

ZMLUVA O NÁJME

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami: (ďalej len „zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

Obchodné meno:	Obecný podnik Kúty s.r.o.
Sídlo:	908 01 Kúty, Nám. Radlinského 981
IČO:	47 462 094
IČ DPH:	SK 2023926641
Bankové spojenie:	VÚB Banka a.s.
IBAN:	SK 9102000000003219798655
v zastúpení:	Bc. Martin Ondriska, konateľ oprávnený v mene spoločnosti konať samostatne
Právna forma:	s.r.o. zapísaná v Obchodnom registri OS Trnava, odd. Sro, vložka č. 33144/T

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno:	Skill FIT 1 s.r.o. (predtým GreenBuild s.r.o.)
Sídlo/miesto podnikania:	821 05 Bratislava , Hraničná 18
IČO:	54630541
DIČ:	2121750675
IBAN:	SK3211000000002945130903
v zastúpení:	Tomáš Gajdošík, prokurista
Zápis v obchodnom registri:	zapísaná v Obchodnom registri MS Bratislava III, odd. Sro, vl. č.: 161575/B

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

sa doleuvedeného dňa dohodli nasledovne:

Článok I

Predmet zmluvy a úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – rozostavanej a neukončenej stavby bez súpisného čísla Fitness- relax Kúty vystavanej na pozemku p.č. 1210/4 o výmere 567 m/2 zastavané plochy a nádvoria a k nej príslušného pozemku p.č.1210/16 o výmere 523 m/2 zastavané plochy a nádvoria. Tieto nehnuteľnosti sú zapísané na LV č.8960 pre k.ú. Kúty, okres Senica, obec Kúty. Rozostavaná stavba bola povolená rozhodnutím Mesta Senica ako miestne a vecne príslušného stavebného úradu č.SOÚ-11912017-PLA zo dňa 25.09.2017, ktoré je ku dňu podpisu tejto zmluvy právoplatné a vykonateľné.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok a pre účely ustanovené touto zmluvou nehnuteľnosti špecifikované ods.1. v stave tak ako tieto stoja a ležia (ďalej len „**predmet nájmu**“).
3. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na základe obchodnej verejnej súťaže, riadne vyhlásenej prenajímateľom dňa 13.06.2024, v ktorej bola ponuka nájomcu predložená dňa 30.08.2024 a vyhodnotená ako úspešná. Ponuka, všetky jej časti a všetky v nej uvádzané skutočnosti sú súčasťou zmluvných ujednaní podľa tejto zmluvy bez ohľadu na to, či sú alebo nie sú priamo a výslovne uvedené v tejto zmluve. Akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je potrebné vykladať s prihliadnutím na podmienky obchodnej verejnej súťaže a ponuky nájomcu v nej predloženej.

Článok II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I tejto zmluvy za účelom jeho využitia nájomcom na jeho podnikateľské účely – zriadenie prevádzkarne a prevádzkovanie služieb fitness centra a súvisiacich služieb poskytovaných verejnosti (ubytovacie služby, služby spojené s občerstvením a iné súvisiace služby a výkony) v rozsahu podľa ponuky.
2. Nájomca sa zaväzuje a je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. Nájomca sa pritom zaväzuje, že v predmete nájmu bude prevádzkovať športovú činnosť a poskytovať príslušné služby prístupné verejnosti. Nájomca bude v prevádzkarni poskytovať služby tak, aby tieto integrálne dopĺňali a prihliadali na funkcie a úlohy obecného športového areálu, ktorého je predmet nájmu súčasťou. Súčasť a vybavenie centra bude tvoriť aj miesto určené pre oddych a drobné občerstvenie zákazníkov a príslušné sociálne a hygienické zázemie, vybavenie a príslušenstvo, ktoré budú prístupné verejnosti a návštevníkom obecného športového areálu.
3. Zabezpečenie všetkých povolení a súhlasov potrebných pre zriadenie prevádzkarne a výkon činnosti nájomcu v predmete nájmu je povinný si zabezpečiť nájomca sám a na vlastné náklady. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek požadovať od nájomcu preukázanie splnenia tejto jeho povinnosti. Prenajímateľ sa zaväzuje na požiadanie nájomcu mu za týmto účelom poskytnúť bez zbytočného odkladu potrebnú súčinnosť, v rozsahu v akom ju od neho možno spravodlivo požadovať a očakávať.
4. Nájomca sa zaväzuje, že prevádzkareň umiestnená v predmete nájmu bude poskytovať služby širokej verejnosti a nebude mať uzatvorený charakter klubového typu s exkluzívnym prístupom. Prevádzkareň bude otvorená minimálne v rozsahu 300 dní v kalendárnom roku.
5. Nájomca sa zaväzuje svoju prevádzku v predmete nájmu v súlade s touto zmluvou otvoriť pre verejnosť najneskôr do 25.09.2025.

Článok III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah je dohodnutý na dobu určitú v trvaní 25 rokov počítanú odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou, alebo odstúpením od zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený tento zmluvný vzťah skončiť výpoveďou, ak prenajímateľ porušuje svoje povinnosti podľa tejto zmluvy a ani v lehote 14 dní po písomnom upozornení na tento stav nezjednal nápravu.

4. Prenajímateľ je oprávnený tento zmluvný vzťah skončiť výpoveďou výlučne z dôvodov, že:
 - a) nájomca porušuje svoje povinnosti podľa tejto zmluvy a ani v lehote 14 dní po písomnom upozornení na tento stav nezjednal nápravu,
 - b) nájomca opakovane porušuje povinnosti podľa tejto zmluvy a to tak, že sa tak stalo najmenej 3x v jednom kalendárnom roku, pričom bol na každé jedno takéto porušenie zo strany prenajímateľa písomne upozornený,
 - c) nájomca je v omeškaní s platením nájomného po dobu viac ako 60 dní,
 - d) nájomca stratil oprávnenie na činnosti, ktoré ho oprávňujú užívať predmet nájmu dohodnutým spôsobom.
5. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť riadne doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
6. Výpovedná lehota je tri mesiace, a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
7. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy z nasledovných dôvodov:
 - a) na nájomcu bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, bolo začaté konkurzné konanie, bol vyhlásený konkurz resp. ak bude vyhlásenie konkurzu zamietnuté z dôvodu nedostatku majetku dlžníka, alebo ak bol podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie, resp. bola povolená reštrukturalizácia,
 - b) na majetok nájomcu je vedená exekúcia.
8. Ak existenciu okolností, zakladajúcich dôvod na odstúpenie od tejto zmluvy jednou zmluvnou stranou, možno odstrániť dodatočným úkonom druhej zmluvnej strany (ďalej len „možnosť nápravy“ alebo „náprava“), je zmluvná strana, ktorá má záujem odstúpiť od tejto Zmluvy povinná poskytnúť druhej zmluvnej strane dodatočnú primeranú lehotu na nápravu v trvaní aspoň 10 dní prostredníctvom písomnej a doručenej výzvy obsahujúcej taktiež upovedomenie o možnosti odstúpenia od Zmluvy v prípade nezjednania nápravy. Ak nedôjde k náprave ani v dodatočne poskytnutej lehote na nápravu, môže dôjsť k odstúpeniu od tejto Zmluvy. Odstúpenie od Zmluvy sa oznamuje a doručuje druhej zmluvnej strane písomne spolu s uvedením dôvodu odstúpenia. Odstúpenie je účinné dňom doručenia takéhoto písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
9. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením nezanikajú tie práva a povinnosti zmluvných strán, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po skončení tejto zmluvy.

Článok IV

Nájomné, spôsob platby a splatnosť nájomného, kaucia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **2.000,- EUR** (slovom dvetisíc eur) mesačne bez DPH /ako výsledok ukončenej verejnej obchodnej súťaže/.
2. Nájomné dohodnuté v zmysle odseku 1. tohto článku sa nájomca zaväzuje platiť mesačne vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, na základe vystavenej faktúry prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ poskytuje nájomcovi zľavu na nájomnom vo výške 96% ním skutočne realizovanej a prenajímateľom postupom podľa tejto zmluvy potvrdenej Investície do

technického zhodnotenia predmetu nájmu v zmysle záväzného investičného rozpočtu, ktorý predložil nájomca ako súčasť svojej ponuky, maximálne však zo sumy 624.890,00 EUR. Každý kalendárny mesiac dohodnutej doby trvania nájmu sa uplatní pomerná časť Zľavy a to až do vyčerpania celej výšky Zľavy. Za obdobie odo dňa účinnosti tejto Zmluvy do prvého dňa mesiaca nasledujúceho po ukončení realizácie Investície do technického zhodnotenia Predmetu nájmu sa zľava vysporiada jednorazovo po tom, ako jej výšku nájomca prenajímateľovi riadne a postupom podľa tejto zmluvy preukáže a to formou dobropisu vystaveného prenajímateľom. Maximálna výška poskytnutej zľavy je 600.000,00 EUR.

4. Nájomné ako aj iné platby podľa tejto zmluvy uhrádza nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nie je vo faktúre vystavenej prenajímateľom uvedené inak.
5. Nájomné, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany nájomcu voči prenajímateľovi realizovaná podľa tejto zmluvy, sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet prenajímateľa.
6. Hodnota nájomného sa zabezpečuje tak, že výška nájomného sa upraví vždy o mieru harmonizovaného indexu rastu spotrebiteľských cien za predchádzajúci rok trvania nájmu zverejneného Štatistickým úradom SR alebo EUROSTAT alebo inou obdobnou autoritou a to vždy s účinkami k 01.01. príslušného kalendárneho roku. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi bezodkladne po zverejnení príslušnej hodnoty indexu, rozdiely za obdobie medzi 01.01. a dňom oznámenia budú uplatnené a vysporiadané v nasledujúcej faktúre za nájomné. Prvýkrát sa takáto úprava uskutoční k 01.01.2026, pričom rozhodujúci pre túto úpravu bude harmonizovaný index rastu spotrebiteľských cien za obdobie od 01.01.2025 do 31.12.2025.
7. Za účelom zabezpečenia všetkých nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, vyplývajúcich z tejto zmluvy, je nájomca povinný najneskôr do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy zložiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy neúročenú peňažnú kauciu vo výške trojmesačného nájomného, t.j. 6.000,00 EUR. Po priznaní zľavy na nájomnom sa výška kaucie upraví na trojnásobok zmluvne dohodnutého nájomného (t.j. so zohľadnením dohodnutej zľavy) a prípadné rozdiely strany finančne vysporiadajú do 30 dní. V prípade použitia kaucie, alebo jej časti prenajímateľom, je nájomca povinný túto doplniť do pôvodnej výšky pred použitím, a to do 5 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na jej doplnenie nájomcovi. Nespotrebovaná kaucia bude nájomcovi vrátená do 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, nie však skôr, ako budú vyrovnané všetky záväzky vyplývajúce nájomcovi podľa tejto zmluvy voči prenajímateľovi. Hodnota kaucie sa zabezpečuje rovnako ako hodnota nájomného a nájomca sa zaväzuje ju doplniť do 30 dní odo dňa ako mu prenajímateľ jej novú hodnotu oznámi.

Článok V

Služby poskytované v súvislosti s nájmom a platby za prevádzkové náklady

1. Prenajímateľ nezabezpečuje poskytovanie žiadnych služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca si sám, na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť zabezpečuje dodávku energií a médií, odvoz a likvidáciu odpadu, prevádzku, opravy a údržbu Predmetu nájmu a jeho akýchkoľvek častí a súčastí vrátane technických zariadení určených pre prevádzku Predmetu nájmu.

Článok VI

Údržba, opravy, úpravy a užívanie predmetu nájmu a budovy

1. Bežnú údržbu predmetu nájmu vrátane akýchkoľvek nevyhnutných alebo potrebných opráv bez ohľadu na ich povahu vykonáva v plnom rozsahu nájomca sám na vlastné náklady. Prenajímateľ je povinný prenechať predmet nájmu v stave v akom tento ku dňu podpisu tejto zmluvy stojí a leží. Prenajímateľ po dobu trvania nájmu nenesie s ohľadom na tento fakt a na charakter a účel tejto zmluvy žiadnu zodpovednosť za stav Predmetu nájmu s výnimkou, ak by na ňom sám spôsobil škodu. Nájomca je tak plne zodpovedný za údržbu a opravu všetkých častí Predmetu nájmu a stav budovy, a to najmä, nie však výlučne strechy, zvislých konštrukcií budovy, všetkých vnútorných priestorov, fasády, okien, rozvodov, vykurovania, jednotlivých technológií, sanitárnej techniky a vybavenia a iných. Nájomca je povinný na svoju zodpovednosť a na svoje náklady realizovať akékoľvek opravy Predmetu nájmu a to bez zbytočného odkladu po tom, ako ich potreba vznikne.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 6 mesiacov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy započatť a najneskôr do 12 mesiacov odo dňa skutočného započatia aj zrealizovať na Predmete nájmu stavebné výkony minimálne v rozsahu podľa predloženej ponuky v celkovom objeme min. 624.892,- EUR bez DPH (ďalej aj len „Investícia“) tak, aby Predmet nájmu bol riadne pre dohodnutý účel užívateľný.
3. Prenajímateľ touto zmluvou oprávňuje nájomcu na realizáciu stavebných výkonov podľa ods. 2. tohto článku na Predmete nájmu v rozsahu, ktorý je predmetom stavebného povolenia vydaného Mestom Senica ako miestne a vecne príslušným stavebným úradom pod č. SOÚ-11912017-PLA. V tomto rozsahu prevádza prenájomca na nájomcu všetky práva a povinnosti stavebníka a zaväzuje sa pre poskytnutie súčinnosti pre všetky príslušné úkony vo vzťahu k stavebnému úradu alebo iným úradom a úradným miestam s tým spojenými. Nájomca je povinný zmenu stavebníka oznámiť stavebnému úradu najneskôr pred začatím realizácie príslušných stavebných prác.
4. Prenajímateľ je oprávnený na predmete nájmu realizovať aj iné alebo odlišné stavebné výkony a práce ako sú uvedené v ods. 3. tohto článku, pokiaľ tieto slúžia k dosiahnutiu a napĺňaniu účelu tejto zmluvy a uvedeniu predmetu nájmu do prevádzkyschopného stavu. Pred ich vykonaním je však povinný tieto odsúhlasiť s prenájomcom, o čom musí byť urobený písomný záznam, podpísaný obidvoma zmluvnými stranami a následne obstaratť príslušné povolenia alebo zmenu jestvujúceho stavebného povolenia, ak sa takýto postup vyžaduje.
5. Po dobu realizácie Investície je nájomca povinný strpieť kontrolu jej priebehu a skutkového stavu jej realizácie zo strany prenájomcu. Za týmto účelom bude organizovať minimálne raz za mesiac kontrolné dni, na ktoré bude prizývať zástupcu prenájomcu.
6. Investíciu je nájomca povinný realizovať v prvotriednej kvalite, s využitím odborne zdatných pracovníkov daných profesií a dodávateľov a prvotriednych materiálov spĺňajúcich stanovené právne a technické požiadavky.
7. Po ukončení realizácie Investície je nájomca povinný predložiť prenájomcovi na odsúhlasenie konečný súpis vykonaných prác a dodávok v členení do skupín podľa ním predloženého záväzného investičného rozpočtu s podrobným rozpisom realizovaných prác a materiálu, ktorý je prílohou tejto zmluvy spolu s príslušnými faktúrami jednotlivých dodávateľov. Prenajímateľ si vyhradzuje právo podrobnej kontroly a odôvodneného neodsúhlasenia jednotlivých položiek v lehote do 30 dní odo dňa ich predloženia nájomcom, v opačnom prípade sa má za to, že predložený súpis bol prenájomcom odsúhlasený bez výhrad.

8. Nájomca je povinný po ukončení skutočnej realizácie stavebných prác a výkonov v rámci Investície a po tom ako sa Predmet nájmu stane užívateľným požiadať o vydanie príslušného užívacieho povolenia (kolaudačného alebo iného obdobného rozhodnutia) a riadne viesť príslušné konanie a plniť povinnosti jeho účastníka. Nájomca je povinný príslušné užívacie povolenie po tom, ako bude vydané a nadobudne právoplatnosť, doručiť bezodkladne prenajímateľovi, pokiaľ mu nebude doručované priamo konajúcim orgánom.
9. Akékoľvek náklady na práce a výkony podľa ods. 2- 4. tohto článku realizuje a znáša nájomca sám a nemá žiaden nárok na ich refundáciu ani po skončení nájmu a ani nárok na žiadne plnenie titulom prípadného zhodnotenia predmetu nájmu s výnimkou, ak dôvod jeho skončenia leží na strane prenajímateľa. Všetky zabudované stavebné súčasti a zariadenia v zmysle stavebného zákona sú od počiatku vlastníctvom prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k predčasnému skončeniu nájmu z dôvodov na strane prenajímateľa, či už výpoveďou alebo odstúpením (t. j. pre porušenie povinností prenajímateľa z tejto zmluvy), zaväzuje sa prenajímateľ nahradiť budúcemu nájomcovi hodnotu zrealizovanej Investície do technického zhodnotenia zníženú o časť do skončenia nájmu uplatnenej Zľavy nájomného. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že v prípade, ak dôjde k predčasnému skončeniu nájmu z dôvodov na strane nájomcu, či už výpoveďou alebo odstúpením, nie je nájomca oprávnený akúkoľvek časť **technického** zhodnotenia odstrániť, znefunkčniť alebo s ním akokoľvek inak obdobne naložiť. Prenajímateľ prevezme priestory od nájomcu v stave po vykonaní technického zhodnotenia bez akejkoľvek povinnosti nahradiť nájomcovi hodnotu zrealizovanej Investície do technického zhodnotenia alebo jej časti a bez akýchkoľvek nárokov na strane nájomcu na odškodnenie alebo inú platbu či náhradu.
10. V súlade s ustanovením § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (prípadne zákonov, ktoré ho nahradia) bude nájomca oprávnený vo vlastnom mene vykonávať odpisy technického zhodnotenia nebytového priestoru po dobu trvania nájmu. Prenajímateľ vyhlasuje, že takéto technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude odpisovať vo svojom účtovníctve.
11. Nájomca je povinný pred začatím akýchkoľvek plánovaných alebo aj následných po dobu trvania nájmu ním zamýšľaných stavebných úprav, opráv, rekonštrukčných prác a modernizácie predložiť prenajímateľovi projektovú dokumentáciu za účelom odsúhlasenia ich rozsahu a spôsobu vykonania, o každej takejto skutočnosti musí byť písomný záznam, podpísaný obidvoma zmluvnými stranami. K plánovaným stavebným úpravám, opravám, rekonštrukčným prácam sa nájomca zaväzuje príslušný stavebný úrad o vydanie povolenia požiadať alebo takéto práce riadne stavebnému úradu ohlásiť, ak je to predpísané.
12. Akékoľvek iné úpravy predmetu nájmu nájomcom si vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, k žiadosti o udelenie súhlasu predloží nájomca prenajímateľovi príslušnú projektovú dokumentáciu a po zrealizovaní úprav potvrdí súlad predloženej projektovej dokumentácie so skutočným prevedením. Za plnenie povinností voči stavebnému úradu v súvislosti s takto realizovanými úpravami predmetu nájmu zodpovedá v celom rozsahu nájomca. Nájomcovi po skončení nájmu nevzniká nárok na žiadne plnenie od prenajímateľa v súvislosti s takýmto prípadným zvýšením hodnoty predmetu nájmu, uvedené berie nájomca na vedomie a zaväzuje sa, že si v tejto súvislosti nebude voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky.
13. V prípade akejkoľvek škody na predmete nájmu, za ktorú zodpovedá nájomca alebo ktorá nebude nahradená z poistného plnenia prenajímateľa alebo nájomcu, znáša nájomca všetky náklady spojené s odstránením takejto škody, vrátane nákladov na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu. O každej vzniknutej škode na predmete nájmu musí byť prenajímateľ bezodkladne informovaný.

14. Nájomca je sám zodpovedný za dodržiavanie právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a na úseku ochrany pred požiarom v predmete nájmu (s výnimkou technických zariadení inštalovaných centrálne pre prevádzku budovy) a je povinný plniť všetky príslušné povinnosti plynúce z platných právnych predpisov vo vzťahu k príslušným orgánom a úradným miestam.
15. V prípade skončenia nájmu odovzdá nájomca ku dňu skončenia nájmu (v prípade odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy do 30 dní odo dňa takéhoto skončenia nájmu) predmet nájmu prenajímateľovi. Pred odovzdaním predmetu nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi stavbu a stavebné súčasti budovy, bez všetkých hnutelných vecí nájomcu, upratanej a úplne vyčistený a v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Za každý mesiac omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi, vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie odplaty za užívanie predmetu vo výške zodpovedajúcej dvojnásobku aktuálneho nájomného po zľave ku dňu skončenia nájmu platného nájomného (bez zľavy) a aktuálne platnej paušálnej platby za prevádzkové náklady splatnej k 1-dňu nasledujúceho mesiaca po skončení nájmu.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel po celú dobu trvania nájmu počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy. Po dobu realizácie dohodnutej investície do technického zhodnotenia predmetu nájmu bude nájomca dbať na to, aby sa ich realizáciou nepoškodila budova, ktorá je predmetom nájmu a aby bolo jej realizáciou čo najmenej dotknuté jej okolie. Ostatní užívatelia budovy boli jej realizáciou dotknutí v čo možno najmenšom rozsahu.
2. Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu oprávnený na vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly alebo výkonu správy budovy po dohode s nájomcom. Za prenajímateľa môže takúto kontrolu vykonať výlučne jeho konateľ alebo osoba, ktorú tento písomne poverí v prípade, ak bola táto osoba notifikovaná nájomcovi vopred. Ak nájomca bezdôvodne obmedzuje právo kontroly, považuje sa táto skutočnosť za porušenie zmluvy. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený na vstup do predmetu nájmu kedykoľvek a na nevyhnutný čas, o takomto vstupe bude prenajímateľ informovať nájomcu bez zbytočného odkladu.
Označenie prevádzky nájomcu vykoná nájomca po odsúhlasení jeho podoby a vyhotovenia prenajímateľom. Umiestnenie iných ďalších označení alebo reklamných zariadení nájomcu na alebo v budove je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlasnom vyjadrení prenajímateľa k príslušnej žiadosti nájomcu, pokiaľ nebude dohodnuté inak. Prenajímateľ udelenie takéhoto súhlasu neodoprie v prípade, ak umiestňované reklamné zariadenie nie je v rozpore s dobrými mravmi.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť a pravidelnými úhradami poistného udržiavať v platnosti poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú svojou prevádzkovou činnosťou a uzatvorenie tohto poistenia preukázať prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je taktiež povinný kedykoľvek na požiadanie predložiť prenajímateľovi doklad o riadnej a včasnej úhrade poistného a o trvaní poistenia.
4. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu tento chrániť pred zničením, poškodením alebo zneužitím a pre tento účel sa zaväzuje vykonať všetko, čo je možné od starostlivého hospodára v danom čase a mieste obvyklé požadovať. Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu

vzniknuté počas jeho užívania, ktoré preukázateľne spôsobil nájomca alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu alebo v budove pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.

5. Nájomca sa ďalej zaväzuje:

- a) dbať na ochranu predmetu nájmu pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením a znečistením, a udržiavať v ňom čistotu,
- b) zabezpečovať požiaru ochranu Predmetu nájmu a plnenie všetkých povinností s tým spojených tak ako ich stanovujú platné právne predpisy pre vlastníka Predmetu nájmu,
- c) predmet nájmu vrátane prístupových ciest a komunikácií prilahlých k objektu k nemu riadne udržiavať,
- d) v predmete nájmu a jeho bezprostrednom okolí udržiavať čistotu, poriadok a riadne plniť všetky príslušné hygienické opatrenia a povinnosti plynúce z hygienických alebo obdobných predpisov a štandardov (upratovanie, dezinfekcia, dezinfekcia, deratizácia a pod.),
- e) zabezpečiť uzamykanie predmetu nájmu s tým, že za veci vnesené a uložené nezodpovedá prenajímateľ, ale nájomca,
- f) umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly spôsobu a účelu jeho užívania za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby,
- g) nerušiť svojou prevádzkou v predmete nájmu ostatných užívateľov obecného športového areálu a okolia, najmä nie hlukom, vibráciami, zápachom alebo inými emisiami,
- h) dodržiavať nočný klud a zásady občianskeho spolužitia.

6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, alebo umožniť komerčné užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na prípady krátkodobého nájmu v rozsahu predmetu podnikania a podnikateľského zámeru nájomcu vyjadreného v jeho ponuke (krátkodobé ubytovanie, nájmy športovísk a pod.) a rovnako na prípad nájmu ubytovacej jednotky v predmete nájmu pre účely bývania personálu. Prenajímateľ nebude namietat' a takýto súhlas tiež udelí vždy v prípade, že nájomca oň požiada pre tretiu osobu na účely poskytovania doplnkových služieb a plnení súvisiacich s dohodnutým účelom nájmu ak sa preukáže, že takáto osoba je na poskytovanie takýchto služieb oprávnená v zmysle platných právnych predpisov. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odmietnuť súhlas s uzatvorením krátkodobých prenájmov opakovaným reťazovým prenájomom rovnakých nájomcov.

7. Nájomca sám a na vlastné náklady zabezpečuje svoju prevádzku umiestnenú v predmete nájmu. V tejto súvislosti je sám zodpovedný za to, aby priestor zodpovedal príslušným osobitným právnym, technickým a hygienickým predpisom ako aj za to, aby jeho prevádzka žiadnym spôsobom nezasahovala do prevádzky budovy, v ktorej je priestor umiestnený a do užívania jej okolia, nepoškodzovala a nekontaminovala životné prostredie a okolie.

8. Nájomca sa zaväzuje umožniť a žiadnym spôsobom nebrániť prístupu verejnosti – návštevníkov susedného obecného športového areálu do sociálnych zariadení plánovaných v predmete nájmu a ich využívanie v obvyklom rozsahu a bez nároku na odplatu.

9. Prenajímateľ je povinný:

- a) zabezpečiť nájomcovi prístup do predmetu nájmu v rámci budovy;
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou;
- c) zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

Článok VIII

Osobitné ustanovenia

1. Zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nezanikajú povinnosti zmluvných strán vysporiadať vzájomné vzťahy, ktoré vznikli na jeho základe a/alebo z neho vyplývajú.
2. Nájomca nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči prenajímateľovi voči pohľadávkam prenajímateľa na úhradu nájomného, platieb za prevádzkové náklady alebo akýmkoľvek iným platbám podľa tejto zmluvy, a bez predchádzajúceho písomného súhlasu k nim zriadiť záložné právo, zabezpečovací prevod práva alebo ich postúpiť na tretiu osobu.
3. Nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy v rozsahu potrebnom pre plnenie povinností a uplatňovanie práv z tejto zmluvy, a to na dobu trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom pokiaľ nevyplýva inak z platnej právnej úpravy, súhlas nájomcu nezaniká skôr ako budú vysporiadané všetky vzťahy, práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce. Nájomca je oprávnený súhlas so spracovaním osobných údajov kedykoľvek písomne odvolať.

Článok IX

Doručovanie

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, musia byť akékoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy doručené osobne, doporučenou poštou s doručenkou alebo kuriérskou službou na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo na inú zmluvnou stranou písomne oznámenú adresu.
2. Písomnosti sa budú považovať za doručené za nasledovných podmienok:
 - dňom ich prevzatia osobou oprávnenou prijímať písomnosti za adresáta,
 - odmietnutím prevzatia písomnosti adresátom,
 - uplynutím odbernej lehoty na prevzatie zásielky uloženej na pošte, ak adresát nebol zastihnutý, a to bez ohľadu na to, či sa adresát o uložení zásielky dozvedel alebo nie.

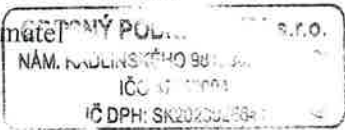
Článok X

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade s platnými právnymi predpismi.
3. Najneskôr ku dňu účinnosti tejto zmluvy prenajímateľ odovzdá a nájomca preberie predmet nájmu do svojej držby, o čom strany spíšu príslušný písomný zápis. Pokiaľ sa tak nestane, má sa za to, že dňom účinnosti zmluvy držba predmetu nájmu prešla na nájomcu. Nájomca potvrdzuje, že pozná stav predmetu nájmu, bola mu umožnená jeho ohliadka a v takomto stave ako tento stojí a leží ho do držby preberie.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je investičný rozpočet realizovaných prác nájomcu.

5. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len písomne vo forme dodatkov a so súhlasom oboch zmluvných strán.
6. V prípade zániku nájomcu s právnym nástupcom sa zmluvné strany dohodli, že nájom ani táto zmluva nezaniká, pričom žiadna zo zmluvných strán nemá právo zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a príslušný právny nástupca zmluvnej strany v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej zmluvnej strany.
7. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky. Pre túto zmluvu platia v plnom rozsahu podmienky nájmu uvedené v podmienkach verejnej obchodnej súťaže tak, ako boli tieto zverejnené a to aj v prípade ak nie sú v tejto zmluve priamo uvedené a ponuka nájomcu predložená v súťaži, ak neodporuje niektorému z ustanovení tejto zmluvy.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory z tejto zmluvy prednostne dohodou. Pokiaľ zmluvné strany nedospejú k dohode, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor na rozhodnutie súdu vecne, miestne a kauzálné príslušnému podľa Civilného sporového poriadku.
9. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane po dve vyhotovenia.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôkladne prečítali, jeho obsahu porozumeli, že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, že túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú podpismi osôb oprávnených v mene zmluvných strán konať.

V Kútoch dňa 24.09.2024	V Kútoch, dňa 24.09.2024
Obečný podnik Kúty s.r.o. ako prenajímateľ 	Skill FIT 1 s.r.o. ako nájomca  Skill FIT 1 s. r. o. Hraničná 18, 821 05 Bratislava IČO: 54 630 541 DIČ: 2121750675
..... Bc. Martin Ondříška, konateľ	 Tomáš Gajdošík, ppa