

Zmluva č. 43/2017
o nájme nebytových priestorov

(uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov)

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Mesto Strážske, Mestský úrad,
Sídlo: Nám. A. Dubčeka 300, 072 22 Strážske
IČO: 00 325 813
V zastúpení: Ing. Vladimír Dunajčák - primátor mesta
bankové spojenie: VUB, a.s. pob. Strážske
č. účtu IBAN: SK75 0200 0000 0000 3302 8552
Tel./fax: 056/38 12476 056/64 77 275
E-mail: strazske@strazske.sk
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca:

Obchodné meno: MMA-CROSSFIT, o.z. Strážske
Sídlo: Mierová 196/44, 072 22 Strážske
IČO: 50 658 964
Zastúpení: Matúš Mihaľo - predseda
Zapísaný: na Ministerstve vnútra SR, sekcia verejnej správy,
odd. registrácií, Drieňová 22, 826 86 Bratislava 29
Tel.: 0905 711 395
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto zmluvu za týchto podmienok

II. Úvodné ustanovenia

1. Mesto Strážske, IČO: 00 325 813, so sídlom: Mestský úrad, Nám. A. Dubčeka 300, 072 22 Strážske, je výlučným vlastníkom stavby Dom kultúry, druh stavby: budova pre kultúru a na verejnú zábavu, kód druhu stavby: 16, postavený na parcele č. 395/2, stavba a parcela zapísaná na LV. č. 1485 v evidencii nehnuteľností vedenej Okresným úradom Michalovce, Katastrálny odbor, okres: Michalovce, obec: Strážske, katastrálne územie: Strážske, ulica Družstevná, súpisné číslo 510.

III. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v suteréne v stavbe špecifikovanej v čl. II. ods. 1 o celkovej podlahovej ploche 237 m². Predmet nájmu podľa miestností nebytového priestoru je vymedzený pôdorysom miestností (príloha č.1 k tejto zmluve) a ich plocha je daná následne:

a)	miestnosť č. 1. spoločenská o rozlohe	184,30 m ²
b)	miestnosť č. 2. chodba	10,80 m ²
c)	miestnosť č. 3. hygiena	10,00 m ²
d)	miestnosť č. 4. hygiena	13,00 m ²
e)	miestnosť č. 4. schodisko	9,90 m ²
f)	miestnosť č. 5. zádverie	9,20 m ²
spolu		237,20 m ²

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi tento nebytový priestor - predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III. ods. 1 v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu. Nájomca podpisom zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaného nebytového priestoru a v takomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III. ods. 1 bol prejednaný Mestským zastupiteľstvom v Strážskom dňa 27.04.2017 a schválený uznesením č. 228/2017 (príloha č.2 k tejto zmluve – výpis z uznesenia).

IV. Účel nájmu

1. Nájomca prenajaté nebytové priestory bude využívať na účel: prevádzkovanie činnosti združenia, tréningy zmiešaných bojových umení, tréningy sebaobrany, kondičné tréningy, športová príprava, Sambo, Crossfit, Grappling, Brazilske Jiu Jitsu a iné športové programy na rozvoj kondície, kombinujúce rôzne tréningové metódy a náradie.
2. Nájomca sa zaväzuje uvedené nebytové priestory užívať len na uvedený účel, len pre vlastnú potrebu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor či už celý alebo jeho časť do užívania (podnájmu) tretej osobe. Pod pojmom tretia osoba sa rozumie subjekt odlišný od osoby nájomcu, prenajímateľa.

V. Nájomné

1. Cena nájomného 1 €/rok bola schválená Mestským zastupiteľstvom v Strážskom dňa 27.04.2017 uznesením č. 228/2017 (príloha č.2 k tejto zmluve), pričom v cene nájomného sú zahrnuté služby poskytované s nájomom nebytových priestorov.
2. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. III. odsek. 1 činí za ročne 1 € /(slovom: jedno euro).
3. Nájomné je splatné raz ročne do 31.3. za príslušný kalendárny rok prevodom na účet prenajímateľa alebo v pokladni MsÚ. Ako variabilný symbol uvádza sa číslo **432017**.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a ostatných platieb v zmysle dohody zmluvných strán.
2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Akékoľvek úpravy alebo podstatné opravy v nebytovom priestore je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v rozsahu a za podmienok uvedených prenajímateľom v tomto písomnom súhlase.
5. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním a náklady na drobné opravy v nebytovom priestore znáša nájomca.
6. Nájomca sa zaväzuje v nebytovom priestore zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany a dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci v rozsahu, v akom je v zmysle platných právnych predpisov povinný tieto úlohy zabezpečovať prenajímateľ, a to po celú dobu trvania nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje počínať si pri užívaní nebytového priestoru v súlade s bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi a o tejto povinnosti musí poučiť i svojich zamestnancov a iné osoby.
8. V prípade, že v dôsledku porušenia povinnosti nájomcu vznikne prenajímateľovi alebo tretím osobám škoda, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu nájomca, ktorý sa zaväzuje takto vzniknutú škodu poškodenej osobe nahradiť, a to aj vtedy ak bola spôsobená osobou, ktorá sa s vedomím nájomcu zdržiavala v nebytových priestoroch.

9. Likvidáciu odpadov si zabezpečí na vlastné náklady samotný nájomca.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania kontroly stavu nebytového priestoru a dodržania účelu využitia nebytového priestoru v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že ukončením zmluvného vzťahu nevzniká nájomcovi nárok na akúkoľvek refundáciu vynaložených nákladov na prípadné úpravy, opravy a technické zhodnotenie predmetu nájmu.
12. Nájomca prehlasuje, že poskytol prenajímateľovi všetky relevantné informácie v súvislosti s uzatváraním tohto vzťahu a tieto informácie sú úplne, správne a pravdivé. Nájomca je povinný ohlásiť akúkoľvek zmenu údajov v súvislosti so zmluvou do 5 pracovných dní.
13. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením vhodných a primeraných reklamných tabúl v objekte a nájomca je povinný pri ukončení nájomného vzťahu reklamné tabule odstrániť. Nájomca, pred tým ako ich umiestní, je povinný ich prekonzultovať s prenajímateľom.
14. Na likvidáciu tuhého komunálneho odpadu sa v plnom rozsahu na nájomcu vzťahuje právny poriadok a všeobecne záväzné nariadenie Mesta Strážske.
15. Prenajímateľ nie je povinný udržiavať predmet nájmu ani nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
16. Nájomca je povinný uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou alebo spôsobené inými osobami, ktoré sa budú nachádzať v predmete nájmu, prípadne v nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza). Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť.
17. Nájomca na vlastné náklady poistí zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou prevádzkou v predmete nájmu, ak tak neurobí, zodpovedá za všetky prípadne vzniknuté škody, spôsobené jeho prevádzkou.
18. Nájomca na vlastné náklady poistí svoj majetok proti prípadným škodám. Ak tak neurobí, je za škody vzniknuté na majetku nájomcu v predmete nájmu ako aj nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) zodpovedný sám nájomca.
19. Nájomca v predmete nájmu ako aj nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) je povinný:
 - a) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu ako aj nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) len v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi SR, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
 - b) spolupracovať s prenajímateľom pri zabezpečovaní opatrení civilnej ochrany (podľa zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v platnom znení).
 - c) zabezpečovať povinnosti v rámci ochrany pred požiarmi, zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov podľa § 4 a násl. zákona č. 314/2001 Z. z. v platnom znení. Najmä je povinný udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody a k požiarnym zariadeniam.
 - d) poskytnúť prenajímateľovi podklady na vypracovanie dokumentácie ochrany pred požiarmi podľa vyhlášky ministerstva vnútra č. 121/2002 Z.z..
 - e) dodržiavať BOZP podľa zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení.
 - f) dodržiavať zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v platnom znení.
 - g) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v predmete nájmu v zmysle platných hygienických predpisov.

VII. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára od 01.01.2018 na dobu neurčitú .

1. Nájomný vzťah zaniká:
 - a) na základe písomnej dohody zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou v jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného trvajúcou dlhšie ako 30 kalendárnych dní ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
 - d) písomným odstúpením prenajímateľa, ktorý môže odstúpiť, ak nájomca poruší čl. IV odsek 1, alebo odsek 2,
 - e) písomným odstúpením prenajímateľa v prípade, ak nájomca spôsobí škodu nedodržaním pravidiel PO (požiarnej ochrany), OŽP (ochrany životného prostredia) alebo vážne fyzicky zasiahne do premetu nájmu čl. III odsek 1. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu tým spôsobil,
2. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť 5. dňom od doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade pochybností sa má za to, že odstúpenie od zmluvy bolo doručené na tretí deň od podania oznámenia a odstúpení na prepravu ako zásielka pre druhú zmluvnú stranu.
3. Dňom písomnej dohody o ukončení nájmu, dňom doručenia výpovede, resp. dňom odstúpenia od zmluvy sa všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi vyplývajúce z tejto zmluvy stanú splatnými. Nájomca je povinný ich vysporiadať do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu.
4. Do uplynutia posledného dňa nájmu je nájomca povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, v akom mu bol prenechaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Ak v termíne skončenia nájmu nájomca predmet nájmu nevypratať, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil prenajímateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace nájomca prenajímateľa splnomocňuje. Prenajímateľ má právo na nájomné a to až do doby vypratania predmetu nájmu.
6. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že po skončení nájomného vzťahu mu bude znemožnený prístup do predmetu nájmu a prenajímateľ bude oprávnený vypratať na náklady nájomcu predmet nájmu a uložiť na náklady nájomcu huteľné veci do úschovy prenajímateľa alebo inej osoby určenej prenajímateľom. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi plnomocenstvo na takéto vypratanie a uloženie jeho vecí do úschovy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa neuplatní.
8. Zmenu adresy na doručovanie je nájomca povinný písomne oznámiť, inak sa nájomca ako zmluvná strana, ktorá porušila uvedenú povinnosť, nemôže dovolávať neplatnosti doručenia na pôvodnú adresu.
9. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý nájomca odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie prvý deň úložnej doby pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou nájomcovi, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou, preukázateľné zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
10. V prípade pochybností sa má za to, že písomnosť bola doručená nájomcovi na tretí deň od podania písomnosti na prepravu ako zásielka pre nájomcu. Doručenie v sídle, bydlisku nájomcu je platné aj keď písomnosť prevezme iná plnoletá osoba (príbuzný, zamestnanec a pod.).

VIII. Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ si môže uplatniť: pre prípad porušenia povinnosti nájomcu vyplývajúcej z čl. VII. ods. 5 si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 5,- EUR, ktorú zaplatí nájomca za každý aj začatý deň omeškania s úplným vypratáním predmetu nájmu po ukončení nájmu až do vypratania a odovzdania prenájomcu v dohodnutom stave.
2. Prenajímateľ si môže uplatniť: pre prípad porušenia povinnosti nájomcu vyplývajúcej z čl. VI odsek 4 si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 1000,- €, ktorú zaplatí nájomca za každý i začatý kalendárny rok, v ktorom došlo k porušeniu zmluvnej povinnosti a to bez ohľadu na počet porušení v danom roku.
3. Povinnosť zaplatiť dojednanú zmluvnú pokutu platí aj v prípade, ak porušením jeho povinností druhému účastníkovi nevznikla škoda. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť nájomcu splniť si zmluvné povinnosti, pre prípad porušenia ktorých bola zmluvná pokuta dojednaná.
4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu bez ohľadu na stupeň zavinenia nájomcu.

IX. Zmeny počas nájmu

Technické zhodnotenie je dané podľa §29 a násl. zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v platnom znení. Opravy a udržiavacie práce predstavujú všetky práce, súvisiace s udržiavaním predmetu nájmu, ktoré nie sú technickým zhodnotením.

1. Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi prenájomcu potrebu akýchkoľvek opráv a udržiavacích prác, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak nájomca ani po obdržaní písomnej výzvy od prenájomcu takéto opravy alebo udržiavacie práce nevykoná, potom je prenájomca oprávnený tieto vykonať na náklady nájomcu; týmto nie je dotknuté právo prenájomcu na náhradu škody.
2. Nájomca môže na vlastné náklady vykonať akékoľvek opravy a udržiavacie práce len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomcu. Prenajímateľ na základe vlastnej úvahy je oprávnený určiť, že opravy a udržiavacie práce vykoná sám alebo prostredníctvom tretej osoby, vždy na náklady nájomcu, pričom nájomca si nebude uplatňovať u prenájomcu finančné vysporiadanie z titulu vykonania takýchto opráv a udržiavacích prác. Nájomca v tejto súvislosti poskytne potrebnú súčinnosť (vrátane technickej súčinnosti), najmä sprístupní predmet nájmu.
3. Nájomca je oprávnený vykonať technické zhodnotenie len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu a to vždy na vlastné náklady. Nájomca predloží písomnú žiadosť s podrobnou špecifikáciou, resp. výkresovou dokumentáciou. Nájomca je povinný zabezpečiť si všetky potrebné rozhodnutia (povolenia, ohlásenia) ak sú potrebné na vykonanie technického zhodnotenia. Ak nie písomne dohodnuté inak, nájomca nemá právo požadovať od prenájomcu úhradu výdavkov na technické zhodnotenie. Nájomcu si môže evidovať a odpisovať technické zhodnotenie v účtovnej evidencii. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný takéto technické zhodnotenie odstrániť a na vlastné náklady a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú na ponechaní technického zhodnotenia.
4. Zmeny na veci (predmete nájmu, prípadne aj na nehnuteľnosti kde sa predmet nájmu nachádza) je nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom prenájomcu. Ak aj prenájomca dal súhlas so zmenou, nemôže nájomca požadovať úhradu nákladov s tým spojených a nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci
5. V prípade, že sa zmluvné strany dohodnú na ponechaní technického zhodnotenia, toto sa stane vlastníctvom prenájomcu, kde nájomca je povinný do skončenia nájomného vzťahu poskytnúť

prenajímateľovi relevantné informácie pre určenie nepeňažného príjmu prenajímateľa podľa príslušných ustanovení zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v platnom znení. Nájomca si nebude uplatňovať u prenajímateľa žiadne finančné vysporiadania z titulu technického zhodnotenia.

X. Záverečné dojednania

1. Zmena, zrušenie tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom obidvoch zmluvných strán. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o zákone o slobode informácií v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. V tejto zmluve dotknuté osoby súhlasia so spracovaním osobných údajov (zoznam údajov je daný rozsahom použitia v tejto zmluve, alebo v rozsahu danom zákonom) podľa zákona č.122/2013 Z.z.. Dotknuté osoby prehlasujú, že údaje sú úplne, pravdivé, správne, aktuálne a ich súhlas so spracovaním na dobu neurčitú, alebo na dobu potrebnú na dosiahnutie účelu zmluvy je vyjadrený podpisom na tejto zmluve. Údaje sa spracúvajú pre účel zverejnenia, archivovania, sprístupnenia tretím subjektom (subjekty založené mestom, rozpočtové a príspevkové organizácie mesta, subjektom zabezpečujúcim analýzu, posúdenie, schválenie, kontrolu, vymáhanie, poskytovanie plnenia zo zmluvy) ako aj na iné účely potrebné na naplnenie predmetu zmluvy. Mesto Strážske spracúva osobné údaje bez súhlasu dotknutej osoby na základe § 10 zákon č.122/2013 Z.z..
5. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú riešené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia právnych predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
7. Táto zmluva bola vyhotovená v 4 rovnopisoch pričom nájomca obdrží 2 a prenajímateľ 2 rovnopisy.
8. Kde sa v tejto zmluve, alebo inom dojednaní medzi stranami tejto zmluvy používa termín pošta, rozumie sa ním poštový podnik.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
 - č. 1 Oznámenie o pridelení identifikačného čísla (IČO)
 - č. 2 Výpis z uznesenia
 - č. 3 Pôdorys miestností
 - č. 4 Protokol o odovzdaní a prevzatí priestoru

V Strážskom, dňa 29.12.2017

V Strážskom, dňa 29.12.2017

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
Ing. Vladimír Dunajčák,
primátor mesta Strážske

.....
Matúš Mihaľo
predseda o.z.

