

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 1/2024/NZ/ OMRR

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Prenajímateľ:

Centrum voľného času PRIMA

sídlo: SNP č.39, 053 42 Krompachy,

IČO: 35556293

konajúce prostredníctvom: **PaedDr. Slávky Šmidovej**

bankové spojenie: Prima banka a.s.

číslo účtu: 1131727001/5600

IBAN: SK39 5600 0000 0011 3172 7001

Nájomca:

Mgr. Milan G MUCA

adresa: Veterná ulica 858/28, 053 42 Krompachy

dátum narodenia: 07.10.1961

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov za uvedených podmienok:

Článok I.

Vlastníctvo nehnuteľnosti

Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti majetku vedeného na liste vlastníctva – objektu Centra voľného času PRIMA, SNP č.39, súpisné číslo 369, stojaceho na parcele registra „C“KN č.2516, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria s výmerou 419 m², zapísaného v liste vlastníctva č.1 pre k.ú. Krompachy, obec: Krompachy, okres: Spišská Nová Ves.

Článok II.

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom priestoru v suteréne – miestnosť skúšobne (vpravo vchod oproti dielni, vedľa Fitnes centra) a priestorov, ktoré k nej patria (chodba, WC) na účely výlučne kultúrnej činnosti: Nácvik hudobnej skupiny.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor - v suteréne CVC PRIMA – miestnosť: **skúšobňa** (oproti dielni, vedľa Fitnes Centra) s výmerou (4,80m x 4,40m) **21,12 m²** NP objektu Centra voľného času PRIMA, SNP č.39, so súp. č. 369, v Krompachoch ,stojacej na parcele uvedenej v článku I v rozsahu 10 dní v každom kalendárnom mesiaci.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude zo strany nájomcu využívaný **výlučne na účely kultúrnej činnosti – nácvik hudobnej skupiny.**
4. Nebytový priestor sa prenajíma v súlade §9a, ods. 9, písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade § 20, ods. 6, písm. j) ***Zásad hospodárenia nakladania s majetkom mesta Krompachy a to v trvaní maximálne 10 dní v kalendárnom mesiaci.***
5. Nájomca má spolu s prenajatým priestorom právo užívať aj priestory sociálneho zariadenia a zanechávať po ich použití čistotu a poriadok ako aj v miestnosti- skúšobňa, v ktorej bude prebiehať nácvik.
6. Nájomca je povinný viesť svoj čas príchodu a odchodu v prislúchajúcej dokumentácii, ktorá je umiestnená v miestnosti (skúšobňa), kde bude prebiehať nácvik.

Článok III.

Doba a skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 07.09.2024 do 07.09.2025** (doba nájmu).
2. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy končí:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) zánikom predmetu nájmu,
 - c) dohodou o skončení tejto zmluvy alebo
 - d) výpoveďou zmluvy niektorou zo zmluvných strán.

3. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov dohodli, že počas doby nájmu môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať len z dôvodu, že:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo ich užíva na iný než dohodnutý účel;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného resp. jeho časti alebo s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom, resp. s ich časťou;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) nájomca alebo osoba, ktorá pre neho pracuje v prenajatých priestoroch, umožní, trpí alebo napomáha iným osobám vykonávať v prenajatých priestoroch činnosti, ktoré sú podľa platných právnych predpisov zakázané;
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby uvedenej v čl. I. ods. 1. tejto zmluvy alebo o zmenách NP, čo bráni užívať prenajaté NP;
 - g) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - i) nájomca vykoná stavebné alebo technické úpravy na predmete nájmu bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo bez stavebného povolenia resp. vyjadrenia príslušného stavebného úradu vydaného podľa platných právnych predpisov;
 - j) prenajímateľ potrebuje na prenajatej nehnuteľnosti vykonať komplexnú rekonštrukciu, resp. prenajímateľ potrebuje budovu ako celok na realizáciu zámeru komplexného využitia budovy na iný účel.
4. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov dohodli, že počas doby nájmu môže nájomca túto zmluvu vypovedať len z dôvodu, že sa prenajaté priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté užívanie.
5. V prípade, že je daná výpoveď z tejto nájomnej zmluvy, zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby, ktorá je 2 /dva / mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak. Výpoveď daná podľa tejto zmluvy musí byť písomná, musí v nej byť uvedený dôvod tak, aby nebol zameniteľný s iným dôvodom a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.

6. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave ku dňu podpísania tejto zmluvy s ohľadom na jeho obvyklé opotrebenie a na prípadné prenajímateľom odsúhlasené rekonštrukčné práce vykonané v NP počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV.

Nájomné a náklady spojené s nájomom

1. Výška nájomného za prenajaté nebytové priestory je stanovená na 20,00€ /za mesiac (za podmienky užívania do 10 dní /za kalendárny mesiac).
2. Úhrada za služby spojené s nájomom, ktoré budú splatné spolu s nájomom:
 - **elektrická energia**
 - **teplo vo výške**
 - **vodné, stočné**
 - **zrážky**
3. **Mesačnú úhradu za nájom a služby spojené s nájomom (elektrická energia, teplo, vodné, stočné, zrážky) vo výške 20,00 EUR** (slovom dvadsať euro 20/000 centov) sa nájomca zaväzuje splácať **vždy mesiac vopred** a najneskôr do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry prenajímateľom. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
4. **Nájomca je povinný mesačnú úhradu nájomného uhradiť bankovým prevodom.**
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť dohodnutú výšku nájomného o príslušné % ročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR, resp. iným oprávneným orgánom za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok.
6. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien energií a nájomov rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, tzv. trhového nájomného.
7. V prípade, že nájomné nebude riadne a včas zaplatené, je prenajímateľ oprávnený vyžadovať od nájomcu zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do jej zaplatenia.

Článok V.

Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v lehote 3 (troch) dní po podpise nájomnej zmluvy uhradí Prenajímateľovi bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajímateľa č. ú. **SK39 5600 0000 0011 3172 7001** finančnú zábezpeku vo výške 2 mesačných splátok nájomného, t.j. **vo výške 40,0 €**, slovom (slovom štyridsať EUR, 00/000 centov) (ďalej len „zábezpeka“).
2. Zábezpeka v súlade §20, ods. 6, písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Krompachy slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad, z dôvodu spôsobenej škody na prenajatom nebytovom priestore.
3. Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ preukázateľne použije zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi v súlade s článkom IV, ods. 2 tejto Zmluvy.
4. Po skončení nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú zábezpeku najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď Nájomca protokolárne odovzdal nebytový priestor a vysporiadal s Prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom.

Článok VI.

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca bude uvedené priestory v čl. I./1 využívať len pre účely a v rozsahu uvedenom v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný používať uvedené prenajaté priestory tak, aby nedošlo k ich poškodenou, znehodnoteniu. Pričom zodpovedá za prípadné škody ktoré vzniknú nedodržaním podmienok nájmu a vzniknuté škody uhradí do 10 dní od doručenia písomného vyzvania prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný si zabezpečovať všetky náležitosti vyplývajúce zo zákona 124/2006 Zákon o bezpečnosti a ochrane pri práci- BOZP , zákona 314/2001 o ochrane pred požiarimi, zákona 42/1994 o civilnej ochrane v znení neskorších predpisov a vykonávajúcich vyhlášok.

4. Zmeny osobných údajoch je nájomca povinný do troch dní odkedy zmena nastala písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.

Článok VII.

Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ich na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

Článok VIII.

Práva a povinnosti oboch zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi NP v stave, v akom sa nachádza ku dňu účinnosti tejto zmluvy, a v užívaniaschopnom stave ho po celý čas nájmu na svoje náklady udržiavať.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude predmet nájmu používať výlučne na dohodnutý účel (čl. II. ods. 3 tejto zmluvy).
3. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu predmetu nájmu pred požiarom podľa § 3 a § 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie bezpečnostných pravidiel podľa zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj hygienických predpisov podľa príslušných právnych predpisov v predmete nájmu a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia a kontroly na zabránenie vzniku požiaru alebo inej škody na majetku a na dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov, inak zodpovedá za škodu vzniknutú porušením tejto povinnosti.
4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časti prenajímať tretím osobám. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy s možnosťou prenajímateľa odstúpiť od zmluvy; zmluva sa v takom prípade zrušuje s účinnosťou od doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí on, alebo iné osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva, a to do 30 dní odo dňa

písomnej výzvy na jej zaplatenie s vyúčtovaním, pokiaľ takáto škoda nebola celkom nahradená, resp. odstránená iným spôsobom

6. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním sa nájomca zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady. Potrebu opráv súvisiacu s odstránením havarijného stavu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v prenajatých priestoroch žiadne stavebné úpravy.
8. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať nájomcovi prenajaté priestory a zariadenia v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu včas upozorniť prenajímateľa na zistené havarijné stavy, poruchy spôsobené vis major, iné závady a nedostatky predmetu nájmu a potrebu nevyhnutných opráv presahujúcich rámec bežnej údržby a drobných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy vstupom do prenajatých priestorov.
11. V prípade havárie, resp. potreby zásahu na technickom zariadení domu je nájomca povinný sprístupniť prenajatý priestor poverenému zástupcovi prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný si zabezpečovať všetky náležitosti vyplývajúce zo zákona 124/2006 Zákon o bezpečnosti a ochrane pri práci- BOZP , zákona 314/2001 o ochrane pred požiarimi, zákona 42/1994 o civilnej ochrane v znení neskorších predpisov a vykonávajúcich vyhlášok.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy k prenajatým priestorom, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a subsidiárne primerane príslušnými ustanoveniami Obchodného a Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a v súlade s § 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 povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

3. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu, musia byť očíslované a podpísané oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch. Dve vyhotovenia sú určené pre prenajímateľa (CVČ PRIMA) jedno pre zdriadovateľa (Mesto Krompachy) a jedno vyhotovenie je pre nájomcu.
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že súhlasia s obsahom tejto zmluvy, ktorá je súhlasným a vážnym prejavom ich skutočnej vôle, porozumeli mu a potvrdzujú, že táto nebola uzatvorená v tiesni alebo za nevýhodných podmienok.
6. Táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po zverejnení.

V Krompachoch dňa 04.09.2024
Za prenajímateľa

V Krompachoch dňa 04.09.2024
Za nájomcu

Centrum voľného času PRIMA

PaedDr. Slávka Šmidová

Riaditeľka CVČ PRIMA

Mgr. Milan Gmuca