

ZMLUVA č. 006/2025-300
o nájme a 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. Rastislav Kostelný
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
(d ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomník: **Základná umelecká škola Myjava**
Partizánska 290/17, 907 01 Myjava
V zastúpení riaditeľka ZUŠ Mgr. art. Elena Bielčíková
IČO: 36 128 597
DIČ: 2021 645 197
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
Číslo účtu: Sk62 0900 0000 0051 7186 7488
(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) 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) Predmetom nájmu sú nasledovné priestory na druhom poschodí budovy:

a) hlavné priestory slúžiace výlučne pre potreby podnájomníka na účely vyučovacieho procesu a s výučbou spojených činností s celkovou rozlohou	806,9 m²
3.02 - učebňa VO	37,9 m ²
3.03 - učebňa HO	13,1 m ²
3.09 - učebňa HO	36,1 m ²
3.10 - dielňa	14,9 m ²
3.11 - učebňa LDO	51,9 m ²
3.13 - chodba	165,3 m ²
3.14 - učebňa IV.	10,0 m ²
3.15 - učebňa V.	9,8 m ²
3.16 - miestnosť pre upratovačku	9,6 m ²
3.17 - učebňa VI.	9,4 m ²

3.18 - učebňa VII.	11,4 m ²
3.19 - učebňa VIII.	19,3 m ²
3.20 - učebňa IX.	10,5 m ²
3.21 - učebňa X.	12,0 m ²
3.23 - učebňa HN	35,1 m ²
3.25 - učebňa III.	11,6 m ²
3.26 - učebňa II.	10,5 m ²
3.27 - učebňa I.	13,4 m ²
3.28 - učebňa TO	76,3 m ²
3.29 - šatňa TO	11,4 m ²
3.30 - zborovňa	9,7 m ²
3.31 - WC učiteľky	6,7 m ²
3.32 - prístupové schodisko	21,7 m ²
3.33 - WC učelia	7,2 m ²
3.34 - chodba	14,7 m ²
3.35 - ek-hosp.úsek	12,3 m ²
3.36 - riaditeľňa	12,6 m ²
3.36a - učebňa VO III.	25,4 m ²
3.37 - učebňa VO II.	36,6 m ²
3.38 - WC dievčatá – predsieň	2,5 m ²
3.39 - WC dievčatá	6,6 m ²
3.40 - sklad upratovačky	2,4 m ²
3.41 - WC chlapci – predsieň	3,1 m ²
3.42 - WC chlapci	6,7 m ²
3.43 - sklad III.	21,2 m ²
3.44 - sklad II. archív	11,1 m ²
3.45 - učebňa VO I.	36,9 m ²

b) priestory slúžiace na účely vyučovacieho procesu a s výučbou spojených činností, ktorých rozsah užívania je stanovený internou dohodou zmluvných strán s celkovou rozlohou **607,1 m²**

1.03 - vstupná chodba	93,6 m ²
1.46 - skúšobňa - malá nácviková sála	73,4 m ²
1.51 - veľká tanečná sála	270,3 m ²
3.01 - chodba zo schodiskom	133,9 m ²
3.04 - chodba k WC	9,1 m ²
3.05 - WC predsieň ženy	9,0 m ²
3.06 - WC ženy	10,5 m ²
3.07 - WC predsieň muži	3,3 m ²
3.08 - WC muži	4,0 m ²

(4) Podľa uvedenej špecifikácie nájomca dáva podľa článku III ods. 3 písm a) nájomcovi do užívania nebytové priestory o celkovej výmere 806,9m², z toho

a) vykurované priestory	772,2 m ²
b) nevykurované priestory	34,7 m ²

(5) 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 nájmu

(1) Podnájomník bude priestory uvedené v Čl. II bod 2 písm. a) tejto zmluvy využívať výlučne na účel vyučovacieho procesu a s výučbou spojených činností Základnej umeleckej školy Myjava a priestory uvedené v Čl. II bode 2 písm. b) tejto zmluvy ako doplnkové priestory pre účely vyučovacieho procesu a s výučbou spojených činností, kde rozsah užívania je stanovený internou dohodou a harmonogramom využitia jednotlivých priestorov.

(2) Nájomca umožní podnájomníkovi využívať priestory na propagáciu svojej činnosti v rozsahu stanovenom predpismi.

Čl. IV Doba nájmu

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

(2) Nájom nebytových priestorov sa uzatvára s platnosťou od 1.3.2025.

Čl. V Nájomné

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

(2) Výška nájomného bola stanovená na základe dohody zmluvných strán, za všetky užívané nebytové priestory o výmere 1 414 m², vo výške 43 152 € (slovom štyridsaťtritisícstopäťdesiatdva eur) ročne.

(3) Výška nájmu môže byť upravená počas trvania nájomného vzťahu len písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán, alebo na základe zmien zákonov, resp. všeobecne záväzného nariadenia mesta.

(4) Podnájomník bude uhrádzať platby za nájomné prenajatých nebytových priestorov nájomcovi. Podnájomník bude nájomné za nebytové priestory počnúc dňom 1.1. každého nasledujúceho roka uhrádzať nájomné pravidelne mesačne podľa vystaveného daňového dokladu vo výške 3 596 € (slovom tritisícpäťstodeväťdesiatšesť eur) bez DPH. Nájomné bude nájomca pre podnájomníka fakturovať podľa zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty znení neskorších predpisov.

Čl. VI Služby spojené s nájmom

(1) Dňom vzniku nájmu je podnájomník povinný platiť nájomcovi úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej len „služby“).

(2) Nájomca bude pre podnájomníka zabezpečovať prostredníctvom tretích osôb dodávku tepla na vykurovanie priestorov, teplej úžitkovej vody, vody (vodné) a zabezpečí odvod odpadovej vody (stočné). Nájomca bude pre podnájomníka zabezpečovať servis a revízie požiarneho hlásiča, ktoré sa nachádzajú v užívaných priestoroch.

(3) Ročná a mesačná výška záloh pre podnájomníka za náklady za služby spojené s užívaním priestorov uvedených v Čl. II ods.2 písm. a) je:

	Zálohy vrátane DPH v EUR	
	Ročné	Mesačné
a) dodávku tepla a teplej úžitkovej vody	12 816,00	1 068,00
b) dodávku vody a odvod odpadovej vody	172,80	14,40
služby celkom	12 988,80	1 082,40

(4) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude požadovať od podnájomníka úhradu služieb spojených s užívaním priestorov uvedených v Čl. II ods.2 písm. b).

(5) Podnájomník sa zaväzuje, že počnúc dňom 1.3.2025 bude uhrádzať zálohy za služby spojené s užívaním nebytových priestorov pravidelne mesačne podľa vystavenej faktúry vo výške podľa ods. 3 tohto článku.

(6) Na základe vykonaných servisných a revízných zásahoch na požiarneho hlásiča, ktoré sa nachádzajú v užívaných priestoroch uvedených v Čl. II, bod 2 písm. a) bude nájomca fakturovať podnájomníkovi pomernú časť na základe faktúry vystavenej vykonávateľom servisu a revízných skúšok. Ide o mesačné kontroly (8-krát do roka) štvrtročné kontroly (3-krát do roka) a celkovú revíziu kontrolu (1-krát do roka). Pomer užívaných požiarneho hlásičov, predpísané revízne kontroly a pomerné finančné náklady na vykonanie kontrol sú uvedené v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Predmetná finančná čiastka za uskutočnené služby bude súčasťou aktuálnej faktúry za služby spojené s nájmom podľa Čl. VI bodu 5 tejto zmluvy.

(7) Náklady na vykonané servisné a revízne zásahy na požiarnych hlásičoch v užívaných priestoroch uvedených v Čl. II, bod 2 písm. b) znáša v plnej miere nájomca.

(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 do 30. apríla nasledujúceho roka.

(9) Na zmenu výšky 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.

(10) V prípade, ak podnájomník neuhradí nájomné podľa Čl. V, a služby spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške podľa Čl. VI, 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. Práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti vykoná podnájomník na vlastné náklady po predchádzajúcom súhlase nájomcu.

(2) Úpravy účelovej povahy znáša podnájomník podľa ustanovení Obchodného zákonníka 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 uvedených v Čl. II, bode 2, písm. a) tejto zmluvy a zabezpečuje komplexnú údržbu a opravy v priestoroch uvedených v Čl. II, bod 2, písm. b) tejto zmluvy vrátane všetkých ostatných prístupových priestorov, ktoré nie sú predmetom zmluvy, ale podnájomník ich využíva.

(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 podľa Čl. II ods 3 písm. a) a v zmysle platnej legislatívy na úseku ochrany pred požiarmi zodpovedá podnájomník, to znamená, že podnájomník na vlastné náklady v uvedených prenajatých nebytových priestoroch:

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

- b) je povinný v prípade zriadenia vlastného vykurovacieho systému (po súhlase vlastníka nehnuteľnosti) rešpektovať ustanovenia všeobecne platných právnych predpisov a noriem,
- c) 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,
- d) v prípade vykonávania stavebných úprav zabezpečuje dodržiavanie všetkých všeobecne záväzných predpisov a noriem v oblasti protipožiarnej bezpečnosti
- e) 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.

(13) Za zabezpečenie úloh ochrany pred požiarmi v zmysle platnej legislatívy na úseku ochrany pred požiarmi zodpovedá podnájomník v nebytových priestoroch uvedených v Čl. II, ods. 3, písm. b) tejto zmluvy len počas využívania v priebehu vyučovania.

(14) Podnájomník na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí v platnom znení ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady prenajatých nebytových priestorov nasledovne

- a) v nebytových priestoroch uvedených v Čl. II, bode 2, písm. a) tejto zmluvy stále,
- b) v nebytových priestoroch uvedených v Čl. II, bode 2, písm. b) tejto zmluvy len počas využívania v priebehu vyučovania.

(14) Podnájomník nie je oprávnený ponechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe.

(15) 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.

(16) 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 nebytových priestoroch uvedených v Čl. II, bode 2, písm. b) si nájomca zabezpečí upratovacie práce na vlastné náklady.

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

(18) 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.

Čl. VII

Ukončenie nájmu

(1) Zánikom právnickej osoby podnájomníka.

(2) Nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou. Výpoveď môžu obe strany podať len z dôvodov ďalej uvedených. Výpovedná lehota je 6 mesiacov:

(3) Nájomca môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu v šesťmesačnej 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.

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

- a) nájomca si neplní záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy,
- b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia podnájomníka nespôsobilý na dohovorené užívanie.

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

(6) 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.

(7) 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, alebo príslušného stavebného úradu.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

(1) 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.

(2) Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

(3) Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán dostane po 1 vyhotovení.

(4) Touto zmluvou sa ruší predchádzajúca nájomná zmluva.

(5) Zmluva účinnosť podľa platných právnych predpisov.

V Myjave, dňa 28.2.2025

Za nájomcu:

Za podnájomníka:

Ing. Rastislav Kostelný v.r.
konateľ spoločnosti

Mgr. art. Elena Bielčíková v.r.
riaditeľka ZUŠ