

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 04/2023/LS

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:

právna forma:

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

Mesto Detva

Správa športových zariadení mesta Detva

Ing. Ján Murín, riaditeľ organizácie

J. G. Tajovského 1369/7, 962 12 Detva

52859541

2121152297

Všeobecná úverová banka, a.s. retailová pobočka Detva

SK86 0200 0000 0042 3584 7458, BIC:SUBASKBX

príspevková organizácia registrovaná v registri organizácií,
vedeného Štatistickým úradom SR

a

Nájomca:

Konajúci:

Sídlo:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

Číslo účtu v tvare IBAN:

E-mail:

(ďalej len „**nájomca**“)

JUDr. Zdena Spodniaková , advokátka

JUDr. Zdena Spodniaková, advokátka

M.R. Štefánika 57, PSČ 962 12

31095208

1032786854

SK1032786854

SLSP, a.s.

SK24 0900 0000 0003 4189 3357

advokat.spodniakova@gmail.com

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

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je na základe Zmluvy o zverení majetku mesta Detva, zo dňa 06.08.2020, správcom majetku mesta Detva, ktoré je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Detva, obec Detva, katastrálne územie Detva, ktorá pozostáva:

a) z budovy súp. č. 913, nachádzajúcej sa na ulici M. R. Štefánika 57 v Detve, druh stavby: kód 20-iná budova o celkovej ploche 1.044,55 m², popis stavby: letný štadión evidovaná na LV č. 1 katastrálneho odboru Okresného úradu v Detve pre k. ú. Detva ako budova na pozemku registra C KN pare. č. 3801 o výmere 653 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorú tvorí budova s tromi nadzemnými podlažiami (ďalej len „**budova**“)

2. Nájomca: JUDr. Zdena Spodniaková, advokátka, právna forma: Slobodne povolanie – fyzická osoba podnikajúca na základe iného ako živnostenského zákona, inštitucionálny sektor :

samostatne zárobkovo činná osoba (SZČO), IČO: 31095208, sídlo M.R.Štefánika 57, 962 12 Detva.

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 nachádzajúce sa na III.NP budovy, označené v Prílohe č. 1 – situačný plán, spolu o výmere **43,56m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“), v situačnom pláne označené ako:

- miestnosť č. 312	kancelária	o výmere	20,47 m ²
- miestnosť č. 313	kancelária	o výmere	23,09 m ²

a záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné ako aj zmluvne dohodnuté platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu **ako kancelárske priestory**.

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

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 zmysle Prílohy č. 1 bod 2 časť B, písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Detva schválených MsZ v Detve uznesením č. 220/19 dňa 16.12.2019 s účinnosťou od 01.01.2020 nasledovne:

- ostatné priestory: **31,60 €/m²/rok** čo pri výmere **43,56 m²** predstavuje sumu **1.376,50 €/rok**

2. Spolu ročný nájom predstavuje sumu **1.387,87 €**. Nájomné bude fakturované **mesačne vo výške 114,71 €**.

3. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t. j. za dodávku elektrickej energie, za dodávku tepla, za odvod zrážkovej vody, upratovanie spoločných priestorov a za vodné a stočné (ďalej len „**zálohové platby**“) sa platia štvrťročne. Rozpočítanie nákladov za spotrebu energií pri ročnom vyúčtovaní preddavkov bude vykonané v zmysle Smernice mesta Detva č. 10/2017 o rozpočítavaní nákladov za spotrebu energií pre nájomcov nebytových priestorov pri vyúčtovaní preddavkov a príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky.

Náklady spojené s predmetom nájmu (zálohové platby):

elektrická energia, kúrenie	360,00 €/rok	30,00 €/mesačne
vodné a stočné	127,20 €/rok	10,60 €/ mesačne
odvod zrážkovej vody	48,00 €/rok	4,00 €/ mesačne
upratovanie spoločných priestorov	24,00 €/rok	2,00 €/ mesačne
Spolu:	559,20 €/rok	46,60 €/ mesačne

Nájomné spolu so zálohovými platbami predstavuje: 161,31 €/mesačne.

4. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to spôsobom a v lehote

splatnosti uvedenej vo faktúre. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania nájomného alebo zálohovej platby na účet prenajímateľa uvedení vo faktúre.

5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne:

- a) každoročne meniť výšku nájomného počnúc dňom 01.04. toho- ktorého kalendárneho roka o ročnú mieru inflácie, vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok,
 - b) zmeniť výšku nájomného v prípade schválenia zmeny nájomného v Zásadách hospodárenia s majetkom mesta Detva Mestským zastupiteľstvom v Detve,
 - c) zmeniť výšku zálohových platieb, pokiaľ dodávateľ toho-ktorého média zvýši jeho cenu.
- 6. Prenajímateľ je povinný zvýšenie nájomného písomne oznámiť nájomcovi, pričom neakceptovanie jednostrannej zmeny výšky nájmu podľa ods. 5 tohto článku zmluvy, zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy. Nájomca je povinný takto zvýšené nájomné alebo zálohové platby platiť prenajímateľovi odo dňa oznámenia takejto zmeny.**
- 7. Ak vzniknú z predmetu tejto zmluvy pohľadávky nájomcu voči prenajímateľovi, tieto môže byť započítané voči nájomnému, nie však voči zálohovým platbám za služby, spojené s nájmom.**

Článok IV **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára s účinnosťou od 01.07.2023 na dobu určitú do 30.06.2028.

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 takým spôsobom, že prenajímateľovi 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. 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(Príloha 2).**

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 zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € za každý aj začatý deň omeškania v lehote, určenej vo výzve.

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) 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) umiestniť na priečelí budovy, bližšie špecifikovanej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, tabuľu s jeho označením,
- c) na pripojenie vlastných elektronických zariadení v predmete nájmu 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,
- b) umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu podľa tejto zmluvy,
- c) udržiavať predmet nájmu na vlastné náklady,
- d) najneskôr do 24 hodín od zistenia oznámiť prenajímateľovi škodu vzniknutú na predmete nájmu,
- e) 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),
- f) 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 o BOZP a o zmene a doplnení niektorých zákonov č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákona o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a nariadenia vlády SR o minimálnych požiadavkách na poskytovanie a používanie osobných ochranných pracovných prostriedkov č. 395/2006 Z. z.,
- g) 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,
- h) 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,

i) prenajímateľovi okamžite nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu,
j) 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,

k) v predmete nájmu odstrániť všetky závady a nedostatky, ktoré boli zistené pri odborných prehliadkach a odborných skúškach,

l) na základe požiadania povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok,

m) 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,

n) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, dvere),

o) 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. Prenajímateľ je povinný poistiť predmet nájmu na celú dobu trvania nájomnej zmluvy.

2. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadné straty a škody vzniknuté nájomcovi na jeho majetku, zásobách či zariadení, t. j. na všetkých hnutelných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa. Poistenie vlastného hnutelného 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 v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.

2. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné robiť len písomne, a to riadne očíslovanými dodatkami, schválenými a podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca práva a povinnosti ako aj akúkoľvek pohľadávku voči prenajímateľovi, alebo jej časť, všetko vyplývajúce z tejto zmluvy, resp. zo záväzkov z nej vyplývajúcich, nemôže postúpiť alebo založiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory z tejto zmluvy budú riešiť prostredníctvom všeobecných súdov SR.
5. 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.
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 1 – Situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
9. Príloha 2 – Preberací protokol tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy
10. Príloha 3 – Súpis elektrospotrebičov, nájomcu tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy
11. Príloha 4 – fotokópia uznesenia č.135/6/2023 MsZ v Detve zo dňa 08.06.2023 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy
12. Prílohy 5 – Potvrdenie o miere inflácie v SR

V Detve, dňa 22.06.2023

V, dňa

prenajímateľ: **Správa športových zariadení mesta Detva**

nájomca:

Ing. Ján Murín
riaditeľ organizácie

JUDr. Zdena Spodnišková
advokátka