

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Suchá nad Parnou

sídlo: 919 01 Suchá nad Parnou č. 68

zastúpený: Ing. Martin Glončák, štatutárny zástupca, starosta obce

IČO: 00313009

bankové spojenie IBAN : SK74 5600 0000 0010 2475 7002

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

SLUŽBY Suchá nad Parnou s.r.o., registrovaný sociálny podnik

sídlo: 919 01 Suchá nad Parnou č. 68

štatutárny zástupca: Ing. Mária Srnáková, konateľ

IČO: 531 31 801

DIČ: 21 21 277 521

IČ DPH: SK 21 21 277 521

bankové spojenie: VÚB, a.s.

číslo účtu: IBAN SK95 0200 0000 0043 1166 0653

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou prenajímateľ ako výlučný vlastník prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 3 tohto článku zmluvy, aby ho dočasne, v dobe a na účel podľa tejto zmluvy užíval. Jedná sa priestor, ktorý stavebne modernizovaný a prispôsobený na účel prenájmu.
2. Predmetom nájmu, podľa tejto zmluvy, sú nebytové priestory v budove obecného úradu vo vlastníctve Obce Suchá nad Parnou, nachádzajúcej sa v obci Suchá nad Parnou č. 68, súpisné číslo 68, postavené na parcele registra C – KN číslo 22/1, v katastrálnom území Suchá nad Parnou, zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1300 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Trnave.
3. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenajíma nájomcovi časť podzemných nebytových priestorov v budove (bývalej kotolne) podľa bodu 2 tohto článku zmluvy, **spolu o výmere 149,06 m²**, podľa situačného plánu v **Prílohe č.1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy, a to:
 - Nebytový priestor posilňovne – fitnes 1 a 2 časť v podzemnom podlaží, o podlahovej ploche spolu 130,66 m²

- Nebytový priestor šatní a soc. zariadení (ženské, mužské) na 1. podlaží, o podlahovej ploche spolu 18,40 m²
- 4. Nájomca zároveň touto zmluvou prenajíma nájomcovi hnutelné veci – stroje a zariadenie na cvičenie, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a ktorý zoznam je uvedený ako **Príloha č. 2** tejto zmluvy.
- 5. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takom stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné v rozsahu stanovenom touto zmluvou.
- 6. K odovzdaniu a prevzatiu nebytových priestorov dôjde do 3 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Článok II Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu výlučne na účel prevádzkovania športového zariadenia – obecnej posilňovne - fitness, na ktoré sú v súčasnosti stavebne určené.
2. Nájomca bude prevádzku zabezpečovať podľa Prevádzkového poriadku vydaného prenajímateľom a v súlade s Rozhodnutím Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Trnave, počas prevádzkových hodín: pondelok až nedeľa v čase od 14,00 — 22,00 hod.

Článok III Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy, sa nájom uzatvára **na dobu neurčitú**.

Článok IV Nájomné

1. Na základe skutočnosti, že nájomca zabezpečil vo vlastnej réžii z vlastných finančných prostriedkov časť strojového vybavenia na športové zariadenie v celkovej hodnote 46 656 Eur, na základe platných Zásad s hospodárením a nakladaním s majetkom obce Suchá nad Parnou, obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 30. júla 2024, uznesením č. 112/2024 rozhodlo, že nájomca bude nájomné hradiť prenajímateľovi náklady spojené s predmetom zmluvy (nájom) el. energiu, plyn, vodné a stočné v pomernej výške za prenajatú podlahovú plochu.
2. Úhrada nájomného vo forme nákladov na energie a služby podľa skutočných mesačných nákladov (*služby napr. upratovanie a čistenie, odvoz tuhého komunálneho odpadu, opravy a údržba priestorov a technických rozvodov budovy, a pod.*) **podľa skutočných mesačných nákladov, na základe dodávateľských faktúr**, prepočítaných pomerom nájomcom užívanej plochy predmetu nájmu, podľa m² a celkovej plochy priestorov budovy prenajímateľa.
3. Náklady za služby spojené s predmetom nájmu je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť na základe zmien uskutočnených podľa všeobecne záväzného predpisu, alebo zvýšenia cien energií a médií účtovaných prenajímateľovi dodávateľskými organizáciami, formou aktuálneho výpočtového listu podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, bez povinnosti vyhotovovania dodatku k zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že takto upravený a obidvoma

stranami podpísaný výpočtový list je pre obe zmluvné strany záväzný od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jeho podpísaní.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby, podľa tohto článku zmluvy, **mesačne** na základe prenajímateľom vystavenej faktúry, vždy do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi a to prevodným príkazom na účet prenajímateľa. Kópie dodávateľských faktúr budú tvoriť prílohu faktúr vystavených prenajímateľom.
3. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo iných peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške určenej právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania.

Článok V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv na predmete nájmu, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti. V prípade havárií je nájomca povinný ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, tepla, a pod.).
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo vykonávať žiadne stavebné úpravy súvisiace s využívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností prenechať predmet nájmu a ani ich časti do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným osobám.
4. Nájomca zabezpečuje bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (§ 21 preventívne a ochranné služby). Ďalej je povinný dodržiavať hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový poriadok.
5. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarom v predmete nájmu, v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane pred požiarom“) a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu. Prenajímateľ zodpovedá podľa ustanovenia § 4 písm. i) zákona o ochrane pred požiarom za vykonávanie pravidelnej kontroly a podľa § 5 písm. a) zákona o ochrane pred požiarom za trvalú akčioschopnosť protipožiarno-technických zariadení, ktoré spravuje.
6. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, s ustanoveniami § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný dbať, aby užívaním predmetu nájmu nájomcom nedošlo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. O tomto prenechaní sa spíše protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu. Prenajímateľ

sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na užívanie na účely tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v tomto stave.

8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov, ako aj požiarne poplachové smernice. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
9. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť čistenie a upratovanie priestorov predmetu nájmu.
10. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Táka zmena bude vykonaná vo forme dodatku k zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje pred zmenou.
11. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatom priestore zdržujú.
12. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu.
13. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného pracovníka nájomcu, za účelom priebežnej kontroly nebytových priestorov, dodržiavania hygienických noriem a protipožiarnych predpisov.

Článok VI Trvanie a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od nadobudnutia jej účinnosti.
2. Túto zmluvu je možné predčasne ukončiť:
 - a) na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán
 - b) výpoveďou
 - c) odstúpením
3. Prenajímateľ a nájomca môže ukončiť zmluvu:
 - a) **výpoveďou zo strany prenajímateľa** z dôvodov uvedených v § 9, ods. 2 a § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná doba je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, mimo dôvodu uvedeného v § 9 ods. 2 písm. b), kde sa dohodou zmluvných strán dojednáva 1 mesačná výpovedná doba a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - b) **výpoveďou zo strany nájomcu** z dôvodov uvedených v § 9, ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná doba je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

4. Zmluvné strany môžu pred uplynutím doby, na ktorú sa dojednal nájom, zmluvu predčasne ukončiť aj odstúpením od zmluvy, a to v zmysle ustanovenia § 679 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, pričom účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť náklady na tie opravy a práce, ktorými sa prenajatý priestor uvedie do stavu, v akom ho prenajímateľ odovzdal nájomcovi.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa spravujú predpismi zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a súvisiacim právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať na základe dohody obidvoch zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov, príp. dohody, ktoré musia mať písomnú formu.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami. a účinnosti nadobúda dňom nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv venom Úradom vlády Slovenskej republiky. Zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom obce Suchá nad Parnou na zasadnutí dňa 30. júla 2024, uznesením č. 112/2024.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnocenných rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdrží jeden rovnopis.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, bola uzavretá na základe ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojím vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

V Suchoj nad Parnou, 1. augusta 2024

Ing. Martin Glončák v.r.
starosta
za prenajímateľa

Ing. Mária Srnáková v.r.
konateľ
za nájomcu