

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 0109340090

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

I. Zmluvné strany

N á j o m c a : **Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom s.r.o.**
Vajanského 2116/16
915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO : 36 310 743 IČ DPH : SK 2020182395
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín
v odd. Sro vložka č. 11779/R
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
číslo účtu : SK62 5600 0000 0058 2315 7001
zastúpený : Ing. Stanislav Vavrek, konateľ spoločnosti

a

p o d n á j o m c a : **Centrum pre deti a rodiny Myjava**
Brezovská 473/3
907 01 Myjava
IČO : 00182516
zastúpené : Mgr. Milan Taran, riaditeľ CDR Myjava

II. Predmet zmluvy

1. Nájomca prenecháva podnájmovcovi na užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa **na ul. Klčové v Novom Meste nad Váhom v dome s.č. 109**, postavenom na parc. č. 635/2, k.ú. Nové Mesto nad Váhom, vo vlastníctve Mesta Nové Mesto nad Váhom:

počet	spôsob užívania	poloha v dome	podlahová plocha
1	Kancelária	3.NP	23,65 m ²
Časť	Spoločné priestory	3.NP	5,01m ²
Spolu			28,66 m ²

2. Nebytové priestory sú vybavené zariadeniami predmetmi, ktoré sú uvedené v **Protokole o prevzatí nebytových priestorov**, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve. Podnájmovca je oprávnený spolu s nebytovými priestormi užívať aj jeho zariadenie predmety.
3. Podnájmovca je oprávnený užívať sociálne zariadenie, spoločné priestory a prístupové priestory k nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet zmluvy nachádza.
4. Nájomca bude podnájmovcovi súčasne zabezpečovať poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov podľa čl. VI. tejto zmluvy. Odvoz smetí a TKO si podnájmovca zabezpečí priamo u poskytovateľa tejto služby – TSM Nové Mesto nad Váhom.

III. Účel podnájmu

1. Nebytové priestory uvedené v čl. II. zmluvy sa prenechávajú do podnájmu **pre účely sociálne a psychologické poradenstvo ohrozených rodín na základe zákona 305/2005.**

2. Prenajímané nebytové priestory boli pôvodne stavebne určené a prevádzkované ako kancelárie. Zmenu účelu užívania a všetky úpravy nebytových priestorov, tak aby slúžili k riadnemu užívaniu si podnájomca zabezpečí v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a vykonávacích predpisov /vopred odsúhlasené prenajímateľom/ na vlastné náklady. Podnájomca si bude uvedenie do prevádzky na požadovaný účel vybavovať a hradíť sám na vlastné náklady, vrátane podania žiadosti na Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Trenčíne.

IV. Doba podnájmu

Podnájomný pomer vzniká dňom **26.11.2024** a uzatvára sa na dobu **určitú 10 rokov t.j. do 25.11.2034.**

V. Cena podnájmu

1. Cena podnájmu je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne :

Cena za 1 m ² ročne	50,00 €
spolu za 28,66 m ² ročne	1.433,00 €

Cena je uvedená bez DPH.

Mesačná úhrada činí bez DPH 119,42 €.

2. Ak počas doby trvania podnájomného vzťahu dôjde k poklesu hodnoty slovenskej meny v dôsledku inflácie s porovnaním so stavom za predchádzajúci kalendárny rok, zvýši sa cena podnájmu o výšku % inflácie meranej indexom rastu spotrebiteľských cien v SR pre nasledujúce obdobie, a to od 1. apríla kalendárneho roka. Pre stanovenie % inflácie je rozhodujúci údaj Štatistického úradu SR. Prenajímateľ jednostranne oznámi úpravu ceny nájmu o výške % inflácie nájomcovi. V tomto prípade sa dodatok k zmluve nevyhotovuje.

VI. Výška úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru / zálohové platby /

1. Mesačná výška úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru / zálohové platby / je určená v **Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytového priestoru**, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve. Zálohové platby sú uvádzané vrátane DPH.
2. Nájomca je oprávnený počas trvania zmluvného vzťahu upraviť podnájomcovi výšku zálohových platieb.
3. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa skutočných nákladov na nebytový priestor vykoná nájomca do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci rok nasledovne :
 - a) dodávku tepla a teplej úžitkovej vody v súlade s vyhláškou MH SR č. 240/2016 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla,
 - b) elektrickú energiu v nebytových priestoroch vybavených podružnými meradlami spotreby elektrickej energie podľa nameranej spotreby elektrickej energie, inak podľa spotreby nahlásených elektrických spotrebičov nájomcu, v spoločných priestoroch - rozdiel medzi celkovou spotrebou elektrickej energie fakturovanou dodávateľom a súčtom spotreby meranej a nameranej elektrickej energie v nebytových priestoroch podľa m² plochy nebytových priestorov podnájomcu,

- c) vodné a stočné v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene o doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov a vyhláškou č. 397/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody a výmerom MF SR č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov,
 - d) zrážkovú vodu podľa m² plochy nebytového priestoru podnájomcu,
 - e) výťah podľa m² plochy nebytového priestoru podnájomcu
4. Vyúčtovacia faktúra je splatná v lehote 15 dní.

VII. Platobné podmienky

1. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať na účet nájomcu dohodnutú cenu podnájmu a zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov **mesačne, na základe faktúr** nájomcu **vystavených spravidla k 1. dňu príslušného kalendárneho mesiaca**. Splatnosť faktúr je **14 kalendárnych dní**.
2. Závazok podnájomcu podľa čl. VII. ods. 1 a čl. VI. ods. 4 je splnený pripísaním platenej sumy na účet nájomcu v jeho banke.
3. Ak podnájomca neuhradí faktúru nájomcu v lehote splatnosti, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu aj úroky z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Ak je výsledkom vyúčtovacej faktúry podľa čl. VI. tejto zmluvy preplatok a nájomca eviduje voči podnájomcovi nedoplatky na úhradách podľa tejto zmluvy, preplatok sa podnájomcovi nevráti a nájomca tento započíta jednostranným právny úkonom s nedoplatkom podnájomcu.

VIII. Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave v spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Podnájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom nebytových priestorov a nebytové priestory preberá v stave, v akom sa nachádzajú.
3. Podnájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov súvisiacich s bezpečnosťou a ochranou zdravia pri práci a ochranou pred požiarmi v čase plnenia predmetu zmluvy, t.j. v čase protokolárneho prevzatia nebytového priestoru. Podnájomca je povinný dodržiavať zákon č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov - §§ 5,6,7,8,9,13 a 17 a zákon č.314/ 2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov - §§ 4,5 a 8. V prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je podnájomca povinný vykonať nahlásovaciu povinnosť na príslušné orgány. Vznik mimoriadnej udalosti je podnájomca povinný nahlásiť bez zbytočného odkladu aj nájomcovi.
4. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné opravy nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým udržiavaním v súlade s ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
5. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto nevyhnutných opráv, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením týchto povinností vznikla.

6. Podnájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len na účel dojednaný v čl. III. tejto zmluvy. Zmena účelu podnájmu je možná len na základe písomného súhlasu nájomcu. Porušenie tejto povinnosti zakladá právo nájomcu zmluvu vypovedať.
7. Podnájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné a iné zmeny v prenajatých nebytových priestoroch.
8. Podnájomca berie na vedomie, že podľa interných predpisov medzi Mestom Nové Mesto nad Váhom ako vlastníkom nebytových priestorov a nájomcom, sa Mesto Nové Mesto nad Váhom vyjadruje ku každej zmene podmienok tohto podnájomného vzťahu. Podnájomca je preto povinný ku každej zmene týkajúcej sa tejto zmluvy a podnájomného vzťahu požiadať o stanovisko Mesto Nové Mesto nad Váhom, napr. zmena účelu podnájmu, zmena doby podnájmu, zníženie ceny podnájmu, predĺženie podnájomného vzťahu, skončenie zmluvného vzťahu dohodou, vykonanie akýchkoľvek stavebných a iných úprav nebytových priestorov.
9. Podnájomca nesmie v prenajatých nebytových priestoroch vykonávať činnosť, ktorá by mohla rušiť osoby bývajúce v bytovom dome, s podmienkou zákazu fajčenia v týchto priestoroch..

IX. Osobitné ustanovenia

Nájomca vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu. Vlastník a prenajímateľ nebytových priestorov – Mesto Nové Mesto nad Váhom udelilo súhlas s prenechaním nebytových priestorov do podnájmu podnájomcovi svojím rozhodnutím zo dňa 16.10.2024.

X. Skončenie podnájmu

1. Podnájom nebytových priestorov končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uplynutím dojednanej doby, môže podnájom nebytových priestorov skončiť :
 - a) písomnou dohodou medzi nájomcom a podnájomcom,
 - b) písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov,
 - c) písomnou výpoveďou podnájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov,
 - d) písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodu nesúhlasu podnájomcu s dodatkom k tejto zmluve podľa čl. V. ods. 3. tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je trojmesačná, jednomesačná výpovedná lehota je dohodnutá pri výpovedi danej nájomcom podnájomcovi z nasledujúcich dôvodov :
 - a) meškania podnájomcu s úhradou ceny podnájmu a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov viac ako jeden mesiac,
 - b) nesúhlasu podnájomcu s dodatkom k tejto zmluve podľa čl. V. ods. 3. tejto zmluvy,
 - c) že podnájomca neužíva nebytové priestory na účel dohodnutý v tejto zmluve viac ako jeden mesiac.
4. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Za účinné doručenie výpovede tejto zmluvy jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane sa v prípade doručovania prostredníctvom pošty považuje aj odmietnutie prevzatia druhou zmluvnou stranou, ako aj neúspešné vykonanie pokusu o doručenie výpovede na adresu druhej zmluvnej strany

(napr. nevyzdvihnutie výpovede, oznámenia v odbernej lehote na pošte a pod.), ktoré sa v tomto prípade považujú za doručené dňom ich uloženia.

6. Ku dňu skončenia zmluvného vzťahu je podnájomca povinný nebytové priestory vypratáť, kľúče odovzdať nájomcovi a umožniť mu vstup do držby a užívania predmetu zmluvy. V opačnom prípade podnájomca dáva svoj vážny súhlas s tým, že nájomca aj bez prítomnosti podnájomcu predmet zmluvy za prítomnosti svedkov vyprace a hnuiteľné veci zloží do úschovy tretej osobe. Zároveň sa podnájomca zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené s vypratáním predmetu podnájmu a s úschovou hnuiteľných vecí v lehote 3 dní po predložení, resp. vyúčtovaní nákladov.
7. Podnájomca berie na vedomie, že po skončení podnájmu je povinný titulom vzniku bezdôvodného obohatenia na strane podnájomcu, platiť cenu podnájmu a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru až do fyzického odovzdania resp. vypratania nebytových priestorov

XI. Zánik podnájmu

Podnájom nebytových priestorov zaniká :

- a) zánikom predmetu podnájmu,
- b) smrťou podnájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol podnájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia nájomcovi, že pokračujú v podnájme,
- c) zánikom právnickej osoby, ak je podnájomcom.

XII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.
2. Meniť alebo dopĺňovať obsah a znenie tejto zmluvy je možné len formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne odsúhlasené oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovenie je určené pre Mesto Nové Mesto nad Váhom.
4. Obidve zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu slobodne, vážne a bez tiesne, zmluvu si prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a jej účinnosť nastáva, nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR na www.crz.gov.sk.

V Novom Meste nad Váhom, dňa 25. 11. 2024

nájomca :

podnájomca :

.....
Ing. Stanislav Vavrek, konateľ spoločnosti

.....
Mgr. Milan Taran, riaditeľ

Prílohy :

- Protokol o prevzatí nebytových priestorov
- Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytového priestoru