Nájomná zmluva č. 4/2023

uzavretá podľa ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I.
Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

Názov:	**Obec Nižná Hutka**
So sídlom:	Ortášska 85/8, 040 18 Košice
Zastúpená:	Ivetou Vasilenkovou, starostkou obce
IČO:	00690317
DIČ:	2021261242
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
Č. účtu:	SK63 0200 0000 0000 2052 9542

(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2. Nájomca:

Obchodné meno:	**ONAS, občianske združenie**
So sídlom:	Hlavná 10/32, 040 18 Nižná Hutka
Zastúpený:	Katarína Pástorová Štulrajterová, predseda
IČO:	42246512
DIČ:	2023443312
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
Č. účtu:	SK22 0200 0000 0029 9077 1451
Registrácia:	Register mimovládnych neziskových organizácii Ministerstva vnútra Slovenskej republiky reg. č. VVS/1-900/90-38473

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.
Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nižná Hutka na ulici Ortášska 8, zapísanej na liste vlastníctva č. 442 ako administratívna budova so súpisným číslom 85 postavenej na pozemku – parcela KN-C č. 262 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 356 m^2.

2.2. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva do užívania nájomcovi za odplatu časť stavby uvedenej v bode 2.1. tohto článku zmluvy, a to v rozsahu nebytových priestorov tvoriacich zadný trakt stavby uvedenej v bode 2.1. o výmere 195 m^2, tak ako je táto časť znázornená v katastrálnej mapke, ktorá je prílohou tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

2.3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom pre dohodnuté užívanie, s čím nájomca výslovne súhlasí.

2.4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu odovzdá po skončení nájmu späť prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, opotrebené úmerne dobe užívania a celkovému veku.

Čl. III.
Účel nájmu

3.1. Predmet nájmu prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania za účelom realizácie voľnočasových, kultúrnych, športových, príp. iných aktivít pre deti, mládež a seniorov.

3.2. Prenajímateľ je povinný si zaobstarať všetky potrebné povolenia, súhlasy, vyjadrenia, rozhodnutia orgánov verejnej moci, fyzických a právnických osôb, ktoré sú potrebné v zmysle platných právnych predpisov na užívanie predmetu nájmu na účel uvedený v bode 3.1. tohto článku zmluvy.

Čl. IV.
Nájomné a spôsob jeho úhrady

4.1. Zmluvné strany sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že mesačné nájomné za predmet nájmu uvedený v článku II. tejto zmluvy predstavuje sumu 1 EURO/mesiac (slovom: jedno euro za mesiac).

4.2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné ročne prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v bode 1.1. článku I tejto zmluvy najneskôr do 15. dňa prvého kalendárneho mesiaca príslušného kalendárneho roka.

4.3. Ak sa nájom začne alebo skončí v priebehu kalendárneho roka, prenajímateľ bude mať nárok na pomernú časť nájomného, ktorá bude zodpovedať skutočnej dĺžke trvania nájmu počas daného kalendárneho roka. V takomto prípade nájomca uhradí nájomné za príslušný kalendárny rok najneskôr do 10 dní od vzniku nájomného pomeru, resp. najneskôr do 10 dní od zániku nájomného pomeru, pokiaľ nájomné už neuhradil podľa bodu 4.2. tohto článku zmluvy. V tej istej dobe prenajímateľ vráti nájomcovi preplatok na už poskytnutom nájomnom.

4.4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v nájomnom podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy je zahrnutá aj úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t. j. náklady na spotrebu elektrickej energie, vykurovanie, ohrev TÚV, vodné a stočné ako aj všetky ďalšie poplatky, úhrady, resp. iné platby súvisiace s užívaním predmetu.

4.5. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa akúkoľvek úhradu v súvislosti s vykonanými stavebnými úpravami, a to ani po skončení nájmu.

Čl. V.
Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

5.1. Nájomca je oprávnený umiestniť na budove svoje označenie a logo.

5.2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu k účelu uvedenému v tejto zmluve.

5.3. Za zničenie, krádež a za akékoľvek znehodnotenie vecí z majetku prenajímateľa, nachádzajúcich sa v predmete nájmu, nájomca nezodpovedá.

5.4. Nájomca nezodpovedá ani za škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu spôsobenej bežným opotrebovaním, alebo konaním a zanedbaním zo strany prenajímateľa.

5.5. Prenajímateľ nemá právo po skončení nájmu požadovať od nájomcu odstránenie úprav na náklady nájomcu.

5.6. Zmeny stavby, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akejkoľvek úpravy, ktoré zmenia stavebno-technický charakter predmetu nájmu, môže nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom a po kladných stanoviskách (stavebné povolenia, ohlásenie stavby) vecne a miestne príslušných orgánov verejnej správy.

5.7. Prenajímateľ sa zaväzuje dodržiavať čistotu a poriadok na verejnom priestranstve patriacom k predmetu nájmu v súlade so všeobecne záväzným nariadením príslušnej obce.

5.8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu.
5.9. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi predmet nájmu a umožniť mu užívať predmet nájmu.
5.10. Nájomca sa zaväzuje participovať na prvotných stavebných úpravách, tak aby predmet nájmu bol spôsobilý na užívanie.
5.11. Prenajímateľ je povinný zaisťovať bežné opravy a údržbu, tak aby predmet nájmu, bol spôsobilý na užívanie, počas celej doby nájmu (opravy budovy a predmetu nájmu a odstraňovať škody na nich vzniknuté).
5.12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi užívať a vstupovať do predmetu nájmu.

Čl. VI.
Trvanie a skončenie nájmu

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný pomer založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu neurčitú.
6.2. Nájom nebytových priestorov sa skončí:
   6.2.1. dňom dohodnutým zmluvnými stranami v písomnej dohode o ukončení nájmu.
   6.2.2. uplynutím výpovednej lehoty na základe výpovede niektorej zo zmluvných strán,
   6.2.3. odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v právnych predpisoch.
6.3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.
6.4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
   6.4.1. nájomca užíva predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na iný účel, ako je uvedený v článku III podmienok tejto zmluvy alebo ak nájomca prestane užívať predmet nájmu na účel uvedený v čl. III tejto zmluvy počas doby aspoň troch mesiacov bez uvedenia dôvodu;
   6.4.2. nájomca je v omeškaní so zaplatením nájomného minimálne 30 dní po uplynutí lehoty splatnosti v zmysle článku IV tejto zmluvy;
   6.4.3. nájomca poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z nájomného pomeru založeného touto zmluvou, pričom nevykonal nápravu na základe písomnej výzvy prenajímateľa v dodatočnej primeranej lehote.
6.5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
   6.5.1. prenajímateľ v rozpore s touto zmluvou bráni alebo neumožňuje užívanie predmetu nájmu po dobu aspoň jeden mesiac;
   6.5.2. na prenajímateľa bude zavedená nútená správa;
   6.5.3. ak si tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobí potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné;
   6.5.4. prenajímateľ poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z článku VII tejto zmluvy, pričom nevykonal nápravu na základe písomnej výzvy nájomcu v dodatočnej primeranej lehote.
6.6. Odstúpením od zmluvy nájomný pomer zaniká dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.
6.7. Nájomca je povinný uvoľniť a vypratať prenajatý predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu, najneskôr však do 30 dní po jeho skončení. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu obojstranne podpísaný protokol.

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

7.1. Zmluva je platná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácii) v znení neskorších predpisov.

7.2. Táto zmluva bola vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, v dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.

7.3. Akékoľvek zmeny alebo doplnky obsahu tejto zmluvy musia byť urobené formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Po obojstrannom potvrdení sa stanú súčasťou tejto zmluvy.

7.4. Uzavretie tejto zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Nižná Hutka č. 08/01/2023 zo dňa 15. 03, 2023 ako dôvod hodný osobitného zreteľa pre účely aplikácie ust. § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

7.5. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude alebo sa stane neplatným, nezákonným alebo nevykonateľným, potom zvyšné ustanovenia zostávajú platné a vykonateľné. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné, nezákonné alebo nevykonateľné ustanovenie sa bude považovať za nahradené platným, zákonným a vykonateľným ustanovením s rovnakým alebo aspoň podobným účelom.

7.6. Na doručovanie písomností v rámci nájomného pomeru založeného touto zmluvou sa bude primerane aplikovať ust. § 112 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov.

7.7. Právne vzťahy založené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a inými aplikovateľnými právnymi predpismi.

7.8. Zmluvné strany po prečítaní tejto zmluvy prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli medzi sebou slobodne a vážne, všetky jej ustanovenia sú pre nich určité a zrozumiteľné. Súčasne prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme. Na dôkaz toho túto zmluvu podpísali.

Za prenajímateľa:

V Nižnej Hutke, dňa 17. 03. 2023

.....
Iveta Vasilenková, starostka obce

Za nájomcu:

V Nižnej Hutke, dňa 17. 03. 2023

.....
Katarína Pástorová Štulrajterová
predseda občianskeho združenia ONAS