

ZMLUVA č. 1/ 2025 O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) medzi nasledovnými zmluvnými stranami:
(ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ:

Obec Fričovce

082 37 Fričovce č. 34

IČO: 00 327 026

IBAN: SK68 7500 0000 0001 1330 2873

zast: PhDr. Ján Mikula, MBA – starosta obce

(ďalej v texte len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Dušan Vysočan

(ďalej v texte len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne tiež ako „**zmluvné strany**“ vo všetkých gramatických tvaroch)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1.** Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Prešov – katastrálny odbor, zapísanej na liste vlastníctva č. 403 katastrálne územie Fričovce, a to stavby súpisné číslo 3 postavenej na parcele C-KN č. 12/1, druh stavby: 20, popis stavby: Prevádzková budova, umiestnenie stavby: 1.

Článok II.

Predmet nájmu

- 2.1.** Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje prenechať do užívania so zázemím – nebytový priestor **č. 102** o celkovej výmere **19,57m²**, vrátane oprávnenia užívať WC (miestnosť č. 105 a č. 106 pre nájomcu, cvičiace osoby a pre potreby prenajímateľa), ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I. zmluvy (ďalej v texte len „**predmet nájmu**“).
- 2.2.** Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu platiť prenajímateľovi nájomné podľa čl. V. zmluvy.

Článok III.

Účel nájmu

- 3.1.** Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať za účelom prevádzkovania fitness centra (cvičenie + kulturistika), ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

Článok IV.

Doba nájmu

- 4.1.** Táto zmluva sa uzatvára **od 01.03.2025 na dobu neurčitú**.
- 4.2.** Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi vstup do prenajímaných priestorov od 01.03.2025.

Článok V. Nájomné

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške **90,00€** (slovom: deväťdesiat eur) **vrátane energií**. Prenajímateľ je oprávnený, jednostranne upraviť každoročne k 1. marcu kalendárneho roka s účinnosťou od prvého dňa daného kalendárneho roka nájomné, avšak výlučne len o výšku rastu alebo poklesu Indexu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok, ktorý bude oficiálne uverejnený Štatistickým úradom SR, s účinnosťou od 01.01.2026.
- 5.2. Nájomné je splatné na základe prenájomateľom vystavenej faktúry vždy mesačne do 15. dňa mesiaca v mesiaci, za ktorý sa nájomné platí na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví zmluvy alebo na účet uvedený v danej faktúre. Prenajímateľ je povinný vystaviť nájomcovi faktúru v zmysle platných právnych predpisov najneskôr do 5-teho dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné platí a túto v rovnakej lehote zaslať nájomcovi. Nájomné sa považuje za zaplatené až jeho pripísaním na bankový účet prenájomateľa uvedený vo vystavenej faktúre.
- 5.3. Dohodnuté nájomné v sebe zahŕňa náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to náklady na elektrickú energiu, vykurovanie, vodné a stočné vo WC.
- 5.4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak je nájomca v omeškaní s úhradou platby nájomného po dobu dlhšiu ako do 30-teho dňa v mesiaci, za ktorý sa nájomné má uhradiť podľa bodu 5.2. zmluvy. Ak nájomca nebude riadne platiť nájomné za užívanie predmetu nájmu, prenájomateľ má právo účtovať a vymáhať úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.

Článok VI.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Pri vykonávaní činností spojených s nájomom vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.
- 6.2. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu odovzdal nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 6.3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že v takom stave ho preberá do užívania.
- 6.4. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací/preberací protokol pri začatí/skončení nájmu. V ňom popíšu stav predmetu nájmu, prípadne priložia fotodokumentáciu.
- 6.5. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu.
- 6.6. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním.
- 6.7. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažovať, v opačnom prípade je prenájomateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
- 6.8. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu.
- 6.9. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomateľa. V prípadoch kedy prenájomateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
- 6.10. Drobné úpravy a náklady spojené s bežnou údržbou do výšky 160€ bez DPH, znáša nájomca zo svojho.

- 6.11. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú jeho zavinením počas užívania na predmete nájmu. Nájomca je povinný takto vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak v lehote primeranej na odstránenie vzniknutej škody nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu.
- 6.12. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.13. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.14. Prenajímateľ sa zaväzuje, v dostatočnom časovom predstihu (najmenej 10 dní) oboznámiť nájomcu s plánovanými stavebnými úpravami a inými podstatnými zmenami predmetu nájmu.
- 6.15. Nájomca je povinný umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia a sprístupniť ich pre účely vykonávania revízií technických zariadení a pre potreby ich opráv.
- 6.16. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.17. Nájomca je povinný zabezpečiť v predmete nájmu plnenie úloh vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.
- 6.18. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajaté priestory.
- 6.19. V prípade, že nájomca bez súhlasu prenajímateľa zrealizuje stavebné úpravy predmetu nájmu, je povinný ku dňu skončenia nájmu uviesť ho na vlastné náklady do pôvodného stavu.
- 6.20. Nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 6.21. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 6.22. Poškodenia spôsobené nájomcom, bude bezodkladne odstraňovať nájomca na vlastné náklady. Všetky ostatné poškodenia bude bezodkladne odstraňovať prenajímateľ na vlastné náklady.
- 6.23. Nájomca je povinný si vlastný HIM, DHIM a zásoby nachádzajúce sa na / v predmete nájmu dať poistiť na vlastné náklady.
- 6.24. Inštalácia reklamných nápisov, lôg, obchodných označení nájomcu bude vykonaná na predmetu nájmu iba po vzájomnom odsúhlasení prenajímateľom.
- 6.25. Nájomca berie na vedomie, že užívanie internetových služieb nie je v cene nájmu, využívať internet je možné za osobitný poplatok na základe dohody medzi prenajímateľom a nájomcom.
- 6.26. Prenajímateľ upovedomuje nájomcu, že vstup a chodba sú monitorované kamerovým systémom.

Článok VII.

Skončenie nájmu

Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže byť nájom ukončený:

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou bez udania dôvodu zo strany prenajímateľa, alebo zo strany nájomcu. Výpovedná doba v takomto prípade je 3 mesačná a začína plynúť v prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.
- c) odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy podľa bodu 5.4. (omeškanie s platením nájomného) a 6.7. (podnájom bez súhlasu prenajímateľa) tejto zmluvy, ktorým sa zmluvy zrušuje dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.

Článok VIII.

Osobitné ustanovenia

- 8.1. Všetky doručované písomnosti zmluvných strán sa považujú za doručené aj dňom uplynutia úložnej doby zásielky na pošte, po oznámení na adrese uvedenej v tejto zmluve alebo pri zmene adresy na dodatočne zmluvnými stranami písomne oznámenej adrese pre doručovanie.
- 8.2. V prípade vrátenia poštovej zásielky z dôvodu, že zmluvná strana je na uvedenej adrese neznáma alebo sa tam nezdržiava, považuje sa písomnosť za doručенú dňom, keď sa vrátila ako nedoručená druhej zmluvnej strane.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

- 9.1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy sú možné len v písomnej forme na základe súhlasu obidvoch zmluvných strán, inak sú neplatné.
- 9.2. Na vzťahy touto zmluvou neupravené sa primerane použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka a Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj iné právne predpisy, ktoré je možné na predmet nájmu a práva a povinnosti zmluvných strán aplikovať.
- 9.3. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú slobodne, vážne a bez omylu.
- 9.4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
- 9.5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana jeden originál.

Vo Fričovciach, dňa: 28.2.2025

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca