

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. OFaM/41/2024

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ : MESTO SEČOVCE

Námestie sv. Cyrila a Metoda 43/27, 078 01 Sečovce
Zastúpené : PaedDr. Dominik Frajkor, primátor mesta
IČO : 00331899
bankové spojenie : VÚB, a.s.
IBAN : SK05 0200 0000 0000 1922 9622
(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca : Miestna organizácia Slovenského rybárskeho zväzu Sečovce

Námestie sv. Cyrila a Metoda 142
IČO:00 178 209 0809
DIČ: 2020721780
číslo účtu: SK13 0900 0000 0001 0583 0940
/ ďalej ako "nájomca"/

Uzatvárajú, v zmysle zákona č. 116/1990 Zb.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej ako „zmluva“) v nasledovnom znení:

Článok II. Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Sečovce, zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Trebišov, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 2724, stavby súpisné číslo 142, postavenej na pozemku, parc.č.3336, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria.

2.2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 2.1. tohto článku, do nájmu nájomcovi a to:

- a) kancelária č.8 o celkovej výmere 17,50 m², v administratívnej budove na ul. Námestie sv. Cyrila a Metoda č.142
- b) sklad o výmere 17,50 m² na ul. Námestie sv. Cyrila a Metoda č. 142

(ďalej a), b) ako „predmet nájmu“).

Článok III. Účel nájmu

- 3.1.** Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať výlučne za účelom **prevádzkovania kancelárie pre vydávanie povolení na rybolov a skladu materiálu využívaného pri organizovaní súťaží ako aj náradia využívaného pri starostlivosti o vodnú nádrž Sečovce.**
- 3.2.** Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade a za splnenia všetkých povinností, vyplývajúcich mu z príslušných právnych predpisov. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu dôkladne oboznámil a tento spĺňa podmienky príslušných právnych predpisov pre jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu. Za prípadné nesplnenie povinností, súvisiacich s účelom, na ktorý je predmet nájmu prenajímaný, zodpovedá v celom rozsahu jedine nájomca.
- 3.3.** Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka predmetu nájmu, t. j. prenajímateľa.

Článok IV. Nájomné – odplata za užívanie predmetu nájmu

- 4.1.** Prenájom nebytových priestorov na základe Uznesenia č. 153/2024 z 12. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Sečovciach dňa 17.4.2024, mesto Sečovce schválilo spôsobom hodného osobitného zreteľa, pre nájomcu Miestna organizácia Slovenského rybárskeho zväzu v Sečovciach, sídlo: Námestie sv. Cyrila a Metoda 142, 078 01 Sečovce, IČO 00 178 209 0809:
1. podľa čl. 10, ods. 10.6., bod č. 16 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sečovce: nájom majetku, ktorý bude užívaný na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel najmä v oblasti sociálnej, charitatívnej, osvetovej, kultúrnej, výchovno-vzdelávacej a športovej, pre potreby občianskych alebo záujmových združení na neziskovú činnosť.
 2. podľa čl. 10, ods. 10.10, bod č. 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sečovce: pozemkov, nebytových priestorov a budov až na **1,00 EURO/rok**/za celý rok predmet nájmu, pre potreby športových klubov, telovýchovných organizácií, neziskových organizácií, vzdelávacích inštitúcií, občianskym združeniam, záujmovým skupinám, kde na využitie majetku je predložený konkrétny zámer verejnoprospešného charakteru a zároveň preukazujúci budúce užívanie nájomcom na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, ktorý prispeje k zlepšeniu a ochrane životného prostredia, podporí zámery mesta v oblasti športovej, sociálnej, výchovno-vzdelávacej, kultúrnej, atď, alebo podporí rozvoj neziskového sektora – napr. nájom pre účel využitia ako potravinová banka, červený kríž, charita, majetok mesta prispeje k zvýšeniu ochrany životného prostredia, protipovodňovej ochrany, civilnej ochrany alebo protipožiarnej ochrany.

4.2. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že výška nájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá **v súlade s Uznesením č. 153/2024 z 12. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Sečovciach dňa 17.4.2024.** Zároveň nájomca bez výhrad súhlasí s tým, že v prípade ak dôjde k zmene výšky nájomného v dôsledku zmeny Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sečovce, upravujúcich výšku nájomného, sa táto zmena výšky nájomného vykoná na základe písomného oznámenie prenajímateľa doručeného nájomcovi, , to všetko bez toho, aby zmluvné strany uzatvárali písomný dodatok k tejto zmluve.

Článok V. Doba nájmu

5.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.05.2024 na dobu neurčitú** a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

5.2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonávajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Článok VI. Skončenie nájmu

6.1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.

6.2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

6.3. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, nájom zaniká:

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom,
- c) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.

6.4. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením ak prenajímateľa bez predchádzajúceho bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov v voči nájomcovi v prípade ak nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe, alebo nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel a ani sa s prenajímateľom písomne nedohodol inak; alebo ak nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy.

6.5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Článok VII. Ďalšie ustanovenia

7.1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

7.2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu, špecifikovaného v Čl. II., bod 2.2. z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov, súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods.2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu v prenajatých priestoroch plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

7.3. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.

7.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7.5. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny týkajúce sa nájomcu, najmä zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v tejto zmluve.

7.6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s Čl. VI., bod 6.4. tejto zmluvy.

7.7. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie dverí, údržba podláh, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z..

V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhradza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.

7.8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle Čl. VII., bod 7.6. a bod 7.7. tejto zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastníak predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady, po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy a bez požadovania protihodnoty toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu.

7.9. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu.

7.10. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu. Nájomca je povinný majetok vnesený do predmetu nájmu si poistiť na vlastné náklady pre prípad ich poškodenia, odcudzenia, či iného znehodnotenia. Nájomca je povinný majetok vnesený do predmetu nájmu si poistiť na vlastné náklady pre prípad ich poškodenia, odcudzenia, či iného znehodnotenia.

7.11. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas vlastníka nehnuteľnosti, t.j. prenajímateľa. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov, podľa tohto bodu, znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.

7.12. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.

7.13. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr v posledný deň trvania nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe, opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ

oprávnený nebytové priestory vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom, bez uvedenia prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia zmluvy, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný. V prípade, ak prenajímateľ pri ukončení zmluvy nebude požadovať vrátenie predmetu nájmu do pôvodného stavu a vykonané úpravy a opravy sa budú považovať za technické zhodnotenie predmetu nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu za ním vykonané technické zhodnotenie predmetu nájmu.

7.14. V prípade nesplnenia povinnosti, uvedenej v bode 7.13. tohto článku tejto zmluvy, riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR, a to za každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.

7.15. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.

7.16. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.

7.17. Pri vykonávaní činností, spojených s účelom nájmu, vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov, súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

8.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, v súlade s úst. § 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 v spojení s úst. § 47a zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

8.2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

8.3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.

8.4. Dohodnutý nájom, podľa tejto zmluvy, je v súlade so základnými dokumentami prenajímateľa, ktoré určujú hospodárenie s majetkom prenajímateľa.

8.5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti, podľa tejto zmluvy, si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou, obsahujúcou právne významné skutočnosti, sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.

8.6. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručení dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručení tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.

8.7. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Obchodného zákonníka.

8.10. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Sečovciach, dňa :

V Sečovciach, dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....

.....

PaedDr. Dominik Frajkor,
primátor mesta

MO SZR