

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č.170/ON-2015

uzatvorená v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **XAWAX, spol. s r.o.**

Radničné námestie 37

Bardejov 085 01

IČO: 36474118

DIČ: 2021585500

IČ DPH: SK2021585500

IBAN: SK62 1100 0000 0026 2201 5118

zast. konateľom: Ondrej Bartoš

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, vložka č. 12926/P, oddiel: Sro

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Slovenská republika v zast. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky**

Pribinova 2, 812 72 Bratislava

IČO: 00 151 866

DIČ: 2020571520

IČ DPH: SK 2020571520

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000180023/8180

IBAN SK78818000000007000180023

zast.: plk. Ing. Peter Forgáč, riaditeľom Centra podpory Prešov MV SR na základe plnomocenstva č.p.: KM-OPS-4-2015/000431-042 zo dňa 20.3.2015

(ďalej aj ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

za týchto podmienok:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bardejov, obec: Bardejov, okres: Prešov, zapísaných na liste vlastníctva č. 10677, a to:
 - nebytového priestoru č. 3-44 nachádzajúceho sa na prízemí v administratívnej budove, vchod: 16, súpisné číslo 31, postavenej na pozemkoch parcely registra "C" č. 3/1, 3/5, 3/6, 3/14 a 3/15,

- nebytového priestoru č. 3-45 nachádzajúceho sa na prízemí v administratívnej budove, vchod: 16, súpisné číslo 31, postavenej na pozemkoch parcely registra "C" č. 3/1, 3/5, 3/6, 3/14 a 3/15,
 - nebytového priestoru č. 3-68 nachádzajúceho sa na prízemí v administratívnej budove, vchod: 16, súpisné číslo 31, postavenej na pozemkoch parcely registra "C" č. 3/1, 3/5, 3/6, 3/14 a 3/15,
 - nebytového priestoru č. 3-69 nachádzajúceho sa na prízemí v administratívnej budove, vchod: 16, súpisné číslo 31, postavenej na pozemkoch parcely registra "C" č. 3/1, 3/5, 3/6, 3/14 a 3/15.
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy, a to priestor č. 3-44 o celkovej podlahovej výmere 16,52 m², priestor č. 3-45 o výmere 33,24 m², priestor č. 3-68 o výmere 16,23 m², priestor č. 3-69 o výmere 16,50 m², spolu o celkovej výmere 82,49 m².
 3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.
 4. Okrem predmetu nájmu uvedeného v ods. 2 tohto článku tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.
 5. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájmom spojené:
 - vodné a stočné,
 - dodávka elektrickej energie,
 - dodávka tepla a teplej vody,
 - odvoz bežného komunálneho odpadu.

II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy za účelom ich využitia nájomcom na prevádzkovanie kancelárskych a administratívnych priestorov.
2. Za stav spôsobilý na dohodnutý účel nájmu sa považuje existujúci technický stav predmetu nájmu, ktorý bude uvedený v písomnom preberacom protokole a bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Prenajímateľ týmto protokolom odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

III.

Trvanie a skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v deň podpisu tejto zmluvy.
3. Nájom prenajatých priestorov podľa tejto zmluvy sa skončí :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) zánikom predmetu nájmu alebo administratívnej budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza,

- c) uplynutím výpovednej lehoty zo strany prenajímateľa,
 - d) uplynutím výpovednej lehoty zo strany nájomcu,
 - e) odstúpením od zmluvy za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
5. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení písomne vypovedať zmluvu bez udania dôvodu.
6. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany nájomcu sa nájom prenajatého priestoru skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.
7. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa sa nájom prenajatého priestoru skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.
8. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší uvedené povinnosti:
- a) napriek písomnej upomienke nezaplatí splatné nájomné alebo úhrady za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - b) v rozpore so zmluvou a bez písomného súhlasu dá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe,
 - c) bez písomného súhlasu prenajímateľa vykoná v predmete nájmu zmeny alebo stavebné úpravy,
 - d) napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu spôsobom, ktorým hrubo porušuje túto zmluvu,
 - e) napriek písomnej výstrahe nájomca alebo osoby, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu, ho užíva spôsobom, ktorým vzniká, alebo by mohla vzniknúť prenajímateľovi škoda
 - f) ako aj z ďalších dôvodov upravených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
10. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy:
- a) ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu,
 - b) z ďalších dôvodov upravených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Odstúpenie je platné a účinné od dňa doručenia druhej zmluvnej strane.
11. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný predmet nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe v stave v akom ho prevzal. V písomnom protokole sa uvedú všetky zistené závady a poškodenia nad rámec bežného opotrebovania, ktoré nájomca musí odstrániť na vlastné náklady. V prípade, že nájomca tak neurobí pri ukončení nájmu, odstráni tieto závady prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré mu vyfakturuje a nájomca sa vopred zaväzuje tieto náklady uhradiť najneskôr do 30 dní od vystavenia faktúry.

IV.

Výška a splatnosť ceny nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájomného vo výške 412,45 EUR bez DPH (slovom štyristodvanásť eur a štyridsaťpäť centov bez DPH) mesačne za predmet nájmu

špecifikovaný v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná zvýšená miera inflácie, má prenajímateľ právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, za ktorý bolo zvýšenie cien oznámené. Zmluvné strany sa dohodli, že platné a účinné zvýšenie nájomného (od 01. 01. príslušného kalendárneho roka) je v súlade s týmto ustanovením vykonané, ak prenajímateľ doručí nájomcovi oznámenie o výške inflácie, ktorá mu bola oficiálne oznámená Štatistickým úradom SR (za predchádzajúci kalendárny rok).

2. Nájomné je splatné mesačne vopred, a to najneskôr do 15. dňa v každom kalendárnom mesiaci, na ktorý sa platba nájomného vzťahuje, a to na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania nájomného na bankový účet prenajímateľa vedený v Tatrabanka, a.s. č. účtu: 2622015118/1100.
3. Nájomné, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany nájomcu voči prenajímateľovi, sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet prenajímateľa, alebo dňom skutočného prijatia príslušnej sumy v hotovosti prenajímateľom, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
4. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny predpisov, alebo zavedením nových predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcu a prenajímateľovi tak vznikne právo na zvýšenie nájomného tak, aby zvýšené nájomné v plnom rozsahu pokrylo novo zavedenú daň či poplatok a aby tak prenajímateľ po takomto zvýšení nájomného obdržal od nájomcu za predpokladu riadneho plnenia jeho povinností čistú sumu nájomného vo výške zodpovedajúcej sume, ktorú by prenajímateľ obdržal, ak by k vyššie uvedenému zavedeniu novej dane či poplatku nebolo došlo. Takéto zvýšenie nájomného sa bude realizovať dodatkom k zmluve.
5. V cene nájmu podľa ods. 1 tohto článku nie sú zahrnuté poplatky za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článku I. ods. 5 tejto zmluvy (najmä TÚV, vodné, stočné, elektrická energia, plyn, odvoz a likvidácia odpadu, kominárske služby, deratizácia, údržba, čistenie kanalizácie, odpratávanie snehu a čistenie komunikácií pred budovou, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, atď.). Tieto bude nájomca uhrádzať osobitne podľa čl. V. tejto zmluvy.
6. Odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu sa doručuje na adresu prenajímateľa alebo nájomcu uvedenú v tejto zmluve. Zmeny uvedených adries sú prenajímateľ a nájomca povinní bezodkladne ohlásiť druhej zmluvnej strane, inak idú následky nedoručenia na vrub prenajímateľa alebo nájomcu a odstúpenie od tejto zmluvy sa považuje za doručené uplynutím desiatich dní odo dňa jej odoslania na poslednú známu adresu prenajímateľa alebo nájomcu.
7. Nájomca nie je oprávnený ani jednostranne započítavať si svoje pohľadávky voči prenajímateľovi (vzniknuté z akéhokoľvek dôvodu) proti svojim záväzkom platiť nájomné a prevádzkové náklady (napr. vid' čl. VI. ods. 3 tejto zmluvy). V prípade, že nájomcovi vznikla pohľadávka, na ktorej úhrade sa vopred písomne s prenajímateľom dohodli, že ide na vrub prenajímateľa, nájomca je povinný vystaviť prenajímateľovi faktúru s podrobným rozpisom prác a použitých materiálov.

V.

Náklady na prevádzku

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nad rámec ceny nájomného hradí nájomca prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu podľa čl. I. ods. 2 tejto zmluvy, bližšie špecifikované v čl. I ods. 5 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli na zálohových mesačných platbách za prevádzkové náklady (TÚV, voda, elektrina) vo výške 186,65 EUR bez DPH (slovom stoosemdesiatšesť eur a šesťdesiatpäť centov bez DPH), z toho: elektrická energia 60,00 € mesačne bez DPH, teplo 105,00 € mesačne bez DPH, vodné a stočné (počet osôb 5) 20,00 € mesačne bez DPH; odvoz a likvidácia TKO (počet osôb 5) 1,65 € mesačne bez DPH. Nedoplatok, prípadne preplatok vzniknutý za príslušný kalendárny rok na zálohovo uhradených platbách za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov, prenajímateľ zúčtuje nájomcovi konečnou faktúrou raz ročne na základe ročného vyúčtovania od dodávateľov po skončení kalendárneho roka do 31.05. nasledujúceho roka.
3. Prevádzkové náklady sú splatné najneskôr do 15. dňa v každom kalendárnom mesiaci, na ktorý sa platba vzťahuje, a to na základe vystavenej faktúry. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania nájomného na bankový účet vedený v Tatrabanka, a.s. č. účtu: 2622015118/1100 Prevádzkové náklady budú poukazované na účet prenajímateľa spolu s nájomným na základe vystavených faktúr.
4. Prenajímateľ je oprávnený sumu podľa odseku 2 zvýšiť, ak sa zmení cena prevádzkových nákladov, prípadne vzniknú nové dane alebo poplatky. Takéto zvýšenie prevádzkových nákladov sa bude realizovať dodatkom k zmluve.

VI.

Technický stav predmetu nájmu

1. Nájomca potvrdzuje, že predmet nájmu prevzal v jemu známom a spoločne prehliadnutom stave, ktorý zodpovedá účelu nájmu dohodnutom na užívanie podľa čl. II. ods. 1 tejto zmluvy a nevykazuje žiadne zjavné vady alebo nedostatky, ktoré by bránili užívaniu na dohodnutý účel a spoločne s prenajímateľom bude medzi zmluvnými stranami podpísaný preberací protokol.
2. Nájomca môže vykonávať zmeny na predmete nájmu podľa čl. I. ods. 2 tejto zmluvy, najmä stavebné a iné úpravy, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu a na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Prenajímateľ je povinný poskytnúť písomné vyjadrenie k písomnej žiadosti nájomcu bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní od obdržania žiadosti. Ak vyjadrenie nebude v tejto lehote poskytnuté, má sa za to, že súhlas prenajímateľa bol udelený. Úpravy vnútorného vybavenia obstarané nájomcom na jeho náklady zostávajú vo vlastníctve nájomcu a nájomca si ich môže po skončení nájmu zobrať so sebou, ak tým nedôjde k poškodeniu alebo znehodnoteniu predmetu nájmu oproti stavu pri začatí nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Demontáž takýchto úprav vykoná nájomca na vlastné náklady najneskôr do dňa skončenia nájmu, ak nájomca demontáž v tejto lehote nevykoná, je prenajímateľ oprávnený vykonať ju na náklady nájomcu, čím nie je dotknutý nárok

prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody. V prípade ukončenia nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu s výnimkou povolených stavebných úprav a bežného opotrebenia, ak si zmluvné strany nedohodli inak. Vypratý predmet nájmu je nájomca povinný odovzdať vyčistený. Zmluvné strany sa dohodli, že ak z dôvodov uvedených v tomto odseku, dôjde k zhodnoteniu predmetu nájmu, nemá nájomca od prenajímateľa nárok na finančnú náhradu, jednak priebehu trvania tejto zmluvy, jednak po jej ukončení z akéhokoľvek dôvodu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak

3. Drobné opravy a doplnenia predmetu nájmu (doplnenie do predchádzajúceho stavu) zabezpečuje nájomca na vlastné náklady (opravy a doplnenia, ktorých náklady pri jednotlivom zásahu nepresiahnu 30 EUR). Väčšie opravy a doplnenia do predchádzajúceho stavu vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv a doplnení podľa tohto odseku, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil prenajímateľovi. V prípade, že prenajímateľ nevykoná potrebnú opravu do desiatich pracovných dní od písomného oznámenia nájomcom, je nájomca oprávnený zabezpečiť ich vykonanie sám na náklady prenajímateľa, na čo prenajímateľa vopred osobitne upozorní. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu, čím nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody. Vykonanie vyššie uvedených drobných opráv a doplnení predmetu nájmu je nájomca povinný zabezpečiť najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa, kedy tieto opravy či doplnenia mohli byť pri riadnej starostlivosti vykonané po prvý raz a v prípade, ak ich nevykonaním hrozí vznik škody na majetku prenajímateľa alebo tretej osoby, tak bez zbytočného odkladu. Ak ich vykonanie v stanovených lehotách nájomca nezabezpečí, je prenajímateľ oprávnený (avšak nie povinný) zabezpečiť ich vykonanie sám na náklady nájomcu, na čo nájomcu osobitne upozorní.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktoré sa zdržiavajú v predmete nájmu so súhlasom, resp. s vedomím nájomcu, na predmetoch umiestnených v predmete nájmu podľa čl. I. ods. 2 tejto zmluvy alebo osobám v nich sa nachádzajúcich.
2. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je počas trvania nájmu oprávnená i v sprievode tretej osoby vykonať prehliadku predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, prípravy a uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky, ako aj predstavenia predmetu nájmu inému potenciálnemu nájomcovi. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť prehliadku predmetu nájmu najneskôr do 2 pracovných dní od požiadania prenajímateľa. V prípade, ak nájomca neumožní vykonanie takejto prehliadky podľa vyššie uvedeného ani na druhé požiadanie prenajímateľa, je prenajímateľ

- oprávnený vykonať takúto prehliadku použitím náhradných kľúčov bez prítomnosti nájomcu a prenajímateľ zodpovedá za prípadné spôsobené škody.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania podľa čl. II. ods. 1 bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými tak, aby nevznikla škoda a nesmie skladovať ani používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Nájomca je tiež na svoju zodpovednosť povinný zabezpečiť, aby boli uvedené obmedzenia striktne dodržiavané i zo strany tretích osôb, ktoré sa budú zdržiavať v predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
 5. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i na spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
 6. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, doplnení do pôvodného stavu, adaptácií a stavebných úprav predmetu nájmu kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. Nájomca je povinný písomne a v prípade potreby, rovnako aj v prípade hrozby vzniku ďalšej škody i iným vhodným spôsobom oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania uvedených konkrétnych činností bez zbytočného odkladu po tom, čo sa nájomca o potrebe ich vykonania dozvedel. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi včasným neoznámením či neposkytnutím uvedenej súčinnosti v potrebnom čase a rozsahu.
 7. Nájomca je povinný do 30 minút, v odôvodnených prípadoch aj v kratšej lehote, od vyrozumienia prenajímateľom alebo ním poverenou osobou o vzniku havárie v tej časti budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, umožniť prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam (rozvodom plynu, elektriny a pod.) tvoriacim súčasť budovy.
 8. Nájomca je povinný v predmete nájmu vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušnej normy s následným bezodkladným odstránením prípadných závad.
 9. Nájomca je povinný do 3 dní odo dňa začatia doby nájmu odovzdať náhradné kľúče od všetkých dverí označené číslom dverí alebo generálny kľúč správcovi a strážnej službe v zapečatenej obálke, s priloženým postupom umožňujúcim okamžitý vstup do predmetu nájmu bez nutnosti súčinnosti tretích osôb alebo nájomcu.
 10. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do faktického užívania (bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania) ďalším fyzickým alebo právnickým osobám. Prenajímateľ je povinný poskytnúť písomné vyjadrenie k žiadosti nájomcu bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní od obdržania písomnej žiadosti. Ak vyjadrenie nebude v tejto lehote poskytnuté, má sa za to, že súhlas prenajímateľa bol udelený.
 11. Nájomca sa zaväzuje, že nebude svojvoľne zasahovať do rozvodov médií.

12. V prípadoch havárie, vyššej moci alebo zásahu štátnych alebo verejných úradov nájomca nemá voči prenajímateľovi ani právo na náhradu prípadnej škody, ktorá vznikne v dôsledku niektorej z uvedených skutočností.
13. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť.
14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia prenajímateľa vydané na zabezpečenie ochrany predmetnej nehnuteľnosti (v ktorej sa predmet nájmu nachádza) a majetku a osôb v tejto nehnuteľnosti, ktoré prenajímateľ nájomcovi oznámi.
15. Nájomca zodpovedá za osoby a majetok, ktorý sa v čase nájmu bude nachádzať v predmete nájmu.
16. Nájomca nebude brať prenajímateľa na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom ani náhrady škody voči prenajímateľovi, ak príde ku krátkodobému výpadku dodávky elektrickej (do 2 za sebou idúcich hodín) alebo tepelnej (do 2 za sebou idúcich hodín) energie alebo vody alebo funkčnosti kanalizácie. Takýto krátkodobý výpadok sa pre účely tejto zmluvy nebude považovať za porušenie povinnosti prenajímateľa. V prípade akéhokoľvek výpadku dodávky elektrickej alebo tepelnej energie alebo vody alebo funkčnosti kanalizácie, ktorý prenajímateľ nespôsobil, bude prenajímateľ povinný znížiť nájomcovi prevádzkové náklady za takýto výpadok.
17. Nájomca po dohode s prenajímateľom sprístupní predmet nájmu alebo ktorúkoľvek jeho časť v prípade rekonštrukcie alebo stavebných úprav predmetu nájmu alebo budovy pre prenajímateľa alebo ním poverenú osobu na dobu potrebnú na vykonanie tejto rekonštrukcie alebo úprav.
18. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho stavu na začiatku nájmu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané stavebné úpravy. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca protokolárne vráti prenajaté priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy a kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností predmetu nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky, od ktorých nebudú v uvedenej lehote vrátené všetky kľúče prenajímateľovi, a to na účet nájomcu. Nájomca je povinný do 30 dní po skončení nájmu nahradiť prenajímateľovi škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania predmetu nájmu na základe špecifikácie škôd prenajímateľom. Ak tak nájomca najneskôr v posledný deň trvania nájmu nevyprata predmet nájmu, je prenajímateľ oprávnený nebytové priestory vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady. Vlastnícke právo nájomcu k hnuťelným veciam nachádzajúcim sa na prenajatých nebytových priestoroch je povinný prenajímateľ rešpektovať. V prípade takéhoto postupu je prenajímateľ povinný zabezpečiť prítomnosť notára, ktorý vykoná súpis hnuťelných vecí nájomcu nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch. O mieste a spôsobe uskladnenia hnuťelných vecí nájomcu je povinný prenajímateľ bezodkladne upovedomiť nájomcu písomne.
19. Nájomca ani prenajímateľ nemá právo uplatňovať (ani jednostranne započítavať) svoje nároky proti nárokom prenajímateľa, resp. nájomcu na peňažné plnenia vzniknuté podľa tejto zmluvy alebo zo zákona, alebo zadržiavať nájomné alebo jeho časť, prípadne vyššie uvedené platby z titulu akýchkoľvek nárokov.

20. Nájomca sa zaväzuje udržiavať tak predmet nájmu ako aj spoločné priestory v hygienicky nezávadnom stave.

VIII.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na jeho základe.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v predmete nájmu bezpečnostno-požiarne smernice.
3. Nájomca si predmet nájmu, uvedený v článku I. ods. 2 tejto zmluvy, môže na vlastné náklady vybaviť zabezpečovacím zariadením.
4. Ak nájomca bude v zmysle čl. IV. ods. 2 tejto zmluvy v omeškaní a omeškané nájomné neuhradí ani do termínu nasledujúcej splátky, v dôsledku čoho prenajímateľ doručí nájomcovi jednostranné odstúpenie od zmluvy, nájomca je povinný do 14 dní od jeho doručenia, uvoľniť predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v stave podľa článku VII. ods. 18 tejto zmluvy.
5. Ak nájomca podľa ods. 4 tak včas neurobí, prenajímateľ bude postupovať podľa čl. VII. ods. 18 tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom, poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia príslušnými platnými slovenskými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktorými je v čase uzavretia tejto zmluvy, najmä zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené inak.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva sa môže meniť alebo doplňovať formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami. Uvedené sa nevzťahuje na prípady, ktoré si zmluvné strany v tejto zmluve upravili osobitne.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v slovenskom jazyku.
6. Táto zmluva obsahuje úplnú dohodu zmluvných strán v nej zúčastnených vo vzťahu k príslušnej predmetnej záležitosti a nahrádzajú všetky prípadné predchádzajúce zmluvy a dohody ako ústne, tak aj písomné, týkajúce predmetu nájmu.
7. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný príslušným neplatným či neúčinným ustanovením v čase jeho prijatia, resp. uzavretia tejto zmluvy.

8. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky, vzdanie sa práv a iné doplnky vzťahujúce sa k tejto zmluve musia mať písomnú formu a môžu sa uskutočniť ktorýmkoľvek z ďalej uvedených spôsobov: a) osobným doručením alebo b) doporučeným listom.
9. Doručovanie doporučeným listom pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane písomne oznámená, pričom za dodržanie podmienky písomného oznámenia sa považuje i uvedenie novej adresy sídla na zmluve (vrátane jej prípadného dodatku) uzavretej medzi zmluvnými stranami. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu doručovacej adresy bez zbytočného odkladu. V prípade, že nájomca doporučenú poštovú zásielku prenajímateľa z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, považuje sa táto zásielka za doručenie uplynutím desiatich dní odo dňa jej odoslania na poslednú známu adresu sídla nájomcu v zmysle vyššie uvedeného. Uvedené platí aj pre doručovanie prenajímateľovi.
10. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
11. Nadpisy nad jednotlivými článkami slúžia len k ľahšej orientácii a nebudú vykladané tak, aby obmedzovali alebo ovplyvňovali akýmkoľvek spôsobom význam slov v akomkoľvek článku tejto zmluvy.
12. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že túto zmluvu neuzatvárajú za nevýhodných podmienok, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.
13. Táto zmluva je vypracovaná a podpísaná v štyroch rovnopisoch, po dva pre každú zmluvnú stranu.

V Bardejove dňa

V Prešove dňa

.....

Prenajímateľ

.....

Nájomca