

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme NP“) medzi zmluvnými stranami

## Prenajímateľ:

**JK Manpower Automotive, s.r.o.**

so sídlom Hodžova 8, 010 01 Žilina

IČO: 47 323 337

za spoločnosť koná: JUDr. Ing. Jozef Kulich, konateľ

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd.: Sro, vl. č.: 59729/L

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## Nájomca:

**Inšpektorát práce**

so sídlom Hlavná 2, 010 09 Žilina

IČO: 35 993 499

v zastúpení hlavným inšpektorom práce: JUDr. Rudolf Kubica

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

(ďalej len „nájomca“)

(spolu ďalej aj len „zmluvné strany“ alebo jednotlivu „zmluvná strana“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej aj len „Zmluva“)

## Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených katastrom nehnuteľností na LV č. 3004 pre katastrálne územie Bytčica, obec: Žilina, okres Žilina a to stavby súpisné číslo 911 - Internát postavenej na pozemku KN-C č. 340/8 (ďalej aj len „budova“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove uvedenej v Čl. I, ods. 1 tejto zmluvy o výmere **939,82 m<sup>2</sup>**.
3. Situačné umiestnenie predmetu nájmu je vyznačené v snímke (náčrte), ktorá je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.

## Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom kancelárskych priestorov.

## Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 31.12.2026.

#### Článok IV. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nájomca nesplní povinnosť uvedenú v bode 2 tohto článku zmluvy, prenajímateľ je oprávnený sám alebo prostredníctvom inej osoby vykonať uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na náklady nájomcu. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

#### Článok V. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné: 60,00 €/ m<sup>2</sup>/ rok (šesťdesiat eur). Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v ČI. I. bode 2 predstavuje **56 389,20 €** (slovom: päťdesiatšesťtisíc tristoosemdesiatdeväť eur a dvadsať centov).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v mesačných splátkach vo výške **4 699,10 €** (slovom štyritisícšesťstodeväťdesiatdeväť eur, desať centov) za každý začatý kalendárny mesiac nájmu a to do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa  
vedený v Tatra banka, a.s.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia o zvýšení nájomcovi zo strany prenajímateľa. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 1.1.2017.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa § 1 ods. 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v mení neskorších predpisov.
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas) je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR Č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

## Článok VI. Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Prenajíateľ ako komitent a správcovská spoločnosť JK Manpower, s.r.o., so sídlom Hodžova 8, 010 01 Žilina, IČO: 47 319 216, zapísaná v OR OS Žilina odd. Sro vl.č. 59641/L (inde len „Správca“) ako komisionár uzavreli Komisionársku zmluvu, kde sa Správca zaväzuje zabezpečovať a zariadovať vo svojom vlastnom mene (t.j. v mene Správca) a na účet prenájímateľa spravovanie všetkých vecí týkajúcich sa poskytovania služieb spojených s prenájomom budovy prenájímateľa uvedenej v čl. I, ods. 1 Zmluvy o nájme, vrátane vyúčtovania, fakturovania a spravovania nákladov za tieto služby spojené s prenájomom budovy. Z uvedeného dôvodu, sa prenájíateľ a nájomca dohodli, že vyúčtovanie úhrad za služby spojené s nájmom uvedené v čl. VI Zmluvy o nájme bude vykonávať vo svojom mene Správca, teda bude aj vo svojom mene vystavovať faktúry na úhradu týchto úhrad za služby spojené s nájmom a nájomca je povinný uhrádzať tieto úhrady za služby spojené s nájmom priamo Správci. Správca je oprávnený aj vo svojom vlastnom mene tieto úhrady za služby spojené s nájmom vymáhať od nájomcu. Z vyššie uvedeného dôvodu sa zmluvné strany dohodli, že úrok z omeškania za omeškanie s úhradou úhrad za služby spojené s nájmom uvedených v čl. VI Zmluvy o nájme aj ostatné príslušenstvo týchto pohľadávok ako aj zmluvnú pokutu za omeškanie s úhradou úhrad za služby spojené s nájmom uvedenú v čl. VII tejto nájmovej zmluvy bude uhrádzať nájomca priamo Správci, pričom Správca je oprávnený ich požadovať a vymáhať od nájomcu vo vlastnom mene. Správca, prenájíateľ ako aj nájomca s týmto vyjadrujú súhlas.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného platiť aj úhradu za služby spojené s nájmom a to :
  - a) Úhradu za dodávku tepelnej energie podľa bodu 4 tohto článku Zmluvy
  - b) Úhradu za dodávku elektrickej energie podľa bodu 5 tohto článku Zmluvy
  - c) Úhradu za dodávku vody podľa bodu 6 tohto článku Zmluvy
  - d) Úhradu za odvoz odpadu: vo výške **80,-Eur** za každý začatý kalendárny mesiac nájmu, pričom túto úhradu bude nájomca uhrádzať do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa úhrada platí,
  - e) Úhradu za strážnu službu: vo výške **250,-Eur** za každý začatý kalendárny mesiac nájmu, pričom túto úhradu bude nájomca uhrádzať do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa úhrada platí.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Správca je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku úhrady za odvoz odpadu uvedenú v písm. d) tohto bodu Zmluvy najmä v prípade ak dôjde k zmene právnych predpisov, ktoré majú za následok zvýšenie úhrad alebo nákladov spojených s odvozom odpadu alebo zo strany správcu, resp. vyberateľa poplatku za odpad (napr. mesta) dôjde k zvýšeniu tohto poplatku za odvoz odpadu. Zmluvné strany sa dohodli, že Správca je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku úhrady za strážnu službu uvedenú v písm. e) tohto bodu Zmluvy najmä v prípade ak dôjde k zmene právnych predpisov, ktoré majú za následok zvýšenie úhrad alebo nákladov za strážnu službu alebo sa zvýšia ceny za poskytovanie služieb strážnej služby na trhu alebo dôjde k zmene inflácie spotrebiteľských cien (inflácie) za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Správca nie je povinný zdôvodňovať nájomcovi zvýšenie týchto úhrad, pričom Správca bude len písomne informovať nájomcu o zvýšení týchto úhrad a zvýšené úhrady bude povinný nájomca uhrádzať počínajúc kalendárnym mesiacom nasledujúcim po doručení písomného oznámenia o zvýšení úhrad nájomcovi zo strany Správca. Nájomca sa zaväzuje takto zvýšené úhrady uhrádzať.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby spojené s nájmom, a to za dodávku tepelnej energie bude nájomca uhrádzať podľa prepočtu skutočne fakturovaných nákladov na celú výmeru budovy, ktorá je 1921,92 m<sup>2</sup> zo strany dodávateľa tepla prepočítaných pomerne k výmere prenajatých priestorov nájomcom. Túto úhradu bude nájomca vykonávať mesačne

na základe faktúry Správcu, pričom Správca faktúru vystaví vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca s tým, že splatnosť faktúry je 25-ty deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa úhrada platí. Podkladom pre výpočet tejto úhrady bude faktúra od dodávateľa tepla.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za odobratú dodávku elektrickej energie bude nájomca uhrádzať Správcovi na základe vystavenej faktúry Správcovi, ktorej podkladom bude odpočet skutočnej spotreby elektrickej na základe odpočtu jednotlivých podružných elektromerov prislúchajúcim k predmetu nájmu umiestnených v budove. Túto úhradu bude nájomca vykonávať mesačne na základe faktúry Správcu, pričom Správca faktúru vystaví vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca s tým, že splatnosť faktúry je 25-ty deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa úhrada platí. Podkladom pre výpočet tejto úhrady bude faktúra od dodávateľa elektrickej energie.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za odobratú vodu bude nájomca uhrádzať Správcovi na základe vystavenej faktúry Správcu, ktorej podkladom bude odpočet skutočnej spotreby vody v celej budove, pričom výška úhrady nájomcu bude vypočítaná pomerom výmery plochy prenajatého predmetu nájmu k výmere podlahovej plochy celej budovy, ktorá je 1921,92 m<sup>2</sup>. Túto úhradu bude nájomca vykonávať raz za kalendárny štvrťrok na základe faktúry, pričom Správca faktúru vystaví vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho štvrťroka s tým, že splatnosť faktúry je 25-ty deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom štvrťroku, za ktorý sa úhrada platí. Podkladom pre výpočet tejto úhrady bude faktúra od dodávateľa vody.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nadmerného zvýšenia nákladov za služby spojené s nájmom, a to za dodávku tepelnej energie, elektrickej energie a vody oproti priemeru predchádzajúceho zúčtovacieho obdobia dodávateľa tepelnej, elektrickej energie a vody prepočítaných na jednotku plochy, bude takéto zvýšenie nákladov predmetom odsúhlasenia medzi nájomcom a Správcom.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať Správcovi bezhotovostným prevodom z účtu nájomcu na bankový účet Správcu  
v Tatra banka, a.s.
9. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa § 1 ods. 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
10. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

## **Článok VII. Zmluvné pokuty**

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

2. V prípade, že nájomca si nespĺní povinnosť riadne a včas zaplatiť úhrady za služby spojené s nájmom uvedené v čl. VI. Zmluvy, je Správca oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Správcu na náhradu škody, ktorej sa môže Správca domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.“

### Článok VIII.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:
  - a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku I. dojednaný v stave spôsobilom na dohodnutý účel,
  - b) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu.
2. Na strane nájomcu:
  - a) nájomca je povinný neužívať predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,
  - c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
  - d) nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu ako aj vykonávať na vlastné náklady všetky drobné opravy predmetu nájmu, pričom za obvyklé udržiavanie a drobné opravy sa bude považovať obvyklé udržiavanie a opravy uvedené v nar. vl. č. 87/1995 Z.z. (toto nariadenie sa tak primerane použije na účel tejto Zmluvy) a všetko ostatné bežné udržiavanie a drobné opravy do výšky 250 Eur za každú jednotlivú bežnú údržbu a opravu,
  - e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu - bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v réžii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
  - f) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení,
  - g) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.) alebo akúkoľvek zmenu identifikačných údajov,
  - h) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúľ na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
  - i) povinnosť neznížiť bezpečnosť a plynulosť prechodu a prejazdu cez areál školy v ktorom sa predmet nájmu nachádza,
  - j) povinnosť neohroziť bezpečnosť žiakov, vyučujúcich a ďalších zamestnancov a osôb zdržujúcich sa v areáli školy v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
  - k) nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečovať na vlastné náklady všetky úlohy ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi ako aj všetky ostatné povinnosti a úlohy na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúce z právnych predpisov, pričom týmto sa tak zmluvné strany dohodli v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001, že všetky tieto úlohy na ochranu pred požiarmi zabezpečuje na svoje náklady nájomca,

- l) nájomca je povinný sprístupniť prenajímateľovi predmet nájmu na účel vykonania kontroly predmetu nájmu a jeho užívania,
  - m) nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho súhlasu neumiestni v predmete nájmu žiadne elektrické zariadenie, technické zariadenie alebo vykurovacie teleso. Nájomca je povinný zabezpečovať na svoje vlastné náklady právnymi predpismi vyžadované revízie všetkých technických, elektrických alebo akýchkoľvek iných zariadení, ktoré umiestnil v predmete nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne zmeny predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak prenajímateľ udelí nájomcovi súhlas na vykonanie zmeny predmetu nájmu, nájomca nemá voči prenajímateľovi právo na úhradu žiadnych nákladov spojených s vykonaním zmeny predmetu nájmu a nemá ani nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
  4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu a/alebo jeho časť do výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani jeho časť prenechať do podnájmu alebo akýmkoľvek spôsobom zaťažiť, či vykonať úkon sťažujúci výkon práva prenajímateľa ako vlastníka predmetu nájmu.
  5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom. Za týmto účelom nájomca uzatvorí poistenie majetku.
  6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
  7. Prenajímateľ oboznamuje nájomcu, že prenajímateľ bude vykonávať výmenu okien na celej budove v priebehu trvania nájmu dohodnutého v tejto zmluve, čo nájomca berie na vedomie.
  8. Nájomca týmto potvrdzuje, že mu prenajímateľ odovzdal pri podpise zmluvy o nájme kľúče od vchodu do budovy ako aj od predmetu nájmu. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii ponecháva 1 kľúč (rezervný) o predmetu nájmu, ktorý je povinný vložiť do obálky, spoločne zalepenej zmluvnými stranami a pripojenej podpisom nájomcu na hlavnej vrátnici prenajímateľa v budove. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živelnnej udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenajímateľ povinný ihneď oznámiť nájomcovi. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu výmenu zámku a zároveň mu poskytnúť 1 kľúč z vymenenej zámky.
  9. Nájomca sa týmto zaväzuje, že bude zabezpečovať v predmete nájmu všetky povinnosti a úlohy vyžadované právnymi predpismi: (i) na úseku ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci (BOZP), najmä zákonom č. 124/2006 Z.z., (ii) na úseku verejného zdravotníctva, najmä zákonom č. 126/2006 Z.z., (iii) na úseku živnostenského podnikania, najmä zákonom č. 455/1991 Zb., (iv) na úseku nakladania s odpadmi, najmä zákonom č. 79/2015 Z.z.
  10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že na svoje náklady zriadi nájomcovi štruktúrovanú kabeľáž dátovej siete s prenosovou rýchlosťou dát až 1Gb/s v prenajatých priestoroch určených nájomcom bez aktívnych prvkov ako sú najmä ale nielen switche, záložné zdroje a pod.

#### **Článok IX. Skončenie nájmu**

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v Článku III. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán. Nájomca má právo zrušiť zmluvu aj zaplatením odstupného vo výške sumy neuhradeného

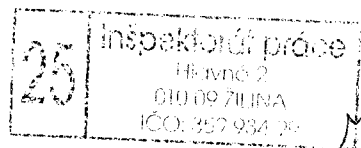
nájomného za obdobie od zrušenia nájmu zaplatením odstupného do konca celej dohodnutej doby trvania nájmu uvedenej v čl. III tejto zmluvy, ktoré sa vypočíta, ako nájomné vo výške podľa čl. V ods. 1 Zmluvy za obdobie dovtedy nezačatého trvania nájmu do konca trvania nájmu dohodnutého v tejto zmluve, pričom zmluva sa považuje za zrušenú momentom zaplatenia sumy odstupného a doručením oznámenia o tejto skutočnosti nájomcom prenajímateľovi, podľa toho, ktorá podmienka je splnená neskôr. Prenajímateľ má právo zrušiť zmluvu aj zaplatením odstupného vo výške sumy neuhradeného nájomného za obdobie od zrušenia nájmu zaplatením odstupného do konca celej dohodnutej doby trvania nájmu uvedenej v čl. III tejto zmluvy, ktoré sa vypočíta, ako nájomné vo výške podľa čl. V ods. 1 Zmluvy za obdobie dovtedy nezačatého trvania nájmu do konca trvania nájmu dohodnutého v tejto zmluve, pričom zmluva sa považuje za zrušenú momentom zaplatenia sumy odstupného a doručením oznámenia o tejto skutočnosti prenajímateľom nájomcovi, podľa toho, ktorá podmienka je splnená neskôr. Tým je dohodou účastníkov modifikované ust. § 355 ods. 1 Obchodného zákonníka a ust. § 355 ods. 2 Obchodného zákonníka sa v tomto prípade nepoužije, nakoľko zmluvné strany sa dohodli, že zmluva sa v takom prípade zrušuje od momentu zaplatenia odstupného a oznámenia o využití práva zrušiť zmluvu druhej zmluvnej strane, pričom sumu odstupného tvorí len nájomné za doposiaľ nezačatú zostávajúcu dobu trvania nájmu do konca dohodnutej doby trvania nájmu.

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. Výpovedná lehota je trojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore so zmluvou, kedy je výpovedná doba jednomesačná. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Ak bude nájomca viac ako jeden mesiac v omeškani s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom a prenajímateľ vypovie Zmluvu z dôvodu, že nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom podľa § 9 ods. 2 písm. b) Zákona o nájme a podnájme NP, nájomca je v takom prípade povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa nájomnému podľa čl. V Zmluvy za obdobie odo dňa skončenia nájmu výpoved'ou do konca pôvodne dohodnutej doby trvania nájmu uvedenej v čl. III Zmluvy. Okrem nároku na zmluvnú pokutu má v takom prípade prenajímateľ aj nárok na náhradu škody v celom rozsahu.
7. Ak nájomca poruší povinnosť neužívať predmet nájmu v rozpore so zmluvou a prenajímateľ vypovie Zmluvu z dôvodu, že nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou podľa § 9 ods. 2 písm. a) Zákona o nájme a podnájme NP, nájomca je v takom prípade povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa nájomnému podľa čl. V Zmluvy za obdobie odo dňa skončenia nájmu výpoved'ou do konca pôvodne dohodnutej doby trvania nájmu uvedenej v čl. III Zmluvy. Okrem nároku na zmluvnú pokutu má v takom prípade prenajímateľ aj nárok na náhradu škody v celom rozsahu.
8. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší, ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi. V takom prípade je nájomca povinný vypratať predmet nájmu najneskôr do 3 dní odo dňa zániku nájmu a zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa nájomnému podľa čl. V ods. 1, 4 Zmluvy za obdobie odo dňa účinného odstúpenia do konca pôvodne dohodnutej doby trvania nájmu. Nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti nájomcu, ktoré sú základom práv prenajímateľa podľa tohto odseku, tým nie je dotknuté.

**Článok X.**  
**Závěrečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadov, ktoré sú výslovne ustanovené v tejto zmluve.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých obdrží jeden nájomca a jeden prenajímateľ.
4. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy súčasne skončí trvanie Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavretej medzi zmluvnými stranami dňa 08.10.2015, predmetom ktorej bol nájmom nebytových priestorov o výmere 909,7704 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa v budove.
5. Prílohou tejto zmluvy je: Príloha č. 1 Situačné umiestnenie predmetu nájmu
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Žiline dňa 18.10.2016



.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

.....  
Správca



12/20/11 E. 1

