

## ZMLUVA O NÁJME

### Článok I.

#### Zmluvné strany

##### Prenajíateľ :

Názov : **Obec Perín – Chym**  
Sídlo: Perín 180, 044 74 Perín – Chym  
Zastúpený : Ing. Roland Vinter – starosta obce  
IČO : 00324612  
DIČ : 2021244940  
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko a. s.  
Číslo účtu : SK11 5600 0000 0004 0469 0001  
e-mail: .....  
tel: .....  
ďalej len **„Prenajíateľ“**

##### Nájomca :

**Obchodné meno:** **BU-MI s.r.o.**  
IČO: 56616929  
Miesto podnikania: Vyšný Lánec č. 90, 044 74 Vyšný Lánec  
e-mail: .....  
tel: .....  
ďalej len **„Nájomca“**

### Článok II.

#### Úvodné ustanovenia a Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučný vlastník nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci Perín-Chym a evidovaných Okresným úradom Košice okolie pre **kat. územie Perín, obec Perín** na:
  - 1.1 **LV č. 971** Okresného úradu Košice okolie ako:
    - a) stavba – **súpisné číslo 188**, popis: budova, druh: iná budova, na parcele CKN 66/11 ďalej primerane aj ako „**Budova**“).
    - b) pozemok parcela registra C parc.č.: 66/3, druh: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 665 m<sup>2</sup> ( ďalej primerane aj ako „**Okolitý pozemok**“ ),
    - c) pozemok – parcela registra „C“ parc.č.: 66/13, druh: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 227 m<sup>2</sup> ( ďalej aj ako „**Parkovisko**“ )
    - d) pozemok – parcela registra „C“ parc.č.: 66/12, druh: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 227 m<sup>2</sup> ( ďalej aj ako „**Prístupová cesta**“ )
2. Budova pozostáva z nebytových priestorov: reštauračných o výmere 100 m<sup>2</sup>, skladových o výmere 10,20 m<sup>2</sup> a ostatných priestorov o výmere 46 m<sup>2</sup>. Pôdorysné zobrazenie Budovy je v Prílohe č. 1.
3. Na účely tejto zmluvy ( ďalej ako „**Zmluva**“ ) sa ďalej ako:
  - a) „**Pozemky**“ označujú pozemky uvedené vyššie ako Okolitý pozemok a Parkovisko, spoločne o výmere **892 m<sup>2</sup>**,
  - b) „**Predmet nájmu**“ označujú primerane spoločne Budova, Skladový priestor, Okolitý pozemok a Parkovisko,

4. Predmetom tejto Zmluvy je prenájom Budovy, Skladových Priestorov, Okolitého pozemku a Parkoviska, teda Predmetu nájmu Nájomcovi za podmienok ďalej upravených v tejto Zmluve.
5. **Prenajíateľ v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy, počnúc od dohodnutého prvého dňa nájmu uvedeného v čl. II. ods. 2 prenecháva Nájomcovi do užívania ( nájmu ) za odplatu (nájomné ) Predmet nájmu a Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomcovi v Zmluve dohodnuté platby, najmä nájomné a plniť ďalšie dohodnuté povinnosti.**
6. Nájomca na základe ohliadky potvrdzuje pri uzatvorení Zmluvy, že Predmet nájmu je v stave pre dohodnuté užívanie a ním očakávané potreby a zaväzuje sa Predmet nájmu udržiavať v tomto stave na vlastné náklady s výnimkou úkonov zabezpečovaných výslovne Prenajíateľom podľa Zmluvy.

### Článok III.

#### Účel nájmu, trvanie nájmu a prvý deň nájmu

1. **Účelom nájmu** je užívanie Predmetu nájmu nájomcom prevádzky reštaurácie, pizzerie alebo zariadenia slúžiaceho pre stravovanie, všetko v súlade so stavebno-technickým určením Budovy. S užívaním Predmetu nájmu je spojené výhradné užívanie sociálnych zariadení umiestnených v Budove, Skladového priestoru, Okolitého pozemku, ako aj nevýhradné užívanie Prístupovej cesty, ktorá slúži na prístup k Parkovisku a k pozemku C KN 66/1 vo vlastníctve tretej osoby.
2. **Doba nájmu:** Nájomná Zmluva sa uzatvára a nájom sa dojednáva **na** dobu určitú **1** ( jeden ) rok s **prvým dňom nájmu**, ktorým je **01.01.2025**. Najneskôr v tento deň je Nájomca povinný prevziať Predmet nájmu do užívania od Prenajíateľa a vzniká mu povinnosť platiť nájomné a dohodnuté platby a ceny bez ohľadu na to či Predmet nájmu začal užívať alebo má oprávnenie na činnosť vykonávanú v Predmete nájmu. Vylučuje sa použitie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať údržbu Predmetu nájmu na vlastné náklady. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu alebo do užívania tretej osobe, a to ani dočasne.

### Článok IV.

#### Výška a splatnosť Nájomného / platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné** za Predmet nájmu je určené nasledovne:
  - a. základom pre určovanie mesačného nájomného je ročné **nájomné 3476,05 Eur** Predmetu nájmu na rok bez DPH v zmysle cenovej ponuky Nájomcu;
  - b. **Vypočítané mesačné nájomné** pre Predmet nájmu je **289,67 EUR** bez DPH;  
( výpočet 3476,05 Eur / 12 mesiacov )  
ďalej pre uvedené **mesačné nájomné** pre Predmet nájmu aj ako „**Nájomné**“
  - c. **Splatnosť Nájomného:** kvartálne, do 14 dní od doručenia faktúry v príslušnom mesiaci
  - d. **Určenie** nájomného vo vzťahu k jednotlivým priestorom:

Predmet nájmu	výmera	Ročné nájomné podľa platného VZN (minimálne)	Dohodnuté ročné nájomné /m2	Dohodnuté ročné nájomné za priestor v Eur
Budova - Reštauračné priestory	100	23 €/m <sup>2</sup>	23,25	2325,00

Budova Skladové priestory	-	10,2	18 €/m <sup>2</sup>	18,25	186,15
Budova Ostatné priestory	-	46	12 €/m <sup>2</sup>	12,25	563,50
Pozemky		892	0,20 €/m <sup>2</sup>	0,45	401,40
Spolu					<b>3476,05</b>

2. S užívaním Predmetu nájmu nie je spojené poskytovanie plnení Prenajímateľom a zabezpečovanie služieb spojených s nájmom zo strany Prenajímateľa pre Nájomcu. Nájomca je povinný sám na vlastné náklady a vo vlastnom mene sa prihlásiť u príslušných dodávateľov na odber potrebných médií a plnení pre užívanie Budovy akými sú najmä elektrická energia, voda ( vodné, stočné ), plyn a iné potrebné plnenia. Nájomca bude uhrádzať riadne a včas platby týmto dodávateľom za poskytované plnenia a na výzvu Prenajímateľa Nájomca preukáže splnenie tejto povinnosti. Prenajímateľ poskytne Nájomcovi administratívnu súčinnosť za účelom prihlásenia Nájomcu u poskytovateľov uvádzaných plnení a médií a k odberu dodávaných do Predmetu nájmu.
3. V Nájomnom **nie je** zahrnutá spotreba médií podľa bodu 2., odvoz komunálneho odpadu, iné prípadné plnenia a dodávky Prenajímateľa, poplatky ohľadne zberu a likvidácie komunálneho odpadu, nakladania, zhodnocovania a likvidácie s odpadmi a obalmi, daň z nehnuteľností za Predmet nájmu, poistenie ani iné neuvedené služby. Nájomca hradí tieto náklady a plní povinnosti sám, resp. si ich plnenie zabezpečuje na vlastné náklady. Ak Prenajímateľ zabezpečí poskytovanie týchto služieb alebo ich uhradí, má právo na ich vrátenie, resp. preplatenie od Nájomcu na základe výzvy alebo faktúry a Nájomca sa zaväzuje ich zaplatiť Prenajímateľovi.
4. **Poplatok za odvoz komunálneho odpadu:** Nájomca je povinný platiť aj tento poplatok určený podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Perín-Chym určujúceho miestne dane a miestne poplatky za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Nájomca oznámil, že požaduje odvázať tento odpad 1x za 2 týždne. Poplatok bude vyrubovaný rozhodnutím Prenajímateľa 1x za rok a Nájomca sa ho zaväzuje uhradiť v lehote splatnosti.
5. **Daň z nehnuteľností:** Nájomca zaplatí daň z nehnuteľností v súlade s výmerom Prenajímateľa vyrubovanom podľa právnych predpisov a platného VZN Prenajímateľa určujúceho miestne dane.
6. Nájomné sa hradí bez ohľadu na to či Nájomca užíva Predmet nájmu alebo ho nevyužíva. Splatnosť Nájomného sa určuje podľa Zmluvy a nie je viazaná na vystavenie alebo doručenie faktúry. Prílohou Zmluvy je faktúra o opakovanom dodaní služby – splátkový kalendár č. 1 a Prenajímateľ je oprávnený ho upraviť v prípade ak nastane zmena právnych predpisov, zmena platcovstva DPH na strane Prenajímateľa alebo okolnosť zakladajúca zvýšenie Nájomného podľa tejto Zmluvy.
7. Nájomca bude hradíť Nájomné bezhotovostne prevodom z účtu Nájomcu v prospech bankového účtu Prenajímateľa uvedeného v tejto Zmluve, alebo osobitne písomne oznámeného Prenajímateľom, napr. pri zmene účtu Prenajímateľa.
8. **Zvyšovanie Nájomného:** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu vyššie Nájomné a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi vyššie Nájomné v ktoromkoľvek z týchto prípadov:

a) **medziročný rast spotrebiteľských cien zverejňovaný Štatistickým úradom SR.** Nájomné sa k účinnosti zmeny automaticky ( bez potreby dodatku ) zvýši o preukázané % rastu cien, teda Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a zvýšiť výšku Nájomného minimálne priamo úmerne podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci kalendárny rok v porovnaní

s predchádzajúcim kalendárnym rokom. Účinnosť zmeny nastane k 1. dňu prvého mesiaca nasledujúceho kalendárneho štvrtroka po doručení oznámenia Prenajímateľa o výskyte uvedených okolností a raste cien.

b) **zvýšenie minimálneho ročného alebo mesačného nájomného určené v platnom všeobecnom záväznom nariadení obce Perín-Chym** o nájme a podnájme nebytových priestorov z 23.3.1995 v znení dodatkov č. 1 a č. 2, pre druh priestorov a pozemkov užívaných aj Nájomcom ( ďalej primerane aj ako „VZN“ ). V tomto prípade sa Nájomné automaticky ( bez potreby dodatku ) zvýši a prepočíta (dorovná) na novú sumu, tak aby zodpovedalo zvýšenému minimálnemu ročnému alebo mesačnému nájomnému určenému podľa VZN. Zmena výšky Nájomného bude účinná od 1. dňa prvého kalendárneho mesiaca kalendárneho štvrtroka, ktorý nasleduje po účinnosti takéhoto VZN/jeho zmeny. O tomto zvýšení Nájomného bude nájomca informovaný.

Nájomca s uvedeným spôsobom a dôvodmi zvyšovania Nájomného podľa písm. a) a b) súhlasí.

9. Nájomca je **oprávnený** od tejto Zmluvy odstúpiť ak nesúhlasí so zvýšením Nájomného podľa čl. IV. ods. 8 písm. b) a len za predpokladu, že doručí svoj nesúhlas Prenajímateľovi do 30 dní od doručenia oznámenia Prenajímateľa o zvýšení a úprave Nájomného podľa tohto čl. IV. ods. 8 písm. b). Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto Zmluvy ak Nájomca oznámi alebo svojim správaním dá najavo, že so zvýšením Nájomného podľa čl. IV. ods. 8 nesúhlasí. Ak Nájomca neodstúpil od Zmluvy podľa tohto bodu, na výzvu Prenajímateľa sa Nájomca zaväzuje uzatvoriť s Prenajímateľom dodatok o zvýšení Nájomného podľa uvedených princípov z bodu 8., ktorý bude vyhotovený pre evidenčné účely Zmluvných strán.
10. Všetky sumy uvedené v Zmluve sú bez DPH. Ak pre Prenajímateľa vznikne povinnosť platiť DPH, výška Nájomného sa v súlade s platnými právnymi predpismi navyšuje o DPH a Nájomca je povinný zaplatiť Nájomné spolu s DPH.
11. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na základe oznámenia obmedziť prístup do Predmetu nájmu, resp. aj obmedziť dodávky niektorého alebo všetkých médií/služieb Nájomcovi pri omeškaní Nájomcu so zaplatením Nájomného o viac ako 30 dní alebo pri omeškaní Nájomcu s plnením inej povinnosti voči Prenajímateľovi o viac ako 14 dní, ako aj z dôvodu vzniku havarijnej situácie alebo plánovaných úprav/opráv ohľadne Predmetu nájmu alebo jeho časti. Prenajímateľ je oprávnený informovať Nájomcu o skutočnosti obmedzenia dodávok ( plánované stavy ) alebo okamžite (havarijné stavy ). V týchto uvedených prípadoch nie je Prenajímateľ v omeškaní s plnením svojej povinnosti a Nájomca je povinný strpieť takéto prerušenie alebo obmedzenie dodávok. V prípadoch podľa tohto bodu Prenajímateľ nie je v omeškaní s plnením povinnosti a Nájomca nie je oprávnený si uplatňovať u Prenajímateľa zľavu na nájomnom ani náhradu škody. Právo Nájomcu užívať Predmet nájmu závisí od toho, že Nájomca bude riadne a včas plniť svoje povinnosti a že bude Nájomca včas realizovať dohodnuté platby, inak je Prenajímateľ oprávnený obmedziť Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu a/alebo v poskytovaní alebo zabezpečovaní služieb spojených s nájmom do Predmetu nájmu bez nároku Nájomcu na náhradu škody.
12. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením Nájomného môže Prenajímateľ požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, a je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu, úrokov z omeškania a je oprávnený uplatňovať aj iné nároky podľa tejto Zmluvy a právnych predpisov.

## Článok V.

### Vzájomné vzťahy a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom Predmetu nájmu, ktorý je po ohliadke pri uzatvorení Zmluvy v stave na dohodnuté užívanie, vyhovuje jeho potrebám a v takomto stave bude Predmet nájmu udržiavať po dobu nájmu.
2. Nájomca berie na vedomie, že je informovaný o zápise vecného bremena na uvedenom liste vlastníctva č. 971 „Pod V 301/19 zo dňa 24.4.2019 vzniká vecné bremeno in rem spočívajúce: a) v práve prechodu a prejazdu cez pozemok v časti A-LV parc. reg. CKN č. 66/12 v prospech každodobého vlastníka pozemku parc. reg. CKN č. 66/1, 66/2, 66/8 - dom s.č. 189, b) v práve uloženia, prevádzky, údržby a opravy vodovodnej a elektrickej prípojky na pozemku v časti ALV parc. reg. CKN č. 66/13 v prospech každodobého vlastníka pozemku parc. reg. CKN č. 66/1, 66/2, 66/8 - dom s.č. 189 - č.z. 114/19.“ Nájomca je povinný umožniť oprávnenému umožniť výkon práv vyplývajúcich z vecného bremena a zabezpečiť, aby na Prístupovej ceste nestáli a neparkovali vozidlá a nevykonávali sa prevádzkové činnosti Nájomcu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude vykonávať činnosť tak, aby svojou prevádzkou neobťažoval užívateľov susedných nehnuteľností hlukom a že jeho prevádzka bude denne otvorená a prevádzkovaná pre verejnosť najdlhšie do 20:00 hod v pracovné dni , do 22:00 hod. v sobotu a do 19:00 hod. v nedeľu ).
4. Nájomca vyhlasuje, že bezprostredne pred uzatvorením Zmluvy vykonal odbornú prehliadku Predmetu nájmu a riadne preveril možnosť využitia Predmetu nájmu pre svoje podnikateľské potreby. Nájomca si riadne preveril údaje ohľadne popisu, výmery a technického stavu Predmetu nájmu, vrátane revízií. Nájomca má záujem o užívanie Predmetu nájmu za týchto podmienok.
5. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí všetky potrebné súhlasy, povolenia a rozhodnutia potrebné pre užívanie Predmetu nájmu Nájomcom pre potreby a vykoná všetky potrebné úkony pre to, aby užívanie Predmetu nájmu a jeho činnosť v Predmet nájmu boli plne v súlade so Zmluvou, technickými normami, záväznými právnymi predpismi pre takéto užívanie a pre takúto činnosť Nájomcu. Nájomca tak získa a počas celej doby nájmu bude udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia a dokumentáciu, ktoré môžu príslušné úrady vyžadovať od Nájomcu a jeho prevádzku a činnosť v zmysle príslušných právnych predpisov, vrátane zabezpečenia protipožiarneho, hygienického opatrení a skladovania. Nájomca ohlásí svoju činnosť v Predmete nájmu príslušným orgánom a požiada o udelenie súhlasov ak sú potrebné. Na požiadanie Prenajímateľa Nájomca do 5 dní odovzdá Prenajímateľovi bezodkladne kópiu každého z týchto povolení, resp. súvisiacej dokumentácie po jeho vydaní príslušným orgánom, resp. osobou. Neobdržanie alebo strata akéhokoľvek z takýchto povolení neovplyvní platnosť tejto Zmluvy a povinnosť Nájomcu platiť dohodnuté Nájomné a platby.
6. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu, Príslušenstvo a spoločne užívané priestory tak, aby nedošlo k ich poškodeniu a je povinný dodržiavať všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, aplikovateľné právne predpisy, bezpečnostné predpisy, hygienické predpisy. Pod aplikovateľnými právnymi predpismi sa v tejto Zmluve označujú a myslia najmä zákony a predpisy SR, vrátane nadnárodných predpisov EÚ, záväzné technické normy, podzákonné predpisy a normy, všeobecne a individuálne záväzné právne predpisy, normy, nariadenia, akty, ako aj ďalšie predpisy, z ktorých vyplývajú povinnosti pre Nájomcu a pre jeho činnosť a pre ním užívané zariadenia a činnosti v Predmete nájmu. Nájomca zabezpečuje plnenie povinností na úseku likvidácie a nakladania s obalmi, odpadmi, horľavinami a je povinný plniť povinnosti uložené aplikovateľnými právnymi predpismi v tejto oblasti a dokumentáciou pre Predmet nájmu.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť Predmet nájmu pred vznikom škody a konať tak , aby v/na Predmete nájmu nevznikla škoda. Prenajímateľ nezodpovedá za ochranu okien, skiel, vitrín, dverí

- pred poškodením a vandalizmom a Nájomca znáša súvisiace riziko. Nájomca svoju činnosť pri prevádzke uspošobí tak, aby nevznikla škoda na majetku Prenajímateľa i tretích osôb, ako aj škoda na zdraví. Nájomca plne zodpovedá za bezpečné pracovné postupy a ochranu zdravia i škody v dôsledku úrazov pri užívaní Predmetu nájmu. Na možnosť vzniku škody v dôsledku neplnenia povinnosti Prenajímateľom Nájomca bezodkladne písomne a vecne konkretizovane upozorní.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť na svoje náklady všetky povinnosti stanovené podľa platných predpisov pre oblasť požiarnej bezpečnosti a ochrany pred požiarmi, podľa aplikovateľných právnych predpisov v tejto oblasti, ako aj podľa upresňujúcich oznámení od požiarneho technika Prenajímateľa, resp. Prenajímateľa. Nájomca dodržiava protipožiarne predpisy a usmernenia platné pre Budovu a činnosť v nej. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany Nájomca ustanovuje technika požiarnej ochrany na vlastné náklady.
  9. **Zmeny v/na Predmete nájmu a stavebné či technické úpravy je Nájomca oprávnený vykonávať len s vopred daným písomným súhlasom Prenajímateľa.** Nájomca v potrebnom rozsahu v prevádzkovej dobe sprístupní Predmet nájmu za účelom opráv, úprav, rozšírenia inžinierskych sietí a meračov, prípadne aj Predmetu nájmu.
  10. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenie a zariadenie na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie väd, zabezpečuje a vykonáva Nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách na vlastné náklady. Nájomca bude v súlade s aplikovateľným i právnymi predpismi pravidelne na vlastné náklady vynášať a likvidovať všetok odpad, zvyškové a iné materiály vznikajúce pri užívaní Predmetu nájmu a pri jeho činnosti a uskladňovať nebezpečné, horľavé a toxické látky môže len so súhlasom Prenajímateľa a po preukázanom kladnom vyjadrení technika požiarnej ochrany. V prípade, že sa majú Nájomcom v Predmete nájmu uskladňovať látky/veci, ktoré vyžadujú plnenie osobitných protipožiarnych povinností a opatrení Nájomcom alebo Prenajímateľom podľa aplikovateľných právnych predpisov, Nájomca na vlastné náklady zabezpečí splnenie týchto povinností a opatrení podľa aplikovateľných právnych predpisov a je povinný o tejto skutočnosti písomne bezodkladne informovať Prenajímateľa. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí registračné, oznamovacie a evidenčné povinnosti ohľadne odvozu, zhodnotenia, likvidácie komunálneho odpadu, iného odpadu a obalov v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi a svojou prevádzkou. Zimnú údržbu a schodnosť i prejazdnosť pred vstupom do priestorov Budovy si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady ( vrátane odpratávania snehu/ľadu z Budovy, strechy, z Parkoviska zákazníkov a Príjazdovej komunikácie ). Nájomca nebude do kanalizácie vypúšťať nebezpečný odpad a jeho uskladnenie a zneškodňovanie podľa aplikovateľných právnych predpisov na požiadanie Prenajímateľovi preukáže.
  11. Nájomca nesmie podlahu/podlažie/strop/strechu v budove Predmetu nájmu zaťažovať neprimeraným nákladom v rozpore s nosnosťou podlahy/strechy a môže do siete inštalovať a zapájať len bezpečné elektrické zariadenia, tak aby bol zachovaný súlad s technickými normami, aplikovateľnými právnymi predpismi, aby nevznikol požiar i prepätie.
  12. Nájomca je povinný po dobu nájmu užívať Predmet nájmu a je povinný udržiavať v platnosti všetky oprávnenia a povolenia nevyhnutné pre vykonávanie svojej činnosti a docielenie účelu v Predmete nájmu, vrátane súhlasu orgánov hygieny, životného prostredia a iných dotknutých orgánov so zahájením činnosti a s prevádzkou činnosti Nájomcu.
  13. Nájomca sa zaväzuje konať a zabezpečiť, aby v Predmete nájmu neboli páchané trestné činy, priestupky, nevznikla škoda a aby tam nebol uskladnený toxický alebo vysokohorľavý materiál ( mimo Prenajímateľom odsúhlasených priestorov a priestorov i látok odsúhlasených príslušnými inštitúciami dozoru a ochrany ). Nájomca zodpovedá aj za správanie osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu, ktoré tam budú s jeho vedomím a súhlasom a za nimi spôsobené škody a zaväzuje sa nahradiť náklady a škody spôsobené týmito osobami. Nájomca sa pri užívaní Predmetu nájmu a pri svojej činnosti zaväzuje dodržiavať aplikovateľné právne predpisy.

14. **Nájomca je povinný, bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, údržby a pri opravách i údržbe vykonávaných Prenajímateľom a Nájomca umožní Prenajímateľovi výkon opravy bezodkladne;** inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením uvedených povinností Prenajímateľovi vznikla. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škody spôsobené jeho zamestnancami, zákazníkmi alebo osobami v Predmete nájmu s jeho vedomím pri užívaní časti Predmetu nájmu a spoločných priestorov. Nájomca zodpovedá, že v Predmete nájmu budú dodržiavané aj povinnosti vyplývajúce z platného zákona o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní, resp. súvisiacich predpisoch.
15. Nájomca bude na vlastné náklady a bezodkladne vykonávať bežné a drobné opravy, údržbu a upratovanie Predmetu nájmu, vrátane opráv, revízie a údržby vnútorného vybavenia a zariadenia v Predmete nájmu, technológií a inžinierskych sietí inštalovaných alebo vnesených Nájomcom v Predmete nájmu. Povinnosť Nájomcu vykonávať drobné opravy, bežné vnútorné opravy, údržbu a upratovanie zahŕňa povinnosť vykonávať na svoje náklady najmä údržbu a opravy všetkého zariadenia inštalovaného a vneseného Nájomcom v Predmete nájmu, maliarske práce, opravy podlahových krytín, pokiaľ nejde o vady na stavebnej časti budovy, za ktoré zodpovedá Prenajímateľ, ako aj čistenie a opravy odtokov a vodných sifónov, ostatné drobné opravy vnútorných častí Predmetu nájmu, vrátane zámkov, kľúčov a kovania, skla, opravy sanitárneho zariadenia (t.j. napr. kohútikov, vodovodných batérií, pisoárov, záchodových mís a záchodových dosiek, umývadiel, výleviek) v rámci Predmetu nájmu, opravy a údržba všetkých vchodových dverí do/v rámci Predmetu nájmu, okien, v každom jednotlivom prípade najviac do hodnoty 500,-EUR, t.j. do hodnoty jednotlivej drobnej opravy určenej pre potreby tejto Zmluvy. **O potrebe vykonania akýchkoľvek iných opráv, vrátane opravy s hodnotou nad 500,-Eur zo strany Prenajímateľa je Nájomca povinný písomne bezodkladne informovať Prenajímateľa.** Nájomca nesmie na rozvody a na strop pripájať zariadenia a veci, ktoré by mohli spôsobiť preťaženie siete alebo stropu alebo prekročenie prípustných hodnôt, v prípade pochybností si vyžiada stanovisko Prenajímateľa. Nájomca odovzdá zoznam a špecifikáciu všetkých zariadení, ktoré pripojí na rozvody Prenajímateľa v Predmete nájmu, ako aj vecí, ktorými zaťaží strop; oznámenie doručí pred umiestnením takéhoto zariadenia s tým, že odsúhlasené zariadenie a veci musia byť bezpečné a udržiavané v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi a normami ( najmä revízie ). Nájomca pri uzatvorení Zmluvy a na požiadanie do 7 dní oznámi Prenajímateľovi spôsob, podmienky a miesto uskladnenia horľavých, toxických alebo inak nebezpečných vecí a je povinný uspokojiť svoje správanie ohľadne týchto vecí podľa oznámenia Prenajímateľa ak Prenajímateľ alebo jeho odborný poradca vznesenie vecné a podložené výhrady k spôsobu, podmienkam alebo miestu ich užívania alebo uskladnenia.
16. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis pevných zabudovaných a vstavaných technologických zariadení a rozvodových systémov Prenajímateľa v Predmete nájmu . Ak vznik potreby takýchto opráv, servisu alebo údržby vykonávaných alebo zabezpečovaných Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy je dôsledkom:
- a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov, poškodenia alebo úprav zo strany Nájomcu alebo návštevníkov Nájomcu v Predmete nájmu alebo dodávateľov Nájomcu, alebo
  - b) nespĺnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu vyplývajúcej z tejto Zmluvy,
- tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy a náklady zaplatiť Prenajímateľovi. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy len pomerne.
17. Nájomca v Predmete nájmu na vlastné náklady a bezodkladne zabezpečuje drobné a bežné opravy a úkony tak ako sú špecifikované v Zmluve ( najmä v čl. V.15 ) pomocou odborne spôsobilých osôb a zabezpečí ich vykonanie v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi tak, aby nebola

- narušená statika budovy Prenajímateľa, vodotesnosť, aby boli rozvody elektriny, plynu alebo vody, kanalizácie v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi a technickými normami a aby nevznikli škody a ďalšie náklady Prenajímateľovi. Bezodkladne po zistení potreby opravy alebo úkonu, za ktorú Nájomca zodpovedá, Nájomca túto skutočnosť oznámi Prenajímateľovi. Úkon, oprava, údržba bude Nájomcom vykonaná alebo realizácia zabezpečená bezodkladne po jej zistení Nájomcom alebo po oznámení zo strany Prenajímateľa; ak Nájomca tak neurobí, Prenajímateľ zabezpečí realizáciu na náklady Nájomcu. Nájomca hradí aj náklady na práce a opravy Predmetu nájmu, majetku Prenajímateľa a tretích osôb, ktoré vznikli v dôsledku škôd, úkonov, zariadení a opomenutí, za ktoré zodpovedá Nájomca. Ak výkon opravy alebo úkonu Nájomcom by mohol mať alebo bude mať vplyv na statiku niektorej budovy, jej vodo/vzduchotesnosť, na akékoľvek rozvody elektriny, plynu alebo vody, kanalizácie v Predmete nájmu, o tejto skutočnosti je Nájomca povinný písomne a bezodkladne informovať Prenajímateľa.
18. Ak práce a úkony, na ktoré je Nájomca povinný podľa Zmluvy, Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný to okamžite oznámiť Prenajímateľovi a pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá za škodu a náklady. Prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) vykonať takéto zásahy a úkony na náklady Nájomcu ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil a Nájomca je následne povinný uhradiť s tým súvisiace náklady Prenajímateľovi, a to na základe faktúry Prenajímateľa v lehote splatnosti určenej vo faktúre. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone úkonov, opráv a zásahov a znášať obmedzenia v užívaní počas výkonu týchto činností, vrátane obmedzení v bežnom prevádzkovom čase. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
  19. Nájomca je povinný zabezpečiť bezodkladne v Predmete nájmu (najneskôr do dvadsaťštyri hodín a v odôvodnených prípadoch do piatich pracovných dní) výmenu akýchkoľvek rozbitých alebo popraskaných a iných poškodených súčastí materiálom rovnakého druhu a kvality. V prípade, ak Nájomca vo vyššie uvedenej časovej lehote nezabezpečí primeranú opravu, Prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) obstaráť vykonanie týchto prác na náklady Nájomcu. Ak tieto práce obstará Prenajímateľ, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi za (v zmysle vyššie uvedeného) vykonané práce na základe faktúry Prenajímateľa.
  20. Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom osobitnom písomnom súhlase Prenajímateľa umiestniť na svoje náklady na vonkajšom priečelí Budovy na vhodnom mieste svoje označenie, vrátane loga firmy, prípadne označenia jeho prevádzkarne v súlade so zákonom o živnostenskom podnikaní.
  21. Za zničenie, odcudzenie, znehodnotenie a poškodenie vecí a majetku Nájomcu alebo tretích osôb nachádzajúcich sa v/na Predmete nájmu Prenajímateľ nezodpovedá. Nájomca si zabezpečuje vhodnými opatreniami ochranu Predmetu nájmu a majetku umiestneného v Predmete nájmu, najmä pred požiarom, výbuchom, krádežou, vlámaním, odcudzením, prepätím a vytopením. Nájomca je najmä povinný dbať o ochranu zdravia, majetku a užívať Predmet nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám a vzniku nákladov Prenajímateľovi.
  22. Nájomca je oprávnený vykonávať drobné stavebné a akékoľvek iné drobné úpravy v Predmete nájmu iba na základe konkrétneho, vopred písomne vyžiadaného a písomne udeleného súhlasu od Prenajímateľa a na svoje náklady. Nájomca výslovne nie je oprávnený realizovať na Predmete nájmu ani v jeho akejkoľvek časti zmeny, vylepšenia ani technické zhodnotenie Predmetu nájmu a nemá právo vykonávať akékoľvek odpisy k technickému zhodnoteniu a vylepšeniam Predmetu nájmu bez osobitného písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade udeleného písomného súhlasu so stavebnými alebo inými úpravami Nájomca zabezpečí ich realizáciu na vlastné náklady, v súlade s Prenajímateľom odsúhlaseným časovým harmonogramom a tak, aby nedošlo k vzniku škody na Predmete nájmu, majetku Prenajímateľa a tretích osôb. Pred vykonaním odsúhlasených



úprav a zmien Nájomca na vlastné náklady zabezpečí a odkontroluje, že dodávateľ prác je osoba s potrebnou odbornou spôsobilosťou, skúsenosťou, potrebným poistením a s povoleniami a na požiadanie Prenajímateľovi doručí kópie týchto dokladov a poistení. Realizácia odsúhlasených úprav musí byť v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi, technickými normami, pomocou odborne spôsobilých osôb a tak, aby nebola narušená statika budovy Prenajímateľa, jej vodotesnosť, rozvody elektriny, plynu, vody a odpadu a aby nevznikli škody. Úpravami v Predmete nájmu nesmie Nájomca znížiť hodnotu Predmetu nájmu a majetku. Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu odstránenie týchto úprav na náklady Nájomcu, ak by neboli v budúcnosti využiteľné. Zmeny stavby a úpravy, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akékoľvek úpravy, ktoré zmenia stavebno-technický charakter Predmetu nájmu, môže Nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody/súhlasu s Prenajímateľom a po kladných stanoviskách (stavebné povolenia, ohlásenie stavby) vecne a miestne príslušných orgánov štátnej a miestnej správy. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti Nájomcu uvedenej v tomto článku je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy. Nájomca je teda povinný všetky zmeny alebo úpravy na prenajatej veci odstrániť na vlastné náklady ku dňu skončenia nájmu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

23. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za akékoľvek škody, ktoré vzniknú užívaním Predmetu nájmu a realizáciou prác podľa tohto článku a užívaním Predmetu nájmu bez ohľadu na to, či túto škodu zaviniel Nájomca, osoby v Predmete nájmu, alebo jeho dodávatelia, ktorí vykonávali tieto práce na základe osobitnej dohody s Nájomcom.
24. Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto Zmluvou, na účel v Zmluve dohodnutý, v súlade s podmienkami tejto Zmluvy a aplikovateľnými právnymi predpismi. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a plniť právne povinnosti tak, aby Prenajímateľovi nevznikali osobitné povinnosti a aby Prenajímateľovi nemohli byť a neboli uložené sankcie, nevznikala škoda ani osobitné náklady. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu v súlade s všeobecno-záväzným nariadením obce a ostatnými záväznými predpismi. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby užívaním Predmetu nájmu neporušoval právne predpisy v oblasti životného prostredia ( najmä hluk, imisie, emisie, odpady a pod. ), aby nerušil susedov a vykonával v činnosti so záväznými právnymi nariadeniami a rozhodnutiami.
25. Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať riadne, chrániť ho pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a iné záväzné predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v Predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný okamžite písomne oznámiť Prenajímateľovi vznik škody na majetku Prenajímateľa a na Predmete nájmu. Z hľadiska BOZP a PO Nájomca na vlastné náklady zabezpečuje a zodpovedá za bezpečnú, hygienicky nezávadnú prevádzku a požiarne bezpečnosť, bezpečnosť technických zariadení, protipožiarne ochranu Predmetu nájmu v zmysle osobitných predpisov (najmä platný zákon o ochrane pred požiarom v znení neskorších právnych predpisov a vykonávacích predpisov o požiarnej prevencii v znení neskorších právnych predpisov) v súvislosti s vlastnou činnosťou a Predmetom nájmu. Nájomca je povinný na úseku BOZP a PO plniť aj povinnosti v zmysle dokumentácie vypracovanej Prenajímateľom a umožní mu výkon kontroly bezodkladne po oznámení Prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru alebo inej havárie. Zabezpečenie Predmetu nájmu protipožiarnymi zariadeniami a látkami v súvislosti s osobitnou povahou prevádzky a činnosti Nájomcu (napr. hasiace prístroje, ich kontrola a iný hasiaci materiál) zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný vykonávať kontroly a opravy stabilných protipožiarnych zariadení v Predmete nájmu. V takom prípade Nájomca chráni zariadenia pred poškodením, odcudzením, alebo zneužitím a pri ich poškodení, strate alebo odcudzení je povinný na vlastné náklady zabezpečiť nápravu a nahradiť škody. V prípade zistenia závad, ktoré sú dôsledkom zanedbania

- povinností Nájomcu, bude Nájomca povinný závady odstrániť na vlastné náklady. Nájomca umožní Prenajímateľovi kontrolu Predmetu nájmu na požiadanie a umožní technikovi požiarnej ochrany Prenajímateľa vykonať prehliadky v Predmete nájmu pre potreby kontroly plnenia úloh ochrany pred požiarom a požiarnej prevencie v zmysle osobitných aplikovateľných právnych predpisov. V prípade zistenia nedostatkov je Nájomca povinný ich v určenej lehote odstrániť. Nájomca je povinný umožniť aj výkon štátneho požiarneho dozoru v Predmete nájmu. Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa umožniť mu vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly užívania Predmetu nájmu, preverenia dodržiavania BOZP a PO a ostatných právnych predpisov Nájomcom a je oprávnený požadovať príslušnú dokumentáciu od Nájomcu. V prípade zistenia závad, ktoré sú dôsledkom zanedbania alebo nesplnenia Zmluvných či zákonných povinností Nájomcu alebo nesplnenia povinnosti Nájomcom, bude Prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) závady odstrániť resp. zabezpečiť splnenie povinnosti na náklady Nájomcu. Všetky náklady ohľadne Predmetu nájmu vyvolané v dôsledku spôsobení osobitnej povahy prevádzky Nájomcu alebo zvýšenému riziku požiaru, výbuchu alebo toxicity znáša a hradí Nájomca.
26. Nájomca bude dodržiavať aj také dodatočné predpisy, povinnosti a nariadenia, ktoré môžu príležitostne byť prijaté alebo zmenené Prenajímateľom z dôvodu bezpečnosti, ochrany, čistoty, hygieny, reputácie a poriadku Predmetu nájmu a o ktorých bol informovaný. Potreba prijatia týchto opatrení bude vopred konzultovaná s Nájomcom.
27. Ak budú Nájomcovi odovzdané kľúče od priestorov v Predmet nájmu, Nájomca je oprávnený si bezodkladne zabezpečiť na vlastné náklady ich výmenu za nové kľúče (vločky) a ak tak nevykoná, znáša súvisiace riziká a škody na majetku Nájomcu, Prenajímateľa a tretích osôb. **Pri výmene kľúčov a vločiek Nájomcom je Nájomca Prenajímateľovi bezodkladne odovzdá jeden exemplár každého z kľúčov do obálky, ktorá bude spoločne Zmluvnými stranami zapečatená a uložená u Prenajímateľa pre účely podľa Zmluvy.**
28. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká: a) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté jeho činnosťami a prevádzkou v Budove a Predmete nájmu na poisťnú sumu minimálne: 87 687,32 Eur, vrátane škody spôsobenej Prenajímateľovi a tretím osobám, ako aj poistenie zodpovednosti voči nárokom tretích osôb, zahŕňajúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na a v Predmete nájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb, b) živelné poistenie Predmetu nájmu, c) poistenie všetkého majetku Nájomcu v Predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení. Nájomca sa zaväzuje, že k prvému dňu nájmu preukáže Prenajímateľovi poisťnú Zmluvu týkajúcu sa Predmetu nájmu pre vyššie uvedené poistenia a zabezpečí platnosť týchto poistení po celú dobu nájmu. Nájomca je povinný najneskôr k prvému dňu nájmu doručiť Prenajímateľovi kópiu poisťnej Zmluvy pre uvedené poisťné riziká (požadované poistenia) a doklad o zaplatení poisťného. Nájomca bude riadne a načas platiť poisťné a je povinný v lehote 7 (sedem) dní písomne informovať Prenajímateľa o vzniku škody, poisťnej udalosti v Predmete nájmu, o zrušení, zmene, uzatvorení novej poisťnej Zmluvy a preukázať tieto skutočnosti relevantnými dokladmi. Nájomca na žiadosť Prenajímateľa zodpovie akékoľvek otázky Prenajímateľa ohľadne plnenia uvedenej povinnosti a poskytne primeranú súčinnosť Prenajímateľovi. Na základe odporúčaní poisťovne Prenajímateľa alebo za účelom plnenia poisťných podmienok je Prenajímateľ oprávnený v Predmete nájmu vykonať úpravy a Nájomca mu poskytne potrebnú súčinnosť. Nájomca okamžite oznámi Prenajímateľovi udalosť zakladajúcu právo Prenajímateľa z poisťnej Zmluvy a poskytne dôkazy pre zachovanie nároku Prenajímateľa z poisťnej udalosti; táto oznamovacia povinnosť platí aj recipročne pre Prenajímateľa.
29. Zmluvné strany berú na vedomie právo Prenajímateľa na rekonštrukciu a prístavbu stavieb Prenajímateľa. V tejto súvislosti Nájomca výslovne súhlasí s akýmkoľvek stavebnými úpravami a

prácami, ktoré sa budú týkať budov a majetku Prenajímateľa, jeho areálu alebo Predmetu nájmu. Nájomca je povinný strpieť výkon prác považovaných Prenajímateľom za potrebné z hľadiska stavebných úprav, údržby, zachovania, vylepšovania svojich budov, Predmetu nájmu bez možnosti požiadavky odškodnenia, vrátenia Nájomného alebo iných platieb. Prenajímateľ môže kedykoľvek aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi vykonať nevyhnutné opravy a údržbu budovy a Predmetu nájmu/jeho častí, najmä pri haváriách. Nájomca je v tejto súvislosti povinný poskytnúť Prenajímateľom potrebnú súčinnosť.

30. Ak Predmetom skladovania v Predmete nájmu budú toxické, horľavé alebo inak nebezpečné látky, Nájomca na vlastné náklady zabezpečí a znáša všetky náklady, ktoré vyplynú z potreby zabezpečenia súladu Predmetu nájmu s príslušnými aplikovateľnými právnymi predpismi, záväznými normami a rozhodnutiami, resp. aj sankcie, uložené príslušnými orgánmi. Nájomca zabezpečí a vykoná všetky potrebné opatrenia a úkony pre to, aby v Predmete nájmu nedošlo k výbuchu, požiaru, vytopeniu, úniku vody, plynu a vzniku škody. S výnimkou miest písomne osobitne odsúhlasených Prenajímateľom alebo príslušnými úradmi, v Predmete nájmu je zakázané fajčiť, manipulovať s ohňom, skladovať toxické, ionizujúce, rádioaktívne, azbestové a iné zdraviu nebezpečné alebo vysoko horľavé materiály a látky, plynové fľaše a pod.
31. Nájomca na výzvu Prenajímateľa v lehote 7 dní doručí Prenajímateľovi rozhodnutia, povolenia a dokumentáciu preukazujúce splnenie uvedených povinností Nájomcu, oprávnenie Nájomcu k činnostiam v Predmete nájmu, súlad jeho činnosti s aplikovateľnými právnymi predpismi a dokumentáciu Nájomcu ohľadne kategorizácie odpadov a nebezpečných látok v Predmete nájmu. Nájomca kedykoľvek umožní kontrolu a prehliadku Predmetu nájmu v čase požadovanom Prenajímateľom.

## Článok VI.

### Trvanie a skončenie nájomného vzťahu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu je možné ukončiť:
  - a) písomnou dohodou Zmluvných strán, a to ku dňu uvedenému v dohode,
  - b) výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu **bez udania dôvodu**, s tým, že výpovedná lehota je **tri mesiace** a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane,
  - c) odstúpením Prenajímateľa alebo Nájomcu od tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v ktoromkoľvek z týchto prípadov:
  - a) ak je Nájomca o viac ako 30 dní v omeškaní so zaplatením Nájomného alebo plnením akéhokoľvek iného záväzku voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy,
  - b) Predmet nájmu alebo jeho časť je daná do užívania inej osobe bez vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa,
  - c) ak správaním Nájomcu, alebo iných osôb, ktoré sú v Predmete nájmu s vedomím Nájomcu, dochádza k poškodzovaniu Predmetu nájmu alebo ak došlo k vzniku škody v Predmete nájmu prevyšujúcej 2.000,-Eur a vzniknutá škoda nie je nahradená Nájomcom Prenajímateľovi ani do 7 dní od jej určenia Prenajímateľom, ktorý určí výšku škody na základe preukázateľných dokladov a nákladov;
  - d) Nájomca nesplní povinnosť: (i) uzatvoriť poistenie a poistné zmluvy v súlade so Zmluvou vyššie; alebo (ii) predložiť Prenajímateľovi dôkaz o poistení a poistných zmluvách podľa Zmluvy a túto povinnosť nesplní ani v primeranej dodatočnej lehote určenej Prenajímateľom alebo (iii) Nájomca bez udelenia predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zníži sumu v Zmluve Prenajímateľom požadovaného poistného krytia,

- e) Nájomca zjavne koná v rozpore s aplikovateľnými právnymi predpismi alebo povinnosťami plynúcimi mu zo Zmluvy a náprava nie je Nájomcom ani do 3 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa,
  - f) Nájomca sám na seba podá na súd návrh na začatie konkurzného konania alebo na majetok Nájomcu je vyhlásený konkurz alebo súd zamietne návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu z dôvodu, že jeho majetok nepostačuje ani na úhradu nákladov konkurzného konania alebo Nájomca podá návrh na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo Nájomca uzatvorí Zmluvu o predaji podniku alebo časti podniku vzťahujúcu sa k Predmetu nájmu,
  - g) Nájomca bez vopred daného písomného súhlasu neprevádzkuje činnosť uvedenú v Zmluve po dobu viac ako 14 dní;
  - h) Prenajímateľ bude potrebovať Predmet nájmu alebo jeho časť pre svoje potreby; túto okolnosť Prenajímateľ nemusí dokladovať;
  - i) iný prípad zakladajúci právo Prenajímateľa na odstúpenie od Zmluvy podľa tejto Zmluvy alebo podľa právnych predpisov.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípadoch uvedených v Zmluve.
4. Účinnosť odstúpenia podľa tejto Zmluvy a zrušenie tejto Zmluvy nastane po doručení takého oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane s výnimkou prípadu odstúpenia Prenajímateľa podľa čl. VI. ods. 2 písm. h) kedy účinky odstúpenia nastanú uplynutím 2 mesiacov od dátumu doručenia oznámenia Prenajímateľa o odstúpení Nájomcovi z tohto dôvodu. Odstúpenie od Zmluvy sa nedotýka práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy do dňa účinnosti odstúpenia od Zmluvy, nároku na náhradu škody, nároku na Zmluvné pokuty dojednané v tejto Zmluve, nároku na zaplatenie alebo uplatnenie iných peňažných čiastok podľa Zmluvy. Nakoľko zrušenie Zmluvy v dôsledku odstúpenia od Zmluvy je dohodnuté s účinkami ku dňu zrušenia Zmluvy (*ex nunc*), tá Zmluvná strana, ktorej pred odstúpením poskytla peňažné plnenie druhá Zmluvná strana, nie je povinná toto plnenie vrátiť.
5. Pri ukončení nájmu je Nájomca povinný vyprázdniť Predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa Zmluvné strany osobitne písomne nedohodnú inak.
6. Ak Nájomca nevráti Predmet nájmu Nájomcovi včas, je povinný platiť Nájomné až do jeho vrátenia a súčasne je povinný zaplatiť aj zmluvnú pokutu vo výške 50,-Eur za každý deň omeškania s plnením tejto povinnosti. Uplatnením Zmluvnej pokuty Prenajímateľom v akomkoľvek prípade podľa tejto Zmluvy nie je dotknuté právo Prenajímateľa požadovať od Nájomcu aj náhradu škody v celom rozsahu, aj prevyšujúcu zmluvnú pokutu.
7. Nájomca do 48 hodín od výzvy Prenajímateľa sprístupní Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly stavu užívania Predmetu nájmu. O vykonaní kontroly sa môže spísať záznam. V prípade nutnosti riešenia havarijného stavu alebo nutnej opravy sprístupní Predmet nájmu v lehote určenej výzvou Prenajímateľa, ktorá môže byť oznámená aj telefonicky, emailom alebo formou sms/mms správy. Počas plynutia výpovednej lehoty, pri omeškaní Nájomcu s plnením peňažného záväzku, ako aj v prípade ak je Predmet nájmu predmetom ponuky nájmu, Nájomca na výzvu ( môže aj sms správou ) umožní Prenajímateľovi, jeho odborným poradcom a záujemcom prehliadku a kontrolu Predmetu nájmu počas 2 (dvoch) pracovných dní v týždni a v trvaní 2 (dve) hodiny za deň v bežný pracovný čas, ak sa strany nedohodnú inak.

8. Nájomca súhlasí, aby Prenajímateľ v nevyhnutných prípadoch vstúpil do Budovy s použitím náhradného kľúča ( odovzdaného Nájomcom Prenajímateľovi do zapečatenej obálky pri uzatvorení Zmluvy alebo jeho výmene ) ak bezprostredne hrozí alebo vzniká škoda na Predmetu nájmu alebo ohľadne majetku Prenajímateľa. Tento vstup musí byť čo najskôr oznámený, postačuje aj tel. alebo sms alebo mms kou.
9. Do 7 dní od vyčíslenia a oznámenia Prenajímateľom Nájomcovi ( môže byť aj po ukončení Zmluvy ) zaplatí Nájomca Prenajímateľovi všetky vyčíslené a oznámené škody, opravy a náklady, za ktoré Nájomca zodpovedá a ktoré boli zistené Prenajímateľom ohľadne Predmetu nájmu, najmä pri bežnej prehliadke, kontrole alebo pri ukončení nájmu.
10. Ak Nájomca nevyprace alebo neodovzdá Predmet nájmu ku dňu ukončenia nájmu, Prenajímateľ je oprávnený, okrem iných práv, po uplynutí doby nájmu najmä :
  - a) vstúpiť do Predmetu nájmu a za prítomnosti notára alebo inej oprávnenej osoby vykonať súpis vecí Nájomcu umiestnených v týchto priestoroch, a na náklad Nájomcu ich uskladiť podľa svojej voľby a na náklade Nájomcu,
  - b) vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie Predmetu nájmu a pre predaj vecí v Predmete nájmu za účelom uspokojenia pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi.

## **Článok VII.**

### **Záverečné a osobitné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom Zmluvných strán, ak v Zmluve nie je v určitých prípadoch určené inak ( napr. s uvedením na základe oznámenia alebo bez dodatku ). Uznesením č. 195 obecného zastupiteľstva obce Perín-Chym zo dňa 09. 10.2024 bolo schválený spôsob a zámer prenájmu a dňa 11. 12. 2024 bolo uznesením č. 207 toho istého orgánu obce schválené prenechanie Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi. Uznesenie môže tvoriť prílohu tejto Zmluvy.
2. Pre zamedzenie pochybností Nájomca výslovne potvrdzuje, že na základe tejto Zmluvy mu nevzniká žiadne predkupné právo, právo na ďalšie užívanie Predmetu nájmu po ukončení nájmu alebo na odkúpenie predmetu nájmu ani jeho časti, počas a po ukončení nájmu. Taktiež, Nájomca ani tretia osoba nemá mať počas nájmu ani po jeho skončení akékoľvek právo ani nárok voči Prenajímateľovi na náhradu vynaložených nákladov a investícií ohľadne Predmetu nájmu/jeho častí, jeho zhodnotenia a vzdáva sa voči Prenajímateľovi takéhoto práva, resp. ho nebude uplatňovať. Nájomca súhlasí, že ním a inou osobou prípadne vynaložené náklady i investície na/v Predmete nájmu a prípadné zhodnotenie Predmetu nájmu ( bez ohľadu na to či sa súhlas Prenajímateľom udelil ) mu nebudú Prenajímateľom počas ani po ukončení nájmu nahradené a Predmet nájmu má vrátiť, resp. uviesť do pôvodného a odsúhlaseného Zmluvného stavu. Prenajímateľ tak po dobu nájmu, pri a po jeho ukončení nemá povinnosť voči Nájomcovi ani inej osobe, nepreberá na seba povinnosť a nezaväzuje sa k úhrade nákladov týchto prípadných investícií, prác, úprav, vstavaní, zmien, ani prípadného zhodnotenia a vylepšenia Predmetu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že vstupuje do nájomného vzťahu s prihliadnutím na uvedené očakávania. Neužívanie Predmetu nájmu alebo jeho obmedzené užívanie nezaväzuje Nájomcu povinnosti platiť Nájomné a dohodnuté platby. Nájomca môže previesť práva a povinnosti z tejto Zmluvy len na osobu vopred odsúhlasenú Prenajímateľom.
3. Ak Nájomca nesplní alebo poruší nejakú povinnosť podľa tejto Zmluvy alebo podľa aplikovateľných právnych predpisov a Prenajímateľovi v dôsledku toho bude uložená sankcia alebo vznikne mu povinnosť nahradiť škodu alebo náklady, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi sumu tejto sankcie, škody

a nákladov na základe písomnej výzvy Prenajímateľa v preukázanej výške v lehote 14 dní. Povinnosti Nájomcu k zaplateniu peňažných čiastok pretrvávajú aj po zrušení Zmluvy, najmä ak budú uložené až po zániku Zmluvy.

4. Nájomca nemá právo jednostranne započítať akékoľvek svoje pohľadávky alebo pohľadávky tretích osôb voči pohľadávkam Prenajímateľa a Nájomca nesmie bez vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa zdržiavať alebo odkladať platbu Nájomného, alebo iných peňažných záväzkov voči Prenajímateľovi z akéhokoľvek dôvodu či už napr. z dôvodu vzájomných sporných vzťahov či uplatňovania práva Nájomcom. Nájomca nemôže bez predchádzajúceho osobitného písomného súhlasu Prenajímateľa v prospech tretej osoby postúpiť alebo založiť svoju pohľadávku a iné práva vyplývajúce mu voči Prenajímateľovi z tejto Zmluvy alebo z právnych predpisov ohľadnom nájmu. Tieto práva a povinnosti z tohto bodu pretrvávajú aj po ukončení Zmluvy. Povinnosť Zmluvných strán k zaplateniu zmluvných pokút a iných peňažných čiastok podľa Zmluvy, ako aj oprávnenie Zmluvnej strany vyúčtovať alebo uplatniť dlžné čiastky pretrvávajú aj po zrušení tejto Zmluvy.
5. Všetky vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré tu nie sú výslovne upravované sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a Občianskeho zákonníka.
6. Zmluva sa vyhotovuje v 3 exemplároch, pričom každá Zmluvná strana obdrží po 1 exemplári a jeden je pre archívne účely Prenajímateľa. Neplatnosť akejkoľvek časti tejto Zmluvy neovplyvní platnosť a účinnosť celej Zmluvy a neplatnosť určitého ustanovenia bude posudzovaná, akoby také ustanovenie neexistovalo a Zmluvné strany budú považovať túto Zmluvu za uzavretú aj bez tohto ustanovenia. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami Zmluvných strán a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení v zmysle § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka v platnom znení, resp. v súlade s platnými právnymi predpismi.

V Períne – Chyme , dňa 31. 12. 2024

V Períne – Chyme , dňa 31.12.2024

Prenajímateľ : .....

Nájomca : .....

Obec Perín-Chym  
Ing. Roland Vinter, starosta

Burai János Dávid

Prílohy:

Príloha č. 1: Grafické zobrazenie pôdorys Predmetu nájmu

Príloha č. 2: Zoznam príslušenstva

Príloha č. 3: Faktúra o opakovanom dodaní služby