

Nájomná zmluva č. 275/2024-13504

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Partizánske
Sídlo: Námestie SNP 212/4, 958 01 Partizánske
Zastúpený: doc. PaedDr. Jozefom Božikom, PhD., primátorom
IČO: 00310905
DIČ: 2021278028
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a. s., Partizánske
IBAN: SK23 0900 0000 0050 5246 9241
Tel. číslo: 038/5363 022, 038/5363 060
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:
Obchodné meno: Ivan Klapal ORION
Zastúpený: Ivan Klapal
Miesto podnikania: Generála Svobodu 852/15, 958 01 Partizánske
IČO: 30884381
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a. s., Partizánske
IBAN: SK74 0900 0000 0000 3857 9548
Swift kód (BIC): GIBASKBXXXX
Zapísaný: Okresný úrad Prievidza, číslo živnostenského registra 305-2734
Tel. číslo: 0905 523 002
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ako „zmluvné strany“)

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 2533 Okresným úradom Partizánske, katastrálny odbor, v k. ú. Partizánske, obec Partizánske, a to: pozemku, parcela reg. „C“ KN č. 4624 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 602 m² stavby súp. č. 907 nebytových priestorov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove Centra voľného času na ul. gen. Svobodu súp. č. 907 v Partizánskom, a to o celkovej výmere 331 m² (ďalej ako „predmet nájmu“).

Čl. III.

Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu na účel: prevádzkovanie fitness zariadenia
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu bude potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v takom technicko-stavebnom stave, s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom tejto zmluvy.

Čl. IV.

Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom doba nájmu začína plynúť odo dňa 1.6.2024.

Čl. V.

Cena nájmu

1. Nájomné je stanovené dohodou a vypočíta sa vynásobením nájomného za meter štvorcový prenajímanej podlahovej plochy predmetu nájmu.
2. Výmera celého predmetu nájmu je 331m², cena 19,49 €/m²/rok, slovom devätnásť eur a štyridsaťdeväť centov
3. Výška ročného nájomného za celý predmet nájmu je 6451,19 €, slovom šesťtisícštyristopäťdesiatjeden eur a devätnásť centov.
4. Nájomné bude uhrádzané mesačne, a je splatné vždy do 15. dňa daného mesiaca na účet prenajímateľa. Nájomca si pri prvej platbe nájomného odpočíta zloženú sumu depozitu a uhradí iba rozdiel.
5. Náklady za energie (teplo, elektrická energia a voda – vodné, stočné a zrážky) bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať zálohovo štvrťročne na základe predpokladaných nákladov. Faktúra je splatná do 15 dní odo dňa vystavenia.
6. Prenajímateľ po obdržaní ročných vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií vyúčtuje nájomcovi skutočné náklady na vykurovanie, elektrickú energiu a spotrebu vody (teplo a elektrická energia prepočítané na prenajímanú plochu z celkovej plochy nebytových priestorov, voda prepočítaná na počet osôb v prevádzke z celkového počtu osôb v budove mestského úradu). Počet osôb v predmete nájmu bude osoba/osoby.
7. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roku o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim s účinnosťou vždy od 01.01. príslušného roka na celý príslušný kalendárny rok. Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 01.01.2025. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť podľa písomného oznámenia prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade, že nájomné nebude zaplatené v správnej výške (výška nájomného + valorizačný rozdiel) v dohodnutej lehote, alebo v lehote podľa výzvy, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Pre prípad omeškania nájomcu s úhradou nájomného a energií uhradí pri podpise tejto zmluvy nájomca do depozitu finančné prostriedky, a to vo výške mesačného nájomného a mesačnej zálohy za energie. Celková suma kaucie podľa prvej vety tohto bodu je 1033,00. €, slovom jedentisíctridsaťtri eur. Uvedená kaucia zabezpečuje splnenie uvedených záväzkov zo strany nájomcu v prípade omeškania s úhradou o viac ako 15 dní.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v prvý pracovný deň dohodnutej doby nájmu, a to v stave, s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom zmluvy podľa čl. III bod 4. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch

(napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.

4. Prenajímateľ je oprávnený fakturovať nájomcovi zálohové platby za energie.

Prenajímateľ umožní nájomcovi v prenajatých priestoroch inštalovanie telefónnych liniek a umiestnenie vlastnej reklamy resp. označenia na budove a v budove na náklady nájomcu. Konkrétne umiestnenie označenia podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa a nie je naň právny nárok.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou počas trvania doby nájmu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu a náklady za energie.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu prenajatých nebytových priestorov a zabezpečiť ich upratovanie.
7. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
8. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
9. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
10. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie, ...), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
11. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.
12. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez súhlasu nájomcu. Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

Čl. VIII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody.

2. Nájomca je povinný do 3 pracovných dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Inak je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. IX.

Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.
2. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, s ohľadom na bežné opotrebenie.
3. V prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.

Čl. X.

Zmluvné pokuty, úroky

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením ceny nájmu a služieb zmluvnú pokutu 0,05 % denne z dlžnej sumy a to až do uhradenia omeškaných platieb.

Čl. XI.

Skončenie nájmu

1. Spôsoby ukončenia nájmu :
 - dohodou zmluvných strán
 - výpoveďou
 - jednostranným odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať v prípade, ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní s platením ceny nájmu a nákladov za energie (teplo, elektrická energia, voda)
 - nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok, alebo kl'ud v prenajatom priestore a okolí
 - došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom
 - ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal.
3. Nájomca môže zmluvu vypovedať v prípade ak dôjde k porušeniu zmluvných podmienok zo strany prenajímateľa alebo aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a je rovnaká pre obidve strany. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.

5. V prípade porušenia článku III. bod 2. tejto zmluvy si prenajímateľ vyhradzuje právo od zmluvy jednostranne odstúpiť. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi.

Čl. XII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou. Ak zmluvné strany nedospejú k dohode, spor bude riešený na vecne a miestne príslušnom súde.
Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
4. Akékoľvek zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené ich schváleniu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po ich vzájomnej dohode podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží 2 vyhotovenia.

V Partizánskom dňa 30.5.2024

V Partizánskom dňa 30.5.2024

Nájomca

Prenajímateľ

.....
Ivan Klapal
živnostník

.....
doc. PaedDr. Jozef Božík, PhD.
primátor