

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a súv. Občianskeho zákonníka medzi

prenajímateľom: **OBEC Stará Bystrica**
sídlo: č. domu 537, 023 04 Stará Bystrica
IČO: 00314307
DIČ: 2020553282
bankové spojenie: SLSP, a.s., filiálka Stará Bystrica
č. účtu: 0310748292/0900
zastúpený: PhDr. JUDr. Jánom Podmanickým PhD., starostom obce

(ďalej "prenajímateľ")

a

nájomcom: **LITVA FITNESS s. r. o.**
sídlo / miesto podnikania: Zborov nad Bystricou č. 76, 023 03 Zborov nad Bystricou
IČO: 51 862 506
zapísaný v registri: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro.,
vI. č. 70593/L
zastúpený: Ladislav Litva, konateľ

(ďalej aj "nájomca"; prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako "zmluvné strany" alebo jednotlivo ako "zmluvná strana")

Článok I

Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ v čase uzavretia tejto zmluvy uskutočňuje na svojich pozemkoch – parcelách registra C – parc. č. 3310/18, 3310/19, 3310/21, 3310/22, 3310/23, 3310/24, 3310/25, 3310/26, 3310/27, 3310/28, 3310/29, 3310/30, 3310/32, 3310/33, 3310/34 a 3545/14 v k. ú. Stará Bystrica, stavbu „Fitnes Stará Bystrica“ na základe stavebného povolenia č. 401/2017/Ka zo dňa 30. 5. 2017 (ďalej aj „stavba“).
- 1.2. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30. 11. 2018 odovzdať časť stavby špecifikovanej v ods. 1.1. tejto zmluvy označenú ako objekt fitness centra, s úžitkovou plochou 223,38 m², (ďalej aj „predmet nájmu“) nájomcovi do užívania a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu od prenajímateľa prevziať, užívať ho v súlade s touto zmluvou a platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné. Podmienkou odovzdania predmetu nájmu nájomcovi je úplné zaplatenie nájomného za prvé štyri roky trvania nájmu v súlade s čl. IV ods. 4.2 tejto zmluvy.
- 1.3. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude odovzdaný ako dokončená novostavba s funkčnými prípojkami inžinierskych sietí (elektriny, kanalizácie, vody) a s nábytkom (ďalej aj „predmet nájmu“).
- 1.4. Zariadenie predmetu nájmu fitness narádím a športovými potrebami zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný vybaviť predmet nájmu fitness zariadeniami a strojmi minimálne v rozsahu uvedenom v prílohe č. 1 k tejto zmluve.
- 1.5. Nájomca je oprávnený pred dokončením predmetu nájmu konzultovať vzhľad interiéru predmetu nájmu s autorom projektu stavby - Ing. arch. Ivanom Jarinom a oznámiť mu svoje prípadné požiadavky na úpravy interiéru. Požiadavky nájomcu môžu byť zohľadnené vo vzhľade interiéru predmetu nájmu za predpokladu, že nebudú v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi ani nebudú (podľa názoru autora) narúšať architektonickú hodnotu predmetu nájmu ako autorského diela.

- 1.6. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaný preberací protokol, ktorý bude obsahovať popis stavu predmetu nájmu.

Článok II **Účel nájomnej zmluvy**

- 2.1 Nájomca bude predmet nájmu užívať na prevádzkovanie fitness centra pre verejnosť, najmä pre obyvateľov obce Stará Bystrica.
- 2.2 Nájomca je povinný prevádzkovať fitness centrum v predmete nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vydanými povoleniami orgánov verejnej správy.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe alebo postúpiť akékoľvek práva z tejto zmluvy tretej osobe.
- 2.4 Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy alebo iné zmeny predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak nájomca vykoná stavebné úpravy predmetu nájmu so súhlasom prenajímateľa, nájomca nemá nárok na úhradu vzniknutých nákladov; zmluvné strany sa môžu v osobitnom písomnom dodatku k tejto zmluve dohodnúť, že nájomca má nárok na úhradu nákladov vynaložených na stavebné úpravy predmetu nájmu, ale výlučne formou započítania tohto nároku oproti nároku prenajímateľa na najbližšie splatné nájomné. Pokiaľ k ukončeniu nájmu dôjde pred úplným splatením pohľadávky nájomcu na úhradu nákladov vynaložených pri stavebných úpravách predmetu nájmu, nárok nájomcu na doplatenie náhrady nákladov v okamihu zániku tejto zmluvy zaniká, t. j. nájomca nemá po ukončení nájmu nárok na žiadnu ďalšiu úhradu nákladov vynaložených na stavebné úpravy predmetu nájmu ani na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

Článok III **Doba trvania a ukončenie nájmu**

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Doba trvania nájmu začína plynúť okamihom odovzдания predmetu nájmu nájomcovi.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že po uzavretí tejto zmluvy až do uplynutia lehoty štyroch rokov odo dňa odovzдания predmetu nájmu nájomcovi túto zmluvu nie je možné vypovedať; po uplynutí tejto doby je ktorákoľvek zmluvná strana oprávnená vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou; výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 3.3 Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak
- a) nájomca užíva vec na iný ako dohodnutý účel,
 - b) nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi hrozí značná škoda,
 - d) je nájomca v omeškaní so zaplatením akejkoľvek platby na základe tejto zmluvy viac ako 30 dní,
 - e) nájomca poruší akúkoľvek povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy a nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote 10 dní po doručení písomnej výzvy prenajímateľa.

Oprávnenie prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy z ďalších dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku alebo inom všeobecne záväznom právnom predpise nie je týmto ustanovením dotknuté.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia zmluvy podľa tohto čl. III ods. 3.3 tejto zmluvy, nájomca nemá nárok na vrátenie už zaplatenej časti nájomného; nájomné zaplatené za obdobie po ukončení nájmu odstúpením podľa tohto ustanovenia, prepadá v prospech prenajímateľa ako zmluvná pokuta za porušenie povinností uvedených v tomto čl. III ods. 3.3 písm. a) až e) vyššie.

- 3.4 Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak
- a) bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie; predmet nájmu sa považuje za odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, pokiaľ je odovzdaný v súlade s ust. čl. I ods. 1.3 tejto zmluvy,
 - b) ak sa predmet nájmu po jeho odovzdaní nájomcovi stane - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane neupotrebitelným.
- 3.5 Akákoľvek komunikácia týkajúca sa ukončenia tejto zmluvy musí byť doručovaná v písomnej forme osobne, doporučenou poštou alebo kuriérom.
- 3.6 Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíše prenajímateľ zápisnicu, ktorá bude obsahovať zistené poškodenia predmetu nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu;
 - b) odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy vykonané nájomcom bez súhlasu prenajímateľa;
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vyprataním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho úprav.
- Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi v deň skončenia nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.

Článok IV Nájomné

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške 22,- EUR/m² ročne, t. j. spolu za celý predmet nájmu 4.914,36 EUR ročne; mesačné nájomné je vo výške 1,833 EUR/m², t. j. spolu za celý predmet nájmu 409,53 EUR mesačne. K nájomnému nebude účtovaná DPH. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je povinný platiť nájomné za obdobie odo dňa uzavretia tejto zmluvy do odovzdania predmetu nájmu nájomcovi.
- 4.2 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné za obdobie prvých štyroch rokov nasledujúcich po dni odovzdania predmetu nájmu nájomcovi v celkovej výške 19.657,44 EUR vopred, a to
- a) polovicu tohto nájomného, t. j. sumu vo výške 9.828,72 EUR najneskôr ku dňu uzavretia tejto zmluvy,
 - b) druhú polovicu tohto nájomného, t. j. sumu vo výške 9.828,72 EUR najneskôr do 30. 11. 2018.

Zaplatenie nájomného za obdobie prvých štyroch rokov trvania nájmu je podmienkou odovzdania predmetu nájmu nájomcovi. V prípade porušenia povinností nájomcu uvedenej

v tomto čl. IV ust. ods. 4.2 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy okamžite.

- 4.3 Každé ďalšie nájomné (okrem nájomného uvedeného v ods. 4.2 tohto článku) je splatné mesačne vopred, a to do desiateho dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.
- 4.4 Nájomca je povinný platiť nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ prenajímateľ neoznámí nájomcovi iné číslo účtu.
- 4.5 Nájomné sa považuje za uhradené okamihom jeho pripísania na účet prenajímateľa. V prípade omeškania s úhradou nájomného, má prenajímateľ od nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 4.6 Nájomné nezahŕňa žiadne náklady na energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Nájomca bude hradíť všetky náklady na energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu samostatne, a to na základe zmlúv, ktoré na tento účel uzavrie s dodávateľmi jednotlivých energií/služieb.
- 4.7 Nájomné nezahŕňa náklady na poistenie nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu. Poistenie nehnuteľnosti zabezpečí prenajímateľ, pričom nájomca bude hradíť poistné iba za časť nehnuteľnosti, ktorá predstavuje predmet nájmu.
- 4.8 Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, nájomca nie je oprávnený započítať svoje nároky alebo pohľadávky voči prenajímateľovi oproti nárokom alebo pohľadávkam prenajímateľa voči nájomcovi, alebo zadržať, nezaplatiť akúkoľvek platbu (alebo jej časť) na základe tejto zmluvy z dôvodu svojich nárokov voči prenajímateľovi.

Článok V Poistenie

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť poistenie jeho aktivít v predmete nájmu vrátane poistenia zodpovednosti za škodu na majetku a zdraví osôb vrátane smrti a udržiavať toto poistenie v platnosti počas celej doby trvania tejto zmluvy.
- 5.2 Dôkaz o uzatvorení poistnej zmluvy podľa ods. 5.1 tejto zmluvy je nájomca povinný na požiadanie predložiť prenajímateľovi.

Článok VI Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu, a to s účinnosťou odo dňa odovzdania predmetu nájmu nájomcovi v súlade s touto zmluvou.
- 6.2 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu s odbornou starostlivosťou, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vydanými rozhodnutiami, stanoviskami a povoleniami orgánov verejnej správy a dotknutých osôb.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje vykonávať v predmete nájmu drobné opravy (do hodnoty 100 EUR) súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho údržbou. Potrebu vykonania opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 6.4 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu skutočne vynaložených nákladov.
- 6.5 Nájomca je povinný predchádzať vzniku škody na majetku prenajímateľa alebo tretích osôb.

- 6.6 Nájomca sa zaväzuje odstrániť závady, ktoré spôsobil v predmete nájmu sám alebo tí, ktorým vstup do predmetu nájmu umožnil. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za akékoľvek škody, ktoré spôsobil nájomca alebo osoby, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu, a to za akékoľvek škody presahujúce bežné opotrebovanie.
- 6.7 Nájomca s účinnosťou odo dňa prevzatia predmetu nájmu preberá vo vzťahu k predmetu nájmu v plnom rozsahu zodpovednosť a povinnosti vyplývajúce z predpisov o BOZP, CO, PO a z hygienických predpisov tak, ako ich stanovujú všeobecné záväzné právne predpisy a v súlade s predpismi a požiadavkami prenajímateľa vzťahujúcimi sa na predmet nájmu. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia Obce Stará Bystrica vzťahujúce sa na jeho prevádzku v predmete nájmu, platiť miestny poplatok za odvoz odpadu, udržiavať prevádzku a jej okolie v čistote, nerušiť okolie neprímeraným hlukom, dodržiavať nočný pokoj a pod.
- 6.8 Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať užívanie predmetu nájmu nájomcom a na tento účel je kedykoľvek oprávnený vstupovať do predmetu nájmu.

Článok VII Osobitné dojednania

- 7.1 Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, akékoľvek oznámenia alebo iná komunikácia v súvislosti s touto zmluvou bude medzi stranami uskutočnená v slovenskom jazyku v písomnej forme a doručovaná osobne, doporučenou poštou, kuriérom alebo emailom na nasledujúce adresy:

prenajímateľ:

- (a) adresa: Obec Stará Bystrica, č. domu 537, 023 04 Stará Bystrica
- (b) kontaktná osoba: Mgr. Ľubómira Šadibolová
- (c) email: starabystrica@starabystrica.sk

nájomca:

- (d) adresa: LITVA FITNESS s. r. o.
- (e) kontaktná osoba: Ladislav Litva
- (f) email: ladislav.litva@gmail.com

Akékoľvek oznámenie alebo iná komunikácia budú považované za doručené:

- a) v prípade osobného doručenia: okamihom skutočného prevzatia zásielky adresátom alebo odmietnutia prevzatia zásielky adresátom,
- b) v prípade doručenia doporučenou poštou alebo kuriérom:
 - dňom skutočného prijatia zásielky adresátom; alebo
 - dňom odmietnutia prijatia zásielky adresátom; alebo
 - na tretí (3.) deň po dni uloženia nedoručenej zásielky na pošte alebo do úschovy u príslušnej kuriérskej spoločnosti, alebo
 - na tretí (3.) deň po dni odoslania zásielky, ak sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená bez jej uloženia na pošte alebo do úschovy u príslušnej kuriérskej spoločnosti z dôvodu, že adresát je neznámy.
- c) v prípade doručovania elektronickou poštou: na druhý deň po odoslaní zásielky emailom na emailové adresy uvedené v tejto zmluve.

Každá zmluvná strana môže zmeniť svoje údaje na doručovanie, pričom táto zmena nadobudne účinnosť voči druhej strane doručením písomného oznámenia o tejto zmene.

- 7.2 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že v zmysle Dohody o skončení nájmovej zmluvy zo dňa 27. 9. 2018, uzatvorenej medzi Obcou Stará Bystrica a firmou Kontines, s. r. o. sa prvá


polovica nájomného podľa ust. bodu 4.2 tejto Nájomnej zmluvy vo výške 9.828,72 EUR považuje za zaplatenú. Táto suma bola poukázaná na účet Prenajímateľa dňa 23.04.2018.

Článok VIII Záverečné ustanovenia

- 8.1 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – zoznam fitness zariadenia predmetu nájmu. Akákoľvek zmena tejto zmluvy je možná len po predchádzajúcej dohode zmluvných strán vo forme písomného dodatku, ktorý bude vzájomne odsúhlasený a podpísaný.
- 8.2 Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Rozhodným právom je právo Slovenskej republiky. Zmluvné strany si dohodli právomoc slovenských súdov.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že pri výkone práv a povinností podľa tejto zmluvy sa budú voči sebe správať ústretovo a poskytovať si potrebnú súčinnosť. Akýkoľvek spor, ktorý vznikne v súvislosti s touto zmluvou, ktorý nie je urovnaný zmluvnými stranami do 30 dní alebo v obojstranne predĺženej lehote odo dňa obdržania upozornenia o spore jednou stranou od druhej strany, môže byť predložený na rozhodnutie príslušnému súdu Slovenskej republiky.
- 8.4 Pokiaľ nie je výslovne uvedené inak, každá zmluvná strana hradí vlastné výdavky v súvislosti s prípravou a realizáciou tejto zmluvy. Zaplatením zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy nie je dotknutý nárok druhej strany na náhradu škody.
- 8.5 Ak niektoré dojednania uvedené v tejto zmluve nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné prípadne stratia platnosť alebo účinnosť neskôr, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie prípadných medzier sa použije úprava, ktorá sa, pokiaľ je to možné čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
- 8.6 Ustanovenia tejto zmluvy, ktoré podľa svojho obsahu majú trvať aj po ukončení tejto zmluvy, nie sú ukončením tejto zmluvy dotknuté.
- 8.7 Táto zmluva nadobúda platnosť momentom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 8.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali

V Starej Bystrici dňa 27. 9. 2018




PhDr. JUDr. Ján Podmanický, PhD.
starosta
Obec Stará Bystrica


LITVA FITNESS s. r. o.
Ladislav Litva
konateľ