

Z m l u v a **o nájme nebytových priestorov**

ktorú uzavreli v ďalej uvedený deň

obec Svederník

so sídlom Obecný úrad, Svederník č. 48, 013 32 Svederník
IČO: 00 321 664
DIČ: 2020618556
v mene ktorej koná Mgr. Roman Lisický, starosta obce
bankové spojenie prostredníctvom Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK78 5600 0000 0055 4832 7001

ako prenajímateľ na strane jednej

a

DVAJA ŠUHAJI s. r. o.

so sídlom Rudina 459, 023 31 Rudina
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina,
odd. Sro, vl. č. 86884/L
IČO: 56 778 937
DIČ: 2122427494
IČ DPH: -
bankové spojenie Fio banka a.s.
IBAN: SK41 8330 0000 0021 0312 2800
v mene ktorej koná Tomáš Bojko, konateľ

ako nájomca na strane druhej

t a k t o :

I. Úvodné ustanovenia

- I.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby - kultúrneho domu obce Svederník so súp. č. 48 (ďalej len „kultúrny dom“), nachádzajúcej sa v obci Svederník, katastrálnom území Svederník. Kultúrny dom je postavený na pozemku KN-C parc. č. 157/5 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.034 m². Vlastnícke právo k stavbe a zastavanému pozemku je zapísané Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Svederník na LV. č. 1.
- I.2. Na prízemí kultúrneho domu sa nachádzajú nebytové priestory o celkovej výmere 211,5 m². Pôdorys prízemia stavby znázorňujúci nebytové priestory a ich umiestnenie v stavbe je prílohou č. 1 tejto zmluvy.
- I.3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie nebytové priestory špecifikované v bode I.2. a v prílohe č. 1 (ďalej len „predmet nájmu“) na účel a za podmienok stanovených v tejto zmluve.
- I.4. Nájomca sa zaväzuje za užívanie premetu nájmu platiť prenajímateľom dohodnuté nájomné.

II. Účel nájmu

- II.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude predmet nájmu užívať výlučne na účely výkonu svojej podnikateľskej činnosti spočívajúcej v prevádzkovaní reštauračného zariadenia s pohostinstvom. Cieľom je zabezpečiť prevádzkovanie zariadenia tak, aby v ňom bolo poskytované kvalitné jedlo z lokálnych surovín a aby slúžilo ako komunitný priestor pre obyvateľov obce Svederník, turistov a širokú verejnosť. Súčasne sa nájomca zaväzuje predmet nájmu užívať len spôsobom a na účely, na ktoré je predmet nájmu svojou povahou určený.

III. Nájomné a služby spojené s nájmom

- III.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške 1,90 EUR/m² výmery predmetu nájmu, čo spolu predstavuje sumu 401,85 EUR (slovom: štyristojeden euro osemdesiatpäť centov) mesačne.
- III.2. Nájomné je splatné vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý bezprostredne nasleduje mesiac, za ktorý sa nájomné uhrádza, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa špecifikovaný v úvode tejto zmluvy, alebo na iný účet prenajímateľa, ktorý prenajímateľ nájomcovi písomne oznámi.
- III.3. Nájomné nezahŕňa úhrady a poplatky za plnenia (služby) spojené s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje pre nájomcu zabezpečiť:
- a) dodávku elektrickej energie,
 - b) dodávku studenej vody a stočné.

Dodáva sa, že v predmete nájmu je zriadené samostatné odberné miesto pitnej vody so samostatným vodomerom. Nájomca bude uhrádzať dodávku vody zálohovou platbou podľa mesačného predpisu (bod III.5. tejto zmluvy). Pri vyúčtovaní sa bude vychádzať zo skutočnej spotreby na základe vyúčtovacích faktúr dodávateľa.

Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné výpadky v poskytovaní služieb spojených s nájmom, ktoré vznikli mimo jeho kontrolu alebo bez jeho zavinenia, napr. výpadky a odstávky na strane dodávateľov alebo v dôsledku porúch či údržby vedení a pod.

- III.4. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek iné služby spojené s užívaním predmetu nájmu, nad rámec služieb podľa bodu III.3., si zabezpečí nájomca sám, na vlastné náklady a bez nároku na ich náhradu prenajímateľom. Osobitne sa dodáva, že nájomca si sám, na vlastné náklady zabezpečuje aj vykurovanie predmetu nájmu. Vykurovacie zariadenia – kotel, rozvody a vykurovacie telesá, sú vo vlastníctve prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady dostatočný odvoz odpadov vznikajúcich z jeho činnosti.
- III.5. Úhrady a poplatky podľa bodu III.3. sa zaväzuje nájomca uhrádzať mesačne preddavkovými zálohovými platbami (ďalej len „zálohové platby“) vo výške podľa mesačného predpisu, ktorý je prílohou tejto zmluvy (ďalej len „mesačný predpis“). Pokiaľ ešte nie je mesačný predpis vydaný, platí, že zálohové platby sú dohodnuté vo výške 500,00 EUR mesačne. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zálohových platieb uhradených nájomcom na základe mesačného predpisu za kalendárny rok najneskôr do 1.4. nasledujúceho kalendárneho roka (ďalej len „vyúčtovanie“). Preplatok vyplývajúci z vyúčtovania vráti prenajímateľ nájomcovi

najneskôr do 15.4. kalendárneho roka, v ktorom prenajímateľ vyúčtovanie vykonáva. Nedoplatok vo vyúčtovaní je nájomca povinný zaplatiť v lehote 15 dní od doručenia vyúčtovania a výzvy na úhradu nedoplatku.

- III.6. Ak nájomcovi vznikne nedoplatok na nájomnom a preplatok na úhradách podľa bodu III.3., je prenajímateľ oprávnený jednostranne započítať tento preplatok na úhradu nájomného alebo na iné pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou. Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade započítania preplatku s nedoplatkom na nájomnom vystaviť účtovný doklad.
- III.7. Mesačný predpis je prenajímateľ oprávnený zmeniť, ak dôjde k zmene cenovej úrovne poskytovaných služieb spojených s nájomom. Nájomca sa zaväzuje mesačný predpis rešpektovať a spravovať sa ním až do dňa účinnosti nového predpisu, ktorý mu prenajímateľ doručí. Mesačný predpis je splatný vopred, a to do 15 dňa kalendárneho mesiaca, ktorý bezprostredne predchádza mesiacu, za ktorý sa predpis uhradza.
- III.8. Dohodlo sa, že prvé nájomné, t. j. nájomné za mesiac máj 2025, a prvé preddavkové platby v zmysle bodu III.5., budú splatné v lehote do 7 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- III.9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v lehote do sedem dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zloží k rukám prenajímateľa finančnú čiastku – depozit vo výške dvojnásobku mesačného nájomného.
- III.10. Prenajímateľ je oprávnený disponovať depozitom v zmysle bodu III.9. ako zábezpekou zloženou nájomcom, garantujúcou plnenie tejto zmluvy nájomcom. Najmä je prenajímateľ oprávnený depozit používať na úhradu nedoplatkov na akýchkoľvek plneniach, na ktoré je povinný nájomca podľa tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou a dostane sa so splnením predmetných plnení do omeškania o viac ako 7 dní, a to po celú dobu nájmu, resp. až do okamihu, kým podľa tejto zmluvy nevznikne prenajímateľovi povinnosť vrátiť depozit nájomcovi.
- III.11. V prípade, ak prenajímateľ počas trvania nájmu použije depozit alebo jeho časť v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve na úhradu plnení, na ktoré je povinný nájomca, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote do 7 dní od oznámenia tejto skutočnosti nájomcovi, doplatiť zodpovedajúcu sumu tak, aby depozit bol neustále vo výške dohodnutej v bode III.9.
- III.12. Zmluvné strany sa dohodli, že príslušenstvo depozitu vzniknuté počas doby zloženia depozitu patrí prenajímateľovi.
- III.13. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi zložený depozit za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:
- III.13.1. dôjde ku skončeniu nájmu,
- III.13.2. nájomca protokolárne odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave dohodnutom v tejto zmluve najneskoršie v posledný deň nájmu, resp. v iný deň určený ustanoveniami tejto zmluvy,
- III.13.3. nájomca bude mať vysporiadané všetky svoje záväzky voči prenajímateľovi.
- Depozit bude vrátený v lehote do 14 dní od kumulatívneho splnenia podmienok určených v tomto bode tejto zmluvy.

- III.14. Pre vylúčenie pochybností sa dodáva, že pokiaľ prenajímateľ použije depozit alebo jeho časť na úhradu plnení, na ktoré je povinný nájomca podľa tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, a nájomca nedoplní depozit podľa bodu III.11., má sa za to, že nájomca nemá vysporiadané svoje záväzky voči prenajímateľovi a prenajímateľ v takom prípade nie je povinný vrátiť celý depozit. Prenajímateľ je v takomto prípade povinný vrátiť depozit krátený o sumy, ktoré prenajímateľ použil na úhradu plnení, na ktoré bol povinný nájomca, čím budú vzájomné práva v súvislosti s vrátením depozitu vysporiadané.
- III.15. Zmluvné strany sa dohodli na každoročnej úprave výšky nájomného prepočtom podľa inflácie spotrebiteľských cien. Výška dovtedy platného nájomného sa zvýši o mieru inflácie zistenú ako celoročný priemer (priemer údajov za 12 mesiacov predchádzajúceho kalendárneho roku) indexu: Harmonizovaný index spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu minulého roku – mesačne – Spotrebiteľské ceny úhrnom, a to ako bude zverejnený Štatistickým úradom Slovenskej republiky; v prípade ak taký údaj nebude dostupný, použije sa iný obdobný údaj/index podľa voľby prenajímateľa preukazujúci infláciu na území Slovenskej republiky alebo Európskej únie. Prenajímateľ oznámi uplatnenie inflačnej doložky nájomcovi písomne a je povinný priložiť k nemu prepočet nájomného podľa celoročného priemeru spomenutého indexu. Nájomné zvýšené o infláciu sa platí od 01.01. príslušného kalendárneho roku; rozdiel na nájomnom za obdobie od 01.01. do doručenia oznámenia o uplatnení inflácie bude vyúčtovaný v najbližšej faktúre nájomného. Zvýšenie nájomného podľa tohto bodu sa prvýkrát môže použiť v roku 2026.

IV. Práva a povinnosti nájomcu

IV.1. Nájomca sa zaväzuje:

- IV.1.1. predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel,
IV.1.2. neprenechať predmet nájmu do nájmu, resp. podnájmu, iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
IV.1.3. platiť nájomné a iné platby podľa tejto zmluvy,
IV.1.4. udržiavať v predmete nájmu poriadok a čistotu, neznečisťovať okolie objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, bez súhlasu prenajímateľa v okolí tohto objektu neskladovať ani neukladať žiadne veci;
IV.1.5. zabezpečiť, aby jeho prevádzka v predmete nájmu (v súlade s účelom nájmu) bola od 1.9.2025 otvorená počas pracovného týždňa najmenej v rozsahu od 11:00 hod. do 19:00 hod. a počas víkendov najmenej v rozsahu od 12:00 hod. do 20:00 hod.; dlhší prevádzkový čas tým nie je vylúčený;
IV.1.6. že predmet nájmu nebude užívať, a to ani čiastočne, na účel prevádzkovania hazardných hier, najmä nebude predmet nájmu užívaný na účel umiestnenia výherných prístrojov, terminálov videohier či iných technických zariadení obsluhovaných priamo hráčmi.

IV.2. Nájomca sa ďalej zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby:

- IV.2.1. jeho zavinením nevznikli v predmete nájmu, na stavbe, v ktorej sa nachádza, alebo na jej spoločných častiach, príslušenstve a zariadení škody,
IV.2.2. umožnil vlastníčkovi stavby riadne vykonávať svoje práva,

- IV.2.3. rešpektoval pokyny vlastníka stavby, s prihliadnutím na tú skutočnosť, že stavba je kultúrnym domom, a teda slúži verejnosti,
- IV.2.4. riadne požíval plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- IV.3. Drobné opravy spojené s bežným opotrebovaním predmetu nájmu, ako aj náklady na bežnú údržbu, uhrádza nájomca zo svojho bez nároku na ich náhradu. Zmluvné strany sa dohodli, že na určenie rozsahu drobných opráv sa použije príloha č.1 nariadenia Vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, v ostatných prípadoch platí, že drobnou opravou je oprava predmetu nájmu alebo jeho príslušenstva alebo súčastí, ktorá v jednotlivom prípade nepresiahne sumu 300,00 €. Bežnou údržbou sa rozumejú údržbové práce obvykle vykonávané pri dlhšom užívaní, napríklad maľovanie, oprava podlahy, obloženia stien, vstavaného nábytku, dverí, okien a pod.
- IV.4. Opravy presahujúce hranicu drobnej opravy je povinný nájomca bez meškania nahlásiť prenajímateľovi, ktorý zabezpečí ich realizáciu. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi na vykonanie opráv všetku súčinnosť. V prípade, že prenajímateľ do 14 dní odo dňa ohlásenia potreby nezabezpečí potrebné opravy, je nájomca oprávnený vykonať ich na vlastné náklady, súčasne má právo náhradu týchto nákladov uplatniť si voči prenajímateľovi; toto právo zaniká, ak si náhradu neuplatní v lehote do 1 mesiaca odo dňa ich vzniku. Právo na náhradu nákladov vzniká nájomcovi len za predpokladu, že vznik týchto nákladov a ich výšku riadne preukáže. Nájomca nemá právo náhradu nákladov započítať so splatným nájomným ani inými úhradami, ktoré sú stanovené mesačným predpisom.
- IV.5. Nájomca nie je oprávnený realizovať v predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné úpravy s trvalým vplyvom alebo úpravy meniace charakter predmetu nájmu, prípadne úpravy potrebné na výkon dohodnutej činnosti nájomcu podľa tejto zmluvy, bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ môže požadovať, aby nájomca predložil záväzný rozpočet na vykonanie nájomcom plánovaných úprav predmetu nájmu. Ak prenajímateľom odsúhlasenými úpravami predmetu nájmu zo strany nájomcu dôjde k trvalému zhodnoteniu predmetu nájmu, zmluvné strany sa môžu písomne dohodnúť na vzájomnom usporiadaní nárokov s tým spojených; ak k takej dohode nedôjde, nájomca nemá nárok na náhradu žiadnych nákladov spojených s vykonaním úprav predmetu nájmu, ani vydanie toho, o čo sa predmet nájmu prípadne zhodnotil. Ak úpravy nájomca zrealizuje v rozpore s týmto ustanovením, na výzvu prenajímateľa je povinný vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu, to všetko na vlastné náklady.
- IV.6. Ak dôjde ku zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich podmienky výkonu činnosti nájomcu, najmä ak sa zmenia hygienické predpisy a obdobné normy, a ak v súvislosti s takouto zmenou vznikne nájomcovi povinnosť vykonať úpravy predmetu nájmu, napríklad nainštalovať nové zariadenia, upraviť podlahové plochy alebo nátery, používať iný druh technológie alebo iné výrobné postupy alebo zaviesť iné opatrenia a pod., je nájomca povinný realizovať takéto zmeny výlučne na svoje náklady bez nároku na ich náhradu prenajímateľom. Aj v tomto prípade je nájomca povinný postupovať v súlade s ostatnými ustanoveniami tejto zmluvy a na takéto zmeny si vyžiadať vopred písomný súhlas prenajímateľa. Prenajímateľ nie je oprávnený neudeliť súhlas, ak potreba úprav vyplýva zo zmeny právnych predpisov a nezasahuje podstatných spôsobom do kultúrneho domu alebo jeho užívania. Toto ustanovenie sa primerane použije aj pre prípad, ak sa ukáže potreba výkonu úprav predmetu nájmu pri začatí nájmu na to, aby mohol byť predmet nájmu užívaný na dohodnutý účel.

- IV.7. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím, dodržiavať platné všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi v rozsahu podľa § 4 zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi (z čoho sa vyníma povinnosť vedenia projektovej dokumentácie stavby), bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygieny a ochrany verejného zdravia a na úseku ochrany životného prostredia, teda najmä všeobecne záväzné právne predpisy o odpadoch, nebezpečných odpadoch, chemických látkach a pod. Nájomca v predmete nájmu a u vlastných zamestnancov a zmluvných partnerov zabezpečí na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu plnenie povinností podľa tohto bodu. Každá zo zmluvných strán v súlade s touto zmluvou a v zmysle platných právnych predpisov zodpovedá za vedenie sprievodnej dokumentácie a údržbu požiarnych zariadení, vyhradených technických zariadení a technických zariadení, ktoré do predmetu nájmu sama inštalovala alebo dodala. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu poskytovať prenajímateľovi všetky informácie podstatné pre plnenie povinností oboch zmluvných strán podľa tohto bodu, vrátane informácií o všetkých prípadných zmenách. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi aj za škodu na predmete nájmu, ktorú spôsobia osoby, ktoré sa budú nachádzať v predmete nájmu z dôvodu návštevy, spolupráce s nájomcom alebo využívania služieb nájomcu.
- IV.8. Nájomca je povinný uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady poistenie s primeraným limitom poistného plnenia pre prípad vzniku škody alebo ujmy na majetku živote a zdraví prenajímateľa alebo tretích osôb, ktorú spôsobí užívaním predmetu nájmu a výkonom svojej činnosti v predmete nájmu.
- IV.9. Nakoľko predmet nájmu sa nachádza v kultúrnom dome obce Svederník, ktorý svojou povahou slúži širokej verejnosti, zmluvné strany sa dohodli, že nájomca sa okrem podmienok stanovených v tejto zmluve zaväzuje dodržiavať osobitný prevádzkový poriadok vydaný prenajímateľom. V prevádzkovom poriadku prenajímateľ upraví povinnosti nájomcu vo vzťahu k užívaniu predmetu nájmu a k výkonu podnikateľskej činnosti nájomcu s ohľadom na verejný charakter nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
- IV.10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v odôvodnených prípadoch prevádzkový poriadok jednostranne meniť. Zmenu prevádzkového poriadku oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne v lehote najmenej 14 dní pred dňom, ku ktorému sa stáva zmena účinnou. Pri zmene prevádzkového poriadku je prenajímateľ povinný brať do úvahy účel predmetu nájmu a postupovať tak, aby táto zmena negatívne neovplyvnila užívanie predmetu nájmu nájomcom na účel nájmu dohodnutý v tejto zmluve.
- IV.11. Prevádzkový poriadok je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy, a to vrátane jeho každej dodatočnej zmeny.
- IV.12. Nájomca je povinný po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti všetky povolenia a oprávnenia potrebné na výkon činností, na ktoré si predmet nájmu prenajíma. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu, ktorá mu tým vznikne.
- IV.13. Nájomca zodpovedá za škody a ujmy, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom. V prípade, ak také škody alebo ujmy vzniknú z dôvodov na strane nájomcu a ak podľa všeobecne záväzného právneho predpisu, od ktorého sa dohodou strán nemožno odchyliť, zodpovedá tretím osobám prenajímateľ, zaväzuje sa nájomca prenajímateľa za všetky plnenia poskytnuté tretím stranám v tejto súvislosti v celom rozsahu odškodniť. Toto ustanovenie sa primerane použije i na sankcie uložené orgánmi verejnej moci.

- IV.14. Všetky povolenia, súhlasy a stanoviská ako aj prijatie faktických opatrení, ktoré budú potrebné na užívanie predmetu nájmu nájomcom, ktoré vyplývajú z osobitného účelu užívania predmetu nájmu nájomcom, teda majú súvis a sú charakteristické pre činnosť nájomcu, je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať nájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť v tejto súvislosti nevyhnutnú súčinnosť.
- IV.15. Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady revízie všetkých vlastných zariadení, rozvodov a inštalácií. Rovnako tak nájomca zabezpečuje na vlastné náklady revízie všetkých zariadení, rozvodov a inštalácií, do ktorých zasiahol, alebo ktoré akokoľvek upravil alebo pozmenil. Prenajímateľ zabezpečuje revízie pôvodných inštalácií a rozvodov a prenájomcom inštalovaných a dodaných požiarных zariadení v predmete nájmu a v stavbe, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Za revízie požiarных zariadení inštalovaných nájomcom zodpovedá v celom rozsahu na vlastné náklady nájomca. Ostatné ustanovenia tejto zmluvy tým ostávajú nedotknuté.

V. Práva a povinnosti prenájomateľa

- V.1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy za podmienok v nej stanovených.
- V.2. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do verejnosti neprístupných častí predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy, ak bude mať za to, že je to nevyhnutné pre riadne plnenie alebo preverenie plnenia podmienok určených touto zmluvou, a to len v prítomnosti nájomcu po jeho predchádzajúcom upozornení; upozornenie ani prítomnosť nájomcu sa nevyžaduje len v prípade, ak hrozí bezprostredný vznik škody na živote alebo škody na majetku z dôvodu havarijnej situácie. O každom vstupe bez prítomnosti nájomcu podľa tohto ustanovenia zmluvy je povinný prenájomateľ upovedomiť nájomcu, a to bez zbytočného odkladu od vykonania vstupu, a spísať záznam, ktorého správnosť osvedčí nájomca. Bez prítomnosti nájomcu je prenájomateľ oprávnený vstúpiť do verejnosti neprístupných častí predmetu nájmu len v sprievode ďalšej osoby, ktorá rovnako potvrdí správnosť písomného záznamu.
- V.3. Prenajímateľ je povinný v predmete nájmu vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy alebo právneho predpisu povinný vykonať nájomca. Opravu je povinný vykonať v lehote podľa bodu IV.4. tejto zmluvy; to neplatí, ak je preukázateľná prekážka, ktorá vykonaniu opravy bráni. Pre taký prípad platí, že opravu je povinný vykonať bez zbytočného odkladu po tom, ako nastane situácia, ktorá umožní opravu vykonať.
- V.4. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu podľa tejto zmluvy strpieť umiestnenie reklamného pútača s označením prevádzky nájomcu na kultúrnom dome. Všetky náklady spojené s umiestnením a prevádzkovaním reklamného pútača znáša nájomca. Po ukončení nájmu je nájomca povinný pútač z kultúrneho domu odstrániť a miesto, kde bol pútač umiestnený, uviesť do pôvodného stavu, to všetko na vlastné náklady. Umiestnenie, vzhľad, veľkosť a grafické spracovanie pútača, prípadne jeho osvetlenie, podliehajú odsúhlaseniu prenájomateľa.

VI. Trvanie a zánik nájmu

- VI.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu neurčitú. Nájom sa začína odovzdaním predmetu nájmu nájomcovi (čl. IX. tejto zmluvy).
- VI.2. Nájomný vzťah môže zaniknúť písomnou dohodou zmluvných strán.
- VI.3. Nájom podľa tejto zmluvy možno skončiť jednostranne - písomnou výpoveďou, a to aj bez udania dôvodu, s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Iné ustanovenia tejto zmluvy, upravujúce možnosť túto zmluvu vypovedať, ostávajú týmto nedotknuté.
- VI.4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca:
- VI.4.1. bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, alebo
 - VI.4.2. prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez súhlasu prenajímateľa, alebo
 - VI.4.3. bude v omeškaní, hoci aj čiastočne, s poskytnutím akéhokoľvek peňažného plnenia, na ktoré je povinný podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní, alebo
 - VI.4.4. poruší prevádzkový poriadok vydaný prenajímateľom, alebo
 - VI.4.5. vykoná v predmete nájmu úpravy v rozpore s touto zmluvou, alebo
 - VI.4.6. nezloží depozit podľa bodu III.9. tejto zmluvy, alebo
 - VI.4.7. nezaplatí prvé nájomné alebo prvé preddavky v súlade s bodom III.8., alebo
 - VI.4.8. nedoplní depozit do požadovanej výšky v súlade s bodom III.11., alebo
 - VI.4.9. opakovane (2x a viac) poruší svoj záväzok podľa bodu IV.1.5. zabezpečiť otvorenie prevádzky v minimálnom požadovanom rozsahu, alebo
 - VI.4.10. poruší obmedzenie podľa bodu IV.1.6. tejto zmluvy.
- VI.5. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy:
- VI.5.1. ak predmet nájmu sa bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohovorené užívanie; to sa nevzťahuje na nespôsobilosť, ktorá bude vyvolaná zmenou všeobecne záväzných predpisov a aktov, ktoré upravujú povinnosti nájomcu, alebo ktoré majú vplyv na výkon činnosti nájomcu (napr. hygienické normy, právne predpisy, rozhodnutia a pod.),
 - VI.5.2. ak prenajímateľ poruší svoju povinnosť určenú zmluvou, a ani v primeranej dodatočnej lehote nie kratšej ako 14 dní od doručenia oznámenia nájomcu porušenie povinnosti neodstráni,
 - VI.5.3. ak prenajímateľ jednostranne zmení prevádzkový poriadok tak, že tým znemožní nájomcovi riadne a nerušené užívanie predmetu nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- VI.6. Odstúpenie od tejto zmluvy podľa tohto článku tejto zmluvy nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného odstúpenia od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade zániku tejto zmluvy z dôvodu odstúpenia je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v lehote do 7 pracovných dní, ustanovenie bodu VI.7. sa použije primerane.
- VI.7. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný do 17:00 hod. odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu riadne vypratý, vyčistený v stave, v akom ho prevzal, resp. v stave

určenom v tejto zmluve, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe. V prípade, ak nájomca v predmete nájmu vykonal so súhlasom prenajímateľa úpravy, tieto je nájomca povinný odstrániť a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ prenajímateľ nerozhodne inak. Výslovne sa dohodlo, že prenajímateľ nie je povinný nahradiť nájomcovi žiadne náklady vynaložené nájomcom na akékoľvek úpravy v predmete nájmu počas trvania tejto zmluvy, ibaže došlo k uzatvoreniu písomnej dohody podľa bodu IV.5. tejto zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby z predmetu nájmu a areálu kultúrneho domu boli riadne odvezené všetky odpady a veci, ktoré sa tam nachádzajú v súvislosti s nájomcom. Prenajímateľ nie je povinný prevziať predmet nájmu, ktorý nie je spôsobilý na odovzdanie v súlade s týmto bodom a inými ustanoveniami tejto zmluvy.

VII. Osobitné ustanovenia

- VII.1. Zmluvné strany zhodne konštatujú, že nájomcovi je stav predmetu nájmu dôkladne známy. Nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy, tento nenamietajú ani si v súvislosti s ním neuplatňuje žiadne nároky a nevymieňuje si ani osobitné vlastnosti predmetu nájmu.
- VII.2. Zmluvné strany považujú za nesporné, že prenajímateľ spoločne s predmetom nájmu prenechal nájomcovi do užívania i zariadenie a iné vybavenie, ktoré je súčasťou, resp. príslušenstvom predmetu nájmu. Podrobný zoznam tohto zariadenia a iného vybavenia je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.
- VII.3. S prihliadnutím na umiestnenie predmetu nájmu v kultúrnom dome a vzhľadom na účel a dohodnuté podmienky nájmu (vrátane výšky nájomného) sa dohodlo, že nájomca bude v prípade záujmu zo strany prenajímateľa alebo v prípade záujmu zo strany obyvateľov obce Svederník za štandardných trhových podmienok poskytovať svoje služby prenajímateľovi (najmä pri spoločenských akciách a kultúrnych podujatiach prenajímateľa a pod.), resp. obci Svederník a obyvateľom obce Svederník (najmä kary, svadby, krstiny, oslavy a pod.), a pre taký prípad neuprednostní poskytovanie svojich služieb iným osobám ani poskytovanie služieb bezdôvodne neodmietne. Ak nájomca poskytovanie takýchto služieb opakovane (2x a viac) bezdôvodne odmietne alebo ak opakovane (2x a viac) uprednostní poskytovanie služieb iným osobám, prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať s výpovednou lehotou 30 dní, ktorá začne plynúť dorúčením výpovede nájomcovi.

VIII. Hospodárenie s majetkom obce a obchodná verejná súťaž

- VIII.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že obec Svederník je pri nakladaní so svojím majetkom viazaná ustanoveniami zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zásadami hospodárenia s majetkom obce a ostatnými vnútornými predpismi obce, upravujúcimi hospodárenie s majetkom obce.
- VIII.2. Pre poriadok sa poznamenáva, že táto zmluva sa uzatvára na základe Uznesenia č.51/2024 zo zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Svederník č.5/2025 dňa 18.9.2024, výsledkov verejnej obchodnej súťaže realizovanej obcou Svederník a na základe Uznesenia č.9/2025 zo zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Svederník č.1/2025 dňa 26.2.2025.

- VIII.3. Túto zmluvu a prenájom majetku obce z nej plynúci schválilo obecné zastupiteľstvo obce Svederník.

IX. Odovzdanie predmetu nájmu

- IX.1. Prenajíateľ odovzdá a nájomca preberie predmet nájmu osobitným písomným protokolom, ktorý bude po jeho vyhotovení tvoriť neoddeliteľnú prílohu č. 5 tejto zmluvy. V protokole bude zachytený reálny stav predmetu nájmu v čase odovzdania prenájíateľom a prevzatia nájomcom. K protokolu zmluvné strany pripoja fotodokumentáciu znázorňujúcu stav predmetu nájmu v čase jeho odovzdania nájomcovi. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu najneskôr do 26.2.2025 za splnenia podmienok uvedených v bodoch III.8. a III.9. tejto zmluvy. Deň odovzdania a prevzatia predmetu nájmu sa považuje za prvý deň trvania nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Ak sa nájomca k prevzatiu predmetu nájmu nedostaví, alebo ak ho inak zmarí, najmä ak nesplní svoje záväzky, ktoré sú podmienkou odovzdania, bude sa mať za to, že nájom sa začal v deň uvedený v tomto bode a že nájomca prevzal predmet nájmu v bezvadnom stave.

X. Záverečné ustanovenia

- X.1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má účinnosť originálu, a z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.
- X.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim pod dni jej zverejnenia v súlade s osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom.
- X.3. Táto zmluva môže byť menená a doplňovaná len písomnými, riadne očíslovanými a obomi zmluvnými stranami odsúhlasenými dodatkami.
- X.4. Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré táto zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov Slovenskej republiky, predovšetkým ustanoveniami Obchodného zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- X.5. Ak by sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu stalo alebo ukázalo ako neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, s výnimkou tých ustanovení, ktoré nemôžu byť oddelené od zvyšnej časti zmluvy z dôvodu jej povahy, predmetu, alebo okolností, za ktorých bola táto zmluva uzavretá, ostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy, ktoré nie sú neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, v platnosti a účinnosti. Namiesto neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia sa na vzťahy zmluvných strán upravené touto zmluvou budú aplikovať ustanovenia právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré čo možno najviac zodpovedajú úmyslu zmluvných strán prejavenej pri podpísaní zmluvy.
- X.6. Ak podľa ustanovení tejto zmluvy má niektorá zo zmluvných strán povinnosť alebo oprávnenie doručiť písomnosť druhej zmluvnej strane, alebo ak takáto povinnosť alebo oprávnenie vyplýva zmluvnej strane z právneho predpisu, bude takáto písomnosť doručovaná doporučeným listom alebo osobne zmluvnými stranami na adresy zmluvných strán uvedené v tejto zmluve. Ak zmluvná strana odmietne prevzatie takto doručovanej

písomnosti, alebo ak takáto písomnosť bude vrátená odosielateľovi, bude sa považovať za doručenie uplynutím siedmeho dňa od jej odoslania, a to aj v prípade, ak sa adresát o doručovaní nedozvedel. V prípade osobného doručovania sa za deň odoslania považuje deň, keď preukázateľne došlo k úkonu osobného doručovania. Každá zmluvná strana je povinná bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu o zmene údajov na doručovanie písomností. Porušenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety je na ťarchu zmluvnej strany, ktorá svoju povinnosť porušila.

- X.7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené plniť práva a povinnosti podľa tejto zmluvy, túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich vôľa je slobodná a vážna, prejavy vôle sú určité a zrozumiteľné. Zmluvné strany rovnako prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, rozumejú mu a súhlasia s ním, na znak čoho ju podpisujú.

P r í l o h y : 1. pôdorysné znázornenie nebytových priestorov
2. prevádzkový poriadok Kultúrneho domu Svederník
3. inventár zariadenia a iného vybavenia nebytových priestorov
4. mesačný predpis
5. preberací protokol (pripojí sa po vyhotovení)

Prenajímateľ

Nájomca

Vo Svederníku dňa 28.2.2025

Vo Svederníku dňa 28.2.2025

obec Svederník
Mgr. Roman Lisický, *starosta*

DVAJA ŠUHAJI s.r.o.
Tomáš Bojko, konateľ