú, je chránenou kultúrnou pamiatkou. Podnájomca nesmie v prenajatom priestore robiť žiadne stavebné úpravy bez súhlasu nájomníčky.
4. Podnájomca sa zaväzuje, že sa bude o prenajatý priestor starať ako dobrý hospodár, v prenajatých priestoroch bude udržiavať čistotu a poriadok, dodržiavať všetky hygienické predpisy, pravidelne podľa vyhlášky vykonávať deratizáciu a dezinfekciu a pravidelne minimálne 1x za mesiac priestory riadne vetrať.
5. Podnájomca sa zaväzuje, že svojou činnosťou a svojím pôsobením v predmete nájmu nebude obťažovať ostatných podnájomníkov a užívateľov domu.
6. Podnájomca sa zaväzuje, že v prenajatých priestoroch, alebo v ich blízkosti nebude skladovať zápachajúce látky, látky výbušné, rádioaktívne či horľavé, psychotropné ani žiadne drogy či jedy.
7. Podnájomca nemá prenajaté žiadne priestory vo dvore domu, preto nemôže na dvore vykonávať žiadnu činnosť.
8. Podnájomca je povinný konať tak, aby nezapríčinil alebo neumožnil spôsobenie škody v predmete nájmu, v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, ako aj vo dvore, v ktorom sa nachádza prenajatý priestor. Podnájomca zodpovedá za škody spôsobené v predmete nájmu svojou činnosťou ako aj činnosťou osôb, ktorým do predmetu podnájmu podnájomca umožní prístup.
9. Podnájomca je povinný uzatvoriť zmluvu o odvoze komunálneho odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti.
10. Podnájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave, pričom sa zaväzuje zabezpečiť a na svoje náklady uhrádzať drobné opravy, t. j. oprava v hodnote do

50,00 € v jednotlivom prípade /t. j. napr. výmena žiaroviek, oprava kľučiek, zasklenie okna, oprava alebo výmena zámkov, oprava alebo výmena vodovodných batérií a pod./

11. Podnájomca sám zodpovedá za veci, tovar či materiál, ktorý vnesie do prenajatých priestorov. Sám na vlastné náklady si zabezpečí poistenie svojich vecí.

12. Stavba je poistená nájomníčkou proti požiaru, živelným udalostiam.

13. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Týmto nájomníčka dáva výslovný súhlas podnájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zabezpečeniu ochrany nájmu.

V.

Ostatné dojednania

1. Podnájomca vyhlasuje, že si je vedomí že zodpovedá za dodržiavanie všetkých predpisov požiarnej ochrany a hygienických predpisov. Zaväzuje sa, že počas podnájomného vzťahu založeného touto zmluvou bude si sám na vlastné náklady zabezpečovať všetky povolenia k činnosti, súhlasy, ktoré sú potrebné pre prevádzkovanie jeho činností. Zaväzuje sa na vlastné náklady v prenajatom priestore zabezpečovať všetky, právnymi normami stanovené, revízie a kontroly, že si zabezpečí funkčné a v dostatočnom počte hasiace prístroje a bude dodržiavať zákaz fajčenia v prenajatom priestore.

2. Podnájomca zodpovedá za dodržiavanie predpisov na zabezpečenie ochrany a bezpečnosti pri práci v prenajatých priestoroch. V tomto smere zodpovedá za všetky osoby, ktoré sa s jeho súhlasom budú zdržiavať v prenajatých priestoroch.

3. Podnájomca sa zaväzuje, že nájomníčke, alebo ňou povereným osobám, umožní kontrolu prenajatých priestorov, a to hocikedy, ak o to nájomníčka požiada. Nájomníčka je povinná takúto návštevu vopred nájomcovi ohlásiť a dohodnúť termín kontroly s nájomcom.

4. Tento podnájomný vzťah končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, písomnou dohodou účastníkov alebo výpoveďou v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou je výpovedná doba 6 mesiacov. V prípade, že podnájomca vypovie zmluvu z dôvodu, že predmet nájmu sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie, je výpovedná doba dohodnutá v trvaní 1 mesiac. Výpovedná doba začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po tom, čo bola druhému účastníkovi doručená písomná výpoveď.

5. Pri skončení podnájomného vzťahu založeného na základe tejto zmluvy, podnájomca sa zaväzuje, že nájomníčke odovzdá prenajaté priestory čisté, nepoškodené a v užívania schopnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie zodpovedajúce dĺžke podnájomného vzťahu, a to v posledný deň trvania tohto podnájomného vzťahu.

6. Pre prípad omeškania podnájomcu s odovzdaním prenajatých priestorov pri skončení podnájomného vzťahu, sa účastníci dohodli, že podnájomca zaplatí nájomníčke alikvotnú časť podnájomného za každý i len začatý deň omeškania.

7. Ak pri skončení podnájmu nebude prenajatý priestor v stave, ako ukladá táto zmluva, má sa za to, že podnájomca je povinný znášať všetky náklady spojené s uvedením prenajatých priestorov do užívania schopného stavu.

8. Účastníci sa dohodli, že všetky práva a povinnosti, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy, vysporiadajú vzájomne medzi sebou najneskoršie do 15 dní od skončenia podnájmu.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch identických vyhotoveniach, pre každého účastníka jedno. Účastníci sa dohodli, že zmeny a doplnky k tejto zmluve budú mať písomnú formu a budú podpísané oboma účastníkmi.
3. Účastníci sa dohodli, že budú vzájomne komunikovať vo veciach týkajúcich doplnenia alebo ukončenia tejto zmluvy výhradne písomnou formou, doručovanou prostredníctvom pošty formou do vlastných rúk. Vzájomnú komunikáciu v bežných veciach si účastníci dohodli formou e-mailových správ na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
4. Účastníci si zmluvu prečítali, vyhlasujú, že jej obsahu porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, na znak čoho ju dobrovoľne a vlastnoručne podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť po podpise obidvomi zmluvnými stranami a súhlase zriaďovateľa podnájomcu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 - Situačný výkres prenajatých priestorov a príloha č. 2 – kópia LV.

V Skalici, dňa

Nájomníčka:
JUDr. Júlia Horváthová

Za podnájomníka:
ThLic. Mgr. Martin Hoferka, Th.D.