

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU (ďalej len „zmluva“)

1. Zmluvné strany:

- 1.1. Názov: **Mesto Stupava**
Sídlo: Hlavná 1/24, 900 31 Stupava
IČO: 00 305 081
DIČ: 2020643724
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 3320644001/5600
IBAN: SK14 5600 0000 0033 2064 4001
Zastúpený: Ing., Mgr. art. Roman Maroš, primátor mesta

(ďalej len „mesto“ alebo „prenajímateľ“)

a

- 1.2. Obchodné meno:
Sídlo:
IČO:
DIČ:
Právna forma:
Bankové spojenie:
IBAN:
Registrácia:
Štatutárny zástupca:
(ďalej len „organizátor“ alebo „nájomca“)

(mesto alebo prenajímateľ a organizátor alebo nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“ alebo jednotlivo „zmluvná strana“).

2. Úvodné ustanovenia

- 2.1. Cieľom mesta je, aby priestory Mestskej knižnice Ruda Morica v Stupave (ďalej len „mestská knižnica“), ako budovy so spoločenskou hodnotou, dlhodobo naplnili svoj potenciál byť priestorom prístupným širokej verejnosti s funkciami komunitného a kultúrneho mestského centra a optimálne využiť mestskú knižnicu na organizáciu kultúrno – spoločenských podujatí, voľno-časových aktivít a vzdelávacích činností (ďalej spolu len „podujatie“) pre širokú verejnosť s cieľom ponúkať tieto služby najmä osobám navštevujúcim mestskú knižnicu
- 2.2. Organizátor má za cieľ vytvoriť multifunkčný priestor s prínosom mestskej kultúry a služieb.
- 2.3. Mesto Stupava je výlučným vlastníkom budovy so súp. č. 945, postavenej na pozemkoch parcelách reg. „C“ č. 168/1 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 157 m² a č. 168/2 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1145 m² v katastrálnom území Stupava, zapísanej na liste vlastníctva č. 2783, v ktorá slúži ako mestská knižnica.
- 2.4. Podľa § 19 ods. 9 písm. a) Všeobecne záväzného nariadenia mesta Stupava č. 1/2016, O zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta zámer, spôsob a prípadné podmienky prenájmu majetku mesta schvaľuje primátor mesta, ak ide o prenájom nehnuteľnej veci v prípade nájmu na dobu určitú maximálne 2 rokov.

- 2.5. Nájomca má záujem prenajať si časť nebytových priestorov v budove mestskej knižnice od prenajímateľa, pričom tieto priestory mieni využívať na zabezpečenie a organizáciu kultúrno – spoločenských podujatí, voľno-časových aktivít a vzdelávacích činností pre širokú verejnosť s cieľom ponúkať tieto služby najmä osobám navštevujúcim mestskú knižnicu a poskytovať služby občerstvenia (podávanie teplých a studených nápojov a tiež jedál a doplnkového sortimentu).

3. Predmet užívania časti nebytových priestorov – predmet nájmu

- 3.1. Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov v budove mestskej knižnice, a to časť miestnosti č. 1.01 o výmere 3,52 m² a miestnosť č. 1.06 o výmere 4,82 m² na Hlavnej ulici 90A v Stupave, t.j. v stavbe so súpisným číslom 945 postavenej na pozemkoch parcelách reg. „C“ č. 168/1 a č. 168/2 a zapísanej na LV č. 2783 vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, pre okres Malacky, obec Stupava, k.ú. Stupava, o celkovej výmere nebytového priestoru 8,34 m² (ďalej len „nebytový priestor“). Pôdorys časti budovy mestskej knižnice s vyznačením nebytových priestorov užívaných nájomcom tvorí prílohu č. 1 k zmluve.

4. Účel nájmu

- 4.1. Nájomca bude nebytový priestor podľa tejto zmluvy využívať za účelom zabezpečovania a organizácie kultúrno – spoločenských podujatí, voľno - časových aktivít a vzdelávacích činností pre širokú verejnosť s cieľom ponúkať tieto služby najmä osobám navštevujúcim mestskú knižnicu a poskytovať služby občerstvenia (podávanie teplých a studených nápojov a tiež jedál a doplnkového sortimentu) v budove mestskej knižnice.
- 4.2. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytového priestoru oboznámil. Zmluvné strany berú na vedomie, že nebytové priestory sú spôsobilé na dohodnutý účel nájmu.

5. Doba nájmu a ukončenie zmluvy

- 5.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu dvoch rokov od nadobudnutia účinnosti zmluvy.
- 5.2. Túto zmluvu je možné ukončiť dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
- 5.3. Zmluvné strany sa môžu písomne dohodnúť na ukončení tejto zmluvy, a to ku dňu, ktorý určia v dohode.
- 5.4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, ak
- 5.4.1. nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - 5.4.2. nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - 5.4.3. nájomca nesplnil záväzok podľa bodu 9.4. zmluvy;
 - 5.4.4. nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - 5.4.5. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - 5.4.6. nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - 5.4.7. ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa aj po uplynutí dodatočnej lehoty troch (3) kalendárnych dní na nápravu užíva nebytový priestor spôsobom alebo trpí také užívanie, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že prenajímateľovi

bezprostredne hrozí značná škoda, alebo sú bezprostredne ohrozené alebo poškodené oprávnené záujmy prenajímateľa.

- 5.5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak :
 - 5.5.1. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - 5.5.2. nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - 5.5.3. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti, t.j. nebytový priestor neudržiava v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 5.6. Výpovedná doba je jeden (1) mesiac a začína plynúť v prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 5.7. V prípade ukončenia nájmu, je nájomca povinný vypratať nebytový priestor, najneskôr v posledný deň doby nájmu.

6. Nájomné

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné za užívanie nebytového priestoru podľa tejto zmluvy v sume , - € (slovom eur) za každý kalendárny mesiac trvania nájmu podľa tejto zmluvy (t. z. v prepočte , - €/m²/mesiac) (ďalej len „**nájomné**“).
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje popri nájomnom platiť prenajímateľovi aj náklady za nasledovné služby spojené s nájmom nebytového priestoru: elektrická energia, plyn, vodné a stočné, a to mesačne v paušálnej sume: **80** ,- € (slovom osemdesiat eur) za každý kalendárny mesiac trvania nájmu podľa tejto zmluvy (ďalej len „**náklady**“). Náklady sú určené ako paušálna suma, pričom prenajímateľ nemá právo vyžadovať od nájomcu žiadne prípadné nedoplatky a rovnako nájomca nemá právo vyžadovať od prenajímateľa vrátenie prípadných preplatiek za poskytnuté služby spojené s prenájmom nebytového priestoru.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a náklady za príslušný kalendárny mesiac v plnej výške podľa tejto zmluvy, vždy do pätnásteho (15.) dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ v tomto bode nie je uvedené inak. Zmluvné strany sa dohodli, že za kalendárny mesiac, v ktorom dôjde z akéhokoľvek dôvodu k skončeniu nájmu podľa tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi alikvotnú časť nájomného a nákladov za príslušný kalendárny mesiac pripadajúcu na počet kalendárnych dní trvania nájmu podľa tejto zmluvy v príslušnom kalendárnom mesiaci, a to bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do dňa v ktorom dôjde k skončeniu nájmu podľa tejto zmluvy.

7. Úprava nájomného a nákladov

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ priemerná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka dosiahla kladnú (+) hodnotu oproti kalendárnemu roku predchádzajúcemu takémuto predchádzajúcemu kalendárnemu roku na základe informácií zverejnených Štatistickým úradom SR, tak nájomné podľa tejto zmluvy sa zvyšuje o takúto hodnotu priemernej miery inflácie, a to s účinnosťou od kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúceho po kalendárnom mesiaci v ktorom prenajímateľ písomne oznámil nájomcovi, že dochádza k zvýšeniu nájomného podľa tejto zmluvy.

- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že paušálna suma – náklady vychádza z cien, poplatkov a nákladov za služby spojené s nájmom uvedených v bode 6.2 zmluvy v okamihu uzavretia tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ dôjde z akéhokoľvek dôvodu k zvýšeniu cien, poplatkov alebo nákladov za služby spojené s nájmom uvedené v bode 6.2 zmluvy, tak prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť sumu nákladov podľa tejto zmluvy o sumu predstavujúcu takéto zvýšenie, najviac však o 10% z dohodnutej sumy nákladov za kalendárny rok, a to doručením písomného oznámenia nájomcovi v ktorom prenajímateľ oznámi nájomcovi novú výšku nákladov podľa tejto zmluvy. Náklady podľa tejto zmluvy sa zvyšujú na novú výšku nákladov uvedenú v písomnom oznámení prenajímateľa v zmysle predchádzajúcej vety s účinnosťou od kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúceho po kalendárnom mesiaci v ktorom prenajímateľ písomne oznámil nájomcovi, že dochádza k zvýšeniu nákladov podľa tejto zmluvy.

8. Práva a povinnosti prenajímateľa

- 8.1. Prenajímateľ má právo:
- na prístup do nebytového priestoru v prítomnosti nájomcu za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytový priestor dohodnutým spôsobom.
- 8.2. Prenajímateľ je povinný:
- prenechať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie;
 - zabezpečiť opravy nahlásené nájomcom ako aj iné nevyhnutné opravy na vlastné náklady, nad rámec bežnej opravy a údržby.

9. Práva a povinnosti nájomcu

- 9.1. Nájomca je oprávnený:
- 9.1.1. užívať nebytový priestor v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve;
 - 9.1.2. vykonávať stavebné úpravy alebo inak meniť charakter nebytového priestoru len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, resp. vlastníka. V prípade rekonštrukcie nebytového priestoru nájomcom, nebude prenajímateľ dodatočne poskytovať zľavu z nájomného.
- 9.2. Nájomca je povinný:
- 9.2.1. užívať nebytový priestor v súlade s účelom nájmu podľa článku 4 tejto zmluvy, všeobecne záväznými právnymi predpismi SR, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными všeobecne záväznými právnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku, živote alebo zdraví osôb, pričom nájomca nesmie používať látky, postupy či zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom, a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky, resp. na území mesta Stupava;
 - 9.2.2. zabezpečiť všetky podmienky pre činnosti súvisiace s účelom nájmu v nebytovom priestore na vlastné náklady;
 - 9.2.3. dodržiavať verejný poriadok;
 - 9.2.4. užívať nebytový priestor spôsobom, ktorý nebude nad mieru primeranú pomerom v zmysle ust. § 127 Občianskeho zákonníka obmedzovať alebo znemožňovať užívanie okolitých stavieb ostatným nájomcom, vlastníkom alebo iným oprávneným osobám;
 - 9.2.5. dodržiavať čas prevádzky nebytového priestoru tak, aby činnosti, v súlade s účelom nájmu boli v nebytovom priestore vykonávané najneskôr do 22:00 hod. každý deň v týždni.
 - 9.2.6. bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;

- 9.2.7. zabezpečiť bežnú opravu a údržbu nebytového priestoru. Za bežnú opravu alebo údržbu sa považuje bežná oprava alebo údržba špecifikovaná osobitným predpisom;
 - 9.2.8. uhradiť škodu, ktorú spôsobí tým, že nebytový priestor bude užívať v rozpore s touto zmluvou, ako aj škody ním, príp. ním poverenými osobami spôsobené, ako aj za škody spôsobené inými osobami zdržujúcimi sa v nebytovom priestore;
 - 9.2.9. po skončení tejto zmluvy odovzdať nebytový priestor v stave, v akom ich prevzal, prihliadnuc na obvyklé opotrebenie, prípadne stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa,
 - 9.2.10. dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane, niest' zodpovednosť v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru vrátane hasiacich prístrojov v ňom, vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;
 - 9.2.11. plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov;
 - 9.2.12. urobiť všetky opatrenia a zabezpečenie ochrany svojho majetku na vlastné náklady.
- 9.3. Nájomca nesmie prenechať nebytový priestor do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 9.4. Nájomca sa zaväzuje zorganizovať v priestoroch mestskej knižnice kultúrno – spoločenské podujatia, voľno-časové aktivity a vzdelávacie činnosti špecifikované v Prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorými bude presadzovať atraktivitu mestskej knižnice (ďalej aj ako „podujatie“), pre širokú verejnosť alebo osoby navštevujúce mestskú knižnicu, a to v rozsahu minimálne dve (2) voľno - časové aktivity **alebo** vzdelávacie činnosti zamerané na deti, mládež alebo dospelých, **alebo** kultúrno – spoločenské podujatia mesačne.
Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi plán podujatí vždy na dva kalendárne mesiace dopredu a vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca podávať prenajímateľovi písomnú správu o uskutočnených podujatiach s počtom zúčastnených osôb.
- 9.5. Nájomca sa zaväzuje, že podujatia nebudú v rozpore s platnými právnymi predpismi, nebudú propagovať idey, ktoré propagujú neznášanlivosť, netoleranciu, potláčanie základných ľudských práv a slobôd a ktoré by mali znaky diskriminačného konania. V prípade preukázaného porušenia tohto ustanovenia nájomcom má prenajímateľ právo okamžite odstúpiť od zmluvy.

10. Doručovanie

- 10.1. Písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú doručovať poštou vo forme doporučenej listovej zásielky alebo osobne, s tým že adresát potvrdí prevzatie zásielky uvedením svojho mena priezviska a podpisom na kópii alebo rovnopise doručovaného dokumentu.
- 10.2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa poštou doručujú písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy na adresu sídla zmluvnej strany, uvedenú v tejto zmluve alebo zapísanú ako sídlo v Obchodnom registri alebo na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne písomne oznámi druhej zmluvnej strane, tak za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň odoslania zásielky (fikcia doručenia), aj v prípade ak zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v prípade ak si nevyzdvihne zásielku doručovanú poštou na pošte v odbernej lehote alebo v prípade vrátenia zásielky doručovanej poštou, na ktorej je preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde..
- 10.3. Zmluvné strany sa dohodli na oprávnení doručovať písomnosti týkajúce sa všetkých záväzkov medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy, aj prostredníctvom e-mailu.
- 10.4. Zmluvné strany sú povinné si navzájom oznámiť zmenu adresy uvedenej ako sídlo spoločnosti alebo ako korešpondenčnú adresu a zmenu kontaktnej osoby alebo iných kontaktných údajov.

11. Záverečné ustanovenia

- 11.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v súlade s ustanovením § 5 zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov a ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.
- 11.2. Táto zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. Na vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve sa použije zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatné príslušné právne predpisy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade sporu medzi zmluvnými stranami, spor majú právomoc rozhodovať všeobecné sudy Slovenskej republiky.
- 11.3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 11.4. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy možno robiť len písomne formou písomného dodatku k zmluve, ktorý musí byť odsúhlasený obidvomi zmluvnými stranami.
- 11.5. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno (1) vyhotovenie a nájomca jedno (1) vyhotovenie.
- 11.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na potvrdenie toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- 11.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú :
- 11.7.1. Príloha č.1 – Pôdorys časti budovy mestskej knižnice s vyznačením nebytových priestorov;
- 11.7.2. Príloha č.2 - Špecifikácia konceptu využitia priestorov knižnice na kultúrno – spoločenské podujatia, voľno-časové aktivity a vzdelávacie činnosti pre širokú verejnosť alebo osoby navštevujúce mestskú knižnicu.

V Stupave, dňa

V Stupave, dňa

Prenajímateľ

Nájomca

Ing.,Mgr.art. Roman Maroš
primátor mesta