

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Svit**

Sídlo: Hviezdoslavova 268/32, 059 21 Svit

Štatutárny zástupca: Ing. Dáša Vojsovičová, primátorka mesta

IČO: 00 326 607

DIC: 202 121 2754

IBAN: SK60 0200 0000 0000 2472 7562

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Umelecký klub Fantázia, o.z.**

Právna forma: občianske združenie

Registrácia: MV SR, registračné číslo VVS/1-900/90-32165

Sídlo: SNP 145/9, 059 21 Svit

Štatutárny orgán: Viera Piekielnicka, predseda

IČO: 42 08 33 54

(ďalej len „nájomca“)

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

Článok II.

Všeobecné ustanovenia

- 2.1** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budovy so súpisným číslom 198, Dom kultúry na Námestí J.A. Baťu vo Svite, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 175/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 935 m², katastrálne územie Svit, zapísanej v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Poprade, katastrálnom odbore na LV č. 1.

Článok III.

Predmet zmluvy

- 3.1** Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory, nachádzajúce sa v budove súp. č. 198, bližšie špecifikovanej v Článku II. bod 2.1 tejto zmluvy, a to:
- zrkadlovú sálu o výmere 55 m², vrátane šatní a sociálneho zariadenia na prízemí Domu kultúry, (ďalej aj ako „predmet zmluvy“ alebo „predmet nájmu“), pričom rozsah užívania nebytových priestorov je vymedzený v Článku IV., bod 4.2 zmluvy.
- 3.2** Prenajímateľ prehlasuje, že prenajímané nebytové priestory vrátane vybavenia sú prenajímané v súlade s ust. § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 3.3** Vybavením prenajatého nebytového priestoru sa rozumejú vnútorné inštalácie inžinierskych sietí, ako je rozvod vody, elektriny a vykurovania, prípadne sociálne zariadenie v spoločných priestoroch.
- 3.4** Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu ku dňu účinnosti zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol.
- 3.5** Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu a v takomto

stave ho za podmienok, uvedených v tejto zmluve, preberá do nájmu.

Článok IV.

Účel nájmu a rozsah užívania predmetu nájmu

- 4.1** Predmet nájmu sa prenajíma za účelom realizácie skúšok členov orchestra hudobnej a tanečnej zložky Umeleckého klubu Fantázia.
- 4.2** Rozsah užívania predmetu nájmu:
- zrkadlová sála na prízemí:
 - počas pravidelných stretnutí: každú stredu a piatok v čase od 13.00 hod. do 16.30 hod., t. j. v rozsahu 7 hodín týždenne
 - zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v prenajímaných priestoroch, v nebytových priestoroch, ktoré nie sú premetom nájmu, ani v spoločných priestoroch budovy Domu kultúry, nie je oprávnený umiestňovať hnutelné veci (napr. ďalšie skrine, inventár a pod.).
- 4.3** Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak sa v priestoroch divadelnej alebo zrkadlovej sály bude konať platené podujatie, alebo podujatie organizované Mestom Svit alebo subjektami v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti, bude termín stretnutia súboru, dohodnutý na základe tejto zmluvy, zrušený bez náhrady, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.4** Nájomca nie je oprávnený využívať predmet nájmu nad rámec rozsahu užívania podľa bodu 4.2 tohto Článku. Porušenie tejto povinnosti je považované za hrubé porušenie zmluvných podmienok.

Článok V.

Doba trvania nájmu

- 5.1** Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok VI.

Výška nájomného

- 6.1** Výška nájomného je schválená Mestským zastupiteľstvom mesta Svit, a to uznesením č. 39/2024 zo dňa 25.4.2024 vo výške 1,-- €/predmet nájmu/rok, slovom: jedno euro.
- 6.2** Nájomca je povinný:
- a) do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy požiadať BYTOVÝ PODNIK SVIT, s.r.o., o vypracovanie zmluvy za účelom úhrady prevádzkových nákladov, spojených s užívaním predmetu nájmu,
 - b) predpísané platby podľa bodu a) uhrádzať v stanovených termínoch splatnosti, pričom porušenie tejto povinnosti je považované za hrubé porušenie zmluvných podmienok.
- 6.3** V prípade, že bude mestským zastupiteľstvom schválená iná výška nájomného, prenajímateľ vyzve nájomcu k podpisu dodatku k tejto zmluve, v ktorom sa upraví výška nájomného. Nájomca sa týmto zaväzuje uzavrieť dodatok k tejto zmluve po písomnej výzve prenajímateľa, najneskôr v lehote 10-tich dní odo dňa jej doručenia. Porušenie tohto dojednania sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok.

Článok VII.

Splatnosť nájomného

- 7.1** Nájomné vo výške 1,-- € nájomca uhradí jednorazovo, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v stanovenej lehote splatnosti, uvedenej vo faktúre. Prenajímateľ vystaví faktúru vždy v lehote do 31.01. bežného (kalendárneho) roka.
- 7.2** Omeškanie nájomcu s platbou nájomného presahujúce 30 dní odo dňa jeho splatnosti je považované za hrubé porušenie zmluvných podmienok.

- 7.3 Dňom zaplattenia je deň pripísania nájomného resp. dlžnej čiastky v prospech účtu prenajímateľa.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na výšku nájomného, sa nájomné za rok 2024 nebude alikvotne krátiť. Nájomné za kalendárny rok 2024 vo výške 1,-- € uhradí nájomca jednorazovo, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v stanovenej lehote splatnosti, uvedenej vo faktúre. Prenajímateľ vystaví faktúru za rok 2024 do siedmich dní od účinnosti zmluvy.

Článok VIII. Skončenie nájmu

- 8.1 Nájom je možné ukončiť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán písomnou formou.
- 8.2 Zmluvné strany môžu nájom skončiť aj písomnou výpoveďou s 3 mesačnou výpovednou lehotou, počítanou od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
- 8.3 Porušenie niektorej z povinností, uvedených v bodoch 4.2, 4.4, 6.2, 6.3, 7.2, 9.3, 9.8 posudzujú zmluvné strany ako hrubé porušenie zmluvných podmienok. V tomto prípade môže prenajímateľ vypovedať túto zmluvu so 7 dňovou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom, nasledujúcim po dni, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.
- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi, ak :
- a) nájomca si nesplní svoju povinnosť uzavrieť zmluvný vzťah v zmysle bodu 6.2 písm. a) tejto zmluvy, alebo
 - b) sú v prenajatých nebytových priestoroch organizované akcie, alebo vykonávaná iná činnosť smerujúca k potláčaniu základných práv a slobôd osôb, alebo k hlásaniu rasovej, etnickej, národnostnej alebo náboženskej nenávisti alebo nenávisti voči inej skupine osôb, alebo
 - c) nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda.
- 8.5 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že technický stav nebytových priestorov sa stane nespôsobilým na ich užívanie na účel dohodnutý v tejto zmluve, a to bez zavinenia nájomcu.
- 8.6 V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď bude prejav vôle o odstúpení od zmluvy doručený druhej zmluvnej strane.
- 8.7 Po skončení nájomného vzťahu, založeného touto zmluvou nájomca do 7 dní odo dňa skončenia nájmu protokolárne odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v užívania schopnom stave. Dňom skončenia nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu sa nájomca zaväzuje uvoľniť predmet nájmu, odstrániť z neho všetok svoj majetok a uviesť ho do stavu, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri nesplnení tohto záväzku sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,-- € za každý, aj začatý deň omeškania s uvoľnením predmetu nájmu, prenajatého podľa tejto zmluvy.

Článok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 9.1 Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu v čase jeho užívania tak, aby to nenarušilo priebeh užívania, s výnimkou havarijných situácií.
- 9.2 Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.

- 9.3 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tohto dojednaní sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok.
- 9.4 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok vo vlastníctve nájomcu, resp. vo vlastníctve tretích osôb, ktorý sa v prenajatých priestoroch nachádza a nenesie zodpovednosť za prípadné škody na zdraví nájomcu, alebo tretích osôb a za škody na majetku.
- 9.5 Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti, vyplývajúce najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z platných právnych predpisov, ako je napr. zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov a iné.
- 9.6 Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi, súvisiacimi s prevádzkou. Nájomca sa zaväzuje starať sa o údržbu predmetu trvalého nájmu na vlastné náklady, v rozsahu: maľovanie, nátery, zasklievanie okien a iných konštrukcií, dezinfekciu, dezinfekciu, deratizáciu, opravy alebo výmeny zámkov, kovaní, zásuviek, vypínačov, svietidiel, a ďalšiu menšiu údržbu a opravy.
- 9.7 Väčší rozsah poškodení a závad, ktoré vzniknú bez zavinenia nájomcu v priebehu nájmu, oznámi nájomca bezodkladne prenajímateľovi. Závady, uvedené v tomto bode odstráni prenajímateľ v termíne, dohodnutom s nájomcom, pričom je nájomca povinný vykonanie týchto prác strpieť.
- 9.8 V prípade potreby vykonania stavebných úprav, opráv, resp. rekonštrukčných prác na predmete nájmu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, je nájomca oprávnený ich vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je považované za hrubé porušenie zmluvných podmienok. Nájomca vyhlasuje, že si počas trvania nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu akýchkoľvek nákladov, vynaložených na stavebné úpravy, opravy a rekonštrukciu predmetu nájmu a pod. a nebude si voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky z titulu vykonania týchto prác, a to ani v prípade udelenia súhlasu prenajímateľa podľa prvej vety tohto bodu zmluvy.
- 9.9 Zodpovednosť za škodu na predmete nájmu, spoločných priestoroch a zodpovednosť za škodu vyplývajúcu z porušenia povinností zmluvných strán, vrátane náhrady škody, sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadnú škodu, ktorú spôsobí na predmete nájmu nájomca, jeho zamestnanec/klient/návštevník resp. tretie osoby, znáša nájomca. V prípade vzniku škody je nájomca povinný túto škodu bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi.
- 9.10 Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť, na požiadanie preukázať prenajímateľovi, a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťňu zmluvu na poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou.
- 9.11 Nájomca je povinný vždy bezprostredne po ukončení skúšok predmet nájmu na vlastné náklady upratať, resp. vyčistiť a uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nesie plnú zodpovednosť za čistotu a poriadok v predmete nájmu (javisko a šatne). V prípade, že nájomca nedodrží tento záväzok, bude upratovanie zrealizované prostredníctvom správcu objektu, spoločnosti BYTOVÝ PODNIK SVIT, s.r.o., ktorý bude vykonané práce fakturovať nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje vystavenú faktúru uhradiť.
- 9.12 Nájomca sa zaväzuje pred opustením predmetu nájmu skontrolovať, či sú vo všetkých priestoroch vypnuté svetlá, zatvorené okná, či v sociálnych zariadeniach netečie voda a skontrolovať, či sa v predmete nájmu a v spoločných priestoroch nenachádzajú cudzie osoby. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca v plnej výške znáša náklady, ktoré s jej porušením súvisia.

- 9.13** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, odkedy k zmene došlo, oznámiť prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosť, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (napríklad zmena štatutárneho orgánu, sídla a podobne). Za nesplnenie tohto záväzku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50,-- € a nájomca sa zaväzuje ju zaplatiť.
- 9.14** Pre prípad potreby vstupu do predmetu trvalého nájmu v neprítomnosti nájomcu za mimoriadnej situácie je bezprostredne po uzavretí zmluvy resp. po odovzdaní priestorov nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi po jednom vyhotovení kľúčov od zámkov dverí v prenajatých priestoroch (tzv. rezervný kľúč), a to v zapečatenej obálke. Za ich prípadné zneužitie zodpovedá prenajímateľ. V prípade použitia rezervného kľúča z vyššie uvedeného dôvodu je prenajímateľ povinný o tom bez zbytočného odkladu informovať nájomcu.
- 9.15** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok, platný v predmete nájmu.
- 9.16** Nájomca vyhlasuje, že jeho činnosť má lokálny charakter a nemá vplyv na obchodovanie medzi členskými štátmi Európskej únie.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

- 10.1** Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva mesta Svit č. 39/2024 zo dňa 25.4.2024, v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) a ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanoveniami Článku VI., § 14, bod 13, písm. d) a bod 14 písm. h) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Svit.
- 10.2** Pre vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a všeobecné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v platnom znení.
- 10.3** Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno uskutočniť len formou písomných očíslovaných dodatkov, odsúhlasených a podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 10.4** Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.
- 10.5** Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany, uvedenú v Článku I. zmluvy, alebo na inú adresu, ktorú zmluvná strana oznámi druhej zmluvnej strane.
- 10.6** Písomnosť sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok: v prípade osobného doručovania odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníu alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou, v prípade doručovania prostredníctvom poštového doručovateľa, doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníu, najneskôr však uplynutím úložnej lehoty, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.
- 10.7** Zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom 1.9.2024, v zmysle § 47a ods.2 Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 10.8** Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.

10.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju podpísali.

Vo Svite, dňa: 22.7.2024

Vo Svite, dňa: 22.7.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Dáša Vojsovičová
primátorka mesta

Viera Piekielnicka
predseda