

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3/2022

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:

konajúce prostredníctvom

správcu:

konajúci:

sídlo:

IČO:

DIČ:

bankové spojenie:

číslo účtu v tvare IBAN:

Registrovaná v registri organizácií, vedeného Štatistickým úradom SR

(ďalej len „prenajímateľ“)

Mesto Detva

Správa športových zariadení mesta Detva

Ing. Mojmír Chalupský, poverený výkonom funkcie riaditeľa

J. G. Tajovského 1369/7, 962 12 Detva

52 859 541

2121152297

Všeobecná úverová banka, a. s. retailová pobočka Detva

SK86 0200 0000 0042 3584 7458

a

Nájomca:

konajúci:

sídlo:

IČO:

DIČ:

IČDPH:

bankové spojenie:

číslo účtu v tvare IBAN:

(ďalej len „nájomca“)

Readvise, spoí. s r.o.

Peter Fekiač - konateľ

A. Hlinku 16, 962 12 Detva

53187016

212297255

SK2121297255

VUB, a.s.

SK20 0200 0000 0043 5294 0256

(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 neskorších zmien a dodatkov 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 súp. č. 913 na ulici M. R. Štefánika orientačné číslo 57 v Detve, druh stavby: kód 20- iná budova o celkovej ploche 1044,55 m², popis stavby: letný štadión postavený na pozemku C KN parc. č. 3801 o výmere 653 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len „budova“).

Článok II

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa za podmienok tejto zmluvy prenechať nájomcovi do nájmu na dočasné užívanie nebytové priestory o výmere 38,17 m² nachádzajúce sa v budove špecifikovanej v čl. I bod 1 zmluvy, tak ako sú vyznačené v Prílohe č. 1 – pôdorys budovy, (ďalej len „predmet nájmu“) a záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné za užívanie predmetu nájmu a dodržiavať povinnosti, dohodnuté v tejto zmluve.

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 na výlučne na účel kancelárske priestory.

Článok III

Nájomné a platby spojené s nájomom

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 č. 220/2019 dňa 16. 12. 2019 takto:

- Ostatné priestory : 28 €/m²/rok čo pri výmere 38,17 m² predstavuje sumu 1 068,76 € ročne

2. Celková výška nájmu je po zaokrúhlení 1 070 €/ročne . Nájomné bude fakturované štvrtročne vo výške 267,50 €.

3. Platby a služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t. j. za dodávky elektrickej energie, vodné a stočné a odvod zrážkovej vody, upratovanie spoločných priestorov (ďalej len zálohové platby) sa platia štvrtročne. Rozpočítavanie nákladov za spotrebu energií pri štvrtročnom 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 €/štvrtročne
vodné a stočné	150,00 €/rok	37,50 €/štvrtročne
odvod zrážkovej vody	30,00 €/rok	7,50 €/štvrtročne
upratovanie spoločných priestorov	24,00 €/rok	6,00 €/štvrtročne
Spolu:	804,00 €/rok	201,00 €/štvrtročne

Nájomné spolu so zálohovými platbami predstavuje:

1 874 €/ročne

468,50 €/štvrtročne

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 pre to dôvod vyplývajúci z podstatných zmien nákladov za dodané 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:

- na konci kalendárneho roka o mieru inflácie, ktorá je oficiálne uznaná Štatistickým úradom SR
- 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 neurčitú od 01.1.2023.

2. Nájom podľa tejto zmluvy zaniká:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
- b) písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu uvedenému v dohode;
- c) písomnou výpoveďou podľa ods. 3 tohto článku;
- d) 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. Výpovedná 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;
- b) nájomca nezaplatí splatné nájomné 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. 5 tejto zmluvy;
- e) nájomca koná v rozpore s ustanovením článku V bod 4 tejto zmluvy

5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak prenajímateľ 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 je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a prenajímateľovi ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé užívanie odovzdať do 15 dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy.

8. V prípade skončenia nájmu ktorýmkoľvek spôsobom podľa ods. 2 tohto článku je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a prenajímateľovi 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 prenajímateľovi v lehote v súlade s čl. IV. ods. 7 alebo 8 tejto zmluvy, nájomca je povinný prenajímateľovi na jeho výzvu v lehote, určenej vo výzve, zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € za každý aj začatý deň omeškania.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a zabezpečiť udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie; 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) zabezpečovať riadne plnenie služieb, spojených s nájmom
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
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 požiarmi 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) 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,
 - j) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, dvere).
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.
 - d) umiestňovať na plochách v areáli Letného štadióna v Detve reklamy a logá sponzorov bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa

Článok VI Poistenie majetku

1. V prípade živelných pohrôm, znáša každá zmluvná strana škody spôsobené na vlastnom majetku. Prenajímateľ je povinný poistiť predmet nájmu na celú dobu trvania nájomnej zmluvy.
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 prenájomateľa. 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 prenájomateľa.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné robiť len písomne, a to očíslovanými dodatkami, schválenými a riadne podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca akúkoľvek pohl'adávkou voči prenájomateľovi, alebo jej časť, vyplývajúcu z tejto zmluvy, resp. zo záväzkov z nej vyplývajúcich, nemôže postúpiť alebo založiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory z tejto zmluvy budú riešiť prostredníctvom všeobecných súdov SR.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia obdrží prenájomateľ.
6. Príloha č. 1 – pôdorys budovy tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
7. 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 používajú ustanovenia slovenských právnych predpisov.
8. 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.

V Detve, dňa: 30.12.2022

prenájomateľ:

Ing. Mojmir Chalupsky

-----, 762 12 Detva

----- IČO: 52859544 -----

Ing. Mojmir Chalupsky
poverený funkciou riaditeľa

V Detve, dňa: 30.12.2022

nájomca:

PETER FERIAC
Koratel