

Zmluva o nájme nebytových priestorov N202201

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **AD HOC Malacky**
Sídlo: Sasinkova 2, 901 01 Malacky
Štatutárny zástupca: Ing. Dušan Rusňák, riaditeľ
IČO: 31 796 630
DIČ: 2021049393
Bank. spoj.: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK46 5600 0000 0032 2087 0001
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Juraj Juhás – JJ SPINNING**
Sídlo: Veľkomoravská 2410/1, 90101 Malacky
Štatutárny zástupca: Juraj Juhás
IČO: 43405291
DIČ: 1072604874
IČ DPH:
Bank. spoj.:
IBAN: SK59 0900 0000 0000 1906 4776
Registrácia: 1.10.2014 v živnostenskom registri Okresného úradu v Malackách pod
čísлом 120-13016

(spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu :

**Článok I.
Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ vypísal v zmysle VZN č. 3/2017 v termíne 22.10.-8.11.2021 ponukové konanie na prenájom nebytových priestorov časti pavilónu D na letnom kúpalisku v Malackách o výmere 109,42 m² za účelom poskytovania služieb v oblasti športu a regenerácie. Nájomca bol vybraný komisiou s ponukou vo výške 45,-€/ m²/rok.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je ako príspevková organizácia mesta Malacky správcom nehnuteľnosti „Letné kúpalisko“ nachádzajúceho sa na parcele č. 3065/2, k.ú. Malacky vedenej na liste vlastníctva č. 2935 Okresným úradom v Malackách, katastrálny odbor, vo vlastníctve Mesta Malacky (ďalej aj ako „Letné kúpalisko“) . Prenajímateľ je v zmysle svojej Zriaďovacej listiny oprávnený prenajímať nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta, ktoré sú v správe prenajímateľa - príspevkovej organizácie t.j. taktiež prenajať časť nehnuteľnosti Letné kúpalisko v Malackách.
2. Predmetom tejto zmluvy je nebytový priestor, nachádzajúci sa v objekte uvedenom v článku I, bod 1 tejto zmluvy, a to časť pavilónu D o celkovej výmere 109,42 m² (ďalej aj „predmet nájmu“ alebo „prenajaté priestory“), a to podľa nákresu, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.
3. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania za účelom prevádzkovania Spinning centra – skupinových cvičení na stacionárnych bicykloch za súčasného využitia hudby, a to v súlade s predmetom činnosti nájomcu.
4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

Článok III. Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Doba nájmu podľa tejto zmluvy je zmluvnými stranami dohodnutá na dobu od 1.4.2022 do 31.3.2023.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu
3. Nájom nebytového priestoru bez ohľadu na vôľu zmluvných strán zaniká z dôvodov uvedených v §14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Doba nájmu môže byť predĺžená len so súhlasom mestského zastupiteľstva. V prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi písomnú žiadosť v dostatočnom časovom predstihu, aby ju mohol prenajímateľ predložiť vo forme materiálu na najbližšie rokovanie mestského zastupiteľstva.

Článok IV.

Úhrada za nájom a služby s nájmom spojené

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle VZN č. 3/2017 na základe výsledku ponukového konania z 22.10.-8.11.2021 a internej smernice č.4/EK/2021 vo výške 45 €/m²/rok. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vo výške 410,33 € (štyristodesať eur a tridsaťtri centov) na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti 14 dní od jej vystavenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. Výšku nájomného je možné počas nájomnej zmluvy upraviť len v prípade vážnych dôvodov a to so súhlasom mestského zastupiteľstva.
3. Nájomca je povinný okrem nájomného platiť prenajímateľovi úhrady za služby spojené s nájmom nebytového priestoru, ktorými sú dodávka elektrickej energie, vody a tepla.
4. Výška úhrad za energie bude stanovená na základe podružného merania.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať skutočnú cenu za dodávku elektrickej energie, ktorú prenajímateľ platí dodávateľovi týchto služieb. Skutočnú cenu poskytovaných služieb prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočnej spotreby pre každý mesiac zvlášť a nájomca sa zaväzuje ju uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti 14 dní od jej vystavenia. Cena za dodávku elektrickej energie bude určená ako súčin spotreby zistenej na samostatnom merači a priemernej ceny z faktúry vystavenej príslušným dodávateľom za predchádzajúce zúčtovacie obdobie.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať skutočnú cenu za vodné a stočné, ktorú prenajímateľ platí dodávateľovi. Skutočnú cenu poskytovaných služieb prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočnej spotreby za každý mesiac zvlášť a nájomca sa zaväzuje ju uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti 14 dní od jej vystavenia. Cena za vodné a stočné bude určená ako súčin spotreby zistenej na samostatnom merači a priemernej ceny z faktúr vystavených príslušným dodávateľom za uvedené obdobie.
7. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné alebo platbu za služby spojené s nájmom nebytového priestoru v dohodnutých termínoch riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie úrokov z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov, za dodržiavanie platných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako samostatný právny subjekt. Nájomca je povinný si zabezpečiť revízie vyhradených technických zariadení v jeho vlastníctve v zmysle vyhlášky č. 718/2002 Z.z. MPSVaRo a iných súvisiacich platných právnych predpisov SR ako samostatný právny subjekt. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť revízie vyhradených technických zariadení v jeho vlastníctve.
4. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom (napr. zmenu adresy nájomcu a pod.). Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v nebytových priestoroch a umožniť vykonanie týchto, príp. aj iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Ak nebolo ustanovené inak, akékoľvek písomnosti sa považujú za doručené v prípade, ak boli zaslané doporučenou poštou alebo e-mailom a následne do troch dní podané na poštovú prepravu na adresy uvedené v bode 6 a 7 tohto článku.
6. Za kontakty pre doručovanie e-mailom sa považujú výlučne nasledovné adresy:
 - (i) Poskytovateľ: info@adhocmalacky.sk a riaditel@adhocmalacky.sk
 - (ii) Objednávateľ: jurajuhás@gmail.com
7. Za kontakty pre doručovanie poštou sa považujú výlučne nasledovné adresy:
 - (i) Poskytovateľ: AD HOC Malacky
Sasinkova 2
901 01 Malacky
 - (ii) Objednávateľ: Juraj Juhás – JJ SPINNING
Veľkomoravská 2410/1
901 01 Malacky
8. V prípade porušenia povinností, s výnimkou ustanovení tejto zmluvy o platbách nájomného a služieb s nájmom nebytového priestoru spojených, dohodnutých v tejto nájomnej zmluve dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu, ktorú je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu vo výške 5,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia každej povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje

povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

9. Nájomca je povinný konať tak, aby v dôsledku jeho činnosti, ktoré vykonáva v predmete prenájmu nedochádzalo ku škodám. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu v plnej výške a prenajímateľ má právo zmluvu okamžite vypovedať. Nájomca taktiež zodpovedá za škodu spôsobenú osobami (klientmi nájomcu), ktoré vstupujú do prenajatých priestorov.
10. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v takom stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky všeobecne platné právne predpisy vzťahujúce sa na prevádzkovanie svojej činnosti, a to najmä hygienické a bezpečnostné predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné všeobecne platné bezpečnostné predpisy, aby nedošlo k poškodeniu života, zdravia a majetku tretích osôb alebo samotného predmetu prenájmu.
12. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať v prenajatých priestoroch žiadne stavebné úpravy. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o všetkých stavebných úpravách, ktoré by potreboval na predmete nájmu realizovať. Súhlas Prenajímateľa nebude bezdôvodne odopretý.
13. Zmeny, ktoré vykonal nájomca na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu, pokiaľ sú vykonané zmeny v rozpore s účelom ďalšieho využitia nehnuteľnosti, ak sa nedohodne inak. O tejto skutočnosti je prenajímateľ povinný nájomcu informovať najmenej dva mesiace pred skončením nájmu, inak povinnosť uviesť nehnuteľnosť do pôvodného stavu zanikne.
14. Nájomca sa zaväzuje znášať na vlastné náklady bežné opravy a údržbu predmetu nájmu spôsobené vlastným zavinením, ktoré je nutné vykonať pre potrebu bežného užívania. Bežnými opravami sa rozumejú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevýšia sumu vo výške 100 EUR. Bežnou opravou na účely tejto zmluvy nie je napríklad porušenie nehnuteľnosti vinou nájomcu najmä z hľadiska funkčného alebo stavebno - konštrukčného, alebo iná škoda, ktorá svojou povahou má dôsledok v porušení, alebo zanedbaní povinnosti prenajímateľa a znemožňuje nerušený nájom podľa tejto zmluvy.
15. V prípade vzniknutých závad, nad rámec bežných opráv a údržby, bez zavinenia nájomcu, sa prenajímateľ zaväzuje tieto odstrániť v čo najkratšom čase (maximálne do 10 pracovných dní).
16. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, a to za prítomnosti nájomcu, alebo ním určeného zástupcu.

17. Nájomca nesmie prenechať prenajaté priestory, resp. ich časť do podnájmu tretím osobám.
18. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si zabezpečí na vlastné náklady primerané zabezpečenie ním užívaných nebytových priestorov proti prípadným krádežiam, resp. poškodeniu jeho vecí umiestnených v týchto priestoroch. Prenajíateľ nenesie počas trvania nájmu žiadnu zodpovednosť za škodu, ktorá by vznikla nájomcovi odcudzením, alebo poškodením jeho majetku alebo majetku jeho klientov, pokiaľ k takejto škode nedošlo zavinením prenajíateľa.
19. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu vlastnými reklamnými označeniami, pričom miesto, veľkosť a umiestnenie firemného označenia a loga si je nájomca povinný vopred nechať odsúhlasiť prenajíateľom.
20. Nájomca si zabezpečí odvoz a likvidáciu odpadu, ktorý sám preukázateľne vyprodukuje na vlastné náklady pravidelne tak, aby v objekte a jeho okolí bol neustály poriadok, v prípade nedodržania tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajíateľovi za škodu, ktorá takýmto konaním nájomcu prenajíateľovi vznikne a prenajíateľ bude oprávnený zabezpečiť túto povinnosť na náklady nájomcu.
21. Nájomca je povinný oznámiť zmeny v inštalovanom príkone elektrických zariadení nad 5% oproti priemeru a režim ich prevádzky.
22. Nájomca je oprávnený inštalovať vlastné telefónne a internetové pripojenia, ktoré bude mať v správe a bude jeho povinnosťou uhrádzať príslušné poplatky súvisiacim dodávateľom za využívanie ich služieb.
23. Protokol o stave predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní nájomcovi (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany najneskôr do 5 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to v termíne dohodnutom zmluvnými stranami pri podpise tejto zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou preberacieho protokolu bude zoznam zariadenia a vybavenia predmetu nájmu a popis technického stavu predmetu nájmu ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v predmete nájmu a tiež stav meračov elektrickej energie, vody a tepla.
24. Prenajíateľ sa zaväzuje, že pri podpísaní preberacieho protokolu obidvomi zmluvnými stranami, odovzdá nájomcovi kľúče od predmetu nájmu.
25. Nájomca sa zaväzuje, že do 5 dní odo dňa výmeny zámkov na prenajatých priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, odovzdá prenajíateľovi v zapečatenej schránke jeden vhodne označený kľúč od každých uzamknateľných dverí. Tieto kľúče môže prenajíateľ použiť len v prípade, ak je to nevyhnutné na zabezpečenie ochrany života osôb a majetku a nie je možné zabezpečiť vstup do objektu prostredníctvom nájomcu. Každé použitie kľúčov, prípadne ich stratu, je prenajíateľ povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá prenajíateľ nájomcovi za vzniknuté škody.
26. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajíateľovi najneskôr do 5 pracovných dní po poslednom dni nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie; v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom prenajíateľovi.

27. V deň skončenia nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi. Ak tak neučiní sám do 10 pracovných dní od dohodnutej doby skončenia trvania nájmu, splnomocňuje týmto neodvolateľne prenajímateľa, aby tak učinil sám na náklady nájomcu. V tomto prípade udeľuje nájomca súhlas na vstup do prenajatých priestorov a berie na vedomie, že prenajímateľ neručí za veci vnesené do predmetu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že pokiaľ veci vnesené do prenajatých priestorov neodstráni ani do 10 pracovných dní odo dňa skončenia trvania nájmu, má sa za to, že tieto veci opustil a nemá o ne záujem a prenajímateľ je oprávnený s takýmito vecami naložiť podľa vlastného uváženia ako so svojimi.

Článok VI.

Poistenie

1. Prenajímateľ je povinný mať po dobu trvania nájmu predmet nájmu poistený proti živelným pohromám a požiarom. Nájomca nezodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá mu vznikne nesplnením jeho povinnosti poistiť predmet nájmu. Prenajímateľ je povinný do jedného mesiaca od podpísania zmluvy preukázať nájomcovi, že prenajaté priestory poistil spolu s informáciou, na akú výšku uzavrel poistnú zmluvu.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za ním nezavinené škody spôsobené živelnými pohromami, požiarom a krádežou na hnutelnom majetku nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje na tieto prípady uzavrieť vlastné poistenie.
3. Nájomca je povinný uzatvoriť na dobu trvania nájmu poistnú zmluvu o poistení za škody z prevádzky podnikateľa.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medziasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v nich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neopakovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplánovaného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.

3. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Zánikom tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

V Malackách dňa 7.1.2022

V Malackách dňa 7.1.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
AD HOC Malacky
Ing. Dušan Rusňák,
riaditeľ

.....
Juraj Juhás – JJ SPINNING
Juraj Juhás