

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a §§ 663 an. Občianskeho zákonníka.

Prenajímateľ: **Obec Trhová Hradská**
zastúpená: Ing. Gergely Török – starosta obce
Farský rad 488/1
93013 Trhová Hradská
IČO: 00 305 766
DIČ: 202 11 39 791
(ďalej ako „Prenajímateľ“)

Nájomca: **Rózsa Katona**
Tabaková 1060/4
930 13 Trhová Hradská
IČO: 56 515 499
DIČ: 1125158870
(ďalej ako „Nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej ako „Zmluva“):

Článok I.

Predmet Zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Trhová Hradská, katastrálne územie Trhová Hradská, vedenej katastrálnym odborom okresného úradu Dunajská streda, zapísanej na liste vlastníctva č. 1235, a to ako budova so súpisným číslom 524/1, postavená na pozemku registra „C“, parcelné číslo 1195/5 (ďalej len ako „Nehnuteľnosť“). Jedná sa o **štadión na ulici Mýtna v Trhovej Hradskej**, kde sú umiestnené nebytové priestory slúžiace ako prezliekárňeň, spoločenská miestnosť, sociálne miestnosti, sklady a ostatné miestnosti.
- 1.2. Predmetom Zmluvy je nájom:
 - 1.2.1. nebytového priestoru slúžiaci sa na poskytovanie športovej činnosti v celkovej podlahovej plochy vo výmere **89,78 m²** (ďalej spolu ako „Predmet nájmu“).
- 1.3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu spolu s príslušenstvom v celosti na podnikateľské účely vymedzené v Článku II. Zmluvy.

Článok II.

Účel nájmu

- 2.1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu **užívať výhradne za podnikateľské účely**.
- 2.2. Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel využitia Predmetu nájmu.
- 2.3. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania Zmluvy získal všetky úradné a iné povolenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho užívaním Predmetu nájmu. Nájomca tiež vyhlasuje, že tieto povolenia sú právoplatné a zaväzuje sa, že ich právoplatnosť zachová počas celej doby nájmu.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 3.1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu do dvoch dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že technický a stavebný stav Predmetu nájmu dôkladne pozná a preberá Predmet nájmu bez výhrad, v stave akom sa nachádzajú. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výhradne na účely a v rozsahu dohodnutom touto Zmluvou.
- 3.2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a jeho zariadenia v súlade s touto zmluvou, všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami, hygienickými normami, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi platnými na území SR tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb, nesmie ďalej používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie. Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia (okrem iného aj rozhodnutie obce, resp. hygienika so zriadením prevádzky nájomcu, a pod., ďalej ako „Povolenia“) požadované v zmysle platných právnych predpisov pre prevádzkovanie činnosti nájomcu v predmete nájmu.

- 3.3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť na vlastné náklady všetky revízie a kontroly ručných hasiacich prístrojov a požiarnych hydrantov v zmysle platných právnych predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady v prenajatých priestoroch vykonať odborných úkonov na technických zariadeniach podľa vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009. Prenajímateľ zodpovedá v plnom rozsahu za plnenie povinností vyplývajúce zo zákonov č. 314/2001 o ochrane pred požiarmi a súvisiacich predpisov v platnom znení; č. 124/2006 o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a súvisiacich predpisov v platnom znení a č. 42/1994 o civilnej ochrane obyvateľstva a súvisiacich predpisov v platnom znení.
- 3.4. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých priestoroch aj v celej Nehnutelnosti čistotu a poriadok. Nájomca je povinný si zabezpečiť prenájom odpadových nádob a udržiavať poriadok a čistotu v okolí odpadových nádob. Nájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady likvidáciu a odvoz odpadu.
- 3.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, vody, plynu, alebo iné zmeny a úpravy na Predmete nájmu výhradne na základe predbežného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi po vykonaní takýchto zmien výkresovú dokumentáciu skutkového stavu najneskôr do 30 dní od ukončenia prác. V prípade stavebných úprav vykonávaných Nájomcom Prenajímateľ nezabezpečuje súhlas dotknutých orgánov so stavebnými úpravami.
- 3.7. Ak na základe súhlasu Prenajímateľa v zmysle bodu 3.6. Zmluvy vykoná Nájomca stavebné úpravy majúce charakter technického zhodnotenia Predmetu nájmu, je oprávnený hodnotu tohto zhodnotenia účtovne viesť a odpisovať. Prenajímateľ sa nezaväzuje na úhradu nákladov spojených so zmenami na Predmete nájmu, ktoré vykoná Nájomca.
- 3.8. Nájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie prenajatých nebytových priestorov na vlastné náklady pričom je oprávnený vykonať montážne práce a inštaláciu technických a iných zariadení súvisiacich s vnútorným vybavením Predmetu nájmu.
- 3.9. Drobné opravy, bežnú údržbu, náklady spojené drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním Predmetu nájmu (ako napr. výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia), náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu (ako napr. náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, deratizácia, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia) a servisnú činnosť si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady.
- 3.10. Nájomca je oprávnený umiestniť na budove reklamné tabule, označenia alebo nápisy súvisiace s účelom nájmu. Umiestnenie a vzhľad tabule je Nájomca povinný vopred odsúhlasiť s Prenajímateľom. V prípade ak je potrebné, príslušné povolenie stavebného úradu si zabezpečí Nájomca, pričom Prenajímateľ mu poskytne za týmto účelom súčinnosť. Označenie bude vykonané na náklady Nájomcu. Nájomca zodpovedá za škody súvisiace s umiestnením reklamnej tabule, vrátane škôd na zdraví zamestnancov Nájomcu a tretích osôb.
- 3.11. Nájomca je povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr tri pracovné dni pred skončením nájmu v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom je povinný vypratať z neho na svoje náklady všetky veci, ktoré nepatria Prenajímateľovi. Nájomca výslovne súhlasí s tým, že v prípade neodovzdania vyprataneho Predmetu nájmu najneskôr tri pracovné dni pred dňom skončenia nájmu, Prenajímateľ má právo Predmet nájmu uzamknúť a odpojiť od dodávok všetkých služieb (napr. plyn, voda). Nájomca zároveň súhlasí s tým, že všetky veci, ktoré sa budú v tento deň nachádzať v Predmete nájmu je Prenajímateľ oprávnený z Predmetu nájmu na náklady Nájomcu vypratať a môže ich na náklady Nájomcu uskladniť.
- 3.12. Prenajímateľ je povinný poistiť budovu proti bežným škodám a živelným pohromám. Poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch si Nájomca zabezpečuje na svoje náklady podľa vlastného uváženia, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu.
- 3.13. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity (napr. zmeny vo vlastníckej štruktúre), ako aj iné podstatné skutočnosti dotýkajúce sa využitia Predmetu nájmu, resp. ustanovení Zmluvy.
- 3.14. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Prenajímateľovi umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
- 3.15. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva je záväzná aj pre svojich právnych nástupcov a zaväzujú sa, že týchto o existencii tejto zmluvy ako aj o jej obsahu informujú.

Článok IV. Nájomné

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné vo výške 11,62 EUR/m²/rok , tj. **13,70 EUR** mesačne, v celkovej sume **1 230 EUR ročne**. Nájomné je splatné v mesačných splátkach.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje spolu s nájomným uhrádzať aj zálohové platby za služby poskytované v súvislosti s nájmom na základe Špecifikácie platieb v prílohe č. 1 Zmluvy (ďalej ako „Špecifikácia platieb“), ktorú Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi bezodkladne pri uzavretí tejto Zmluvy na číslo účtu **SK17 0200 0000 0009 2162 3122**, alebo poštovou poukážkou. Špecifikácia platieb plní úlohu daňového dokladu a predstavuje jednostranné písomné oznámenie Prenajímateľa. Ak Špecifikácia platieb nestanovuje inak, nájomné a zálohové platby za služby sú splatné do 15. dňa príslušného časového obdobia podľa bodu 4.1. za obdobie za ktoré sa platby platia.
- 4.3. V prípade rastu cien služieb alebo napríklad v prípade zvýšenej spotreby Nájomcu za služby je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť výšku zálohových platieb, uvedených v bode 4.2. Zmluvy – formou vystavenia novej Špecifikácie platieb. Výšku upravených zálohových platieb oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne.
- 4.4. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná Prenajímateľ minimálne raz ročne, najneskôr do 01.08. nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade ukončenia platnosti Zmluvy v priebehu kalendárneho roka sa vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná iba za alikvotnú časť roka najneskôr do troch mesiacov po skončení nájmu. Nedoplatok alebo preplatiek z vyúčtovania nákladov za služby je splatné do 15 dní odo dňa oznámenia výšky nedoplatkov alebo preplatiek.
- 4.5. Nájomné každý kalendárny rok sa upravuje o percento rovnajúce sa miere celkovej inflácie v predchádzajúcom kalendárnom roku podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky, pričom za základ pre výpočet zvýšeného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku. Táto zmena nastane každoročne automaticky s platnosťou od 15. apríla príslušného kalendárneho roka.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že jednostranné zvýšenie nájomného dohodnutého v bode 4.1. nie je možné zo strany Prenajímateľa, výnimkou prípadu vymedzeného v bode 4.5. a prípadu ak zmena výšky nájomného je založená na zmene právnej úpravy - vrátane úpravy nájomného všeobecne záväzným nariadením obce Trhová Hradská.
- 4.7. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak sa Nájomca dostane do omeškania so splatením nájomného alebo zálohových platieb za služby poskytované v súvislosti s nájmom je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplataenie úrokov z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania až do úplného zaplataenia dlžnej sumy.
- 4.8. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ si môže započítavať voči Nájomcovi akékoľvek svoje pohľadávky voči akýmkoľvek pohľadávkam Nájomcu a to bez ohľadu na ich druh, na právny vzťah, z ktorého vyplývajú a bez ohľadu na to, či pohľadávky Prenajímateľa sú budúce, súčasné, podmienené alebo nepodmienené, splatné, či sa ich možno domáhať na súde, či ich možno postihnúť výkonom rozhodnutia alebo či sú premlčané. Prenajímateľ bezodkladne oznámi Nájomcovi realizáciu zápočtu.

Článok V. Doručovanie

- 5.1. Výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy, dodatky k Zmluve, faktúry budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou. Výpoveď Zmluvy a odstúpenie od Zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
- 5.2. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 18-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

Článok VI. Trvanie Zmluvy

- 6.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy na webovom sídle Prenajímateľa.
- 6.2. Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** účinnosťou **od 01.09.2024**.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu je možné ukončiť okamžitým odstúpením od Zmluvy v prípade podstatného porušenia Zmluvy, za ktoré sa považuje, ak Nájomca:
 - 6.3.1. zmení účel nájmu bez toho, aby bol uzavretý dodatok k Zmluve,

