

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) a v súlade s § 720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

(ďalej len „**zmluva**“)

ZMLUVNÉ STRANY

Obchodné meno: **Obec Lozorno**
Sídlo: Hlavná 1, 900 55 Lozorno
IČO: 00 304 905
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK34 5600 0000 0032 0374 7001
V zastúpení: Mgr. Ľuboš Tvrdoň, starosta obce
E-mail: obec@lozorno.sk

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Obchodné meno: **Linda Žužičová - FLORE 'S – kvetinárstvo**
Miesto podnikania: Ružová 707/17, 900 55 Lozorno
IČO: 46 025 677
DIČ: 1078172810
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK03 7500 0000 0040 2893 3695
V zastúpení: Linda Žužičová
Zápis v živnostenskom registri: Okresný úrad Malacky, č. živn. reg.: 120-16275
E-mail: [REDACTED]
Telefonický kontakt: [REDACTED]

(ďalej len „**nájomca**“)

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

Preambula

1. Nájomca ako účastník obchodnej verejnej súťaže (ďalej aj ako „OVS“), vyhlásenej prenajímateľom dňa 08.02.2024 v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa ust. § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, obsahom ktorej bolo predloženie najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie zmluvy o nájme majetku obce Lozorno – nebytových priestorov o celkovej výmere podlahovej plochy 44,47 m² umiestnených na 1. NP v budove na adrese 900 55 Lozorno, Športové námestie 24 - stavbe zapísanej na LV č. 963 pre k. ú. Lozorno (druh stavby: garáž) bez súpisného čísla na pozemku parc. reg. „C“. č. 8880/904, pozostávajúce z troch miestností (predajňa, sklad a sociálne zázemie), predložil súťažný návrh, ktorý bol vyhodnotený ako víťazný.
2. Na základe skutočnosti uvedenej v ods. 1 vyššie vzniklo nájomcovi právo na uzatvorenie tejto zmluvy.
3. Táto zmluva, predmetom ktorej je majetok Obce Lozorno sa teda v súlade s ustanovením § 9a ods. 1 písm. a) ods. 9 a s odkazom na ustanovenie § 9aa ods.1 zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov uzatvára na základe OVS, riadne vyhlásenej a vyhodnotenej prenajímateľom.

Článok I Predmet zmluvy

4. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy na adrese 900 55 Lozorno, Športové námestie 24 - stavby zapísanej na LV č. 963 pre k. ú. Lozorno (druh stavby: garáž) bez súpisného čísla na pozemku parc. reg. „C“. č. 8880/904, stavba evidovaná na liste vlastníctva č. 963, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Lozorno, obec Lozorno, okres Malacky (ďalej len „budova“).
5. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory umiestnené v budove s celkovou podlahovou plochou 44,47 m² umiestnené na 1. NP budovy (ďalej len „predmet nájmu“) s príslušenstvom. Iné nebytové priestory sa v budove nenachádzajú.
6. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu má k momentu podpisu tejto zmluvy v držbe na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 31.01.2019 (CEZO: 18/2020), nájomný vzťah podľa ktorej končí dňa 01.03.2024, že tak predmet nájmu a jeho stav dobre pozná (aj na základe vykonanej obhliadky) a zároveň potvrdzuje, že (i) predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie a zápis druhu stavby v KN nie je pre to prekážkou, (ii) predmet nájmu zodpovedá stavu v súlade s požiadavkami nájomcu na právne a faktické vlastnosti predmetu nájmu, (iii) predmet nájmu je spôsobilý na dosiahnutie dohodnutého účelu nájmu na strane nájomcu, (iv) predmet nájmu nevykazuje žiadne zjavné a viditeľné

vady alebo nedostatky a (v) od prenajímateľa sa nevyžaduje žiadna úprava, prispôsobenie, prípadné iné plnenie v súvislosti so stavom a vlastnosťami predmetu nájmu a jeho právnym charakterom, a že teda predmet nájmu preberá v stave ako tento stojí a leží.

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 – predajňu kvetov a doplnkového tovaru.
2. Nájomca sa zaväzuje a je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. Nájomca sa pritom zaväzuje, že v predmete nájmu bude po dobu trvania nájmu prevádzkovať maloobchodnú predajňu kvetov a doplnkového tovaru prístupnú verejnosti, t.j. nie klubového charakteru.
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. Pokiaľ sa pre prevádzkovanie účelu nájmu vyžaduje akékoľvek povolenie, súhlas alebo rozhodnutie je na jeho získanie a vybavenie povinný nájomca, prenajímateľ pre to poskytnúť svoju súčinnosť.
4. Nájomca sa zaväzuje, že prevádzkareň v predmete nájmu bude otvorená minimálne v rozsahu otváracích hodín určených v súlade s VZN č.1/2016 v rozsahu minimálne 5 dní v týždni v čase aspoň 5 hodín denne s prerušením činnosti na max. 21 dní v roku nepočítajúc do toho nedele a štátom uznané sviatky.

Článok III **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah je dohodnutý na dobu určitú do 29.02.2028, ktorý je posledným dňom trvania nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou, alebo odstúpením od zmluvy ako to predpokladá zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov a táto zmluva.
3. Výpoveďou je možné skončiť nájomný vzťah založený touto zmluvou:
 - a) v prípadoch stanovených platnou právnou úpravou (§ 9 ods. 2 a 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov), s výpoveďnou lehotou tri mesiace,

- b) zo strany prenajímateľa aj bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou tri mesiace, pričom prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi v súlade so zmluvou ešte neumorenú časť investícií do technického zhodnotenia predmetu nájmu realizovaných nájomcom počas trvania tejto zmluvy,
 - c) zo strany nájomcu aj bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou šesť mesiacov.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
5. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy z nasledovných dôvodov:
- a) nájomca je v omeškaní s úhradou splatného nájomného, splatnej platby za prevádzkové náklady alebo iného svojho peňažného záväzku podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní,
 - b) 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 sa začalo konanie o oddlžení, osobnom bankrote, alebo ak bol podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie, resp. bola povolená reštrukturalizácia,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s touto zmluvou, najmä v rozpore s účelom nájmu vymedzeným a dohodnutým v tejto zmluve,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo umožní užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca je v omeškaní viac ako 30 dní so zložením kaucie alebo doplnením kaucie, alebo udržiavania výšky dohodnutej kaucie,
 - f) nájomca porušuje svoju povinnosť ohľadom uzatvorenia alebo udržiavania platnosti poistenia podľa tejto zmluvy,
 - g) nájomca vykoná v predmete nájmu zmeny alebo stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a tento vadný stav neodstráni ani do 30 dní odo dňa ako ho na to prenajímateľ vyzval alebo nebude dosiahnutá iná dohoda,
 - h) nájomca alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup do budovy alebo do predmetu nájmu, ho opakovane užívajú spôsobom, ktorým vzniká, alebo by mohla vzniknúť prenajímateľovi podstatná škoda presahujúca 500 EUR,
 - i) nájomca spôsobí škodu na predmete nájmu vo výške presahujúcej výšku mesačného nájomného a túto škodu neodstráni ani do 30 dní odo dňa jej vzniku alebo túto škodu v tejto lehote prenajímateľovi nenahradí,
 - j) príslušný stavebný úrad vydal rozhodnutie o odstránení alebo nariadil stavebné úpravy v budove, alebo rozhodne o zmene určenia jej využívania a toto rozhodnutie znemožňuje užívanie predmetu nájmu, resp. užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel
 - k) z iných dôvodov uvedených v zákone.

7. Odstúpenie od zmluvy sa oznamuje a doručuje druhej zmluvnej strane písomne spolu s uvedením dôvodu odstúpenia.
8. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane (ex nunc).
9. Odstúpením nezanikajú tie práva a povinnosti zmluvných strán, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po skončení tejto zmluvy.
10. Nájomca vyhlasuje, že po skončení nájmu bez ohľadu na jeho dôvod a spôsob nebude žiadať vrátenie finančných prostriedkov vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu. Akékoľvek zabudované predmety a zariadenia alebo akékoľvek výsledky stavebných úprav zrealizovaných nájomcom sa stávajú bez ďalšieho majetkom prenajímateľa.

Článok IV

Nájomné, spôsob platby a splatnosť nájomného, kaucia, úhrada iných nákladov

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 266,82 EUR/mesačne.
2. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
3. Nájomné dohodnuté v zmysle ods. 1 tohto článku sa nájomca zaväzuje platiť mesačne vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa. Nájomné za prvý mesiac trvania nájmu bude splatné v lehote do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájomné za prípadný prvý neúplný kalendárny mesiac trvania nájmu sa uhrádza v alikvotnej výške.
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. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa zabezpečuje inflačnou doložkou. Na účely úpravy hodnoty nájomného (indexácie) sa zmluvné strany dohodli, že pre úpravu nájomného sa použije index „Euro area – 20 countries“ (alebo akýkoľvek aktualizovaný index, resp. index, ktorý ho nahradí) stanovený EU-EUROSTAT, so základnou hodnotou MUICP 2015=100. Pre vylúčenie pochybností, pri prvej úprave nájomného v roku 2025 sa zohľadní hodnota indexu k januáru 2025 porovnaním s hodnotou k januáru 2024 a následne každý ďalší rok obdobne. O výšku medziročnej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok upravené nájomné sa aplikuje počnúc 01.01. každého kalendárneho roka, za ktorý sa

nájomné uhrádza a bude dofakturované aj spätne bezodkladne po tom ako bude výška medziročnej inflácie zverejnená. V prípade ak sa takýto index už nebude zverejňovať použijú sa pre indexáciu hodnoty inflácie zverejnené NBS, Štatistickým úradom SR alebo inou slovenskou štatistickou autoritou.

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 finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného dohodnutého podľa ods. 1 tohto článku (ďalej len „**Kaucia**“) na celú dobu trvania nájmu, pričom ku kaucii uvedie variabilný symbol: 46025677191. V prípade použitia Kaucie alebo jej časti prenajímateľom, je nájomca povinný túto doplniť do pôvodnej výšky, 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. Strany sa dohodli, že pre účely zloženia Kaucie sa na povinnosť ju zložiť započítava povinnosť prenajímateľa vrátiť nezúčtovanú časť Kaucie podľa Zmluvy o nájme č.18/2020 zo dňa 25.02.2020 v celkovej výške 255 EUR, t.j. v stanovenej lehote vzniká nájomcovi povinnosť zaplatiť titulom Kaucie na určený účet len rozdiel vo výške 545,46 EUR. Hodnota Kaucie sa zabezpečuje obdobne ako hodnota nájomného, nájomca je povinný Kauciu doplniť do stanovenej výšky do 30 dní odo dňa doručenia faktúry, ktorou prenajímateľ dofakturuje indexované nájomné v zmysle ods. 6.
8. Nájomca sa ďalej zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi náklady spojené s obchodnou verejnou súťažou a prípravou a vyhotovením tejto nájomnej zmluvy v paušálnej čiastke vo výške 150,- EUR, ktorá je splatná spolu s prvou platbou nájomného.

Článok V

Služby poskytované v súvislosti s nájmom a platby za prevádzkové náklady

1. Prenajímateľ zabezpečuje plnenie nasledovných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu: dodávku energií a médií podľa ods. 3 až 4 tohto článku, prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí budovy a technických zariadení určených pre prevádzku budovy ako celku.
2. Nebytový priestor je vybavený prípojkou pitnej vody z obecného vodovodu so samostatným meradlom spotreby, ktorej odber a likvidáciu odpadových vôd zabezpečuje nájomca na základe zmluvného vzťahu s prevádzkovateľom obecného vodovodu.
3. Náklady likvidácie odpadu a iné náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak tieto v zmysle tejto zmluvy neposkytuje prenajímateľ, si zabezpečuje nájomca sám priamo na základe právneho vzťahu s príslušným dodávateľom a/alebo poskytovateľom.
4. Nebytový priestor je umiestnený v stavbe spojenej so stavbou kultúrneho domu, pričom s ňou tvorí integrálny celok a prenajímateľ priestory v oboch stavbách spravuje a prevádzkuje

spoločne na jeden účet. Nebytový priestor je vybavený centrálnym ústredným vykurovaním slúžiacim aj pre vykurovanie susedného objektu kultúrneho domu s príslušenstvom. Dodávateľom tepla do predmetu nájmu a jeho vykurovanie tak zabezpečuje prenajímateľ. Príprava TÚV je zabezpečená lokálne elektrickým prietokovým ohrievačom.

5. Nebytový priestor je vybavený NN elektro pripojením zo spoločného rozvodu celého objektu s meraním spotreby podružným elektromerom. Vyúčtovanie spotreby elektriny vykonáva prenajímateľ zohľadniac tak spotrebu nameranú podružným meračom v cene, za ktorú mu dodáva elektrinu jeho zmluvný dodávateľ.
6. Nebytový priestor je vybavený pripojením na rozvod zemného plynu zo spoločného rozvodu celého objektu s meraním spotreby podružným meradlom. Vyúčtovanie spotreby plynu vykonáva prenajímateľ zohľadniac tak spotrebu nameranú podružným meračom v cene, za ktorú mu dodáva plyn jeho zmluvný dodávateľ.
7. Na náklady spojené s dodávkou elektrickej energie a plynu pre predmet nájmu bude nájomcovi účtovaná záloha vo výške 50,- EUR mesačne.
8. Nájomca sa zaväzuje podieľať sa na nákladoch spoločných zariadení budovy a jej správy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza ako aj budovy, s ktorou táto tvorí jednotný celok v zmysle odseku 4. tohto článku. Podiel nájomcu na týchto nákladoch je určený podľa pomeru podlahovej plochy predmetu nájmu (44,47 m²) voči celkovej prenajímateľnej ploche priestorov (2 382,25 m²), t. j. 1,87 %. Náklady uvedené v tomto bode zmluvy budú nájomcovi účtované zálohovou platbou vo výške 10,- EUR mesačne.
9. Zálohové platby podľa ods. 7 a 8 tohto článku sú splatné spolu s nájomným. Prenajímateľ si vyhradzuje právo tieto zálohové platby upraviť s prihliadnutím na ich skutočnú výšku zistenú pri poslednom vyúčtovaní.
10. Skutočné náklady za plnenia a služby zabezpečované prenajímateľom tak ako je uvedené v predchádzajúcich odsekoch (ďalej len „**Prevádzkové náklady**“) budú nájomcovi vyúčtované na základe skutočných a preukázateľných prenajímateľom vynaložených nákladov, pričom sa zohľadnia hodnoty zistené odpočtom spotreby nájomcu na podružnom digitálnom elektromere a podružnom plynomere. Vyúčtovanie príslušných nákladov sa uskutoční dvakrát ročne vždy k rozhodnému dňu 30.06. a 31.12. príslušného roka vždy do 3 mesiacov od rozhodného dňa.
11. Na fakturáciu a úhradu zálohových platieb na Prevádzkové náklady a ich vyúčtovanie sa primerane použijú ustanovenia čl. IV tejto zmluvy.
12. Pri budove, v ktorej je predmet nájmu umiestnený, sú tiež verejne prístupné parkovacie miesta. Tieto môže bez obmedzenia pre krátkodobé parkovanie využívať nájomca i osoby smerujúce do jeho prevádzky. Prenajímateľ sa zaväzuje, že tieto miesta osobitne nespoplatní (pokiaľ nie sú umiestnené na verejnej komunikácii) a ani ich počet bez súhlasu nájomcu po dobu trvania tejto zmluvy nezmenší.

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 je zodpovedný za údržbu a opravu všetkých ostatných častí budovy, a to najmä, nie však výlučne strechy, zvislých konštrukcií budovy, spoločných chodieb a schodiska, fasády, okien, spoločných priestorov, vykurovania iných častí budovy (nie vykurovania predmetu nájmu). Prenajímateľ je povinný na svoje náklady realizovať opravy predmetu nájmu v prípade, že tieto vady alebo poškodenia predmetu nájmu budú spôsobené vadami alebo poškodeniami budovy, za ktoré zodpovedá prenajímateľ (napr. zatečenie predmetu nájmu v dôsledku netesnosti strechy alebo okien).
2. Nájomca sa zaväzuje riadne starať o predmet nájmu, všetky jeho časti a súčasti, najmä zabezpečovať na vlastné náklady ich upratovanie vrátane čistenia sklenených výplní. Nájomca prevezme povinnosť starať sa a zabezpečovať údržbu a udržiavanie čistoty, schodnosti a zjazdosti spevnených plôch priľahlých k stavbe, v ktorej je umiestnený predmet nájmu slúžiacich ako prístup a príjazd do predmetu nájmu, vrátane zimnej údržby,
3. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ môže realizovať stavebné úpravy a výkony v budove a to aj po dobu trvania nájmu. Nájomca sa zaväzuje zniesť z toho plynúce obmedzenia bez nároku na zníženie nájmu, prenajímateľ sa zaväzuje nájomcu riadne vopred informovať a všetky práce a výkony vykonať tak, aby prístup do predmetu nájmu bol možný a obmedzenia trvali čo najkratšiu dobu a ich dôsledky na prevádzku v predmete nájmu boli minimalizované.
4. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy, rekonštrukčné práce, modernizácia predmetu nájmu nájomcom si vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, k žiadosti o udelenie súhlasu k ich rozsahu a spôsobu vykonania predloží nájomca prenajímateľovi príslušnú projektovú dokumentáciu a po zrealizovaní úprav potvrdí súlad predloženej projektovej dokumentácie so skutočným prevedením. Akékoľvek náklady na práce a výkony podľa tohto odseku znáša v celom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu pre prípad predčasného skončenia nájmu alebo po uplynutí doby trvania nájmu. Akékoľvek náklady na práce a výkony podľa tohto ods. znáša nájomca a tento nemá nárok na ich refundáciu po dobu trvania nájmu, ak to nebude písomne dohodnuté a ani po skončení nájmu rovnako ako ani nárok na žiadne plnenie titulom prípadného zhodnotenia predmetu nájmu. Akékoľvek zabudované časti a zariadenia pevne a neoddeliteľne spojené s predmetom nájmu sú od počiatku vlastníctvom prenajímateľa.
5. Za plnenie povinností voči stavebnému úradu v súvislosti s akýmkoľvek plánovanými stavebnými úpravami, opravami, rekonštrukčnými prácami, modernizáciou a pod. predmetu nájmu zodpovedá v celom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje v tomto smere požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie príslušného povolenia alebo takéto práce stavebnému úradu riadne ohlásiť, ak to vyžadujú platné právne predpisy.

6. Nájomca nemá a ani mu nevzniká počas trvania nájmu a ani po skončení nájmu žiadny nárok na refundáciu ním vykonaného technického zhodnotenia predmetu nájmu ako ani nárok na žiadne plnenie od prenajímateľa v súvislosti s prípadným zvýšením hodnoty predmetu nájmu, uvedené berie nájomca na vedomie a zaväzuje sa, že si v tejto súvislosti nebude voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky.
7. Zabudované časti a zariadenia v súvislosti s vykonanými úpravami predmetu nájmu alebo v súvislosti s technickým zhodnotením predmetu nájmu sú od počiatku vlastníctvom prenajímateľa.
8. 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 predmetu nájmu po dobu trvania nájmu. Prenajímateľ vyhlasuje, že takéto technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude po dobu trvania tejto zmluvy odpisovať vo svojom účtovníctve.
9. V prípade akejkol'vek škody na predmete nájmu alebo na spoločných častiach a zariadeniach budovy, 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.
10. Nájomca v súvislosti s užívaním predmetu nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod. Nájomca je tak sám zodpovedný aj 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 centrálnou prevádzkou budovy) a je povinný plniť všetky príslušné povinnosti plynúce z platných právnych predpisov vo vzťahu k príslušným orgánom a úradným miestam.
11. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo užívania tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
12. V prípade skončenia nájmu odovzdá nájomca ku dňu skončenia nájmu (v prípade odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy do 21 dní odo dňa takéhoto skončenia nájmu) predmet nájmu prenajímateľovi. Pred odovzdaním predmetu nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi bez všetkých hnutelných vecí nájomcu, uprataný a úplne vyčistený a v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Za každý mesiac omeškania nájomcu s vyprataním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi, vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie odplaty za užívanie predmetu vo výške zodpovedajúcej dvojnásobku ku dňu skončenia nájmu aktuálne platného nájomného.
13. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek prerušiť zabezpečovanie plnenia služieb dodávky energií a médií, pokiaľ bude nájomca v omeškaní s úhradou nájomného, platieb za prevádzkové náklady alebo akejkol'vek inej platby podľa a

tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 30 dní odo dňa ich splatnosti. Prenajímateľ bude nájomcu o postupe podľa tohto odseku informovať minimálne 24 hodín vopred oznámením zaslaným formou e-mailu alebo SMS správy na adresy/čísla nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

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 prevzatia predmetu nájmu nájomcom. Po dobu realizácie prípadných stavebných úprav, opráv, údržby, rekonštrukcie, modernizácie alebo akéhokoľvek technického zhodnotenia predmetu nájmu bude nájomca dbať na to, aby sa ich realizáciou nepoškodila budova, v ktorej je predmet nájmu umiestnený a aby ostatní užívatelia budovy boli jej realizáciou dotknutí v čo možno najmenšom rozsahu.
2. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly alebo výkonu správy budovy po dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenájomca oprávnený na vstup do predmetu nájmu kedykoľvek a na nevyhnutný čas, o takomto vstupe bude prenájomca informovať nájomcu bez zbytočného odkladu.
3. Označenie prevádzky nájomcu vykoná nájomca v súlade s osobitným pokynom prenájomca. Umiestnenie iných ďalších označení alebo reklamných zariadení nájomcu na alebo v budove je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlasnom vyjadrení prenájomca k príslušnej žiadosti nájomcu a za odplatu, pokiaľ nebude dohodnuté inak.
4. 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 prenájomcovi najneskôr do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je taktiež povinný kedykoľvek na požiadanie predložiť prenájomcovi doklad o riadnej a včasnej úhrade poistného a o trvaní poistenia.
5. 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.
6. Nájomca sa ďalej zaväzuje a je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve,
 - b) na vlastné náklady zabezpečiť ochranu predmetu nájmu pred zničením, zneužitím, poškodením,
 - c) dbať na ochranu predmetu nájmu pred nadmerným opotrebením a znečistením, a udržiavať v ňom čistotu,
 - d) o predmet nájmu sa riadne starať, riadne predmet nájmu udržiavať, najmä zabezpečovať na vlastné náklady upratovanie vrátane čistenia sklenených výplní, všetky opravy, úpravy, bežnú údržbu, rekonštrukčné práce a modernizáciu predmetu nájmu,

- e) zabezpečiť uzamykanie predmetu nájmu s tým, že za veci vnesené a uložené nezodpovedá prenajímateľ, ale nájomca,
 - f) zabezpečiť na vlastné náklady zneškodnenie ním vyprodukovaného komunálneho odpadu alebo iného odpadu oprávnenou osobou podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - g) umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly spôsobu a účelu jeho užívania za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, ako aj za účelom odpočtu stavu meracích zariadení spotreby energií a médií, pokiaľ sú tieto umiestnené v predmete nájmu,
 - h) nerušiť prevádzkou v predmete nájmu ostatných užívateľov priestorov v budove, dodržiavať nočný klud a zásady občianskeho spolužitia, nerušiť nadmerným hlukom, vibráciami, zápachom alebo akýmkoľvek inými emisiami alebo iným spôsobom prevádzku budovy a iných nebytových priestorov v budove,
 - i) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby ku ktorým je podľa tejto zmluvy povinný prenajímateľ, alebo ktoré z podstaty veci a ich zakomponovania do celkového technického zabezpečenia budovy je možné riešiť len v spolupráci s prenajímateľom, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla; v súvislosti s tým je nutné, aby nájomca svoje zariadenia v predmete nájmu rozmiestnil tak, aby bol umožnený prístup k spoločným zariadeniam, vedeniam, elektrickým ističom, uzáverom plynu a pod.
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.
14. Prenajímateľ je povinný:
- a) zabezpečiť nájomcovi zodpovedajúci prístup nájomcu 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,
 - d) riadne poskytovať nájomcovi služby v zmysle čl. V tejto zmluvy.

15. Prenajímateľ nepreberá ručenie za veci do predmetu nájmu vnesené nájomcom a rovnako nezodpovedá za škody spôsobené vyššou mocou, poruchou spoločných zariadení alebo tretími osobami.

Článok VIII **Osobitné ustanovenia**

1. V deň začatia nájmu podľa tejto zmluvy (resp. najbližší pracovný deň, ak deň začatia nájmu pripadá na deň pracovného pokoja alebo sviatkov) sa uskutoční a vzájomne potvrdí odpočet stavu meračov spotreby energií a médií (ak ich úhrada nie je dohodnutá v paušálnej výške).
2. Zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nezanikajú povinnosti zmluvných strán vysporiadať vzájomné vzťahy, ktoré vznikli na jeho základe a/alebo z neho vyplývajú.
3. 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.
4. 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: (i) dňom ich prevzatia osobou oprávnenou prijímať písomnosti za adresáta, (ii) odmietnutím prevzatia písomnosti adresátom, (iii) 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 **Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v súlade s osobitným predpisom. Zmluvné strany sa dohodli, že keďže k momentu platnosti a účinnosti zmluvy sa predmet

nájmu nachádza v držbe nájomcu vzhľadom na predchádzajúci nájomný vzťah k nemu založený zmluvou 18/2020 trvajúcim do 29.02.2024 má sa predmet nájmu za odovzdaný nájomcovi podpisom tejto zmluvy a zároveň sa strany dohodli, že ustanovenia tejto zmluvy sa na práva a povinnosti zmluvných strán vrátane povinnosti platiť nájomné a príslušné iné platby vzťahujú príslušné ustanovenia tejto zmluvy aj za obdobie od 01.01.2024. Mimoriadne vyúčtovanie za služby a plnenia poskytované prenajímateľom za obdobie do 29.02. 2024 vykoná prenajímateľ na základe dovtedy platnej a účinnej nájomnej zmluvy (preplatok/nedoplatok) najneskôr do 31.03.2024 pričom tento bude splatný a povinná strana ho zaplatí najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia takéhoto vyúčtovania .

2. Táto zmluva bola uzatvorená na základe OVS na prenájom majetku obce vyhlásenej Obcou Lozorno.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len písomne vo forme dodatkov a so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
4. V prípade zániku nájomcu s právny 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.
5. 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.
6. 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 kauzálne príslušnému podľa Civilného sporového poriadku.
7. 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 Lozorne dňa14 -03- 2024.....2024	V Lozorne dňa14 -03- 2024.....2024
Obec Lozorno (prenajímateľ)	Linda Žužičová (nájomca) Flore's - kvetinárstvo Linda Žužičová Železničná 859/52, 900 55 Lozorno IČO: 46025677, DIČ: 1078172810 t č : 0907 138 669
  Mgr. Ľuboš Tvrdoň starosta obce	 Linda Žužičová