

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
medzi:

Prenajímateľom: **Hotel pod Zámkom s. r. o.**
so sídlom: Hurbanovo námestie 2, Bojnice 972 01
IČO: 46 372 075
DIČ: 2023346138, IČ DPH: SK 2023346138
Zap. v OR Okresného súdu v Trenčíne, oddiel Sro, vl.č. 25111/R
Konajúca prostredníctvom: Ing. Majdan Ján, konateľ
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
č.ú.: 3179331558/0200

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: Centrum voľného času SPEKTRUM
Ul. Novackého 14, 971 01 Prievidza
IČO : 36 127 001
DIČ : 2021623021

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je na základe nájomnej zmluvy zo dňa 14.10.2016 uzatvorenej s výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (BREXTA s. r. o., IČO: 48 111 775, so sídlom: Hattalova 12/C, Bratislava 831 03) oprávnený užívať a prevádzkovať ako Hotel pod Zámkom nehnuteľnosti na Hurbanovom námestí č. 2 v k.ú. Bojnice, obec Bojnice, okres Prievidza, zapísané na LV č. 2701 vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálnym odborom, a to najmä stavbu so súp. č. 1581 na parc. č. 2290/1 (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. V nehnuteľnosti sa v suteréne nachádzajú nebytové priestory (miestnosť s vírivkou, bazénom a sprchou, oddychová miestnosť, prezliekacia časť), ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“). Pôdorys predmetu nájmu je znázornený vyšrafovaným spôsobom v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do prenájmu a nájomca si ho prenajíma za účelom plávania.
4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať len pre účely uvedené v ods. 3. Zmena účelu nájmu je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti tejto zmluvy zabezpečiť nájomcovi bezplatný prístup k predmetu nájmu.

6. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s predmetom nájmu, predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a že neexistujú žiadne prekážky, ktoré by mu znemožňovali výkon nájomného práva, alebo ktoré by ho vo výkone nájomného práva obmedzovali.

II. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na obdobie:
 - piatok: od 16.00 hod. do 17.00 hod.
2. Nájomca sa zaväzuje odovzdať, alebo informovať prenajímateľa vždy do skončenia kalendárneho mesiaca o harmonograme hodín plávania na nasledujúci kalendárny mesiac. Predovšetkým pri významnej zmene harmonogramu hodín plávania.
3. Dohodnuté podmienky medzi nájomcom a prenajímateľom uvedené v tejto zmluve sa vzťahujú na dobu nájmu.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

III. Charakteristika predmetu nájmu

1. Predmet nájmu sa nachádza v suteréne nehnuteľnosti a pozostáva zo: prezuváreň, miestnosť s vírivkou, bazénom a sprchou, oddychová miestnosť, prezliekacia časť.
2. Prenajímateľ a nájomca potvrdzujú, že v predmete nájmu sú vytvorené riadne pracovné a prevádzkové podmienky, najmä z hľadiska prevádzkovo – technického, hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci a bezpečnosti, ochrany majetku a požiarnej ochrany.
3. K predmetu nájmu sa zároveň viaže aj právo nájomcu užívať priestory priľahlého WC.

IV. Nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie predmetu nájmu vo výške 3,00 € s DPH za deň.
2. Nájomné za každý mesiac trvania nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi vždy najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci, za ktorý sa nájomné platí, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti k rukám prenajímateľa.

3. V nájomnom sú zahrnuté všetky poplatky za služby spojené s nájomom.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť daňový doklad – faktúru na každú platbu na ktorú je nájomca podľa tejto zmluvy povinný, pričom v prípade rozporu dátumu splatnosti plnenia uvedeného v jednotlivých faktúrach a tejto zmluve má prednosť splatnosť plnenia uvedená v tejto zmluve.
5. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke: Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné o také percento, ktoré zodpovedá oficiálne vyhlásenej inflácii v Slovenskej republike za uplynulý kalendárny rok. Pokiaľ bude inflácia oznámená až v priebehu kalendárneho roka, doplatí nájomca čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi skutočne zaplatenou čiastkou a čiastkou, ktorá zodpovedá v novom kalendárnom roku platnému nájomnému, najneskôr v rámci platby najbližšieho nájomného po oznámení inflácie. Prenajímateľ je povinný preukázať nájomcovi mieru inflácie - bez takéhoto preukázania nie je oprávnený zvýšiť nájomné.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platením nájmu je prenájomca oprávnený požadovať od nájomcu úroky z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.
7. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenájomca oprávnený využiť práva prenájomcu vyplývajúce z § 672 Obč. zák.

V.

Práva a povinnosti prenájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi do užívania v užívaní schopnom stave.
2. Prenajímateľ je oprávnený v sprievode nájomcom poverenej osoby primeraným spôsobom jedenkrát štvrťročne kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve. Za týmto účelom je prenájomca oprávnený vstupovať do predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že kontrolu bude vykonávať tak, aby jej výkonom nerušil nájomcu a výkon jeho činnosti neprimeraným spôsobom.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať na svoje náklady všetky opravy predmetu nájmu okrem opráv, ktoré je nevyhnuté vykonať z dôvodu úmyselného poškodenia majetku prenájomcu. Pod úmyselným poškodením majetku prenájomcu sa myslí poškodenie majetku spôsobené nájomcom, ktoré mu bolo aj preukázané.
4. Za škody spôsobené prerušením dodávky plynu, elektrickej energie, tepla a vody zo strany dodávateľom týchto energií, ako aj za škody spôsobené neplnením iných záväzkov inými dodávateľmi poskytovaných služieb a pôsobením tretích osôb, bez zavinenia prenájomcu, prenájomca nezodpovedá.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v bazéne bude vždy teplota vody v rozpätí od 28°C do 32°C. Pohyb teploty vody bude regulovaný na základe vzájomného dohovoru a predloženého

časového harmonogramu nájomcu prenajímateľovi, kde bude zvýraznená skupina detí, ktorá si vyžaduje vyššiu teplotu vody.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
2. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu a na vlastné náklady si zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu a to v čase jeho prevádzkových hodín.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.
4. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady opravy, ktoré je nevyhnuté vykonať z dôvodu úmyselného poškodenia majetku prenajímateľa. Pod úmyselným poškodením majetku prenajímateľa sa myslí poškodenie majetku spôsobené nájomcom, ktoré mu bolo aj preukázané.
5. Nájomca sa zaväzuje oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ, pričom prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy. V prípade ak tieto opravy prenajímateľ napriek oznámeniu nájomcom nevykoná, je oprávnený vykonať ich nájomca, pričom nájomca má nárok na náhradu takto vynaložených nákladov pri týchto opravách. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ nezabezpečuje ochranu predmetu nájmu, túto si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
7. Odvoz odpadu zo svojej prevádzky, ako aj jeho likvidáciu, je nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov si v predmete nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 124/2006 Z.z. o ochrane a bezpečnosti zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a z vyhl. č. 508/2009 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci s technickými zariadeniami, tlakovými,

zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie v predmete nájmu na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.

9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa, nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, iba ak by s tým prenajímateľ písomne súhlasil.
11. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na to určenom prenajímateľom, avšak toto označenie musí byť v súlade s predpismi Mesta Bojnice ako aj právnymi predpismi SR, v opačnom prípade nájomca je povinný uhradiť všetky sankcie, ktoré z titulu nedodržania týchto predpisov vznikli.

VII.

Osobitné ustanovenia

1. Na základe vzájomnej dohody medzi zmluvnými stranami sa bude v dohodnutom termíne vykonávať sanitácia a dezinfekcia bazéna, vŕivky a priestoru okolo bazéna, keď to bude potrebné a tiež aj vtedy, ak výsledky odberov Regionálneho úradu verejného zdravotníctva si budú vyžadovať dezinfekciu a sanitáciu uvedených priestorov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na dezinfekčné prostriedky potrebné pre sanitáciu a dezinfekciu bazéna, vŕivky a priestoru okolo bazéna, hradí prenajímateľ, avšak na tejto sanitácii a dezinfekcii sa bude zúčastňovať aj nájomca, ktorý je povinný si pre svoj personál zabezpečiť ochranné pomôcky nevyhnutné pri sanitácii a dezinfekcii.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady dezinfekciu a sanitáciu vlastných pomôcok na plávanie, a to hračiek ako aj iného zariadenia, a to tak, aby nedošlo k znečisteniu vody bazéna a vŕivky. V prípade, ak bude preukázané, že znečistenie vody bazéna a vŕivky bolo spôsobené pomôckami alebo zariadeniami nájomcu, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady potrebné na odstránenie závad.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť počas celej doby svojej prevádzky a na svoje náklady čistotu podláh okolo bazéna a vŕivky tak, aby sa predchádzalo prípadným zraneniam účastníkov hodín plávania.

5. Nájomca je povinný dbať na čistotu vody bazéna a vírivky počas celej svojej prevádzky. Za týmto účelom je nájomca povinný odmietnuť vstup do bazéna alebo vírivky osobe, ktorá je chorá, alebo má otvorené, hnisavé alebo inak viditeľné zranenie. V prípade, ak bude preukázané, že znečistenie vody bazéna a vírivky bolo spôsobené chorobou alebo zranením osoby, ktorej vstup do bazéna a vírivky umožnil nájomca, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady potrebné na odstránenie závad.

VIII.

Postup pri odovzdávaní predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že do 5 dní po ukončení nájmu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu zápisnicu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v lehote uvedenej v ods. 1. tohto článku a nebude dohodnuté inak, je prenajímateľ oprávnený:
 - a) vstupovať do predmetu nájmu a použiť za týmto účelom primerané prostriedky (vrátane odstránenia prekážok);
 - b) prerušiť alebo zariadiť prerušenie dodávky elektrického prúdu a vody do predmetu nájmu;
 - c) vystaňovať z predmetu nájmu nájomcu a osoby, ktoré sa tam zdržiavajú;
 - d) zamedziť nájomcovi a všetkým ďalším osobám ďalší prístup do predmetu nájmu a vymeniť (tam, kde je to potrebné) doterajšie zámky za svoje;
 - e) uložiť u tretej osoby na účet nájomcu hnutelné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu alebo urobiť iné opatrenia primerané okolnostiam na uchovanie týchto hnutelných vecí;
 - f) urobiť primerané opatrenia na predaj týchto hnutelných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu, ktoré podliehajú rýchlej skaze alebo s uschovaním ktorých sú spojené neprimerané náklady, a pokiaľ je to možné, nájomcu o zamýšľanom predaji upovedomiť;
 - g) ponechať si z výťažku z predaja uvedeného v písm. f) sumu zodpovedajúcu primeraným nákladom spojeným s výkonom oprávnení uvedených v písm. a) až f);
 - h) na zabezpečenie oprávnení uvedených v písm. a) až f) je prenajímateľ oprávnený použiť vhodné tretie osoby.

3. Nájomca sa zaväzuje nahradíť prenajímateľovi všetky náklady vzniknuté tým, že nesplnil riadne a včas povinnosť uvedenú v ods. 1. tohto článku.

IX.

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) výpoveďou prenajímateľa z akéhokoľvek dôvodu, resp. aj bez uvedenia dôvodu;

- c) výpoveďou nájomcu z akéhokoľvek dôvodu, resp. aj bez uvedenia dôvodu.
2. Zmluvné strany si dohodli výpovednú lehotu 3 mesiace, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
 3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca bude v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrady za služby spojené s nájomom a nájomca ani do 30 dní od doručenia písomného napomenutia prenajímateľa neuhradí dlžné nájomné alebo úhrady za služby spojené s nájomom.

X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a jej zmena je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
3. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu sa budú doručovať na adresu uvedenú v špecifikácii zmluvných strán. Každá zo zmluvných strán je povinná bez zbytočného odkladu oznámiť zmenu adresy ako aj iných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť sa považuje za doručенú aj vtedy, ak jedna zmluvná strana odoslala zásielku druhej zmluvnej strane a pošta vráti odosielateľovi zásielku ako nedoručenú. Dňom doručenia je deň, kedy bola zásielka doručená späť odosielateľovi.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Bojniciach, dňa 14.10.2016



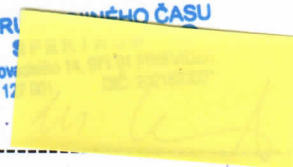
prenajímateľ
Hotel pod Zámkom s. r. o.

Hotel pod Zámkom s.r.o.
Hurbanovo nám. 2, 972 01 Bojnice
IČO: 46 372 075, IČ DPH: SK2023346138
Tel.: 046/5185100

CENTRUM VOĽNÉHO ČASU

Ul. K. Nová
IČO: 36 12

Ky.



nájomca
Centrum voľného času SPEKTRUM