

ZMLUVA č. 001/2025-300 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: SK10 0900 0000 0051 7153 8430
Zapísaná: v OR Okresného súdu Trenčín oddiel: Sro, vložka číslo: 18886/R
(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomník: Iveta Krčová Kaderníctvo BETTY
907 01 Stará Myjava 388
IČO: 36 964 883
DIČ: 1028 226 595
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., p.z.b.
Číslo účtu: SK50 1111 0000 0014 6835 3009
Číslo živnostenského registra: 303-1580
(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 č. 001/2025-300 o podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

Čl. II.

Predmet zmluvy

(1) Predmetom tejto zmluvy je záväzok nájomcu prenechať podnájomníkovi do užívania nebytové priestory špecifikované v Čl. III bode 3 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 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 v prízemí budovy Kultúrneho domu Samka Dudíka na Partizánskej ul. 290/17, 907 01 Myjava (viď Príloha č. 1):

a) Hlavný prevádzkový priestor - 1.26	21,5 m²
b) priestor na šatňu – 1.22	6,5 m²
c) Spoločné priestory 1	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
d) Spoločné priestory 2 – chodba 1.09	16,6 m²

(4) Vykurovaná plocha predstavuje pre podnájomníka spolu 31,77 m², z toho:

- a) hlavný priestor a priestor na šatňu - 28 m² a
 b) pomerná časť spoločných priestorov 2,77 m².

(5) Pomerná časť vykurovanej plochy spoločných priestorov sa môže meniť podľa počtu podnájomníkov nachádzajúcich sa na 1.poschodí budovy Kultúrneho domu Samka Dudíka.

(6) Právo prenajímať nebytový priestor vznikol nájomcovi na základe uzavretej nájomnej zmluvy zo dňa 24.3.2005 v platnom znení medzi Mestom Myjava a Správou majetku Mesta Myjava s.r.o..

Čl. III Účel podnájmu

(1) Podnájomník bude uvedené priestory využívať za účelom prevádzky kaderníckeho salónu 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 podnájomníkovi využívať priestory na reklamnú a propagačnú činnosť v rozsahu ohlasovanej živnosti a umožní mu využívať reklamné pútače v dohodnutých priestoroch a rozsahu.

Čl. IV Doba podnájmu

- (1) Podnájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.
 (2) Podnájom nebytových priestorov sa uzatvára s platnosťou od 1.1.2025.

Čl. V Nájomné, úhrady za služby spojené s nájmom, spôsob platenia

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

(2) V Výška nájomného bola stanovená na základe dohody v hlavných prevádzkových priestoroch vo výške **33 €·m²·rok⁻¹**, v priestoroch určených na šatňu vo výške **10 €·m²·rok⁻¹** a v spoločných priestoroch na sumu **5 €·m²·rok⁻¹**. Spoločné priestory o rozlohe **81,2 m²** užíva nájomca spoločne so 4-mi podnájomníkmi, takže splátka nájomného vo výške **406 €** bude rozrátaná medzi 5 podnájomníkov a **16,6 m²** užíva nájomca spolu s 2 subjektami, takže splátka nájomného vo výške **83 €** bude rozrátaná medzi 3 subjekty.

(3) Ročné a mesačné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy:

	Plocha v m ²	Sadzba v € za m ² ·rok ⁻¹	Nájomné v € za rok	Nájomné v € za mesiac
a) hlavný prevádzkový priestor	21,5	32,00	688,00	57,33
b) priestor na šatňu	6,5	10,0	65,00	5,42
c) Spoločné priestory 1	81,2/5	5,00	406 / 81,20	6,77
c) Spoločné priestory 2	16,6/3	5,00	83 / 27,67	2,31
Spolu			861,87	71,82

(4) Nájomné bude nájomca pre podnájomníka fakturovať podľa zákona NR SR č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

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

(6) Ročná a mesačná výška záloh za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bez DPH je:

	Zálohy v € za rok	Zálohy v € za mesiac
a) dodávku tepla a teplej úžitkovej vody	480,00	40,00
b) dodávka elektrickej energie	120,00	10,00
c) dodávku vody a odvod odpadovej vody	72,00	6,00
služby celkom	672,00	56,00

(7) Podnájomník sa zaväzuje, že počnúc dňom 1.1.2025 bude uhrádzať podnájom a zálohy za služby spojené s užívaním nebytových priestorov pravidelne mesačne vo výške 1/12 ročného podnájmu a záloh za služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa vystaveného daňového dokladu.

(8) Ročné náklady za

- a) nájomné nebytových priestorov sú vo výške **861,87 €**, slovom osemstošesťdesiatjeden euro a 87 centov bez DPH,
- b) za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú **672 €**, slovom šesťstosedemdesiatdva euro bez DPH.

(9) Po uplynutí kalendárneho roka a po zaplatení faktúr týkajúcich sa služieb spojených s užívaním nebytových priestorov nájomca vykoná celkové zúčtovanie platieb nájomcovi za služby do 30. apríla nasledujúceho roka.

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

(11) V prípade, ak podnájomník neuhradí nájomné, poistné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške podľa Čl. V bodu 3, 4 a 6 a v lehote stanovenej v Čl. V, bod 7 tejto zmluvy, nájomca má možnosť uplatniť voči nemu zmluvnú pokutu, vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Čl. VI

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

(1) Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle ustanovenia § 5, ods. 1. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení nájomca odovzdá podnájomníkovi nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie.

(2) Úpravy účelovej povahy znáša podnájomník v hlavnom nebytovom priestore na vlastné náklady.

(3) Nájomca je povinný umožniť podnájomníkovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

(4) Nájomca je povinný riadne a včas poskytovať podnájomníkovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.

(5) Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len s predchádzajúcim písomným súhlasom podnájomníka. 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 podnájomník povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

(6) Podnájomník 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.

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

(8) Nájomca znáša náklady spojené s väčšími rekonštrukčnými prácami a opravami v nebytových priestoroch a zabezpečuje údržbu a opravy v spoločných priestoroch.

(9) Podnájomník nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez písomného súhlasu nájomcu.

(10) Podnájomník je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým užívaním nebytových priestorov, riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a zálohy na ne.

(11) Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných zásahov, inak podnájomník v plnej miere zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

(12) 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 podnájomník, to znamená, že podnájomník na vlastné náklady:

- a) zabezpečí 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 činností so zvýšením nebezpečenstva 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.

(13) Ak podnájomník môže bez svojho zavinenia užívať nebytový priestor len v obmedzenej miere, má nárok na primeranú zľavu z nájomného v mesiacoch, v ktorých obmedzenie pretrváva.

(14) Podnájomník je povinný v prenajatých nebytových priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas prenájmu nedochádzalo k poškodeniu prenajatých priestorov a inventáru. Ak bude preukázané takéto poškodenie, je podnájomník povinný na svoje náklady poškodené priestory alebo inventár opraviť, resp. uhradiť náklady spojené s opravou. V hlavných prevádzkových priestoroch si podnájomník zabezpečí upratovacie práce na vlastné náklady.

(15) Nájomca je oprávnený požadovať v prítomnosti podnájomníka vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či sú využívané na účely uvedené v tejto zmluve.

(16) 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. Prenajaté nebytové priestory sú poistené majiteľom stavby, Mestom Myjava, takže prípadné nezavinené poškodenie nebytových priestorov rôznou udalosťou bude riešené cestou poisťovnej zmluvy majiteľa objektu.

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

Čl. VII

Ukončenie nájmu

(1) Zmluva o podnájme nebytových priestorov sa môže ukončiť:

- a) výpoveďou zmluvných strán v zmysle ustanovení § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení alebo
- b) dohodou zmluvných strán.

(2) Zmluvnými stranami dohodnutá výpovedná lehota je 3 (slovom: tri) mesiace.

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

(4) 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.

(5) 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

Záverečné ustanovenia

(1) Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami platných právnych predpisov.

(2) Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomnou formou a po vzájomnej dohode obidvoch strán, pričom dodatky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

(3) 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.

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

(5) Zmluva nadobúda účinnosť podľa platných právnych predpisov.

V Myjave, dňa 19.12.2024

Za nájomcu:

V Myjave dňa 30.12.2024

Za podnájomníka:

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

Iveta Krčová v.r.