

Článok III. Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 10 pracovných dní, ktorá začína plynúť odo dňa účinnosti zmluvy, t.zn. dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenie v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
- 2) Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) kedykoľvek po dohode oboch zmluvných strán
 - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý
 - c) uplynutím výpovednej lehoty,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) výmazom právnickej osoby z obchodného registra,
 - f) odstúpením od zmluvy podľa čl. VI. ods. 11) tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o nájme nebytových priestorov pred uplynutím doby nájmu dojednanej v ods. 1) tejto zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, poriadok alebo bezpečnosť,
 - c) bolo vydané rozhodnutie o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
 - e) nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - f) nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa a v ich dôsledku hrozí prenajímateľovi na predmete nájmu značná škoda,
 - g) písomne oznámi nájomcovi, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku resp. časti majetku, ktorý je predmetom nájmu
- 4) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu o nájme nebytových priestorov pred uplynutím doby nájmu dojednanej v bode 2) tejto zmluvy, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - c) dôjde k zmene v osobe správcu majetku štátu alebo k zmene vlastníka nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bod 1) tejto zmluvy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

Článok IV. Výška a úhrada nájomného

- 1) Výška nájomného je stanovená vo výške trhového nájomného 31,50 €/m² ročne za nebytové priestory, čo predstavuje celkom **2,69 €/deň**. Celkové nájomné za 10 pracovných dní je 26,90 €, slovom: Dvadsaťšesť 90/100.
- 2) Nájomca sa zaväzuje celkové nájomné uvedené v bode 1) tohto článku zmluvy uhradiť do 7 dní na účet prenajímateľa uvedený v článku I., na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
- 3) Za riadne a včas uhradené nájomné sa považuje úhrada nájomného pripísaná na účet prenajímateľa do termínov stanovených v bode 2) tohto článku zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, uhradí za každý deň omeškania úroky z omeškania. Výšku úroku z omeškania ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 586/2008 Z.z., § 3, ods. 1 a ods.2, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Prenajíateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečí poskytovanie dohodnutých služieb. Prenajíateľ vyhotoví o prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcom písomný protokol v 2 vyhotoveniach, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Príslušenstvo predmetu nájmu a jeho stav sa tiež uvedie do protokolu.
- 2) Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a to tak, aby nedochádzalo ku škodám.
- 3) Prenajíateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave.
- 4) Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenájomca. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
- 5) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Akékoľvek škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu, resp. na jeho príslušenstve, na spoločných častiach a zariadeniach budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza a budú spôsobené nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, budú nájomcom odstránené na jeho náklady. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť prenájomcovi vzniknuté škody, následky škôd a náklady, ktoré vynaložil prenájomca na odstránenie škôd, a to v plnej výške bezodkladne po výzve prenájomca na základe faktúry vystavenej prenájomcom.
- 6) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu, spoločných častí a spoločných zariadení budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby, resp. na odstránenie následkov škody. Nájomca je povinný umožniť prenájomcovi alebo tomu, koho prenájomca poveril vykonaním opravy, resp. odstránením škody, vstup do prenajatého priestoru, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a prístup k veci, ktorá vyžaduje opravu.
- 7) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, nadstavby, prístavby, rekonštrukcie, modernizácie, resp. iné technické zhodnotenie bez písomného súhlasu prenájomca.
- 8) Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu uvedené v bode 10) tohto článku zmluvy bez súhlasu prenájomca, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien uvedených v bode 10) tohto článku zmluvy hrozí prenájomcovi na predmete nájmu značná škoda, je prenájomca oprávnený odstúpiť od zmluvy.
- 9) Prenajíateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom alebo v sprievode nájomcom poverenej osoby. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenájomca za svojej prítomnosti, príp. za prítomnosti ním poverenej osoby umožní prenájomcovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi, vstup do priestorov predmetom nájmu, za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 10) Nájomca je povinný bezodkladne písomne upovedomiť prenájomca o zmene svojej právnej subjektivity, adresy, o zmene v osobe štatutárneho orgánu, bankového ústavu, č. účtu, príp. o ďalších zmenách, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
- 11) Nájomca zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, za ich vybavenie požiarnou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa Vyhlášky MV č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok. Nájomca zodpovedá v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci za bezpečný výkon práce v prenajatých priestoroch a za bezpečné pracovné prostredie, zabezpečenie CO v zmysle zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný upozorniť prenájomca na svoj úmysel vykonávať práce alebo organizovať podujatia, pri ktorých by mohli byť ohrození aj ostatní nájomníci alebo zamestnanci prenájomca. V tomto prípade je nájomca povinný oboznámiť prenájomca o možných rizikách, opatreniach a pokynoch na zaistenie BOZP alebo ochrany pred požiarmi ešte pred začatím predmetných prác.

- 12) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za hnutelný majetok nájomcu umiestnený v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, resp. zničenie. Nájomca si preto má hnutelný majetok poistiť na vlastné náklady.
- 13) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je táto zmluva o nájme nebytových priestorov neplatná.
- 14) Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
- 15) Nájomca ani prenajímateľ nemôžu na predmet nájmu zriadiť záložné právo.
- 16) Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi duplikát kľúčov od predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný kľúče zapečatiť, bezpečne uložiť a je oprávnený vstupovať do prenajatých nebytových priestorov v neprítomnosti nájomcu iba v prípade živelných pohrôm a v prípadoch ohrozujúcich zdravie a životy ľudí.
- 17) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do budovy uvedenej v čl. II. bod 1) zmluvy a od brány vedúcej do areálu prenajímateľa. Nájomca je povinný po odchode uzamykať vchod do budovy uvedenej v čl. II. bod 1) a bránu vedúcu do areálu prenajímateľa.
- 18) Prenajímateľ nezodpovedá za škody vnesených vecí.
- 19) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať kontrolu elektrických rozvodov, bleskozvodov a povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.
- 20) Upratovanie v prenajatých priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 21) Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť do 3 kalendárnych dní po ukončení zmluvy prenajaté priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Ak nájomca poruší povinnosť vypratať nebytový priestor riadne a včas, predmet nájmu môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach.

Článok VI. Prechodné a záverečné ustanovenia

- 1) Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy a budú číslované.
- 2) Na platnosť tejto zmluvy sa nevyžaduje súhlas Ministerstva financií SR v súlade s § 13, ods. 10 zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 3) Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany vyslovene súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
- 4) Zmluva je vyhotovená na štyroch stranách, v dvoch rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane jeden rovnopis a prenajímateľ jeden rovnopis.
- 5) Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že si zmluvu pred podpisom prečítali, s jej obsahom sa zoznámili a súhlasia s ním, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Martine dňa 5. apríla 2017



.....
za prenajímateľa
MVDr. Jozef Felcan, riaditeľ

.....
za nájomcu

Mgr. Katarína Hradská, LL.M