

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa §663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len "Občiansky zákonník") a príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Obec Orešany, Obecný úrad Orešany
Orešany 79, 956 06 Šalgovce
v mene obce koná starostka obce Jarmila Šišková
IČO: 00 800 007
DIČ: 2021234622
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Futbalový klub Orešany
Orešany 79, 956 06 Šalgovce
v mene klubu koná predseda František Grežo
IČO: 42202728
(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je v celosti 1/1 výlučným vlastníkom nehnuteľností:

a/ kabíny súp. č. 143 nachádzajúca sa v Orešanoch, kat. úz. Orešany, na parc. reg. „C“ č. 120/11 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m²,
b/ tribúna súp. č. 144 nachádzajúca sa v Orešanoch, kat. úz. Orešany, na parc. reg. „C“ č. 120/12 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m²,
c/ parc. reg. „C“ č. 120/1 ostatná plocha o výmere 7391 m² /hracia plocha ihriska/,
zapísaných katastrálnym odborom Okresného úradu Topoľčany na LV č. 202 pre kat. úz. Orešany.
d/ ďalej je prenájomca v celosti 1/1 výlučným vlastníkom polyfunkčného domu súp. č. 79 nachádzajúceho sa v Orešanoch, kat. úz. Orešany, zapísaného katastrálnym odborom Okresného úradu Topoľčany na LV č. 501 pre kat. úz. Orešany, na parc. reg. „C“ č. 321/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 441 m², zapísanej katastrálnym odborom Okresného úradu Topoľčany na LV č. 202 pre kat. úz. Orešany. V tejto nehnuteľnosti sa na prízemí nachádza (okrem iných priestorov) aj nebytový priestor druh 3 - zariadenie verejnej správy a administratívy, časť posilňovňa o výmere 25 m² (so samostatným vchodom zvonka budovy), ktorý tvorí predmet nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy (predmet nájmu je vyznačený zvýraznením v Prílohe č. 1 k tejto zmluve, ktorou je pôdorys prízemia vyššie uvedenej budovy).

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu vyššie uvedený predmet nájmu a nájomca touto zmluvou predmet nájmu od prenájomcu do nájmu prijíma.

3. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne a úplne oboznámený, tento si riadne a pozorne prezrel, je užívateľsky schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu. V Prílohe č. 2 k tejto zmluve sú obsiahnuté preberacie protokoly k jednotlivým predmetom nájmu uvedeným v ods. 1 písm. a/, b/ a d/ tohto článku, s uvedením počtu a stavu zariadení v predmete nájmu ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

4. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájmu umožní riadne, nerušené a neobmedzené užívanie zvyšnej časti nehnuteľnosti prenájomcu opísanej v ods. 1 písm. d/ tohto článku zmluvy

(t. j. tej časti, ktorá nie je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy) prenajímateľom alebo akoukoľvek tretou osobou, ktorej jej užívanie prenajímateľ umožnil alebo umožní akoukoľvek právnou formou.

5. Predmet nájmu uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy bude nájomcom využívaný výlučne na dohodnutý účel nájmu, ktorým je príprava a uskutočňovanie športovej činnosti futbalového klubu v súlade s účelom určeným v kolaudačných rozhodnutiach k stavbám, v ktorých sa predmet nájmu nachádza a s ktorými rozhodnutiami bol nájomca pred podpisom tejto zmluvy oboznámený.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa uzaviera na určitú dobu odo dňa **01.01.2025 do 31.12.2027**.
2. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu po podpise tejto zmluvy začal užívať od 01.01.2025 na dohodnutý účel nájmu.

III.

Výška nájomného a úhrada nákladov za služby, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na **ročnom** nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške **10,00 €**.
2. Nájomné sa platí na základe faktúr vystavených prenajímateľom vždy na nájomné za predchádzajúci kalendárny **rok**, pričom je splatné najneskôr do 14 dní odo dňa vystavenia príslušnej faktúry.
3. V dohodnutom nájomnom je zahrnutá odplata za **poplatok za hraciu plochu, poplatok za komunálny odpad, šatne a sociálne zariadenia...**
4. V prípade neuhradenia nájomného alebo úhrad nákladov za služby spojené s nájmom v stanovenej lehote v zmysle ustanovení tohto článku tejto zmluvy dlhšieho ako **jeden mesiac** prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný uhrádzať faktúry prenajímateľa v sumách, na ktoré budú vystavené a v dohodnutej lehote splatnosti, pričom pri ich úhrade je povinný používať ako variabilný symbol ich číselné označenie.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory len obvyklým spôsobom a na dohodnutý účel nájmu. Podotýka sa, že nájomca nie je oprávnený používať pitnú vodu z obecného vodovodu na zavlažovanie hracej plochy ihriska, na tento účel je povinný používať vodu zo studne.
2. Nájomca bude hradiť na vlastné náklady všetky potrebné opravy, ako aj obvyklé údržbárske práce, a to aj v prípade, pokiaľ tieto budú v záujme nájomcu objednané u dodávateľov prenajímateľom a prenajímateľom boli už uhradené. V takomto prípade budú prenajímateľom nájomcovi takéto náklady refakturované.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo akéhokoľvek iného užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade súhlasu s vykonaním stavebných úprav predmetu nájmu prenajímateľ uvedie, či a v akom rozsahu sa bude podieľať na vynaložených nákladoch na stavebné úpravy a či a akým spôsobom sa náklady započítajú do úhrady nájomného - pokiaľ prenajímateľ k uvedenému nezaujme stanovisko, všetky náklady bude znášať výlučne nájomca.

5. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Náklady na poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkou bude znášať nájomca. **Nájomca je povinný poslať prenajímateľovi kópiu príslušnej poisťnej zmluvy bez zbytočného odkladu po jej uzavretí.**

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce pre jeho prevádzku zo zákona o požiarnej ochrane, z predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zo zákona o ochrane zdravia ľudí, ako aj zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady a za ich nesplnenie alebo nedodržanie aj v celom rozsahu nájomca zodpovedá. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať aj platné právne predpisy na ochranu životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, požiarnej ochrany.

7. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi na vykonanie kontroly účelu používania a na kontrolu užívaných zariadení.

8. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (ochranné mreže, prostriedky elektronickej ochrany) po predchádzajúcom oznámení prenajímateľovi.

9. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal (ako aj v technicky spôsobilom a hygienicky nezávadnom stave), s prihliadnutím na prípadné obvyklé opotrebenie. Všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do takéhoto stavu vrátane hygienického náteru znáša nájomca na vlastné náklady. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu, zodpovedá nájomca i za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu. Majetkové vysporiadanie medzi prenajímateľom a nájomcom sa zmluvné strany zaväzujú vykonať v lehote do 1 mesiaca po skončení nájomného vzťahu.

10. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu, je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť nájomcovi prístup k predmetu nájmu.

11. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu bez ohľadu na pôvod ich vzniku.

12. Prenajímateľ má právo z dôvodu porušovania tejto zmluvy nájomcom predmet nájmu otvoriť, vypratať a ďalej prenajať tretej osobe, ak uplynie výpovedná doba vyplývajúca z tejto nájomnej zmluvy a nájomca neuvolní predmet nájmu ani do 10 dní po obdržaní následnej urgencie na uvoľnenie predmetu nájmu.

13. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia zásielok týkajúcich sa vzťahov z tejto nájomnej zmluvy s tým, že zásielka sa považuje za doručeníu do vlastných rúk adresáta, aj keď bude odosielateľovi poštou vrátená ako zásielka adresátom neprevzatá. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania zásielok sú adresy zmluvných strán uvedené ako ich sídlo v čase doručovania zásielok.

V.

Kľúčový režim

1. Prenajímateľ odovzdá pri podpise tejto zmluvy nájomcovi kľúče od predmetu nájmu. Prenajímateľ si ponechá jeden kľúč od všetkých súčastí predmetu nájmu v spoločne zalepenej obálke, ktorý smie použiť a vstúpiť do predmetu nájmu bez súhlasu nájomcu v prípade vzniku alebo hrozby vzniku škody v predmete nájmu alebo v iných touto zmluvou predpokladaných prípadoch. Použitie náhradného kľúča prenajímateľ oznámi nájomcovi bez zbytočného odkladu.

2. Výmenu ktoréhokoľvek zámku je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a zároveň mu poskytnúť rezervný kľúč na účely uvedené v ods. 1 tohto článku zmluvy.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení alebo z dôvodu opakovaného porušovania povinností nájomcu podľa tejto zmluvy napriek tomu, že na porušenie bol opakovane písomne upozornený
- c) výpoveďou nájomcu z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení alebo z dôvodu opakovaného porušovania povinností prenajímateľa podľa tejto zmluvy napriek tomu, že na porušenie bol opakovane písomne upozornený
- d) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany z iných dôvodov alebo aj bez uvedenia dôvodu
- e) odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 3) tohto článku zmluvy

2. Zmluvné strany si dohodli dve výpovedné lehoty:

- a) 5 dňov, ktorá sa bude počítať od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného (t. j. len pri výpovedi danej prenajímateľom z vyššie uvedeného dôvodu),
- b) dvojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení v ostatných prípadoch neuvedených pod písm. a/ odseku 1. tohto článku zmluvy.

3. Prenajímateľ je taktiež oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak zistí, že nájomca prenechal na užívanie predmet nájmu alebo hociktorú jeho časť inej osobe bez súhlasu prenajímateľa v rozpore s touto zmluvou, alebo ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou a účelom ňou dojednaným, alebo ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného dlhšie ako 5 dní/ 1 mesiac, alebo ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu alebo ktorým umožnil nájomca vstup do predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok, alebo ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy v lehotách v nej dojednaných alebo vyplývajúcich z právnych predpisov alebo ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká akákoľvek škoda alebo hrozí značná škoda. Odstúpenie je účinné okamihom doručenia jeho písomného vyhotovenia nájomcovi.

5. Okrem prípadov uvedených vyššie nájomný vzťah zanikne aj zánikom predmetu nájmu alebo zánikom prenajímateľa alebo nájomcu bez právneho nástupcu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Obe zmluvné strany považujú obsah tejto zmluvy za dôverný a zaväzujú sa neposkytovať o ňom tretím osobám (s výnimkou príslušných štátnych orgánov) žiadne informácie.

2. Akékoľvek spory z tejto zmluvy budú riešené vzájomnou dohodou. Neúspech vzájomnej dohody bude riešený podľa pravidiel o zmieroch a následne príslušným súdom.

3. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a musia byť odsúhlasené a podpísané oboma zmluvnými stranami. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom a ostatnými platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu..

4. Zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že sa s jej obsahom dôkladne oboznámili, že sa zhoduje s prejavmi ich slobodnej vôle, že bola uzavretá určite, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak svojho výslovného súhlasu túto zmluvu aj vlastnoručne podpisujú.

5. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom exempláre.

6. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

7. Podmienky uzavretia tejto nájomnej zmluvy boli schválené obecným zastupiteľstvom Obce Orešany, Uznesením č. 170/2024, zo dňa 12.12.2024.

V Orešanoch, dňa 23.12.2024

prenajímateľ:

nájomca:

Jarmila Šišková
starostka obce

Futbalový klub Orešany
František Grežo
predseda