

Nájomná zmluva č. 275 / 2021 - V

o prenájme nebytových priestorov
uzavretá v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a podľa Občianskeho zákonníka

Čl. I Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Obec Budimír**
zastúpená starostom obce - Mgr. Vojtech Staňo
sídlo: 044 43, Budimír 19
t.č.: 055/ 6958 189, 0908 182 239
IČO : 324 001
DIČ : 2021 235 854
Bankové spojenie: VÚB Košice
IBAN: SK83 0200 0000 0000 0402 7542 (ďalej ako „prenajíateľ“)

Nájomca: **JUSMO, s. r. o.**
zastúpená konateľom – Ing. Karol Hložek, PhD.
sídlo: Hutnícka 8, 040 01 Košice
t.č.: 0905 595 803
IČO: 46431055
DIČ: 2820013779
Bankové spojenie: VÚB
IBAN: SK38 0200 0000 0029 7147 8057
Zápis v OR Okresného súdu Košice I., Oddiel: Sro, VI.č.:28761/V
(ďalej ako „nájomca“)

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu

Čl. II Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov v kat. území Budimír, priestory Obecného úradu Budimír. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom objektu viacúčelovej budovy, súpisné číslo 19 zapísanej na LV 510. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania v danom nebytovom priestore miestnosti na 3.poschodí a to priestory o výmere 147 m² .
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi nebytový priestor podľa rozhodnutia Obecného zastupiteľstva v Budimíri zo dňa 16.12.2021 schváleného uznesením č. 170/2021.

Čl. III Účel nájmu

1. Nájomca bude daný nebytový priestor užívať výlučne na umiestnenie, zriadenie a prevádzkovanie posilňovne /fitness centra/ a jumpingu vrátane zvukového doprovodu, primeranému predmetnej aktivite.
2. Nájomca sa zaväzuje uvedené nebytové priestory užívať výlučne ako nebytové priestory.
3. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom nebytového priestoru riadne oboznámený a tento bude slúžiť iba na dohodnutý účel nájmu.
4. **Jednoduchý opis nebytových priestorov a príslušenstva:**
 - povrchová úprava stien – omietka s maľbou, drevotriekový obklad do výšky 1.2 m,
 - strop kazetový - polystyrénové kazety,
 - v kúpeľni s WC keramický obklad stien, podlahy – keramická dlažba,
 - povrchová úprava podláh v miestnostiach - laminátové podlahy
 - vybavenie kúpeľne - sprchovací kút, umývadlo, záchodová misa, 2x vodov. Batéria,
 - vybavenie šatne - masážne lehátko seragem,
 - stropné svietidla – v kúpeľni s WC , v miestnostiach, v šatni,
 - vykurovanie priestoru spoločným plynovým kotlom vrátane vykurovacích telies, a ohrevu vody,
 - plastové okna s izolačným dvojsklom a vetracou štrbinou,
 - vstupné dvojkrídlové dvere, interiérové dvere v priestore,
 - vodovodné a elektrické rozvody.

Čl. IV Doba nájmu a účel nájmu

1. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.01.2022.**
2. Nájomná zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia športového rozvoja v obci.

Čl. V Výška a splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním nebytového priestoru

1. **Mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu je určená 80,00 eur / mesiac.**
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom predmetu nájmu v závislosti od úrovne inflácie a to jedenkrát ročne. Cena nájmu platná k 31.decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1. januára nasledujúceho roka.
3. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu nájomného uvedeného v čl. IV ods.1 tejto zmluvy mesačne, so splatnosťou vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, IBAN: SK83 0200 0000 0000 0402 7542 na základe faktúry zaslanej prenajímateľom. Faktúra bude vystavená vždy v prvý deň aktuálneho kalendárneho mesiaca.
4. Pre prípad omeškania so zaplatením nájomného zmluvné strany dohodli úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. Ak bude nájomca meškať s platením nájomného o viac ako jeden mesiac, bude sa to považovať za závažné porušenie tejto zmluvy.
6. V dohodnutom nájomnom je zahrnutý aj poplatok za odber elektrickej energie, plynu, odvoz odpadu a teplo a dodávku vody.
7. Prenajímateľ môže upraviť výšku nájmu pokiaľ vzniknú skutočnosti spadajúce pod pojem vyššia moc (§374 obchodného zákonníka) a tieto skutočnosti neboli vyvolané vôľou jednej zo zmluvných strán. Nájom je možné odpustiť podľa alikvotného pomeru prevádzkovania priestorov. V prípade zatvorenia – obmedzenia prevádzky v súvislosti s pandemickými opatreniami z dôvodu ochrany verejného zdravia obec poskytne úľavu na nájomnom takto :
 - Úľava o 25 % z nájomného – pre vstup len očkovaním, testovaním a prekonaním (O,T,P)
 - Úľava o 50 % z nájomného – pre vstup len očkovaním a prekonaním (O,P)
 - Úľava o 100 % z nájomného – zatvorenie prevádzky

O tejto skutočnosti je nájomca povinný informovať prenajímateľa písomnou formou.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že:
 - bude uhrádzať všetky platby súvisiace s predmetom nájmu včas a riadne,
 - všetky drobné opravy v nebytovom priestore, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
 - vady a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch a na spoločných častiach a zariadeniach prenajímateľa spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním využívajú priestory uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - nebude v prenajatých priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
 - bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
2. Nájomca a osoby, ktoré s ním využívajú priestor nájmu majú právo užívať aj spoločné priestory viacúčelovej budovy a zariadenia (schodisko, WC) predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia. Nájomca je povinný sa spolupodieľať na upratovaní spoločných priestorov podľa dohody s prenajímateľom.
3. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s nebytovým priestorom (výmena , prenechanie časti , podnájom , prijatie ďalších osôb do prenájmu) .
4. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do prenajatých priestorov za účelom prekontrolovania technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok.
5. Nájomca je povinný odovzdať duplikát kľúča od prenajatého priestorov v zapečatenej obálke prenajímateľovi, ktorý je povinný ho zabezpečiť pred neoprávneným použitím inou osobou. Tento kľúč smie prenajímateľ použiť len v prípade odvrátenia nebezpečenstva vzniku požiaru, záchrany života alebo pre prípad zabránenia vzniku inej značnej škody na majetku (únik plynu, vytopenie susedov a pod.). V prípade výmeny kľúčov od prenajatých

priestorov je nájomca povinný bezodkladne odovzdať jeden duplikát kľúča od prenajatého priestoru v zapečatenej obálke prenajímateľovi.

6. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr do 5 dní odo dňa zániku nájmu.
7. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, vyhlásenie, že nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s predmetom nájmu, iné...
8. Nájomca je povinný poistiť si svoj vlastný hnuiteľný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na vlastné náklady a to na celú dobu nájomného vzťahu.
9. Nájomca po dohode s prenajímateľom sa zaväzuje, že bude dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu a to najmä: zákon č. 314/2001 Z. z o ochrane pred požiarimi v znení neskorších právnych predpisov ako aj iné všeobecne záväzné právne predpisy.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
 - zabezpečiť pre nájomcu riadny a nerušený výkon nájomných práv po vymedzenú dobu nájmu s ohľadom na dohodnutý účel nájmu a v tomto stave ho na svoje náklady
 - udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
 - odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 5 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy,
 - odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi sa spíše samostatný protokol
2. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom a v sprievode nájomcu alebo ním poverenej dospeléj osoby za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, ako aj účelu nájmu a v prípade uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch, ak to vyžaduje havarijný stav predmetu nájmu. O tejto skutočnosti prenajímateľ je povinný informovať nájomcu bezodkladne.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov; ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. VIII

Zánik nájmu

1. Tento nájomný vzťah môže zaniknúť vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

2. Nájomný vzťah zaniká tiež písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu. Prenajímateľ môže dať výpoveď len z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená. Uplynutím výpovednej lehoty sa nájomný vzťah končí.
3. V prípade, že je nájomca v omeškaní so zaplatením nájmu najmenej 2 mesiace, alebo porušuje niektorú z povinností uvedených v tejto zmluve je prenajímateľ oprávnený dať výpoveď z nájmu s výpovednou dobou 1 mesiac, ktorej lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede.
4. V prípade závažného porušenia tejto zmluvy resp. nezaplatenia nájmu v dohodnutej dobe je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť.

Čl. IX **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov sú platné a účinné len vtedy, ak sa na nich zmluvné strany písomne dohodli.
2. Prípadná neplatnosť jednotlivých ustanovení tejto zmluvy, okrem zákonom podmieňujúcich vznik tejto zmluvy, nespôsobuje neplatnosť ostatných zmluvných ustanovení.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Prenajímateľ a nájomca dostanú po podpísaní zmluvy o nájme nebytových priestorov po jej jednom vyhotovení.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Budimíri, dňa 30.12.2021

V Budimíri, dňa 30.12.2021

Za nájomcu

Za prenajímateľa

.....
JUSMO, s. r. o., Ing. Karol Hložek, PhD.
konateľ spoločnosti

.....
Mgr. Vojtech Staňo
starosta obce