

## ZMLUVA

**o nájme nebytových priestorov číslo 40 / 2018  
ktorú uzavreli v Nových Zámkoch účastníci:**

**Prenajímateľ:** **NOVOVITAL, príspevková organizácia mesta Nové Zámky**  
Hlavné námestie 7, 940 35 Nové Zámky  
IČO: 34014721  
DIČ: SK 2020143191  
č. účtu.: IBAN SK 850200 0000 00 12 3266 9955  
Zastúpený: Ing. Ľudovít Lebó riaditeľ organizácie

**Nájomca:** **BILISHICH MARTIAL ARTS ACADEMY, občianske združenie**  
Ružová dolina 4141/3, 940 56 Nové Zámky  
IČO: 51472376  
Zastúpený: Tomáš Bilišič predseda OZ BMAA  
Nie je platcom DPH  
č.ú.:SK05 0900 0000 0051 4552 9813  
t.č. 0948 805 355

podľa zákona č. 116/1990 Zb. zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov t a k t o:

### I.

#### **Predmet nájmu**

- 1) Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Relax komplex, na ulici, Turecká č.3 Nové Zámky, katastrálne územie Nové Zámky, zapísané na LV č. 1, , parc. reg. C .č.203 o výmere 2616 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoría, stavba so súpisným číslom 172. Tento objekt je v správe prenajímateľa ako vlastníctvo mesta Nové Zámky na základe Zriaďovacej listiny primátora Mesta Nové Zámky č.:Pr-1144/92 zo dňa 30.12.1992.

Predmetný nebytový priestor pozostáva z nasledujúcich priestorov :

- Posilňovňa o výmere .....175,56 m<sup>2</sup>
- Sociálne priestory o výmere ..... 88,15 m<sup>2</sup>

-----  
PLOCHA SPOLU : 263, 71 m<sup>2</sup>

- 2) Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu za ďalej v zmluve uvedených podmienok.
- 3) Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájmom spojené:
  - vodné a stočné,
  - dodávka elektriny,
- 4) Nájomca môže s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa využiť priestor na reklamu nad prenajatým priestorom z čelnej strany na vonkajšej fasáde a pod oknami na vývesnú tabulu, všetko na vlastné náklady.

## II.

### Účel nájmu

- 1) Nebytové priestory sa prenechávajú do užívania nájomcovi za účelom zriadenia telocvične pre činnosť občianskeho združenia **BILISHICH MARTIAL ARTS ACADEMY**.
- 2) Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.
- 3) Okrem nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu
- 4) Nájomca môže s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa poskytnúť priestor tretím subjektom ktoré spolupracujú s nájomcom ako poskytovatelia doplnkových športových činností.

## III.

### Doba nájmu

- 1) Táto nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, a to od 1.9.2018 do 31.8.2028**.
- 2) Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov.
- 3) O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

## IV.

### Výška a spôsob úhrady nájomného

- 1) Účastníci tejto nájomnej zmluvy stanovili výšku nájomného dohodou nasledovne :  
mesačné nájomné **500 €** bez DPH / slovom päťsto eur /.
- 2) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné prenajímateľovi bezhotovostne, prevodom na bankový účet prenajímateľa.
- 3) Nájomné je splatné mesačne, vždy do 10-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa č. ú. 1232669955/0200, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné sa bude fakturovať bez DPH.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá cena služieb poskytovaných s nájmom. Na úhrade za prevádzkové náklady súvisiace s predmetom nájmu sa účastníci dohodli tak, že tieto hodnoty bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať do plusu mesačne podľa nameraných stavov. Meranie zabezpečí vždy k poslednému dňu v kalendárnom mesiaci za účasti zástupcu nájomcu prenajímateľ. Výška úhrady za uvedené spotreby bude fakturovaná podľa platných cien. Prenajímateľ v prípade zmeny ceny pristúpi k zmene výšky fakturovanej ceny, rovnako tak v cene premietne inflačné vplyvy.
- 5) Nájomca je pri podpise tejto zmluvy povinný uhradiť finančnú zábezpeku vo výške sumy dvojmesačného nájmu t. j. **1000 €** /slovom *tisíc eur* / pri podpise zmluvy **na účet prenajímateľa č. ú. 1232669955/0200**. Táto finančná zábezpeka bude nájomníkovi vrátená pri ukončení nájomného vzťahu. V prípade, že nájomca bude mať nedoplatok voči prenajímateľovi pri ukončení zmluvného vzťahu, bude táto čiastka zadržaná v prospech prenajímateľa až do vyrovnania dlžnej čiastky. Zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť na vyrovnanie pohľadávok voči nájomcovi po lehote splatnosti, ktoré vzniknú z tejto a/alebo ako dôsledok jej porušenia. Ak bude zábezpeka čo i len čiastočne použitá, počas platnosti zmluvného vzťahu je nájomca povinný bezodkladne po oznámení prenajímateľa túto zábezpeku doplniť do pôvodnej výšky. Vyrovanie všetkých pohľadávok sa vykoná do 30 dní od skončenia nájmu. V prípade ak nájomca nesplní riadne a včas všetky svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, ale ich splní len čiastočne je prenajímateľ oprávnený uspokojiť jednostranný úkonom svoju pohľadávku zo zloženej zábezpeky, a to do výšky nesplateného záväzku ( vrátane príslušenstva). Takéto použitie zábezpeky alebo jej časti je prenajímateľ povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi.
- 6) Nájomca uhradí nájomné a poplatok za služby na základe faktúry. Prenajímateľ v prípade omeškania s úhradami jednotlivých faktúr bude nájomcovi fakturovať poplatok za omeškanie vo výške 0,1 % denne zo včas neuhradenej sumy.

- 7) V prípade omeškania s úhradou faktúry za nájomné alebo za služby poskytované s nájmom, v trvaní viac ako 15 kalendárnych dní po lehote splatnosti má prenajímateľ právo prerušiť dodávku služieb poskytovaných s nájmom.

## V.

### Závazky prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje dňom účinnosti tejto zmluvy, t.j. dňom 1.9.2018 prenechať predmetné nebytové priestory nájomcovi do užívania na dohodnutý účel.
- 2) Prenajímateľ je povinný, ak mu v tom nebránia vážne dôvody, zabezpečiť v predmetných nebytových priestoroch odstránenie nedostatkov a väd, ktoré súvisia s prevádzkovaním celého objektu Relax komplex.
- 3) Na odstránenie týchto nedostatkov je povinný prenajímateľ nájomcu upozorniť vopred písomne s výnimkou havarijných situácií, na ktoré je povinný upozorniť bezodkladne. Náklady na odstránenie takýchto nedostatkov a závad znáša prenajímateľ.
- 4) Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave ktorý v čase podpisu tejto zmluvy nie je spôsobilý na obvyklé užívanie, stav nebytových priestorov si vyžadujúcom rekonštrukciu o čo má nájomca vedomosť a s prevzatím predmetu nájmu v danom stave súhlasí. Rekonštrukciu predmetu nájmu vykoná nájomca v súlade s čl. VI ods. 6 a ods.7 tejto zmluvy.

## VI.

### Závazky nájomcu

- 1) Nájomca sa zaväzuje dňom účinnosti tejto nájmovej zmluvy prevziať predmetné nebytové priestory do užívania za dohodnutým účelom a takto ich užívať po celú dobu nájmu. Zabezpečovať v nebytových priestoroch vykonávanie bežných opráv a údržby na vlastné náklady (maľovanie, nátery, výmena a opravy zámkov a dverí, vodovodných batérií, svietidiel, zásuviek, atď.) Nezasahovať do stavebno-technických prvkov objektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zabezpečiť v užívaných priestoroch príslušné opatrenia na úseku BOZP a PO a dodržiavanie hygienických predpisov sústavného poriadku a čistoty.
- 2) V prípade vzniku škody na nebytových priestoroch spôsobenej nájomcom, resp. jeho návštevníkmi alebo jeho klientmi, znáša náklady na odstránenie škody nájomca.
- 3) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ v zmysle časti V. tejto zmluvy.
- 4) Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájmu odovzdať predmetné nebytové priestory prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebovaniu.
- 5) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do nebytových priestorov za účelom vykonávania kontroly, dodržiavania svojich záväzkov v zmysle článku VI. tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok platný pre objekt Relax komplex.
- 6) Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady vykoná rekonštrukciu predmetu nájmu, o rozsahu a spôsobe vykonania opráv a úprav priestorov predmetu nájmu je pred ich vykonaním povinný bezodkladne informovať prenajímateľa, ktorý mu na plánované úpravy a rekonštrukčné práce musí udeliť písomný súhlas.
- 7) Stavebné úpravy, opravy, rekonštrukciu alebo modernizáciu predmetu nájmu tj. technické zhodnotenie predmetu nájmu vykoná nájomca na vlastné náklady.
- 8) Technické zhodnotenie realizované nájomcom bude odpisovať a účtovať nájomca.

## VII.

### Skončenie nájmu

- 1) Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Prenajímateľom môže vypovedať túto zmluvu s použitím trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede ak :
  - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
  - nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje prevádzkový poriadok krytého kúpaliska
  - nájomca po sťažnostiach návštevníkov resp. zákazníkov na poskytované služby napriek písomnému upozorneniu nezjedná okamžitú nápravu.
- 2) Prenajímateľ môže vypovedať nájom za použitia jednomesačnej výpovednej lehoty v prípade ak nájomca neuhradí nájomné a poplatok za služby s ním poskytované za dobu dlhšiu ako 1 mesiac. V takomto prípade výpovedná lehota začína plynúť nasledujúcim dňom po doručení výpovede.
- 3) Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať s použitím trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede, ak:
  - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
  - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal.
  - Výpoveď prenajímateľa i nájomcu musia byť v písomnej forme.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca závažným spôsobom poruší svoj záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy a ani v primeranej lehote poskytnutej za účelom zjednania nápravy takúto nápravu nevykoná.
- 5) Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu skončenia nájmu odovzdá predmet nájmu v stave v akom ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a technické zhodnotenie realizované na základ predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný odovzdať prenajaté priestory najneskôr v posledný deň nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50 € za každý deň omeškania.
- 6) Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy na ďalšie obdobie, v prípade ak v lehote dvoch mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby nájmu o to písomne požiada prenajímateľa a ak ponúkne prenajímateľovi vhodné, prípadne lepšie podmienky na uzavretie novej nájomnej zmluvy ako ďalší záujemcovia a ak bude mať všetky vystavené faktúry v lehote splatnosti voči prenajímateľovi riadne uhradené.
- 7) Ku dňu skončenia nájmu podľa článku VII. tejto zmluvy technické zhodnotenie prechádza bezodplatne do vlastníctva prenajímateľa, bez nároku nájomcu na náhradu vynaložených nákladov. Táto skutočnosť je zohľadnená aj vo výške dohodnutého nájomného.

## VIII.

### Záverečné ustanovenie

- 1) Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 2) V prípadoch, ktoré táto zmluva výslovne neupravuje, bude sa postupovať podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.
- 3) Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti budú doručované poštou alebo do vlastných rúk na adresu zmluvnej strany uvedenej v zmluve / osobným doručením. V prípade ak zmluvná strana odmietne prevziať doručovanú zásielku alebo ju neprevezme v odbernej lehote považuje sa takáto zásielka za doručenú tretím dňom odo dňa odoslania.
- 5) Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.

- 6) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch účastníkov tejto zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 7) Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch exemplároch s platnosťou originálu , každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
- 8) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Nových Zámkoch dňa .....2018

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca

