

Podnájomná zmluva č. 24/2025

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany.

Nájomca: SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o.
Zastúpenie: Ing. Igor Pollák, konateľ
Ing. Milan Roman, konateľ
Sídlo: 90901 Skalica, Nám. slobody 10
IČO: 34140590
IČ DPH: SK 2020379493
Tel.č. 034 / 664 8336
Spol. zap. v OR Okr. súdu Trnava oddiel: S.ro, vložka č. 2029/T
/ďalej len „nájomca“/

a

Podnájomca: Základná umelecká škola Dr. Janka Blaha Skalica
Zastúpenie: Jozef Nejedlík, riaditeľ
Sídlo: 909 01 Skalica, Kráľovská 16
IČO: 37 838 539
DIČ: 2021637441
Tel.č. +421 918 341 702, nejedlik.jozef@zus.skalica.sk
/ďalej len „podnájomca“/
/nájomca a podnájomca ďalej len „zmluvné strany“/

Nájomca má na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 10.06.2004 uzavretej s Mestom Skalica právo disponovať s predmetom tejto zmluvy.

1.Predmet podnájmu.

- 1.1.Predmetom podnájmu sú nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Skalica zapísané v k. ú. Skalica na pozemkoch C KN par. č. 2441 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1096 m² – jedná sa o budovu Orlovne na LV 3407 súpisné číslo 880 na adrese Kráľovská 18, Skalica a príslušného nádvoria.
- 1.2.Predmet podnájmu je v obecnom vlastníctve a vzťahujú sa naň právne normy o hospodárení s majetkom obce (zák.138/91 Zb. v aktuálnom znení a zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Skalica).
- 1.3. Predmetom podnájmu sú nebytové priestory v rozsahu:

1.3.1 výlučne užívané nebytové priestory

Číslo miestnosti	Názov	Plocha v m2
Budova Orlovne - 1.NP		
1.8	Miestnosť nad pódium	16,00
Budova Orlovne - 2.NP		
2.1	Chodba	23,00
2.2	Trieda 1	14,00
2.3	Trieda 2	21,00
2.4	Trieda 3	36,00
Celková plocha nebytových priestorov v m2		110,00

1.3.2 spoločne užívané nebytové priestory

Číslo miestnosti	Názov	Plocha v m2
Budova Orlovne - 1.NP		
1.1	Chodba	20,00
1.2	Šatňa	10,00
1.3	WC	20,00
1.4	Klubovňa/Bufet	23,00
1.5	Sála	133,00
1.6	Javisko	51,00
1.7	Priestor pod pódium	16,00
Budova Orlovne – Suterén		
0.1	Sklad/Šatňa	21,00
Celková plocha nebytových priestorov v m2		294,00

Spoločne užívané nebytové priestory bude podnájomca využívať v pondelok až štvrtok a v nedeľu v čase od 16.00 hod.

1.4 Zmluvou prenecháva Nájomca za podnájomné a v súlade s podmienkami dojednanými v tejto zmluve podnájomcovi do užívania nasledovné nebytové priestory vrátane príslušenstva nachádzajúce sa v nádvorí budovy Orlovňa.

1.5 Podiel využívania jednotlivých prenajatých priestorov a ich podiel z celkovej úžitkovej plochy objektu 404 m2:

Bod zmluvy	Prenajatý priestor	Plocha v m ²	% využitia	% podiel z celkovej plochy
------------	--------------------	-------------------------	------------	----------------------------

1.3.1	výlučne užívané nebytové priestory	110	100	27
1.3.2	spoločne užívané nebytové priestory	294	63	46
	Spolu užívané nebytové priestory			73

1.6 Nájomca dáva do užívania podnájomcovi predmet podnájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.

1.7 Okrem nebytových priestorov uvedených v článku 1. bod 1.3 tejto zmluvy je podnájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu podnájmu.

1.8 Nájomca prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje podnájomcovi nasledovné služby s podnájomom spojené:

- vodné, stočné a zrážková voda,
- dodávka elektriny,
- dodávka tepla (plyn),
- odvoz bežného komunálneho odpadu.

2.Účel podnájmu.

2.1. Vyššie uvedené prenajaté nebytové priestory bude podnájomca využívať pre výchovno-vzdelávací proces, školské a mimoškolské aktivity **Základnej umeleckej školy**.

3. Doba podnájmu

3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.10.2024.

3.2 Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu do užívania podnájomcovi vyhotoví nájomca odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

3.3 Podnájom zaniká:

- dohodou zmluvných strán,
- zničením predmetu podnájmu alebo budovy,
- uplynutím výpovednej doby,
- zánikom predmetu podnájmu
- zánikom právnickej osoby, ak je podnájomcom
- odstúpením od zmluvy

3.4 Nájomca môže vypovedať túto zmluvu, ak:

- podnájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením podnájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
- podnájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
- podnájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu,
- podnájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy,
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;

3.5 Podnájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:

- nájomca neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
- ak podnájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestory prenajal,
- ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia podnájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie.

3.6. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

3.7. Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.

3.8 Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá ročná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3.9. Zmluvné strany sa dohodli na možnosti jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy v prípade hrubého porušenia zmluvných podmienok, najmä v meškaní platieb za poskytované služby, podnájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou, podnájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu resp. do bezplatného užívania inému subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, podnájomca poruší svoje povinnosti špecifikované v čl. 6 bod 1 až 20 tejto zmluvy, bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor. Toto odstúpenie od zmluvy musí byť doručené druhej strane písomne.

4. Cena nájmu a služieb spojených s podnájmom

4.1 Výška podnájomného za nebytové priestory je stanovená na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Skalica č. 170/2024 zo dňa 28.10.2024 nasledovne:

4.1.1 Ročný podnájom za užívanie nebytových priestorov podľa článku 1. Predmet zmluvy bodu 1.3 vo výške 100 EUR.

4.1.2 Úhrada za jednotlivé energie podľa skutočných nákladov bude rozrátaná nasledovne:

Elektrická energia

Spotreba za dodávku elektrickej energie bude fakturovaná na základe mesačnej fakturácie dodávateľa v podiele 73 % zo skutočnej spotreby.

V prípade zistenia poruchy meračov je nájomca povinný poruchu nechať odstrániť v čo najkratšom termíne.

Počas trvania poruchy meračov má nájomca právo fakturovať podnájomcovi spotrebu stanovenú technickým prepočtom predmetu užívania. Nájomca bude informovať podnájomcu o plánovaných odstávkach energie minimálne 14 dní vopred.

Dodávka plynu na vykurovanie

Spotreba za dodávku plynu bude fakturovaná v preddavkových platbách na základe mesačnej fakturácie dodávateľa v podiele 73 %. Vyúčtovanie za skutočnú spotrebu bude fakturované do 31.1. nasledujúceho roka v podiele 73% zo skutočnej spotreby. V prípade zistenia poruchy meračov je nájomca povinný poruchu nechať odstrániť v čo najkratšom termíne.

Počas trvania poruchy meračov má nájomca právo fakturovať podnájomcovi spotrebu stanovenú technickým prepočtom predmetu užívania. Nájomca bude informovať podnájomcu o plánovaných odstávkach energie minimálne 14 dní vopred.

Vodné, stočné, zrážkové vody

Spotreba za vodné, stočné a zrážky bude fakturovaná na základe mesačnej fakturácie dodávateľa v podiele 73 % zo skutočnej spotreby.

V prípade zistenia poruchy meračov je nájomca povinný poruchu nechať odstrániť v čo najkratšom termíne.

Počas trvania poruchy meračov má nájomca právo fakturovať podnájomcovi spotrebu stanovenú technickým prepočtom predmetu užívania. Nájomca bude informovať podnájomcu o plánovaných odstávkach energie minimálne 14 dní vopred.

4.1.3 Ročný podnájom za využívanie priestorov v zmysle čl. 1. Predmet zmluvy bodu 1.4 vo výške 1,00 EUR

4.2 Nájomca a podnájomca sa dohodli na úhrade podnájmu v zmysle čl. 4. Cena nájmu a služieb spojených s nájmom bodu 4.1.1, 4.1.3 podľa tejto zmluvy ročne na základe faktúry vystavenej nájomcom v zdaňovacom období október príslušného roka so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.

- 4.3 Úhrada služieb spojených s podnájomom v zmysle čl. 4. Cena nájmu a služieb spojených s podnájomom bodu 4.1.2 podľa tejto zmluvy bude na základe vystavenej faktúry nájomcom mesačne so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.
- 4.4. DPH bude účtovaná podľa platnej legislatívy.
- 4.5. V prípade omeškania platby podnájomného a služieb spojených s nájmom má nájomca právo účtovať podnájomcovi poplatok z omeškania platby a služieb spojených s podnájomom, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplattenia. Úhradou poplatku z omeškania nie je dotknuté právo nájomcu na náhradu škody.
- 4.6. Nájomca je oprávnený meniť každoročne výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného nájomca oznámi podnájomcom písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podnájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

5. Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1. Nájomca odovzdáva predmet podnájmu v technickom stave v spôsobilom na užívanie na základe písomného preberacieho protokolu vrátane odovzdania kľúčov od predmetných priestorov, aby podnájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
- 5.2. Nájomca je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov podnájomcom.
- 5.3. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla podnájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.

6. Práva a povinnosti podnájomcu

- 6.1. Podnájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
- 6.2. Podnájomca je povinný chrániť predmet podnájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré podnájomca spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady. Tým nie je dotknuté právo na náhradu škody.
- 6.3. Pri vzniku havárie na predmete podnájmu je podnájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť nájomcovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje nájomca. Podnájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť vo veci, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 6.4. Podnájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu na vlastné náklady a riziko.

- 6.5. Podnájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu dať prenajaté priestory do podnájmu ani do faktického užívania tretím osobám.
- 6.6. Podnájomca je povinný umožniť zástupcovi nájomcu vstup do prenajatých priestorov podnájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu podnájmu.
- 6.7. Riadne a včas platiť podnájomné a úhradu za poskytované služby podľa bodu čl. 4 tejto zmluvy.
- 6.8. Udržiavať čistotu a poriadok na predmete podnájmu ako aj v jeho bezprostrednom okolí tak, aby po dobe užívania spoločných priestorov v zmysle čl. 1 bod 1.3 boli tieto stave spôsobilom na užívanie iným podnájomníkom.
- 6.9. Nevykonávať nijakú takú činnosť v priestoroch podnájmu, ktorá by svojimi rušivými vplyvmi presahovala prenajaté nebytové priestory alebo by ich znehodnocovala.
- 6.10. Neskladovať v prenajatých priestoroch látky výbušné, rádioaktívne a horľaviny.
- 6.11. Neumiestňovať v prenajatých priestoroch iné elektrospotrebiče okrem elektrospotrebičov bežnej potreby a okrem tých, ktoré nájomca písomne odsúhlasil.
- 6.12. Vykonávať vo vlastnej réžii riadnu údržbu prenajatého majetku.
- 6.13. Konat' tak, aby nezapríčinil alebo neumožnil spôsobenie škody na majetku.
- 6.14. Podnájomca v plnom rozsahu zodpovedá za požiaru ochranu prenajatého objektu v zmysle platných právnych predpisov, vykonávanie revízií hasiacich prístrojov, plynových a elektrických zariadení. Podnájomca v plnom rozsahu zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok (revízií) elektroinštalácie v Zmysle Vyhlášky MPSVaR SR č.508/2009 Z.z..
- 6.15. Podnájomca zodpovedá za zabezpečenie BOZP svojich zamestnancov a ostatných osôb, ktoré sa v predmete nájmu podľa tejto zmluvy nachádzajú.
- 6.16. Podnájomca zodpovedá za uzamykanie prenajatých priestorov a zamedzenie vstupu neoprávnených osôb do prenajatých priestorov.
- 6.17. Ak by prišlo ku skončeniu podnájomného vzťahu a podnájomca by riadne a včas neodovzdal nebytové priestory nájomcovi, je nájomca oprávnený vymeniť zámky na vstupe do prenajatých priestorov a tieto podnájomcovi znepriístupniť, vypratať a vystaňovať všetky veci podnájomcu do vlastných uzamykateľných skladových priestorov nájomcu.
- 6.18. Podnájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
- 6.19. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

- 6.20. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca je povinný všetok svoj majetok, ktorý bude umiestnený v prenajatých priestoroch, poistiť do plnej výšky jeho hodnoty. V prípade vzniku akejkoľvek škody môže podnájomca žiadať náhradu iba na príslušnej poisťovni, s ktorou si v zmysle tohto bodu zmluvy uzavrel príslušné poistenia. Za žiadne škody vzniknuté podnájomcovi v prenajatých priestoroch nájomca nezodpovedá.

7. Doručovanie písomností

- 7.1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenia príslušnej zmluvnej strane.
- 7.2. Za deň doručenia sa považuje deň, ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, doručovanú písomnosť prevzala, čo potvrdila svojím podpisom na rovnopise písomnosti alebo na osobitnej doručenke, odoprela prevziať alebo deň, v ktorý márne uplynula lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte.

8. Ostatné ujednania.

- 8.1. Podnájomca prehlasuje, že mu je známy technický stav prenajatých priestorov, s tými sa oboznámil osobnou obhliadkou a nebude si po nájomcovi nárokovat' žiadne náhrady škody spôsobené užívaním prenajatých priestorov.
- 8.2. Podnájomca zodpovedá za dodržiavanie poriadku v prenajatých priestoroch.
- 8.3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
- 8.4. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá v jej dôsledku toho vznikla.
- 8.5. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.
- 8.6. Ak podnájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu nájomcu, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.

- 8.7. V prípade ukončenia podnájmu, podnájomca je povinný do 18.00. hodiny v pracovný deň, nasledujúci po skončení nájmu, predmet nájmu vypratať. Pri nesplnení tejto povinnosti sa podnájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200 Eur za každý i začatý deň omeškania s vypratáním predmetu podnájmu. Podnájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe nájomcom zaslanej faktúry.

9. Vysporiadanie pri ukončení zmluvného vzťahu

- 9.1. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebovanie a odovzdať všetky kľúče.
- 9.2. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu, vysporiadajú účastníci všetky záväzky do 15 dní od skončenia tejto zmluvy.

10. Záverečné ustanovenia

- 10.1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 10.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 10.3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 10.4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 10.5. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
- 10.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 10.7. Podnájomca súhlasí s kompletným zverejnením zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
- 10.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Skalici, dňa

.....
SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o
Ing. Igor Pollák, konateľ

.....
Základná umelecká škola Dr.Janka Blaha
Jozef Nejedlík, riaditeľ

.....
SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o
Ing. Milan Roman, konateľ