

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších
predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Turie, Turie 214, 013 12 Turie**
Zastúpený: Alica Kostolná - starostka obce Turie
IČO: 00648060 .
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK54 0900 0000 0051 6888 0905
E-mail: info@obecturie.sk
Kontakt: 0902206341
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Futbalový klub Turie, Turie 44, 013 12 Turie**
zastúpený: Tomáš Kúdelka - predseda klubu
IČO: 37804260
Bankové spojenie: ČSOB
IBAN: SK35 7500 0000 0040 3201 4421
zapísaný v RMNO MV SR, registračné číslo VVS/1-900/90-970
Kontakt:
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom pre okres Žilina, obec Turie, Katastrálne územie Turie na liste vlastníctva č. 1837 v podiele 1/1 a to:
 - Nebytového priestoru prevádzkovej budovy športového areálu Turie, umiestneného na prízemí nebytovej budovy, so súpisným číslom stavby č. 44 (ďalej len „stavba“), postavenej na pozemku parcely registra „C“ parc. č.977/1 KN druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, LVč.1837, podľa situačného plánu v prílohe č.1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Vyčlenené priestory prenájmu s výmerou **310,35 m²**:

Tabuľka č. 1 – zoznam prenajatých miestností

číslo miestnosti	účel miestnosti	výmera v m ²	umiestnenie
101	vestibul	127,62	1.N.P
102	predsieň + WC verejnosť	2,54	1.N.P

103	WC ženy	8,85	1.N.P
104	WC muži + TŤPO	9,84	1.N.P
105	kancelária správca	9,15	1.N.P
106	prádlo	6,90	1.N.P
107	chodba	7,10	1.N.P
108	rozhodcovia šatňa	9,56	1.N.P
109	WC	1,81	1.N.P
113	chodba	27,07	1.N.P
114	šatňa žiaci	15,29	1.N.P
115	sprchy	12,27	1.N.P
116	WC	0,96	1.N.P
117	šatňa hostia	15,29	1.N.P
118	šatňa dorast	15,29	1.N.P
119	sprchy	17,40	1.N.P
120	WC	1,08	1.N.P
121	šatňa A mužstvo	22,93	1.N.P
výmera celkom		310,95	

(ďalej len „Nebytový priestor“ alebo „Predmet nájmu“).

Článok II Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomiteľovi za to nájomné.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi do užívania Predmet nájmu do 5 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy spolu s jeho zariadením, ktorého zoznam je uvedený v protokole o odovzdaní Predmetu nájmu podpísaný oboma zmluvnými stranami (ďalej len „Protokol“). V Protokole, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, bude zároveň zachytený stav meračov vody a energií.
3. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať počnúc podpisom Protokolu. Okrem práva užívať Nebytový priestor, nájomca má právo užívať spoločné priestory, zariadenie a príslušenstvo stavby.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe závady a poškodenia Predmetu nájmu, jeho vybavenia, spoločných častí, zariadení a príslušenstva stavby, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
5. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom Predmetu nájmu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a takto preberá Predmet nájmu do užívania (všetky prenajaté priestory z tab. č.1 okrem miestnosti č. 101 vestibul, ktorú je potrebné stavebne dokončiť). Zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenájomiteľovi nájomné a náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu zmluvy, a to v rozsahu stanovenom touto zmluvou.
6. Nájomca vyhlasuje, že sa bude riadiť pokynmi prevádzkového poriadku, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 3 tejto zmluvy.

Článok III

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu používať výlučne na účely, na ktoré sú Nebytové priestory stavebne určené.
2. Prevádzku futbalového klubu si nájomca bude zabezpečovať podľa potreby fungovania klubu.

Článok IV

Rozsah užívania

1. Nájomca môže Nebytový priestor užívať na iný ako dohodnutý účel len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca je oprávnený zriadiť k Predmetu nájmu, alebo jeho časti užívacie právo tretej osobe. Pri krátkodobom aj dlhodobom prenájme tretej osobe je nájomca povinný prenájom riešiť formou zmluvy alebo objednávky, ktorá sa musí riadiť základnými podmienkami a povinnosťami uvedenými v tejto zmluve. Pri zámere dlhodobého prenájmu na viac ako 1 mesiac môže nájomca poskytnúť Nebytové priestory inému nájomcovi aj formou združenia, tichej spoločnosti a pod.. O zámere zriadenia dlhodobého prenájmu tretej osobe nájomca písomne oboznámi prenajímateľa.

Článok V

Doba nájmu, začatie a skončenie

1. Nájom sa uzatvára **na dobu určitú, a to na 10 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom Nebytového priestoru zaniká:
 - a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - b) výpoveďou nájomcu, alebo prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme Nebytových priestorov,
 - c) odstúpením od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - d) zánikom Predmetu nájmu.
3. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej strane výpoveď doručená.
4. Ak má nájomca záujem užívať Predmet nájmu aj po uplynutí doby nájmu, je povinný pred uplynutím doby nájmu podať písomnú žiadosť min 3 mesiace pred ukončením nájomnej zmluvy.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, prípadne s prenajímateľom odsúhlasenými zmenami alebo úpravami (uvedené v čl. VII. bod 8.) a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou.

6. O vrátení Predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav Predmetu nájmu ku dňu prevzatia a stav meračov energií.

Článok VI

Nájomné, služby s nájmom spojené a platobné podmienky

1. Za nájom Predmetu nájmu, tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi **nájomné** vo výške **1,00€ ročne**.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať
 - a) **preddavky za služby** vo výške **130,00€ mesačne** na energie, vodné, stočné a odber zemného plynu, podľa aktuálneho **výpočtového listu v prílohe č. 2**, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Zálohy sú stanovené pomerom nájomcom užíanej plochy Predmetu nájmu **310,95 m²** a celkovej úžitkovej plochy priestorov budovy prenajímateľa, ktorá je **623,37 m²**. Dočasne užívaná plocha nájomcom je vo výške **49,88 %** z celkových nákladov na prevádzkovú budovu prenajímateľa.
 - b) **paušálnu náhradu** vo výške **20,00€ mesačne** (ktorá zahŕňa časť poistenia budovy, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, služby správcu, opravy, údržba priestorov, technických rozvodov a zariadení, deratizácia, dezinfekcia budovy a pod.).
3. Nájomca je od podpisu zmluvy **do konca kalendárneho roka 2023 oslobodený** od platenia poplatkov uvedených v čl.VI. bod 1. a 2. tejto zmluvy.
4. Náklady za služby (čl. VI. bod 2a.)) spojené s Predmetom nájmu je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť na základe zmien uskutočnených podľa všeobecne záväzného predpisu, alebo zvýšenia cien energií a médií účtovaných prenajímateľovi dodávateľskými organizáciami, formou **aktuálneho výpočtového listu** podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, prípadne po dohode oboch strán, bez povinnosti vyhotovenia dodatku k zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že takto upravený a obidvoma stranami podpísaný výpočtový list je pre obe zmluvné strany záväzný od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jeho podpísaní.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca to berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného (čl.VI. bod 1.) a paušálnej náhrady (čl.VI. bod 2.b)) jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie, zverejnenej Štatistickým úradom SR za uplynulý rok, alebo v prípade zvýšenia trhového nájomného pri rovnakých alebo obdobných nehnuteľnostiach bez povinnosti vyhotovenia dodatku k zmluve. Zvýšenie nájomného a paušálnej náhrady oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené poplatky od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného a paušálnej náhrady.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi preddavky za služby a paušálnu náhradu, podľa **bodu 2 písm. a) a písm. b)** tohto článku zmluvy, **mesačne** vždy do 15. dňa v mesiaci v celkovej **výške 150,00€**. Nájomné za každý ďalší rok je splatné vopred a to do 31. marca príslušného roka, za ktoré sa nájomné platí.
Všetky platby je potrebné uhrádzať na **účet prenajímateľa vedenom v Slovenskej sporiteľni a.s. : IBAN účtu: SK54 0900 0000 0051 6888 0905**

7. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo iných peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške určenej právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania.
8. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z ročného vyúčtovania sú splatné do 20 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave je nájomca povinný ho na svoje náklady udržiavať. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom Predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ si **vyhradzuje právo využívať** Predmet nájmu alebo jeho časť v prípade konania kultúrnych, športových a spoločenských podujatí realizovaných pod vedením prenajímateľa na základe vopred ohlásených termínov nájomcovi min 10 dní pred samotným konaním podujatia. Náklady na služby (spotreba elektrickej energie, vodné, stočné,) vypočítané zo skutočnej spotreby vzniknutej pri podujatí budú zohľadnené v preddavkovej platbe za služby nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom sa podujatie konalo.
3. V prípade realizácie športového alebo kultúrneho podujatia v Predmete nájmu alebo vonkajšom areáli **nájomcom** alebo treťou osobou, pri ktorom bude predpoklad zvýšenej hlučnosti a na ktorej budú prítomní nie len členovia klubu ale aj širšia verejnosť, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť min 10 dní pred konaním prenajímateľovi.
4. Usporiadateľ (t.j.nájomca, prenajímateľ alebo tretia osoba) je povinný uviesť pred začatím konania akcie informácie ohľadom realizovaného podujatia na hlavnej vstupnej bráne v rozsahu: názov akcie, dĺžka trvania a telefonický kontakt na zodpovednú osobu usporiadateľa. Všetky pokuty a sankcie vyplývajúce z organizácie podujatia znáša usporiadateľ. Vykonanie poriadkovej údržby využívaných priestorov a okolia počas a po podujatí si zabezpečuje usporiadateľ.
5. V prípade uskutočňovania stretnutí **členov klubu** je potrebné dodržiavať čas nočného klľudu od 22:00 hod do 6:00hod. Všetky sťažnosti a sankcie bude znášať nájomca.
6. Nájomca má právo užívať Predmet nájmu, pričom je povinný užívať ho riadne, šetrne a v súlade s jeho určením. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby nedošlo k obmedzeniu výkonu práv iných nájomcov v budove.
7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu Predmetu nájmu a udržiavať ho v stave spôsobilom na užívanie. Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby je nájomca povinný neodkladne oznamovať prenajímateľovi alebo správcovi športového areálu, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. V prípade havárií je nájomca povinný ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, tepla, a pod.).
8. Nájomca sa zaväzuje do 1 roka odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy **odborne** zrealizovať dokončenie nasledovných úprav prenajímaných a spoločných priestorov: Miestnosť č. 101 vestibul: **keramická podlahová krytina, parapety, sanita, svietidlá**

a vybavenie priestorov. V miestnostiach č. 105, 108, 114, 117, 118, 121 šatne a kancelárie: **vybavenie priestorov.** V prípade nedodržania lehoty (1 rok) má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy. Všetky zrealizované úpravy budú odovzdané prenajímateľovi darovacou zmluvou na stavebné práce, ktorej návrh tvorí prílohu č. 4. tejto zmluvy.

9. Nájomca je oprávnený vykonávať väčšie stavebné zmeny na Predmete nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Ak nájomca aj napriek zákazu vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, môže prenajímateľ pristúpiť k vypovedaniu zmluvy a nájomca je povinný uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu, ak na tom prenajímateľ trvá.
10. Nájomca je oprávnený zrealizovať si zariadenie priestorov (nábytok). V prípade, ak nájomca plánuje zariadenie v priestoroch ponechať po uplynutí nájomnej zmluvy, uvedené zariadenie sa stáva majetkom prenajímateľa v celom rozsahu bez nároku na finančnú náhradu.
11. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady vady a poškodenia, ktoré vznikli jeho zavinením alebo osobami, ktorým nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu. Ak tak nájomca neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
12. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu Predmetu nájmu vo vopred oznámenom čase za účelom vykonania preventívnych prehliadok, napr. revízie elektroinštalácie, priebežnej kontroly Nebytových priestorov, dodržiavania hygienických noriem a protipožiarnych predpisov. Prenajímateľ má právo kontroly Predmetu nájmu minimálne jedenkrát počas troch mesiacov. Kontroly Predmetu nájmu môže prenajímateľ vykonávať len v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, inak len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas nájomcu nemohol objektívne získať. Prenajímateľ má neobmedzené právo vstupu do Predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu po skončení nájomného vzťahu.
13. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (§ 21 preventívne a ochranné služby), ďalej je povinný dodržiavať hygienické predpisy.
14. Nájomca je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, požiarne poplachové smernice a prevádzkový poriadok uvedený v prílohe č. 3. ako aj dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarom v Predmete nájmu, v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane pred požiarom“). Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich Predmet nájmu. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Prenajímateľ zodpovedá podľa ustanovenia § 4 písm. i) zákona o ochrane pred požiarom za vykonávanie pravidelnej kontroly a podľa § 5 písm. a) zákona o ochrane pred požiarom za trvalú akcieschopnosť protipožiarne-technických zariadení, ktoré spravuje.
15. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť **čistenie a upratovanie priestorov** Predmetu nájmu a spoločných priestorov. Na tento účel je nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady potrebné čistiace prostriedky a pracovné odevy.

16. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Táto zmena bude vykonaná vo forme dodatku k zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje pred zmeny.
17. Nájomca je povinný odovzdať pre prípad ohrozenia osôb a majetku prenajímateľovi jedno vyhotovenie kľúčov a čipu od Predmetu nájmu v zapečatenej obálke, o rozpečatení ktorej je prenajímateľ povinný spísať zápisnicu.
18. Nájomca je na požiadanie povinný umožniť prenajímateľovi nahliadnutie do aktuálneho harmonogramu obsadenosti z dôvodu informovanosti a plánovania kultúrno-športových aktivít organizovaných prenajímateľom.

Článok VIII **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva je uzavretá a nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
2. Účinnosť zmluva nadobúda dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle obce.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia po dvoch vyhotoveniach.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať na základe dohody obidvoch zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov, príp. dohody, ktoré musia mať písomnú formu.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú právnymi predpismi zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
6. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená a sú plne spôsobilí k právnym úkonom.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, bola uzatvorená dobrovoľne, zrozumiteľne, na základe ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.
8. Prílohy k zmluve:
 - Príloha č. 1 – situačný plán prenajatých priestorov
 - Príloha č. 2 – výpočtový list energií
 - Príloha č. 3 – prevádzkový poriadok
 - Príloha č. 4 – Návrh darovacej zmluvy na stavebné práce

V Turí, dňa 23. 05. 2023

V Turí, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Alica Kostolná
starostka obce Turie

Tomáš Kúdelka
predseda FK