

ZMLUVA č. 005/2025-300
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: UniCredit Bank Slovakia a.s.
Číslo účtu: 1411190018/1111
Zapísaná: v OR Okresného súdu Trenčín oddiel: Sro, vložka číslo: 18886/R
(d ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomník: Roman Stančík
1. mája 26, 907 01 Myjava
IČO: 40 467 333
Bankové spojenie: VÚB, a.s. exp. Myjava
Číslo účtu: 1685238154/0200
Číslo živnostenského registra: 303-1507
(d 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) Nájomca prenecháva podnájomníkovi do užívania nebytové priestory, nachádzajúce sa na I. poschodí budovy Kultúrneho domu Samka Dudíka na Partizánskej ul. 290/17 postavenej na parcele č. 1911/8 na Partizánskej ulici vedenej na LV č. 3365. Prenajaté nebytové priestory sú rozdelené na:

a) Divadelná kaviareň (hlavný prevádzkový priestor)	74,4 m ²	
b) Skladový, kancelársky a príľahlý priestor (chodba)	36,0 m ²	
• Sklad	11,2 m ²	
• Kancelária	16,8 m ²	
• Chodba	8,0 m ²	
c) Spoločné priestory	202,2 m ²	
• foyer	181,8 m ²	
• predsieň WC – ženy	8,5 m ²	
• WC – ženy	12,9 m ²	
• predsieň WC – muži	7,7 m ²	
• WC – muži	9,3 m ²	

(2) Podľa vyššie uvedenej špecifikácie Nájomca dáva podnájomníkovi do užívania hlavný prevádzkový priestor o výmere 74,4 m², skladový, kancelársky a príľahlý priestor o celkovej výmere 36 m² a spoločné priestory o výmere 136,4 m². Vykurovaná plocha predstavuje pre podnájomníka celkom 74,40 m².

(3) Právo prenajímať nebytový priestor vznikol nájomcovi na základe uzavretej nájomnej zmluvy zo dňa 24.3.2005 a jej doplnkov medzi nájomcom a Mestom Myjava so súhlasom Mesta Myjava.

Čl. III. Účel nájmu

(1) Podnájomník bude uvedené priestory využívať za účel prevádzky divadelnej kaviarne v rozsahu ohlasovanej živnosti, ktorej dokladom je živnostenský list podnikateľa tvoriaci súčasť tejto zmluvy. Podnájomník má ďalej nárok na využívanie všetkých prístupových a spoločných priestorov, ktoré sú súčasťou tejto zmluvy.

(2) Nájomca umožní podnájomníkovi využívať priestory na reklamu činnosti svojej prevádzky v presne dohodnutom rozsahu a na presne stanovenom mieste.

Čl. IV. Doba nájmu

(1) Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.

(2) Nájom nebytových priestorov sa uzatvára s platnosťou od 1.1. 2025.

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

(1) Dňom vzniku nájmu je podnájomník povinný nájomcovi riadne platiť nájomné za nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy.

(2) Výška nájomného bola stanovená na základe dohody v hlavných prevádzkových priestoroch vo výške 32 €·m²·rok⁻¹ bez DPH a v skladových kancelárskych a príľahlých priestoroch na sumu 10 €·m²·rok⁻¹. Pretože spoločné priestory sú využívané len pri požívaní toaliet, nájomné sa nestanovuje, pretože náklady sú zahrnuté v upratovaní.

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

	Plocha v m ²	Sadzba EUR za m ² ·rok ⁻¹	Nájomné v EUR bez DPH	
			ročné	Mesačné
a) hlavný prevádzkový priestor (divadelná kaviareň)	74,4	32,00	2 380,80	198,40
b) skladový, kancelársky a príľahlý priestor (chodba)	36,0	10,00	360,00	30,00
Spolu			2 740,80	228,40

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

(5) 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	1 140,00	95,00
b) dodávka elektrickej energie	1 140,00	95,00
c) dodávku vody a odvod odpadovej vody	240,00	20,00
služby celkom	2 520,00	210,00

(6) Nájomca prostredníctvom zmluvnej firmy OTIS Výťahy, s.r.o. Rožňavská 2, 830 00 Bratislava, zabezpečí pre podnájomníka záručný a revízny servis nákladného výťahu, ktorého je podnájomník užívateľom. Za poskytovanie služieb uvedených v tomto článku bude nájomca podnájomníkovi účtovať sumu podľa Zmluvy o dielo č N 9841 v platnom znení dvakrát do roka.

(7) Nájomca zabezpečí pre podnájomníka výkon kompletných upratovacích služieb spoločných priestorov uvedených v Čl. II. Bod 1 písm. c) tejto zmluvy. Za upratovacie služby bude nájomca podnájomníkovi účtovať **56,20 €** mesačne bez DPH. Ročne spolu **674,40 € bez DPH**.

(8) Zálohy za služby spojené s nájomom podľa ustanovenia Čl. V ods. 5, záručný a revízny servis nákladného výťahu podľa Čl. V ods. 6 a upratovacie služby podľa ustanovenia Čl. V ods. 7 bude nájomca pre podnájomníka fakturovať podľa zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

(9) Podnájomník si na vlastné náklady zabezpečí zapojenie meracieho prístroja na spotrebu elektrickej energie v hlavnom prevádzkovom priestore Divadelnej kaviarne, v skladovom, kancelárskom a príľahlom priestore. Pravidelné sledovanie spotreby elektrickej energie bude preukázateľným podkladom pre vzájomné vyúčtovanie zálohových platieb za služby a skutočnými

nákladmi podnájomníka. Podnájomník sa na základe preukázateľnej spotreby bude podieľať na úhrade úžitkovej vody dohodnutým pomerom.

(10) Ročné náklady za

- a) nájomné nebytových priestorov sú vo výške **2 740,80 €**, slovom dvetisíc sedemsto štyridsať eur a osemdesiat centov bez DPH,
- b) služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú **2 520 €**, slovom dvetisíc päťstodvadsať eur bez DPH,
- c) upratovacie služby vo výške **674,40 €** slovom šesťstosedemdesiat štyri euro a štyridsať päť centov bez DPH a
- d) záručný a revízny servis nákladného výťahu vo výške stanovenej v Zmluve o dielo č N 9841.

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

(12) 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.

(13) V prípade, ak podnájomník neuhradí nájomné, zálohy za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, upratovanie a záručný a revízny servis nákladného výťahu vo výške podľa Čl. V bodu 3, 5, 6 a 7 a v lehote stanovenej v Čl. V, bod 11 tejto zmluvy, nájomca má možnosť uplatniť voči nemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05% 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 činnosti so zvýšením nebezpečenstvom vzniku požiaru požiadava o vystavenie písomného povolenia na výkon týchto činností, požiadava 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 poisťnej 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 30.12.2024

Za nájomcu:

V Myjave dňa 10.1.2025

Za podnájomníka:

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

Roman Stančík v.r.