

Zmluva
o podnájme nebytových priestorov č. 18/2025

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: **Mikádo o.z.**
Zastúpenie: PhDr. Mária Kubová, konateľka
Sídlo: 909 01 Skalica, Pri potoku 12
IČO: 45 010 072
IČ DPH: SK2022343675
Tel.č. kubova@mikado-skalica.sk
/ďalej len „podnájomca“/
/nájomca a podnájomca ďalej len „zmluvné strany“/
sa dohodli uzatvoriť túto p o d n á j o m n ú z m l u v u:

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 nebytové priestory vo vlastníctve Mesta Skalica – priestory v budovách súp.č.2436 na pozemku p.č. 2250/9 a súp.č. 2435 na pozemku p.č. 2250/10 na ulici Pri potoku, 909 01 Skalica, spolu nebytové priestory o výmere 233 m² a vonkajšie priestory o výmere 390 m², ako časť pozemku p.č. 2250/1 určené pre prevádzku Chránenej dielne Mikádo o.z. :

Objekt I. chránená dielňa p.č.2250/9 o výmere	125 m ²
Objekt II. chránená dielňa p.č.2250/10 o výmere	108 m ²
Vonkajšie plochy: trávnaté plochy o výmere	378 m ²
spevnené plochy o výmere	12 m ²

1.2.Predmet podnájmu je v obecnom vlastníctve a vzťahujú sa naň právne normy o hospodárení s majetkom obce (zák.138/91 Zb. v nov.zn. aj VZN o zásadách hospodárenia obce).

2.Účel podnájmu.

- 2.1. Účelom podnájmu nehnuteľnosti je hospodárne využívanie predmetu podnájmu a jeho využívanie pre vykonávanie činností podnájomcu:

Prevádzka chránenej dielne „Mikádo“.

3. Nájomné, platba za služby

- 3.1. Výška nájomného je určená uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Skalica č.6/2025, konaného dňa 13.02.2025 v súlade s platnými právnymi normami tak, že podnájomca je povinný platiť nájomcovi nájomné stanovené podľa tejto zmluvy vo výške 600 EUR ročne za využívanie nebytového priestoru t.j. 600,00 EUR ročne bez DPH.
- 3.2. Vodné, stočné, elektrická energia.
Podnájomca sa zaväzuje platiť úhradu za vodné, stočné a elektrickú energiu mesačne na základe skutočnej spotreby meranej podružnými meračmi, ktorá bude fakturovaná na základe vyúčtovacích faktúr jednotlivých dodávateľov do 15.dňa nasledujúceho mesiaca so splatnosťou faktúry 14 dní.
V prípade zistenia poruchy meračov je nájomca povinný poruchu nechať odstrániť v čo najkratšom termíne.
Počas trvania poruchy meračov nám nájomca právo fakturovať spotrebu stanovenú technickým prepočtom predmetu užívania. Nájomca bude informovať podnájomcu o plánovaných odstávkach energie minimálne 14 dní vopred.
- 3.3. Plyn.
Podnájomca sa zaväzuje platiť úhradu za dodávku a distribúciu plynu v preddavkových platbách mesačne 1/12-inou celkových nákladov za predchádzajúci rok. Vyúčtovanie nákladov za plyn bude vyfakturované na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa do 15. dňa nasledujúceho mesiaca so splatnosťou faktúry 14 dní.
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.
- 3.4. K službám a nájmu bude účtovaná DPH podľa platnej legislatívy.

4. Splatnosť faktúr.

- 4.1. Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomné stanovené podľa tejto zmluvy vo výške 50,00 EUR + DPH mesačne a to na základe faktúry vystavenej nájomcom ku koncu daného mesiaca. Faktúra je splatná v lehote 14 dní od jej doručenia.
- 4.2. Nájomné ako aj ďalšie úhrady podľa tejto zmluvy hradí podnájomca nájomcovi prostredníctvom peňažného ústavu prevodom na účet nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že za deň vykonania úhrady sa považuje deň pripísania splatnej čiastky na účet nájomcu.
- 4.3. Nedodržanie termínu splatnosti nájomného alebo súvisiacich platieb sa považuje za osobitné hrubé porušovanie tejto zmluvy.

- 4.4. 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. Doba podnájmu.

- 5.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.04.2025 do 31.03.2031.
- 5.2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť výpoveďou, vzájomnou dohodou zmluvných strán podľa § 9 Zák.č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, zničením predmetu podnájmu alebo budovy a uplynutím výpovednej doby.
- 5.3. Výpovedná lehota je šesť mesiacov, jej beh začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
- 5.4. Pre prípad osobitne hrubého porušovania tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na možnosti jednostranného odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú okamihom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

6. Osobitné ustanovenia.

- 6.1. Podnájomca sa zaväzuje najmä:
- 6.1.1. užívať predmet podnájmu v súlade s účelom uvedeným v tejto zmluve,
 - 6.1.2. riadne a včas platiť nájomné, uhrádzať súvisiace platby podľa tejto zmluvy a hradiť všetky ďalšie náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s týmto podnájomným vzťahom,
 - 6.1.3. udržiavať čistotu a poriadok na predmete podnájmu ako aj v jeho bezprostrednom okolí,
 - 6.1.4. vykonávať vo vlastnej réžii riadnu údržbu prenajatého majetku.
 - 6.1.5. zdržať sa zriaďovania akýchkoľvek trvalých stavieb bez písomnej dohody s nájomcom,
 - 6.1.6. nevykonávať nijakú takú činnosť, ktorá by hlukom, zápachom, alebo inými rušivými vplyvmi presahovala predmet podnájmu alebo by ho znehodnocovala,
 - 6.1.7. starostlivo dodržiavať všetky hygienické predpisy, pravidelne vykonávať deratizáciu a dezinfekciu,
 - 6.1.8. neskladovať na predmete podnájmu nijaké látky výbušné, rádioaktívne a horľaviny.
- 6.2. Podnájomca v plnom rozsahu zodpovedá za požiaru ochranu prenajatého objektu v zmysle platných právnych predpisov – (vykonávanie revízií, hasiace prístroje, plynové a elektrické zariadenia). Podnájomca sa zaväzuje v plnom rozsahu dodržiavať v predmete podnájmu zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi. Pri porušení tohto ustanovenia podnájomca v plnom rozsahu zodpovedá za vzniknuté škody, prípadne sankcie udelené kontrolným orgánom v zmysle uvedeného zákona.
- 6.3. Podnájomca sa zaväzuje umožniť nájomcovi kedykoľvek vykonávať kontrolu

dodržiavania povinností uvedených v bode 6.1. tejto zmluvy.

- 6.4. Podnájomca je povinný konať tak, aby nezapríčinil alebo neumožnil spôsobenie škody na majetku nájomcu. V prípade vzniku škody spôsobenej opomenutím tejto povinnosti je podnájomca povinný túto škodu v plnom rozsahu znášať.
- 6.5. Podnájomca nesmie bez písomného súhlasu nájomcu prenechať predmet podnájmu ani jeho časť do podnájmu inému.
- 6.6. Porušovanie povinností uvedených v bode 6.1., 6.2., 6.3., 6.4., 6.5., tohto článku zmluvy sa pokladá za osobitne hrubé porušenie podmienok tejto zmluvy.
- 6.7. Podnájomca sa zaväzuje hradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 17 € za každý týždeň, čo bude v omeškaní s odovzdaním predmetu podnájmu po skončení tohto zmluvného vzťahu.
- 6.8. Nájomca zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok (revízií) elektroinštalácie a bleskozvodu v Zmysle Vyhlášky MPSVaR SR č.508/2009 Z.z.. pričom náklady súvisiace s vykonaním revízií budú v plnom rozsahu preúčtované podnájomcovi na základe faktúry vystavenej nájomcom so splatnosťou 14 dní.
- 6.9. V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete podnájmu je podnájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť nájomcovi. Opravy alebo odstránenie havarijného stavu si zabezpečuje podnájomca na vlastné náklady.
- 6.10. Ak príde ku skončeniu nájomného vzťahu a podnájomca riadne a včas neodovzdá predmet podnájmu nájomcovi, je nájomca oprávnený podnájomcovi predmet podnájmu ako aj na ňom zriadené veci znepriístupniť, vypratať a vysťahovať všetky veci podnájomcu do uzamykateľných skladových priestorov nájomcu.
- 6.11. V prípade nedodržania lehoty splatnosti bude si nájomca účtovať sankčné nároky vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

7.Vysporiadanie pri ukončení zmluvného vzťahu.

- 7.1. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi predmet podnájmu v dobrom technickom stave, s uznaním adekvátneho stupňa amortizácie podľa doby podnájmu.
Ak predmet podnájmu nebude pri skončení tohto zmluvného vzťahu odovzdaný v stave ako to ukladá táto zmluva, má sa za to, že podnájomca je v omeškaní s odovzdaním predmetu podnájmu.
- 7.2. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu vysporiadajú zmluvné strany všetky záväzky vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu a to najneskôr do 15 dní od skončenia účinnosti tejto zmluvy, pokiaľ zmluva alebo všeobecne platný predpis neurčuje inak.

8. Záverečné ustanovenia.

- 8.1. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky v platnom znení.
- 8.2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch identických exemplároch, a každá zo zmluvných strán obdrží po jednom. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť schválené obidvoma zmluvnými stranami a musia mať písomnú formu.
- 8.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 8.4. Zmluvné strany po prečítaní tejto dohody prehlasujú, že táto bola spísaná a uzatvorená podľa ich slobodnej vôle a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

V Skalici dňa

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

.....
Mikádo, o.z.
PhDr. Mária Kubová, konateľka

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