

Nájomná zmluva č. 3/2024

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä § 43, § 663 až § 684 a § 720

Článok I.

Zmluvné strany

1. Obec: POLOMKA

Sídlo: Osloboditeľov 288/12, 976 66 POLOMKA

Zastúpený: PhDr. Magdalénou Melagovou, starostkou obce

IČO: 00 313 726

DIČ: 2020461234

IČ DPH: SK2020461234

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: IBAN: SK 87 5600 0000 0020 0105 1001

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Obchodné meno: Joy Academy s.r.o.

Sídlo: Tomášikova 3/A, 821 01 Bratislava

IČO: 54 710 677

DIČ: 2121770046

Zastúpený: Mgr. Andrejom Niklom

Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.

Číslo účtu: IBAN: SK 06 7500 0000 0040 3113 1079

(ďalej len „nájomca“)

Článok II.

Predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 923 kat. územia Polomka ako objekt (budova Bistra) bez označenia súpisným číslom, postavený na parcele registra „C“ č. 3693/13 o výmere 83 m². Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov je 83 m².
- Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v článku II. bode 1. zmluvy pozostávajúci z nebytových priestorov na prízemí budovy. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je **22,5 m²**. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je obsiahnuté v preberacom protokole.
- Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.

Článok III.

Účel nájmu

1. Nájomca predložil oprávnenie na výkon podnikateľskej činnosti – Výpis z obchodného registra a bude užívať predmet nájmu a podnikateľskú aktivitu súvisiacu s prenájmom a servisom lyžiarskej výstroje, predajom doplnkového lyžiarskeho vybavenia.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na dojednaný účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy. O obhliadke predmetu nájmu bol spísaný preberací protokol.

Článok IV.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to: **od 01.12.2024 do 30.11.2026.**
2. Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) výpoveďou prenajímateľa podľa ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“),
 - c) výpoveďou nájomcu, podľa ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.,
 - d) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - e) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu,
 - f) v súlade s § 14 zákona č. 116/1990 Zb.
3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí **2 mesiace**. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý nebytový priestor alebo ak trpí užívanie prenajatého nebytového priestoru takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
5. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
 - a) Ak bol prenajatý nebytový priestor odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
 - b) Ak prenajatý nebytový priestor sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
 - c) Ak sa stane prenajatý nebytový priestor neupotrebitelným. Neupotrebitelným je nebytový priestor vtedy, ak nemôže slúžiť dojednanému účelu.
 - d) Ak sa nájomcovi odníme taká časť prenajatého nebytového priestoru, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

- e) Ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závažné, má nájomca toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy.
6. Zmluvné strany a dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane.

Článok V.

Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za meter štvorcový prenajímanej plochy je **12,- eur/m²/rok**.
2. Ročné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje 270,- eur, slovom dvestosedemdesiat eur, pričom mesačné nájomné je 22,50 eur.
3. Nájomné je splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ho **zaplatiť najneskôr do 5. dňa mesiaca** na bežný mesiac **prevodom** na bankový účet prenajímateľa vedený v : Prima banka Slovensko, a.s. **číslo účtu: IBAN SK87 5600 0000 0020 0105 1001, variabilný symbol: 32024.**
4. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie, potom prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bola zvýšená miera inflácie oznámená.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase obhliadky predmetu nájmu.
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 nájomcu resp. zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch ako sú napr. havária, požiar atď., po márnom pokuse o zabezpečenie účasti a po predchádzajúcom telefonickom dohovore s nájomcom resp. zástupcu nájomcu je prenajímateľ, resp. ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu a vykonať tam nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu, resp. zástupcu nájomcu.
4. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. V prípade vzniku závad na predmete nájmu, je povinný tieto závady bezodkladne odstrániť.

Článok VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné.
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 zabezpečiť prenajímateľ a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
6. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby.
7. Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
9. 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.
10. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote do 8 kalendárnych 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, o rozdelení BSM, 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 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

Článok VIII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody.
2. Nájomca je povinný do 3 kalendárnych dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.

3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezavahuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Článok 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. Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.
3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. a subsidiárne Občiansky zákonník.
2. Osobné údaje, ktoré obsahuje táto zmluva sú získané priamo od nájomcu ako dotknutej osoby a to na základe § 13 ods. 1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, t.j. z dôvodu, že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
7. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.

8. Táto nájomná zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom obce Polomka uznesením č. 84/2024 dňa 17.10.2024.
9. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z toho po jednom pre každú zmluvnú stranu.
10. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky. Zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzku vzniknutého z tejto povinnej zverejňovanej zmluvy, najmenej však počas desiatich rokov od nadobudnutia jej účinnosti.
11. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do 15 dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu.
12. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
13. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Polomke, dňa

V Polomke, dňa

PhDr. Magdaléna Melagová

Mgr. Andrej Nikel

.....

.....

prenajímateľ

nájomca