

Nájomná zmluva č.N202403

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

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **AD HOC Malacky**
Sídlo: Sasinkova 2, 901 01 Malacky
Štatutárny zástupca: Ing. Dušan Rusňák
IČO: 31796630
DIČ: 2021461398
IČ DPH: SK2021461398
Bank. spoj.: Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu - IBAN: SK46 5600 0000 0032 2087 0001
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **ŠHM Company s.r.o.**
Sídlo: Pribinova 30/38, 901 01 Malacky
Štat. zástupcovia: Tomáš Šamulka, konateľ spoločnosti
Stanislav Mihál, konateľ spoločnosti
- za spoločnosť konajú obaja konatelia spoločne
IČO: 44 766 602
DIČ: 2022819854
IČ DPH: SK2022819854
Registrácia: zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro,
vl. č. 58257/B
Bank. spoj.:
Číslo účtu - IBAN:
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu :

Článok I. Predmet a účel nájmu

1. Poskytovateľ je správca nebytovej budovy zapísanej ako „športová hala – plaváreň“, so súp. č. 901, nachádzajúcej sa na Sasinkovej ulici č. 2 v Malackách, ktorá je vybudovaná na pozemku registra C zapísanom ako parcela č. 2841, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, k dnešnému dňu evidovaná na liste vlastníctva č. 2935 vedeného Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor, okres Malacky, obec Malacky, k. ú Malacky (ďalej len „stavba“).

2. Predmetom nájmu je prenájom nebytového priestoru bývalého bufetu nachádzajúceho sa na 1. poschodí stavby – budovy vo výmere 48,00 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

3. Nájomca sa zaväzuje v súlade so svojím predmetom podnikania užívať predmet nájmu na účely vykonávania skupinových cvičení, rehabilitácie a regenerácie. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.

4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

Článok II. Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Doba nájmu podľa tejto zmluvy je zmluvnými stranami dohodnutá na dobu od 1.2.2024 do 31.1.2025.

2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:

a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi, ak:

- a) potrebuje predmet nájmu pre svoje potreby, alebo
- b) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
- c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní.

V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi.

4. Nájom taktiež zaniká

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) smrťou nájomcu,
- c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

Článok III. Úhrada za nájom a služby s nájmom spojené

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa Internej smernice o nájme nebytových priestorov AD HOC Malacky v zmysle bodu 5 článku 19 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Malacky vo výške vo výške **60,-€ bez DPH/m²/rok**. Mesačné nájomné predstavuje sumu **240,-€ bez DPH**. V uvedenej cene nájomného nie je zahrnutá platba za dodávané médiá (elektrická energia, voda, vykurovanie).

2. Výška poplatkov za dodávané médiá bola dohodnutá takto:

a) Elektrická energia

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 príslušný mesiac.

b) Voda

Nakoľko nie je nainštalovaný podružný merač spotreby vody, nájomca bude uhrádzať 14,-€ + DPH/mesačne.

c) Teplo

Prenajatý priestor nie je samostatne napojený na odberné miesto, preto bude platba za teplo vypočítaná pomerom objemu prenajatého priestoru k objemu stavby. Objem prenajatého priestoru je 144,0m³ a tvorí 0,52612 % z objemu vykurovanej časti budovy (27370m³). Cena za teplo bude vypočítaná ako súčin pomeru objemu prenajatého priestoru a celkovej spotreby plynu celej stavby zo zúčtovacej faktúry od dodávateľa plynu za príslušné obdobie.

Na konci každého mesiaca bude vystavená zúčtovacia faktúra na základe zúčtovacej faktúry od dodávateľa plynu za príslušné obdobie.

3. V prípade zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ceny nájmu alebo zmeny Všeobecne záväzných nariadení mesta Malacky alebo zmeny cenníka prenajímateľa má prenajímateľ právo jednostrannej úpravy ceny nájomného formou písomného oznámenia nájomcovi.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a platby s nájmom nebytového priestoru spojené pravidelne mesačne, vždy na základe faktúr vystavených prenajímateľom s termínom splatnosti 14 dní od vystavenia faktúry.

5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých termínoch riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka nie je týmto dotknutá.

Článok IV.

Práva a povinnosti nájomcu, 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. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si všetky právnymi predpismi požadované povolenia potrebné k vykonávaniu svojej podnikateľskej činnosti.

2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.

4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať výmeru nebytových priestorov v zmysle tejto zmluvy.

5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho dohodnutému spôsobu užívania, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.

6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom (napr. zmenu adresy nájomcu a pod.).

7. Ak nebolo ustanovené inak, akékoľvek písomnosti sa považujú za doručené v prípade, ak boli zaslané doporučenou poštou alebo e-mailom na adresy uvedené v bode 8 a 9 tohto článku.

8. Za kontakty pre doručovanie e-mailom sa považujú výlučne nasledovné adresy:

(i) Prenajímateľ: riaditel@adhocmalacky.sk

(ii) Nájomca: stanomihal@gmail.com a samulka.tomas@gmail.com

9. Za kontakty pre doručovanie poštou sa považujú výlučne nasledovné adresy:

(i) Prenajímateľ: AD HOC Malacky, Sasinkova 2, 901 01 Malacky

(ii) Nájomca: ŠHM Company s.r.o., Pribinova 30/38, 901 01 Malacky

10. 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 nezaväzuje povinnosť uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosť 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.

11. Nájomca je povinný konať tak, aby v dôsledku jeho činnosti, ktoré vykonáva v predmete prenájmu, nedochádzalo ku škodám. V prípade zavinenej 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.

12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky všeobecne platné právne predpisy vzťahujúce sa na prevádzkovanie svojej činnosti, a to najmä bezpečnostné predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné všeobecne platné bezpečnostné predpisy, aby nedošlo k poškodeniu života, zdravia a majetku tretích osôb alebo samotného predmetu prenájmu.

13. 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.

14. 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.

15. Nájomca sa zaväzuje znášať na vlastné náklady bežné opravy a údržbu predmetu nájmu spôsobené vlastným zavinением, ktoré je nutné vykonať pre potrebu bežného užívania. Bežnými opravami sa rozumejú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevýšia sumu vo výške 200 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.

16. V prípade vzniknutých závad, nad rámec bežných opráv a údržby, bez zavinenia nájomcu, sa prenajímateľ zaväzuje tieto odstrániť v čo najkratšom čase (maximálne do 14 pracovných dní).

17. 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.

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. Prenajímateľ 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 zavinением prenajímateľa.

19. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu vlastnými reklamnými označeniami, pričom miesto, veľkosť a umiestnenie firemného označenia a loga podlieha schváleniu prenajímateľom.

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 prenajímateľovi za škodu, ktorá takýmto konaním nájomcu prenajímateľovi vznikne a prenajímateľ bude oprávnený zabezpečiť túto povinnosť na náklady nájomcu.

21. Nájomca je povinný si zabezpečiť revízie VTZ v zmysle vyhlášky č. 718/2002 Z.z. MPSVaRo a iných súvisiacich platných právnych predpisov SR ako samostatný právny subjekt.

22. Nájomca je povinný oznámiť zmeny v inštalovanom príkone elektrických zariadení nad 5% a režim ich prevádzky.

23. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku požiarnej ochrany v plnom rozsahu v zmysle platných právnych predpisov ako samostatný právny subjekt.

24. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných predpisov bezpečnosti práce, ako samostatný právny subjekt.

25. 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.

26. 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 merača elektrickej energie.

27. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri podpísaní preberacieho protokolu obidvomi zmluvnými stranami, odovzdá nájomcovi kľúče od predmetu nájmu.

28. Nájomca sa zaväzuje, že do 5 dní odo dňa výmeny zámkov na prenajatých priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, odovzdá prenajímateľovi v zapečatenej schránke jeden vhodne označený kľúč od každých uzamykateľných dverí. Tieto kľúče môže prenajímateľ 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 prenajímateľ povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľ nájomcovi za vzniknuté škody.

29. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi 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 prenajímateľovi.

30. V deň skončenia nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi. Ak tak neučiní sám do 5 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 5 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 V. 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. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom 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.
4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní prenajímateľ obdrží 1 a nájomca 1 vyhotovenie.
5. 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.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
7. 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.

Článok VI. Podpisy

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Malackách, dňa 30.1.2024

V Malackách, dňa 30.1.2024

AD HOC Malacky
Ing. Dušan Rusňák

ŠHM Company s.r.o.
Stanislav Mihál Tomáš Šamulka