

Zmluva o nájme
uzatvorená
v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
(ďalej len „**zmluva**“)

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Agrokomplex - Výstavníctvo Nitra, štátny podnik**
Zastúpený: JUDr. Mário Dinga, riaditeľ
Sídlo: Výstavná 4, 949 01 Nitra
Zápis: OR Okresného súdu Nitra, oddiel: Pš, vložka č. 10007/N
IČO: 36 855 642
DIČ: 2022506651
IČ DPH: SK2022506651
IBAN:
BIC (SWIFT):
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

Nájomca: **VL-MONT s.r.o.**
Sídlo: Hollého 1925/3, Šaľa 927 05
Zastúpený: Iveta Lanczová, konateľ
IČO: 45 377 120
DIČ: 2022975526
IČ DPH: SK2022975526
Zápis: OR Okresného súdu Trnava, odd. Sro, vložka č. 25172/T
Číslo účtu:
BIC (SWIFT):
(ďalej len „**nájomca**“)

II. Predmet nájmu, účel nájmu, doba nájmu

- 2.1.** Prenajímateľ je vlastníkom stavby **Zariadenie pre realizáciu výstav s.č. 1731**, ktorá je postavená na **parcele č. 807**, a pozemku **Zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 806/2**, - zapísaných v liste vlastníctva č. 1271, pre k.ú. Chrenová (ďalej len „**stavba**“).
- 2.2.** Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania:
- a) stavbu podľa bodu 2.1 tejto zmluvy a
 - b) časť pozemku – parcela C-KN č. 806/2 s výmerou 3 902 m² podľa priloženého nákresu (ďalej len „**predmet nájmu**“).

III. Účel nájmu

- 3.1.** Nájomca je oprávnený predmet nájmu počas dohodnutej doby nájmu užívať výhradne na kancelárske a ubytovacie účely. Nájomca môže využívať predmet nájmu na iný, než tento špecifikovaný účel nájmu len a výhradne za tej podmienky, že na to dá prenajímateľ nájomcovi predchádzajúci písomný súhlas. Nájomca je oprávnený v súlade s podmienkami ustanovenými v tejto zmluve umiestniť na priečelí predmetu nájmu plošný firemný nápis/označenie (logo) po predchádzajúcom odsúhlasení veľkosti, techniky vyhotovenia a upevnenia, obsahu a grafického stvárnenia tohto označenia zo strany prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje nepoužívať pri užívaní predmetu nájmu počas doby platnosti tejto zmluvy iné označenie prevádzky, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak.

IV. Doba nájmu

- 4.1. **Doba nájmu:** Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy (ďalej len „deň začatia nájmu“) do uplynutia 5 rokov odo dňa nasledujúceho po dni právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia podľa bodu 7.4. tejto zmluvy.
- 4.2. **Prolongačná opcia nájomcu:** Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený oznámiť prenajímateľovi písomne, že má záujem o predĺženie nájomného vzťahu, pričom podmienky predĺženého nájmu budú zmluvnými stranami dohodnuté formou dodatku k tejto zmluve alebo novou zmluvou o nájme (ďalej len „prolongačná opcia nájomcu“). Prolongačnú opciu nájomcu je nájomca povinný uplatniť výlučne písomne, pričom táto musí byť podpísaná štatutárnym zástupcom nájomcu a doručená prenajímateľovi najviac jedenkrát najneskôr šesť (6) mesiacov pred uplynutím celkovej doby nájmu. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na podmienkach predĺženia nájmu do skončenia dohodnutej doby nájmu formou dodatku k tejto zmluve alebo novou zmluvou o nájme, ako je to uvedené vyššie v tomto bode, tak prenajímateľ nie je viazaný uplatnenou prolongačnou opciou nájomcu a zmluva sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu. V prípade, ak si nájomca prolongačnú opciu nájomcu neuplatní riadne a včas v zmysle tohto bodu zmluvy, prenajímateľ nie je povinný o podmienkach predĺženia nájmu s nájomcom rokovať.

V. Nájomné

- 5.1. **Nájomné:** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné:
- a) vo výške 1,-EUR + DPH odo dňa začatia nájmu do dňa právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia podľa bodu 7.4. tejto zmluvy za celú dobu nájmu a celý predmet nájmu;
 - b) počnúc dňom nasledujúcim po dni právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia podľa bodu 7.4. tejto zmluvy - vo výške 1.000,-EUR + DPH / mesiac.
- Výška nájomného je uvedená bez dane z pridanej hodnoty. Nájomca je povinný nájomné uhradiť vrátane DPH.
- 5.2. Prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať nájomné **mesačne vopred** so splatnosťou najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca (*príklad: nájomné za marec je splatné do 15.2., za apríl do 15.3. atď.*), pričom nájomné sa považuje za zaplatené riadne a včas, ak celá fakturovaná suma bude pripísaná na účet prenajímateľa v dohodnutej lehote splatnosti.
- 5.3. Pre prípad omeškania nájomcu s úhradou dohodnutého nájomného, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy, a to za každý aj začatý deň omeškania. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že výšku zmluvnej pokuty pokladá za primeranú s ohľadom na povinnosť, ktorá je zmluvnou pokutou zabezpečená.

VI. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- 6.1. **Pripojiteľnosť predmetu nájmu na energiu:**
Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade potreby nájomca zabezpečí v mene prenajímateľa a na vlastné náklady priame pripojenie na rozvody médií t.j. primárnym odberateľom bude prenajímateľ, ktorý bude nájomcovi refakturovať skutočnú spotrebu všetkých spotrebovaných médií; na tento účel poskytne prenajímateľ nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť, prípadne mu udelí písomnú plnú moc (pre prípad pochybností platí, že zmluvy o dodávke médií bude podpisovať prenajímateľ s príslušným dodávateľom médií).
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prenajímateľ bude pre nájomcu zabezpečovať v súlade s touto zmluvou:
- dodávku vody do predmetu nájmu,
 - odvádzanie odpadových vôd z predmetu nájmu do verejnej kanalizácie,
 - dodávku elektrickej energie do predmetu nájmu,
 - dodávku plynu do predmetu nájmu,
- (ďalej len „**služby spojené s užívaním predmetu nájmu**“).
- Daň z nehnuteľností bude platiť prenajímateľ na vlastné náklady.
- 6.3. Nájomca si vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečí:
- telekomunikačné a hlasové služby;
 - dátové služby;
 - upratovacie služby;
 - ochranu predmetu nájmu;
- náklady za tieto služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje uhrádzať priamo príslušnému poskytovateľovi takejto služby v súlade s podmienkami zmluvy uzatvorenej s takýmto príslušným poskytovateľom, ako aj v súlade s ustanoveniami ostatných príslušných a

platných všeobecne záväzných právnych a iných predpisov upravujúcich poskytovanie príslušných služieb.

- 6.4. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu uvedené v bode 6.1 zmluvy a zabezpečované prenajímateľom **mesačne pozadu**, a to podľa **skutočnej spotreby** v cenách podľa cenníka príslušného dodávateľa energií, so splatnosťou najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca (*príklad: poplatky za služby za marec sú splatné do 15.4., za apríl do 15.5. atď.*), pričom poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú za zaplatené riadne a včas, ak celá fakturovaná suma bude pripísaná na účet prenajímateľa v lehote splatnosti.
- 6.5. Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že nájomca nemá nárok na zľavu na nájomnom z titulu krátkodobému výpadku energie (do dvadsaťštyri hodín).
- 6.6. Pre prípad omeškania nájomcu s úhradou poplatkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5% denne z dlžnej sumy, a to za každý aj začatý deň omeškania. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že výšku zmluvnej pokuty pokladá za primeranú s ohľadom na povinnosť, ktorá je zmluvnou pokutou zabezpečená.

VII. Úpravy predmetu nájmu, práce nájomcu

- 7.1. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu:
O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany Preberací protokol, ktorý sa stane Prílohou č. 1 zmluvy, ktorý bude zachytávať aj stav predmetu nájmu ku dňu odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.
- 7.2. Stav predmetu nájmu:
Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol prenajímateľom pred uzavretím zmluvy oboznámený so stavom predmetu nájmu vrátane toho, že budova špecifikovaná v bode 2.1. zmluvy nie je dlhšiu dobu užívaná, je odpojená od energií.
- 7.3. Stavebné úpravy:
Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vykoná v mene prenajímateľa a na vlastné náklady rekonštrukciu budovy špecifikovanej v bode 2.1. zmluvy (ďalej len „**Stavebné úpravy**“) postupom dohodnutým v tomto článku zmluvy.
- 7.4. Stavebné povolenie, kolaudácia:
Vzhľadom na stav budovy špecifikovanej v bode 2.1. zmluvy a rozsah prác, ktoré má nájomca záujem vykonať ako rekonštrukciu, bude potrebné zabezpečiť predovšetkým:
- vypracovanie projektovej dokumentácie pre Stavebné úpravy ako podklad pre vydanie stavebného povolenia;
 - vydanie stavebného povolenia / stavebných povolení pre Stavebné úpravy vrátane všetkých vyjadrení orgánov verejnej správy a územnej samosprávy ako podkladu pre vydanie stavebného povolenia / stavebných povolení;
 - vykonanie Stavebných úprav;
 - vydanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia / kolaudačných rozhodnutí pre Stavebné úpravy (na účely tejto zmluvy „**Kolaudačné rozhodnutie**“).
- Všetky uvedené činnosti zabezpečí nájomca na vlastné náklady avšak v mene prenajímateľa, čo na účely tejto zmluvy znamená, že:
- ako stavebník bude voči príslušnému stavebnému úradu / príslušným stavebným úradom vystupovať prenajímateľ,
 - prenajímateľ poskytne nájomcovi písomnú plnú moc na zastupovanie prenajímateľa v stavebnom konaní / stavebných konaniach ako aj v kolaudačnom konaní / kolaudačných konaniach.
- 7.5. Nájomca podpisom tejto zmluvy súčasne potvrdzuje, že prenajímateľ neposkytol nájomcovi žiadne ubezpečenia ani záruky vo vzťahu k získaniu povolení uvedených v bode 7.4. zmluvy, avšak prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť pri ich získaní a nájomca sa zaväzuje náklady prenajímateľa vynaložené v súvislosti s poskytnutou súčinnosťou uhradiť prenajímateľovi v plnej výške.
- 7.6. Nájomca zaväzuje pri realizácii Stavebných úprav postupovať s vynaložením všetkej odbornej starostlivosti.
- 7.7. Dokumentácia Stavebných úprav, náklady na Stavebné úpravy:
Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 7 dní pred realizáciou Stavebných úprav odovzdať prenajímateľovi na schválenie úplnú projektovú dokumentáciu Stavebných úprav autorizačne overenú architektom, resp. projektantom príslušnej profesie vrátane:
- vizualizácie Stavebných úprav;
 - časového harmonogramu postupu Stavebných úprav; ako aj

- návrhu žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak bude pre realizáciu Stavebných úprav potrebné;
- predpokladaný cenový rozpočet nákladov na realizáciu Stavebných úprav;

(ďalej len „**Dokumentácia nájomcu**“).

Dokumentácia nájomcu musí byť odovzdaná prenajímateľovi protokolárne 1x v tlačenej forme a 1x v digitálnej forme vo formáte dwg; odovzdanie Dokumentácie nájomcu iným ako dohodnutým spôsobom a včas sa nepovažuje za zmluvne dohodnuté odovzdanie zo strany nájomcu. Akékoľvek náklady na vypracovanie alebo prepracovanie Dokumentácie nájomcu znáša v akýchkoľvek prípadoch v plnom rozsahu nájomca.

7.8. Schválenie Dokumentácie nájomcu:

Prenajímateľ po odovzdaní Dokumentácie nájomcu túto posúdi a ak je v súlade s podmienkami, ktoré boli v tejto zmluve dohodnuté, tak ju písomne najneskôr do siedmich (7) pracovných dní od jej predloženia schváli alebo písomne (aj mailom) vyzve nájomcu na jej prepracovanie alebo doplnenie v rozsahu, ktorý prenajímateľ určí a nájomcovi od tejto výzvy plyní dodatočná lehota v trvaní päť (5) pracovných dní na odovzdanie prepracovanej alebo doplnenej Dokumentácie Nájomcu.

7.9. Schválenie zmien v Dokumentácii nájomcu:

Po odovzdaní ďalšej prepracovanej alebo doplnenej Dokumentácie nájomcu prenajímateľovi plyní ďalšia lehota päť (5) pracovných dní na posúdenie a schválenie alebo prepracovanie.

Súčasne s prepracovanou alebo doplnenou Dokumentáciou nájomcu odovzdá nájomca prenajímateľovi písomne zmeny cenového rozpočtu nákladov na Stavebné úpravy, táto povinnosť nájomcu platí rovnako pre prípad, ak dôjde k zmene cenového rozpočtu nákladov na Stavebné úpravy počas vykonávania Stavebných úprav.

7.10. Schválenie Dokumentácie nájomcu nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť, resp. súlad úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi.

7.11. Nemennosť Dokumentácie nájomcu:

Schválená Dokumentácia nájomcu nesmie byť žiadnym spôsobom nájomcom zmenená, t.j. nájomca nie je oprávnený meniť, vynechať alebo pridať akúkoľvek časť Dokumentácie nájomcu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Ak by zmeny Dokumentácie nájomcu boli požadované niektorým štátnym orgánom, je nájomca povinný o tom informovať prenajímateľa do troch (3) pracovných dní od zistenia takej požiadavky.

7.12. Skutočné náklady na Stavebné úpravy:

Do 10 pracovných dní po právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia podľa bodu 7.4. tejto zmluvy odovzdá nájomcovi celkový rozpočet skutočne vynaložených nákladov na Stavebné úpravy, vrátane všetkých dokladov o úhrade týchto nákladov, pričom prenajímateľ sa k tomuto rozpočtu vyjadrí do 15 pracovných dní od ich predloženia.

V prípade:

- súhlasu prenajímateľa s výškou nákladov skutočne vynaložených nájomcom na Stavebné úpravy, bude táto ich výška odsúhlasená prenajímateľom súčasne vstupnou hodnotou pre odpisovanie technického zhodnotenia;
- nesúhlasu prenajímateľa s výškou nákladov skutočne vynaložených nájomcom na Stavebné úpravy, zmluvné strany prejdú prenajímateľom rozporované položky na vzájomnom stretnutí tak, aby výšku týchto nákladov bolo možné odsúhlasiť.

7.13. Odpisovanie technického zhodnotenia predmetu nájmu:

Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že vzájomne odsúhlasenú výšku nákladov, ktoré nájomca skutočne vynaloží na Stavebné úpravy, bude nájomca počas doby nájmu odpisovať ako technické zhodnotenie predmetu nájmu – budovy podľa bodu 2.1. zmluvy, s čím prenajímateľ podpísom tejto zmluvy súhlasí.

Zmluvné strany v čase uzavretia tejto zmluvy predpokladajú, že hodnota úprav predmetu nájmu by mala predstavovať sumu vo výške 150.000,-€ bez DPH.

7.14. Prevádzkové povolenia nájomcu:

Nájomca je povinný na vlastné náklady obstarat' a udržiavať v platnosti všetky povolenia potrebné k prevádzkovaniu predmetu nájmu (najmä stavebné povolenie a Kolaudačné rozhodnutie, súhlasné rozhodnutie príslušného hygienika a všetky ďalšie príslušné povolenia) potrebné v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov jednak na zriadenie prevádzky nájomcu a jednak pre prevádzkovanie činnosti nájomcu v predmete nájmu. Po vydaní predmetných povolení je Nájomca povinný bez zbytočného meškania, odovzdať prenajímateľovi kópiu každého povolenia ako aj ich zmeny alebo doplnenia.

Nájomca týmto súčasne potvrdzuje, že prenajímateľ neposkytol nájomcovi žiadne ubezpečenia ani záruky vo vzťahu k získaniu povolení, avšak prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť pri získaní povolení a nájomca sa zaväzuje náklady prenajímateľa vynaložené v súvislosti s poskytnutou súčinnosťou uhradiť prenajímateľovi v plnej výške.

VIII. Poistenie

- 8.1. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájomného vzťahu poistiť predmet nájmu – budovu podľa bodu 2.1. zmluvy.
- 8.2. Poistenie majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu vykoná nájomca na vlastné náklady. Nájomca si zabezpečí ochranu predmetu nájmu ich riadnym uzamykaním, prípadne bezpečnostným zariadením.
- 8.3. Nájomca si zabezpečí poistenie proti riziku vzniku škody na vnesenom tovare, zariadeniach, škody u osôb, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú tak, aby prenajímateľ z titulu ich poškodenia neniesol žiadnu zodpovednosť.
- 8.4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi najmä vlámaním sa do predmetu nájmu, pôsobením vody, ohňa, dymu, vlhkosti a infekcie, za predpokladu, že ich svojim konaním nespôsobil, ani inak nevyvolal.
- 8.5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody vzniknuté krádežou, stratou a poškodením majetku a zdravia nájomcu a jeho zamestnancov. Nájomca sa môže /je oprávnený/ pre prípad škôd uvedených v predchádzajúcej vete zabezpečiť poistením v ktorejkoľvek poisťovni.

IX. Zábezpeka

9.1. Zábezpeka:

Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi peňažnú zábezpeku (v tejto zmluve aj ako „zábezpeka“) vo výške 3600,00 EUR (slovom tritisícšesťsto eur) tak, aby ku dňu právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia dosahovala výšku uvedenú v tomto bode zmluvy a to postupom dohodnutým v tomto článku nižšie.

V dôsledku porušenia tejto zmluvnej povinnosti nájomcu vzniká súčasne prenajímateľovi nárok na zákonný úrok z omeškania za každý deň omeškania.

9.1.1 Minimálna výška zábezpeky: Zmluvné strany sa dohodli na tom, že výška zábezpeky je tvorená a počas trvania tejto zmluvy musí vždy dosahovať minimálne sumu, ktorou bude krytá aktuálna výška štvrtročného nájomného za celý predmet nájmu + DPH a nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu + DPH.

9.1.2 Doplnenie zábezpeky: Nájomca je povinný bezodkladne, ale najneskôr do piatich (5) pracovných dní, doplniť zábezpeku minimálne do tej výšky, ktorú musí podľa tohto článku zábezpeka dosahovať, a to po doručení písomného oznámenia prenajímateľa o použití zábezpeky ako aj v prípadoch, ak dôjde k skutočnosti, v dôsledku ktorej sa zábezpeka zvýši (t.j. povinnosť nájomcu doplniť zábezpeku vzniká aj vtedy, ak sa zvýšia sumy, z ktorých je tvorená).

V prípade, ak dôjde k vzniku skutočnosti, ktorá bude mať za následok zníženie sumy, ktorú má zábezpeka dosahovať, prenajímateľ nie je povinný vrátiť Nájomcovi prevyšujúcu časť zábezpeky.

9.1.3 Použitie zábezpeky: Zábezpeka je určená na uspokojenie peňažnej pohľadávky (aj zmluvnej pokuty) prenajímateľa vzniknutej voči nájomcovi na základe tejto zmluvy a to bez ohľadu na to, či takáto pohľadávka prenajímateľa voči nájomcovi vznikla ako následok skutočnosti spočívajúcej v nesplnení peňažného záväzku nájomcu alebo v porušení inej jeho zmluvnej povinnosti. Ak nájomca nesplní akýkoľvek zo svojich nepeňažných záväzkov podľa tejto zmluvy prenajímateľ je oprávnený zabezpečiť splnenie jeho záväzkov sám alebo prostredníctvom tretej osoby a uhradiť všetky náklady s tým spojené zo zábezpeky.

9.1.4 Dispozičné právo k zábezpeke: Prenajímateľ je oprávnený rozhodnúť sám o tom kedy, akým spôsobom a v akom rozsahu sa uspokojí z poskytnutej zábezpeky, predovšetkým tak môže urobiť zaplatením alebo postupom uvedeným v bode 9.2.. Nájomca preto podpisom tejto zmluvy udeľuje prenajímateľovi dispozičné právo k zábezpeke tak, že prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený zo zábezpeky najmä zaplatiť všetky svoje splatné pohľadávky a nároky, ktoré má voči nájomcovi a ktoré mu vznikli v súvislosti s touto zmluvou. O použití zábezpeky prenajímateľ následne písomne upovedomí nájomcu.

9.1.5 Vrátenie zábezpeky: Po skončení tejto zmluvy bude časť zábezpeky vrátená nájomcovi do šesťdesiatich (60) pracovných dní odo dňa skončenia zmluvy po predchádzajúcom odpočítaní akýchkoľvek čiastok splatných podľa tejto zmluvy o nájme a po odpočítaní nárokov prenajímateľa, ak vzniknú v dôsledku porušenia

nájomcovej povinnosti vypratať predmet nájmu alebo škody, ktorú nájomca pri vypratani spôsobil prenajímateľovi alebo tretím osobám.

- 9.1.6 Následky neposkytnutia zábezpeky: Úhradu zábezpeky ako aj prípadné dopĺňanie jej vyčerpanej časti je nájomca povinný vykonávať na účet Prenajímateľa pod variabilným symbolom, ktorým je číslo tejto zmluvy, pričom do popisu transakcie nájomca uvedie slovom "ZABEZPEKA"; pre vylúčenie pochybností prenajímateľ nevystaví pre nájomcu osobitnú faktúru na zaplatenie zábezpeky.

- 9.2. Úhrada pohľadávok prenajímateľa prostredníctvom zábezpeky: Prenajímateľ je oprávnený všetky svoje pohľadávky, ktoré mu vzniknú voči nájomcovi, a s ktorých zaplatením je nájomca v omeškaní, jednostranne započítať so zábezpekou uhradenou nájomcom v súlade s bodom 9.1 zmluvy. Zábezpeka sa stáva splatnou k prvému dňu omeškania nájomcu so zaplatením ktorejkoľvek pohľadávky prenajímateľa.

X. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 10.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zápisnične odovzdať nájomcovi zmluvne dohodnutý predmet nájmu ku dňu 14.12.2016.
- 10.2. **Nájomca sa zaväzuje:**
- a) zápisnične prevziať predmet nájmu ku dňu 14.12.2016
 - b) udržiavať predmet nájmu v poriadku a čistote, nepoškodzovať a neznehodnocovať majetok prenajímateľa v predmete nájmu,
 - c) nevykonávať žiadne stavebné úpravy v predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) dôsledne dodržiavať zákaz fajčenia a manipulácie s otvoreným ohňom v predmete nájmu.
- 10.3. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať v súlade so všetkými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky, najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňami predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky a v súlade so zásadou prevencie vzniku škôd je povinný konať ďalej tak, aby podľa jeho možností a schopností predišiel a zabránil hroziacim škodám a/alebo aj obmedzil rozsah škody už vzniknutej.
- 10.4. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe do podnájmu alebo do bezplatného užívania s výnimkou účelu nájmu uvedeného v čl. III.
- 10.5. Nájomca je zodpovedný za prevádzku elektrických či iných zariadení v predmete nájmu a je povinný pred ich uvedením do prevádzky predložiť prenajímateľovi revíziu správy elektrických zariadení s kladným výsledkom. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomcom, je prenajímateľ oprávnený nepripojiť elektrické spotrebiče k elektrickej sieti prenajímateľa.

XI. Skončenie nájmu

- 11.1. Spôsoby skončenia nájmu: Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Nájom môže skončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán. Nájom môže skončiť aj odstúpením od tejto zmluvy. Odstúpiť od tejto zmluvy o nájme je možné napríklad z dôvodu takého porušenia povinností uvedených v tejto zmluve, ktoré sa v zmysle tejto zmluvy považuje za podstatné porušenie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo ak je to v zmluve výslovne ustanovené. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy o nájme sa táto zmluva o nájme ruší dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže ďalej písomne vypovedať túto zmluvu o nájme aj bez uvedenia dôvodu. Nájomca môže túto zmluvu o nájme vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pokiaľ prenajímateľ nevykoná nápravu ani na základe písomnej výzvy nájomcu v primeranej náhradnej lehote. Výpovedná lehota je 2 mesiace, ktorá začne plynúť dňom riadneho doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty.
- 11.2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov:
- 11.2.1 na strane nájomcu t.j. pre porušenie zmluvných a/alebo zákonných povinností nájomcu alebo na žiadosť nájomcu, prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť

- dohodnutú odplatu za zhodnotenie budovy v dôsledku Stavených úprav v sume 100,- EUR + DPH;
- 11.2.2 na strane prenajímateľa t.j. pre porušenie zmluvných a/alebo zákonných povinností prenajímateľa alebo žiadosť prenajímateľa, prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť dohodnutú odplatu za zhodnotenie budovy v dôsledku Stavených úprav v zostatkovej neodpísanej hodnote technického zhodnotenia v súlade s bodom 7.12. a 7.13 zmluvy;
- 11.3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade, ak nájom podľa tejto zmluvy skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu, že nájomcovi nevzniká nárok na vyplatenie odplaty za zhodnotenie budovy v dôsledku Stavených úprav a prenajímateľ teda nemá povinnosť vyplatiť odplatu titulom zhodnotenia budovy v dôsledku Stavených úprav, nakoľko doba nájmu bola dohodnutá s ohľadom na skutočnosť, že počas nej sa náklady skutočne vynaložené nájomcom na Stavebné úpravy mali navrátiť nájomcovi z jeho podnikateľskej činnosti vykonávanej nájomcom v predmete nájmu. Nájomca však podpisom zmluvy potvrdzuje, že prenajímateľ nájomcovi neposkytol žiadne ubezpečenia vo vzťahu k návratnosti investície nájomcu, a teda prenajímateľ nemá povinnosť vyplatiť nájomcovi v danom prípade odplatu titulom zhodnotenia budovy v dôsledku Stavených úprav ani v prípade, ak by sa investícia na Stavebné úpravy nájomcovi počas dohodnutej doby nájmu nevrátila.

XII. Záverečné ustanovenia

- 12.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, prejav ich vôle je slobodný a vážny, určitý a zrozumiteľný a je plne v súlade s obsahom tejto zmluvy, ktorú zmluvné strany na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.
- 12.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- 12.3. Túto zmluvu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení prenajímateľ zverejní v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR, alebo ak zmluva nie je zverejnená do 7 dní odo dňa jej uzatvorenia, môže účastník tejto zmluvy podať návrh na zverejnenie zmluvy v Obchodnom vestníku.
- 12.4. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
- 12.5. O zverejnení zmluvy vydá prenajímateľ nájomcovi písomné potvrdenie na jeho požiadanie.
- 12.6. Zmeny v tejto zmluve je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a s ich súhlasom tak, že každá zmena musí mať formu očíslovaného písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý musí byť podpísaný všetkými zmluvnými stranami na jednej strane.
- 12.7. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, každý rovnopis má platnosť originálu, pričom nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.
- 12.8. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že zmluva a vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia Zákom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 12.9. **Doručovanie:** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, ktoré má doručiť/bude doručovať v zmysle tejto Zmluvy o nájme, ako aj po skončení tejto Zmluvy o nájme jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane, budú doručované osobne alebo prostredníctvom pošty doporučené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy o nájme, pričom zásielka (písomnosť) sa bude považovať za doručенú dňom jej prevzatia adresátom – zmluvnou stranou, dňom, kedy zmluvná strana odmietne osobne doručovanú alebo poštou doručovanú zásielku prevziať, alebo dňom, kedy pošta vráti doručovanú zásielku odosielajúcej zmluvnej strane ako nevyžiadaná v odbernej (úložnej) lehote alebo s oznámením adresát neznámy, prípadne ako zásielku nedoručenú.
- 12.10. **Oddeliteľnosť:** Ak sa preukáže, že niektoré ustanovenie Zmluvy o nájme alebo jeho časť je neplatné alebo neúčinné, táto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ostatných ustanovení Zmluvy o nájme. V takom prípade sa obe strany zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením tak, aby bol čo najviac zachovaný účel nahrádzaného ustanovenia.
- 12.11. Každá zmluvná strana potvrdzuje druhej zmluvnej strane, že:
- a) konzultovala a/alebo mala možnosť konzultovať (a ktorú z vlastného rozhodnutia nevyužila) obsah, význam a dôsledky každého ustanovenia tejto zmluvy so všetkým príslušnými poradcami, vrátane externých účtovných a právnych poradcov, ktorých považovala za odborne vhodných a spôsobilých,
 - b) uzavrela túto zmluvu s plným pochopením jej podmienok.

- 12.12. Výklad:** Nadpisy článkov a/alebo bodov zmluvy sú vložené len pre lepšiu orientáciu a neovplyvňujú výklad zmluvy. Odkazy na právne predpisy sa budú vykladať ako odkazy na tieto právne predpisy účinné v čase podpisu zmluvy, vrátane ich prípadných následných zmien, dodatkov, úprav alebo noviel. Ak táto zmluva ako celok v znení príloh, obsahuje vzájomne si odporujúce ustanovenia, majú ustanovenia dohodnuté v zmluve prednosť pred ustanoveniami dohodnutými v prílohách. Jednotné a množné čísla, ako aj mužský a ženský rod v tejto zmluve sú vzájomne zastupiteľné a vykladané logickým výkladom.
- 12.13.** Zmluvné strany sa dohodli na zákaze postúpenia pohľadávok nájomcu voči prenajímateľovi, vzniknutých z tejto zmluvy tretej osobe v zmysle § 525 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
- 12.14.** Osoby, ktoré podpisujú túto zmluvu ako zástupcovia zmluvných strán vyhlasujú, že sú oprávnené konať v mene zmluvnej strany a zaväzovať ju svojim podpisom. Podpisujúce osoby sú si zároveň vedomé všetkých následkov, vrátane povinnosti náhrady škody, ak by sa ich vyhlásenie podľa predchádzajúcej vety ukázalo ako nepravdivé.
- 12.15.** Prílohou tejto zmluvy je:
Príloha č. 1 Preberací protokol

V Nitre, dňa

V Nitre, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
 Agrokomplex - Výstavníctvo Nitra,
 štátny podnik
 JUDr. Mário Dinga, riaditeľ

.....
 VL-MONT s.r.o.
 Iveta Lanczová, konateľ