

Nájomná zmluva č. 1/2024

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Názov: Obec Kokšov-Bakša
So sídlom : Kokšov-Bakša 178, 044 13 Valaliky
Zastúpený: Mikuláš Hudák – starosta obce
IČO : 324311
DIČ : 2021244775
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.
Č. účtu : SK0556000000000598325001
(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2 Nájomca:

Fitness Kokšov-Bakša
So sídlom : Kokšov-Bakša 223, 044 13 Valaliky

V zastúpení:

p. Ján Kajaty, Kokšov-Bal
p. Ivan Sepeši, Kokšov-B
p. Imrich Peterčák, Kokšo
sl. Petra Sýkorová, Kokšo



(ďalej len „nájomca“)

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, stavby požiarnej zbrojnice, nachádzajúcej sa v katastrálnom území obce Kokšov-Bakša, okres Košice – okolie, postavenej na pozemku parcela č. 124/1, druh pozemku - zastavané plochy a nádvorcia, o výmere 1786 m², s prideleným súpisným číslom 223, zapísanej na liste vlastníctva č. 459 v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Košice – okolie, katastrálny odbor.
- 2.2 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva do užívania nájomcovi časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove uvedenej v bode 2.1. pozostávajúcich z miestnosti (predsieň, miestnosť na cvičenie, umývarka a sociálne zariadenie) celkovo o výmere 54,50 m².
- 2.3 Nájomca je oprávnený ako súčasť prenajatých nebytových priestorov užívať samostatný vstup do budovy uvedenej v bode 2.1. tohto článku zmluvy ako aj prislúchajúci komunikačný priestor k prenajatým nebytovým priestorom.
- 2.4 Prenajímateľ prenecháva nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom pre dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný pri preberaní nebytových priestorov tieto skontrolovať a v prípade zistených závad je povinný vyhotoviť písomný zápis v lehote 7 dní od prevzatia a tento zápis je v rovnakej lehote povinný doručiť prenajímateľovi.
- 2.5 Nájomca sa zaväzuje, že nebytové priestory odovzdá po skončení nájmu späť prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, opotrebené úmerne dobe užívania a celkovému veku.

Čl. III. Účel nájmu

- 3.1 Predmet nájmu uvedený v bode 2.2 tejto zmluvy prenajímateľ prenajíma nájomcovi výlučne za účelom – užívanie priestorov na fitnes cvičenie. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa meniť, resp. rozširovať účel nájmu.
- 3.2 Predmet zmluvy sa prenajíma bezodplatne.

Čl. IV. Doba trvania nájmu

- 4.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na dobu neurčitú od 01.03.2024.

Čl. V. Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1 V deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol o odovzdávaní a prevzatí predmetu nájmu podpísaný prenajímateľom a nájomcom. Protokol bude obsahovať popis stavu predmetu nájmu .
- 5.2 Nájomca je oprávnený na základe súhlasu príslušnej obce a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa umiestniť na svoje náklady na budove na vhodnom mieste svoje firemné označenie, vrátane loga firmy, prípadne označenia jeho prevádzkarne v súlade so zákonom o živnostenskom podnikaní.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory ako riadny hospodár.
- 5.4 Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory obvyklým spôsobom, k účelu uvedenému v tejto zmluve, dodržiavať všeobecne platné právne predpisy, najmä protipožiarne, hygienické a ekologické, chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením alebo stratou, ako aj uplatniť všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatnenia práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi verejnej moci.
- 5.5 Za zničenie, krádež a za akékoľvek znehodnotenie vecí z majetku nájomcu, nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch, prenajímateľ nezodpovedá.
- 5.6 Nájomca zodpovedá tiež za škodu, ktorá vznikla v prenajatých priestoroch okrem škody spôsobenej bežným opotrebovaním, alebo konaním a zanedbaním zo strany prenajímateľa alebo pôsobením živelnej pohromy.
- 5.7 Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby v predmete nájmu nerušil riadne užívanie práv ostatných nájomcov.
- 5.8 Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať na predmete nájmu bežné opravy a údržbu, a to tak, aby predmet nájmu bol počas celej doby nájmu, ako aj po jej skončení spôsobilý na dohodnuté užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ako aj aby sa jeho hodnota nezmenšovala. V prípade potreby vykonanie opráv nad rámec bežných opráv a údržby, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi písomne potrebu takýchto opráv a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.9 Nájomca je oprávnený na svoje náklady vykonať drobné úpravy v prenajatých priestoroch. Úpravami nesmie znížiť hodnotu prenajatého priestoru. O zamýšľaných úpravách musí nájomca prenajímateľa písomne vopred včas informovať. Po skončení nájmu nemá nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu takto vynaložených nákladov. Prenajímateľ má právo po skončení nájmu požadovať od nájomcu odstránenie týchto úprav na náklady nájomcu, ak by neboli v budúcnosti využiteľné. Zmeny stavby, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akejkoľvek úpravy, ktoré

zmenia stavebno-technický charakter prenajatých priestorov, môže nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom a po kladných stanoviskách (stavebné povolenia, ohlásenie stavby) vecne a miestne príslušných orgánov verejnej správy.

- 5.10 Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akékoľvek škody, ktoré vzniknú realizáciou prác podľa bodu 6.10 tohto článku bez ohľadu na skutočnosť, či túto škodu zaviniť nájomca alebo jeho dodávateľa, ktorí vykonávali tieto práce na základe osobitnej dohody s nájomcom.
- 5.11 Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať v súlade s dohodnutým účelom zmluvy. V prenajatých priestoroch a zariadeniach bude nájomca dodržiavať platné predpisy na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (ďalej len „BOZP a PO“). Z hľadiska BOZP a PO nájomca zodpovedá za bezpečnú a hygienicky nezávadnú prevádzku a požiarnu bezpečnosť a toto realizuje na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov vrátane predpisov BOZP a PO, v predmete nájmu. Zároveň nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť v predmete nájmu všetky nedostatky v oblasti BOZP a PO.
- 5.12 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu a na verejnom priestranstve patriacom k predmetu nájmu v súlade so všeobecne záväzným nariadením príslušnej obce. Nájomca na vlastné náklady a pravidelne bude zabezpečovať upratovanie predmetu nájmu.
- 5.13 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu do podnájmu akejkoľvek tretej osobe, ako ani bez predchádzajúceho písomného súhlasu previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy na akúkoľvek inú tretiu osobu.
- 5.14 Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania BOZP a PO a ostatných právnych predpisov nájomcom, ako aj dodržiavania jeho ďalších povinností a podmienok nájmu v zmysle tejto zmluvy.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje :
 - a) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu,
 - b) poskytnúť predmet nájmu a vykonávať údržbu budovy a taktiež predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou (okrem bežných opráv a údržby) a poskytovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu tak, aby predmet nájmu mohol byť užívaný v súlade s účelom nájmu a v zodpovedajúcej kvalite,
 - c) umožniť nájomcovi, jeho zamestnancom, obchodným partnerom užívať priestor slúžiaci k sprístupneniu predmetu nájmu a vstupovať do predmetu nájmu 24 hodín denne, sedem dní v týždni,
 - d) umožniť nájomcovi na jeho náklady vybaviť predmet nájmu vhodným nábytkom a vybavením,
 - e) zaisťovať vykonanie nutných opráv, údržby a stavebných úprav nad rámec bežných opráv a údržby v predmete nájmu, zaisťovať riadnu údržbu (opravy budovy a predmetu nájmu a odstraňovať škody na nich vzniknuté. S výnimkou naliehavých prípadov prenajímateľ oznámi nájomcovi vykonávanie takých opráv, údržby a stavebných úprav vopred a zabezpečí maximálne zníženie ich negatívnych vplyvov. Ak nezaistí prenajímateľ nutnú údržbu alebo opravu, je nájomca oprávnený zaistiť si údržbu alebo opravu na náklady a riziko prenajímateľa.
- 6.2 Prenajímateľ ako aj správca nebytových priestorov prenajímateľa je oprávnený, po predchádzajúcom oznámení a v primeranej dobe, presvedčiť sa o stave prenajatých nebytových priestorov. Prenajímateľ a správca nebytových priestorov prenajímateľa si vyhradzuje právo vstupu do prenajatých priestorov nájomcu.

- 6.3 V prípade hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie majetku, zdravia alebo životov ľudí - ďalej len núdzový prípad) je prenajímateľ ako aj správca nebytových priestorov prenajímateľa oprávnený vstúpiť kedykoľvek do priestorov nájomcu aj za jeho neprítomnosti.
- 6.4 Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie na to, aby ďalší nájomcovia ako i podnájomníci v budove, v ktorej je predmet nájmu a vlastníci susedných objektov, resp. nájomcovia susedných priestorov nerušili počas celej doby trvania nájmu riadne užívanie predmetu nájmu nájomcom, najmä nadmerným hlukom, obmedzením prístupu denného svetla, stavebnými úpravami, atď.

ČI. VII. Skončenie nájmu

- 7.1 Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že nájom nebytových priestorov uzavretý podľa tejto zmluvy je možné skončiť :
- a) písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu skončenia nájmu uvedenému v dohode,
 - b) pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný len z taxatívne uvedených dôvodov podľa § 9 ods.2 a ods.3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov písomnou výpoveďou s udaním dôvodu, pričom výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - c) zánikom predmetu nájmu,
 - d) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný za podmienok uvedených v bode 4.1. článku IV tejto zmluvy,
 - e) z ostatných dôvodov stanovených v právnych predpisoch.
- 7.2 Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať s 15-dňovou výpovednou lehotou v prípade, ak nájomca neuhradí vo výške a spôsobom zmluvne dohodnutým do termínu uvedeného v článku V tejto zmluvy. Výpovedná lehota vtedy začína plynúť dňom doručenia výpovede.
- 7.3 V prípade výpovede tejto zmluvy podľa tohto článku zmluvy účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne, alebo jej prevzatie odmietne, či zmarí. V takomto prípade sa výpoveď považuje za doručenie posledným dňom uloženia zásielky na pošte.
- 7.4 V prípade skončenia nájmu sú zmluvné strany povinné vykonať finančné vysporiadanie ku dňu skončenia nájmu. Prenajímateľ bude mať nárok na pomernú časť nájmného a úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktorá bude zodpovedať skutočnej dĺžke trvania nájmu. Nájomca je povinný uhradiť zvyšné do 15 dní odo dňa skončenia nájmu.
- 7.5 Nájomca je povinný uvoľniť a vypratať prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu, najneskôr však do 3 dní po jeho skončení. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu obojstranne podpísaný protokol.
- 7.6 Ak nájomca nevyprace predmet nájmu v súlade s bodom 8.5, podpisom tejto zmluvy splnomocňuje prenajímateľa ako aj správca nebytových priestorov prenajímateľa:
- a) vstúpiť do priestorov predmetu nájmu,
 - b) za prítomnosti notára vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v týchto priestoroch, a na náklad nájomcu ich uskladniť podľa svojej voľby,
 - c) vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.
- 7.7 V prípade neuvolnenia a nevypratania prenajatých priestorov nájomcom v stanovenej lehote prenajímateľ môže požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,-EUR za každý deň omeškania. Dojednaním tejto zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody spôsobenej porušením tejto povinnosti.

7.8 Na túto zmluvu sa nepoužije ustanovenie 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmluva je platná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť 01.03.2024 za predpokladu, že bola predtým zverejnená podľa ust. § 5a Zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 8.2 Akékoľvek zmeny alebo doplnky obsahu tejto zmluvy musia byť urobené formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Po obojstrannom potvrdení sa stanú súčasťou tejto zmluvy.
- 8.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je vzor Protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a kľúčov od nebytových priestorov pri začatí nájmu (Príloha č. 1).
- 8.4 Právne vzťahy založené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 8.5 Obidve zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že ju uzavreli po vzájomnom prejednaní podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy svojimi podpismi.
- 8.6 Táto zmluva bola vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, v dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.

V Kokšov-Bakši, dňa *1. 3. 2024*



Za nájomcu :

