

..Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 4/2022

uzavretá podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“) medzi:

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Detva

konajúce na základe Zriaďovacej listiny zo dňa 23.12.2019 v znení dodatku č. 1 zo dňa 05.06.2020 prostredníctvom správcu: **Správa športových zariadení mesta Detva**

Konajúci: Ing. Mojmír Chalupský, poverený výkonom funkcie riaditeľa na základe poverenia zriaďovateľa

Sídlo: J. G. Tajovského 1369/7, 962 12 Detva

IČO: 51 859 541

DIČ: 2121152297

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. retailová pobočka Detva

Číslo účtu v tvare IBAN: SK86 0200 0000 0042 3584 7458

Registrovaná v registri organizácií, vedeného Štatistickým úradom SR

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Michal Strapko

Narodený: 03.07.1996

Bytom: Námestie Mieru 2, 962 12 Detva

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca môžu byť ďalej individuálne označovaní aj ako „zmluvná strana“ alebo spoločne ako „zmluvné strany“)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ má na základe Zriaďovacej listiny, schválenej MsZ v Detve dňa 16.12.2019 uznesením č. 218/19, v znení Dodatku č. 1 zo dňa 05.06.2020, v správe **nehnuteľnosť vlastníka: mesto Detva, nachádzajúcu sa v okrese Detva, obec Detva, katastrálne územie Detva, vedenú na LV č. 1 katastrálnym odborom Okresného úradu v Detve, a to budovy so súpisným číslom 913 na ulici M. R. Štefánika 57 v Detve, druh stavby: iná budova, postavená na pozemku parc. č. 3801 o výmere 653 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ (ďalej len „budova“).**

Článok II Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa za podmienok podľa tejto zmluvy prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa v budove na 3. nadzemnom podlaží, označené v Prílohe č. 1 – situačný plán, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy ako:

a) miestnosť č. 317 o výmere 22,07 m²

spolu s právom užívať spoločné priestory budovy (chodby, schodisko, spoločné WC) a záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné ako aj zmluvne dohodnuté zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu iba na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu, špecifikovaný v bode 1 písm. a) tohto článku na účely prevádzkovania zvukového štúdia.

Článok III Nájomné a platby spojené s nájmom

1. Za nájom nebytových priestorov uvedených v článku II ods. 1 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť nájomné, ktorého výška je stanovená v súlade s Prílohou č. 1 bod 2 B, písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Detva, schválených uznesením MsZ Detva č. 220/2019 dňa 16.12.2019 takto:

- ostatné priestory: 28,00 €/ m²/rok čo pri výmere 22,07 m² predstavuje sumu 617,96 € ročne

2. Celková výška nájmu je po zaokrúhlení 618€/ročne. **Nájomné bude fakturované štvrt'ročne vo výške 154,50€.**

3. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t. j. za dodávky elektrickej energie, vodné a stočné a odvod zrážkovej vody (ďalej len „zálohové platby“) sa platia štvrt'ročne. Rozpočítanie nákladov za spotrebu energií pri štvrt'ročnom vyúčtovaní preddavkov bude vykonané v zmysle príslušných právnych predpisov.

služby spojené s užívaním predmetu nájmu (zálohové platby):

dodávka elektrickej energie, kúrenia	600,00 €/rok	150,00 €/štvrt'ročne
vodné a stočné	32,00 €/rok	8,00 €/štvrt'ročne
odvod dažďovej vody	28,00 €/rok	7,00 €/štvrt'ročne

Spolu:	660,00 €/rok	165,00 €/štvrt'ročne
--------	--------------	-----------------------------

Nájomné spolu so zálohovými platbami predstavuje: 319,50 €/štvrt'ročne.

4. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a zálohové platby na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania nájomného alebo zálohovej platby na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v priebehu roka jednostranne upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu formou predpisu zálohových platieb, ak je preto dôvod vyplývajúci z podstatných zmien nákladov za dodávané služby, podľa ktorých boli tieto služby dohodnuté. Nájomca je povinný upravené zálohové platby uhrádzať prenajímateľovi od termínu v predpise zálohových platieb.

6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť výšku nájomného:

- a) na konci kalendárneho roka o mieru inflácie, ktorá je oficiálne uznaná Štatistickým úradom SR,
- b) zmenou výšky nájomného schválenou MsZ v Detve.

7. Prenajímateľ je povinný zvýšenie nájomného písomne oznámiť nájomcovi, pričom neakceptácia zmeny výšky nájmu formou dodatku k tejto zmluve zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

8. Nájomca je povinný takto zvýšené nájomné platiť prenajímateľovi od nasledujúceho fakturačného obdobia po nadobudnutí účinnosti dodatku podľa predchádzajúcej vety.

Článok IV Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu 01.09.2027.

2. Nájom podľa tejto zmluvy zaniká:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu uvedenému v dohode,
- b) písomnou výpoveďou podľa ods. 3 tohto článku,
- c) písomným odstúpením podľa ods. 4 alebo ods. 5 tohto článku.

3. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená kedykoľvek písomne vypovedať túto zmluvu, a to aj bez udania dôvodu. Vypovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak:
- a) nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo jeho časť alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu či jeho časti treťou osobou takým spôsobom, že prenájomateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - b) nájomca nezaplatí splatné nájomné, resp. zálohy spojené s užívaním predmetu nájmu v plnej výške ani do splatnosti ďalšieho nájomného;
 - c) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať;
 - d) nastanú skutočnosti podľa článku III ods. 7 tejto zmluvy;
 - e) nájomca koná v rozpore s ustanovením článku V bod 4 tejto zmluvy.
 - f) nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore so zmluvou, najmä ak užíva predmet nájmu či jeho časť na iný účel ako bol určený,
 - g) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa,
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak prenájomateľ hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že adresou pre doručovanie odstúpenia od zmluvy sú sídla strán, uvedené v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy.
7. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa ods. 2 písm. c) alebo ods. 4 alebo ods. 5 tohto článku zmluvy, je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a prenájomateľovi ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé užívanie odovzdať do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej strane.
8. V prípade skončenia nájmu ktorýmkoľvek spôsobom podľa ods. 2 písm. a) a b) tohto článku je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a prenájomateľovi ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé užívanie odovzdať najneskôr do 3 pracovných dní od skončenia nájmu.
9. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, bude spísaný protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.
10. V prípade, ak nájomca poruší svoju povinnosť vypratať a odovzdať predmet nájmu prenájomateľovi v lehote v súlade s čl. IV. ods. 7 alebo 8 tejto zmluvy, nájomca je povinný prenájomateľovi na jeho výzvu zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100€ za každý aj začatý deň omeškania v lehote, určenej vo výzve.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
- a) zabezpečiť vykonanie opráv (mimo opráv uvedených v ods. 3 písm. m) tohto článku) na predmete nájmu, na vykonanie ktorých je povinný, bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o ich potrebe dozvedel,
 - b) vypracovať a nájomcovi doručiť vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, za ktoré nájomca platí zálohové platby.
2. Nájomca je oprávnený:
- a) užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve,
 - b) užívať aj prípadné spoločné priestory, ktorými sú schodištia a chodby, a to v rozsahu nevyhnutnom pre užívanie predmetu nájmu,
 - c) na pripojenie vlastných elektronických zariadení v prenajatých priestoroch použiť existujúce telekomunikačné siete (telefón, internet, televízia). V prípade, ak telekomunikačné siete nie sú

vybudované a nájomca chce využívať vlastnú prípojku, musí mať na jej zhotovenie písomný súhlas prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný:

- a) platiť riadne a včas nájomné a zálohové platby, umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu podľa tejto zmluvy,
- b) udržiavať predmet nájmu na vlastné náklady,
- c) najneskôr do 24 hodín od zistenia oznámiť prenajímateľovi škodu vzniknutú na predmete nájmu,
- d) najneskôr do 24 hodín od zistenia oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré nie sú drobnými opravami, a ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ (najmä ak súvisia s poruchami stavebnej konštrukcie, rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie a pod.) a umožniť vykonanie týchto opráv),
- e) zabezpečiť v predmete nájmu pre svojich zamestnancov a osoby, ktoré sa s jeho vedomím v týchto priestoroch zdržiavajú, bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v súlade s príslušnými právnymi predpismi, a to najmä s § 6, 7 a 21 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákona č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a nariadenia vlády SR č. 395/2006 Z. z.,
- f) o všetkých zmenách v predmete nájmu podľa tejto zmluvy, ktoré by mohli mať vplyv na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, je nájomca povinný bezodkladne informovať prenajímateľa,
- g) zabezpečovať a vykonávať na vlastné náklady protipožiarnu ochranu v zmysle príslušných právnych predpisov, a to najmä v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, súvisiacich predpisov, príslušných STN v oblasti protipožiarnej ochrany, a to v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájomcu nebytových priestorov a úzko spolupracovať s prenajímateľom vo veciach protipožiarnej ochrany, ktorá je prenajímateľovi uložená príslušnými právnymi predpismi,
- h) prenajímateľovi okamžite nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu,
- i) zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných technických zariadení, elektrospotrebičov, pracovných strojov a zabudovanej elektroinštalácie v predmete nájmu v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov,
- j) v predmete nájmu odstrániť všetky závady a nedostatky, ktoré boli zistené pri odborných prehliadkach a odborných skúškach,
- k) na základe požiadania povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok,
- l) vykonávať drobné opravy na vlastné náklady, pričom pojem drobné opravy pre potreby tejto zmluvy je vysvetlený v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka,
- m) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, dvere).
- n) užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia budovy tak, že v týchto priestoroch nie je oprávnený skladovať akýkoľvek materiál, zásoby alebo iné hnutelné veci, prípadne odpad a obmedzovať ostatných užívateľov/nájomcov.

4. Nájomca nesmie:

- a) dať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- b) vykonať zásahy do rozvodov elektrického vedenia, rozvodu vody a ostatných rozvodov energetických médií bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) vykonať zmeny na predmete nájmu, najmä stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VI Poistenie majetku

1. V prípade živelných pohrôm, znáša každá strana škody spôsobené na vlastnom majetku.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné straty a škody vzniknuté nájomcovi na jeho majetku, zásobách či zariadení, t. j. na všetkých hnutel'ných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa.
3. Poistenie vlastného hnutel'ného majetku nájomcu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

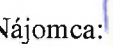
Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zo zmluvných strán. V zmysle § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nadobudne táto zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné robiť len písomne, a to očíslovanými dodatkami, schválenými a riadne podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.
3. Osobné údaje fyzickej osoby sa spracúvajú v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady Európy č. 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v nevyhnutnom rozsahu a výlučne pre účely evidencie a spracovania tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomnou dohodou, bezodkladne po zistení neplatnosti, neúčinnosti alebo nevykonateľnosti niektorého ustanovenia tejto zmluvy, nahradiť neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie tejto zmluvy novým ustanovením, ktoré je platné, účinné a vykonateľné a ktoré najviac zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia a ktoré najmä nebude predstavovať zrejmu výhodu alebo nevýhodu niektorej strany na úkor alebo prospech strany druhej. Strany sa zaväzujú v takomto prípade pozmeniť aj ostatné ustanovenia tejto zmluvy tak, aby nahradeným dojednaním boli v celkovom vzájomnom plnení strán splnené vyššie uvedené predpoklady. Do doby, pokiaľ takáto dohoda medzi stranami nebude uzavretá, rovnako aj v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia iné ustanovenia tejto zmluvy a ak také ustanovenia v nej obsiahnuté nie sú, potom sa použijú ustanovenia slovenských právnych predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory z tejto zmluvy budú riešiť prostredníctvom všeobecných súdov SR.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si zmluvné strany riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju podpisujú.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ.
8. **Príloha č. 1 – situačný plán, Príloha č. 2 – grafická situácia**, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

V Detve, dňa.....

V Detve, dňa 31.8.2022

Prenajímateľ: 

Nájomca: 

.....
Ing. Mojmir Chalupský
poverený výkonom funkcie riaditeľa

.....
Michal Štrapko

