

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 6/2022/OFEM/NZ
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej len **Z m l u v a**)

Článok I.
Zmluvné strany

I.1. Prenajímateľ: *názov: Mesto Tornaľa*
sídlo: Mierová 14, 982 01 Tornaľa
IČO: 00319091
bankové spojenie: ČSOB, a.s.,
IBAN: SK49 7500 0000 0040 2934 1819
zastúpenie: Mgr. Anna Szögedi – primátor mesta

(ďalej len **p r e n a j í m a t e ľ**)

I.2. Nájomca: *Obchodné meno: SELYZ-NÁBYTOK, s.r.o.,*
sídlo: Komenského č. 50, 937 01 Želiezovce
IČO: 35921293
IČ DPH: SK2021946377
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd. Sro., vl.č.16253/N
bankové spojenie: VÚB, a.s. , pobočka Želiezovce, č.ú.: 1946109757/0200
IBAN:SK23 0200 0000 0019 4610 9757
zastúpenie: Lorin- Marian Arz , konateľ spoločnosti

(ďalej len **n á j o m c a**)

Preambula

Nájomca je dcérskou spoločnosťou jediného zakladateľa a spoločníka – Himolla Polstermotel, GmbH so sídlom Taufkirchen/Vils, Bavorsko, Nemecká republika. Podnikateľská skupina Himolla Group sa od roku 1948 dodnes vypracovala z rodinnej firmy na jednu z najvýznamnejších spoločností v Európe, vyrábajúcich čalúnený nábytok. Jej dcérske spoločnosti sa nachádzajú okrem Nemecka aj v Poľsku, Maďarsku, Rumunsku a Slovenskej republike. Je strategickým záujmom skupiny Himolla Group, rozvinúť dcérsku spoločnosť SELYZ-NÁBYTOK,s.r.o., do uceleného výrobného komplexu a preto okrem vlastnej investičnej výstavby realizovanej v sídle spoločnosti v Želiezovciach uzatvorila s prenajímateľom dňa 15.03.2012 Zmluvu o nájme nebytových priestorov a následne ďalšie dodatky k tejto zmluve, a dňa 11.07.2013 Zmluvu o nájme nebytových priestorov a následne ďalšie dodatky k tejto zmluve na základe ktorých užíva výrobný priestor v areáli Priemyselného parku mesta Tornaľa a zároveň využíva kvalifikovaný pracovný potenciál jeho občanov a ľudí z blízkeho okolia.

Nakoľko zmluvné strany sú nadmieru spokojné s ich doterajšou vzájomnou spoluprácou a nájomca má záujem na ďalšom rozvoji jeho podnikateľských aktivít v regióne prenajímateľa a záujem o dlhodobý zmluvný vzťah, pristupujú k ich naplneniu uzavretím nasledujúcej nájomnej zmluvy.

Článok II. **Úvodné ustanovenia**

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: budova súp. č. 1435 na pozemku parcelné č. KN-C 1869/12, zapísaná na LV č. 2490 k. ú. Tornaľa, mesto Tornaľa, okres Revúca.

Článok III. **Predmet a účel nájmu**

- III.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ zveruje nájomcovi do užívania časť budovy uvedenej v čl. II. Zmluvy, a to **priestory nachádzajúce sa v objekte SO 102, Hala č. 1 a Hala č. 2 s príslušenstvom, ktoré sú šrafovaním vyznačené v nákrese tvoriacom prílohu č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť, ako aj nebytových priestorov č. 1.37 (1 kobka trafostanice) nachádzajúce sa v objekte SO 102 a transformátor T3 1000 kVA, suchý typ a TSE 792/22, výr. č. 313406, 22/0,4 kV (ďalej len Predmet nájmu).** Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve a spôsobom v nej stanoveným a za užívanie Predmetu nájmu sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom stanoveným touto zmluvou.
- III.2.** Nájomca bude užívať Predmet nájmu výlučne ako výrobnú halu pre zhotovenie potahov čalúneného nábytku, čalúnenie nábytku, na skladovanie materiálu a na poskytovanie služieb všetkého druhu, a to v zmysle oprávnení, ktoré mu boli, resp. budú vydané na jeho podnikateľskú činnosť. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na iný účel len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- III.3.** Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky povolenia, vyjadrenia, súhlasy a ďalšie náležitosti, ktoré právne predpisy vyžadujú od vlastníka nehnuteľného majetku uvedeného v článku II. tejto zmluvy. Prenajímateľ vyhlasuje, že kolaudačné rozhodnutie vydané pre Predmet nájmu v plnom rozsahu zodpovedá podnikateľskej činnosti, ktorú nájomca hodlá v Predmete nájmu vykonávať, a že technické zariadenia inštalované v Predmete nájmu zodpovedajú platným právnym a technickým predpisom, pre výkon podnikateľskej činnosti nájomcu podľa tejto zmluvy.
- III.4.** Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky povolenia, vyjadrenia, súhlasy a ďalšie náležitosti, ktoré právne predpisy vyžadujú pre zriadenie a následné prevádzkovanie. Predmetu nájmu na účel stanovený touto zmluvou. V prípade požiadania prenajímateľom je nájomca povinný mu tieto podklady bezodkladne predložiť.
- III.5.** Mestské zastupiteľstvo mesta Tornaľa, v súlade s článkom 11 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Tornaľa a s majetkom štátu, ktorý mesto užíva, schválilo zámer a spôsob prenájmu prípadom hodným osobitného zreteľa uznesením č. 92/2022 zo dňa 28.04.2022 a dalo súhlas s uzatvorením tejto zmluvy **uznesením č. 141/2022 zo dňa 23.06.2022.**

Článok IV. **Doba trvania a skončenie nájmu**

- IV.1.** Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to od 01.07.2022 do 31.12.2027.**

- IV.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania štatutárnymi zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy pokiaľ sa nestanoví neskorší dátum.
- IV.3.** Pred uplynutím dohodnutej doby je nájom možné ukončiť dohodou, výpoveďou alebo okamžitým skončením.
- IV.4.** Dohoda o ukončení nájmu musí mať písomnú formu, pred podpísaním obidvoma zmluvnými stranami podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom. Nájom skončí dňom v nej dohodnutým.
- IV.5.** Prenajímateľ je oprávnený ukončiť nájom výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a nájomca z dôvodov uvedených § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
- IV.6.** Ak ktorákoľvek zmluvná strana opakovane porušuje ktorúkoľvek povinnosť vyplývajúcu jej z tejto zmluvy napriek tomu, že druhá zmluvná strana ju na porušovanie tejto povinnosti už predtým písomne upozornila a napriek tomuto upozorneniu nevykonala nápravu, je daná zmluvná strana oprávnená okamžite skončiť nájomný vzťah, a to doručením okamžitého skončenia nájmu predmetu nájmu. Nájom končí dňom doručenia okamžitého skončenia nájmu. Obe zmluvné strany sa zaväzujú, že o prípadných porušeníach tejto zmluvy budú vždy spoločne rokovať a budú sa snažiť dospieť k dohode tak, aby žiadna zo zmluvných strán túto zmluvu neporušovala.
- IV.7.** Nájomca sa zaväzuje, že v lehote do 7 dní odo dňa ukončenia nájmu riadne odovzdá Predmet nájmu prenajímateľovi, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Za riadne odovzdanie sa považuje jeho odovzdanie v stave v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie, Predmet nájmu bude vypratáný od všetkých hnutelných vecí vo vlastníctve nájomcu alebo tretích osôb s výnimkou vecí vo vlastníctve prenajímateľa a vecí, ktoré boli do Predmetu nájmu zabudované a tvoria jeho súčasť a na Predmete nájmu nebudú viaznuť akékoľvek práva tretích osôb alebo iné obmedzenia, ktoré vznikli alebo boli v prospech nich zriadené nájomcom alebo treťou osobou.
- IV.8.** O odovzdaní Predmetu nájmu sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedú vady vzniknuté počas trvania nájmu, ktorých pôvodom nie je obvyklé opotrebenie Predmetu nájmu, resp. zmeny na Predmete nájmu, ktoré vykonal nájomca so súhlasom prenajímateľa a ktoré sa stali súčasťou Predmetu nájmu. Vady je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v lehote dohodnutej zmluvnými stranami. V zápisnici zmluvné strany uvedú všetky svoje prípadné návrhy, ktoré budú považovať za potrebné, s cieľom vysporiadať zmiernou cestou všetky vzájomné pohľadávky a záväzky.
- IV.9.** Ak nájomca poruší povinnosť uvedenú v čl. IV.7. alebo čl. IV.8. Zmluvy je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 30,- € za každý deň omeškania.
- IV.10.** Ak po ukončení nájmu nájomca nevypracie alebo nezabezpečí vypratanie predmetu nájmu od všetkých hnutelných vecí vo vlastníctve nájomcu alebo tretích osôb, berie na vedomie, že prenajímateľ ho môže vypratať na jeho náklady a uložiť veci do depozitu tretej osoby, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok V.
Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

- V.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **10.000,-€ / mesiac**. (slovom: desaťtisíc eur mesačne)
- V.2. Nájomné je splatné vždy do siedmeho kalendárneho dňa bežného mesiaca. Platba sa považuje za zaplatenú pripísaním celej sumy na účet prenajímateľa uvedený v bode I.1 tejto zmluvy.
- V.3. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (dodávka plynu, vodného a stočného, odvod zrážkovej vody). Ceny služieb – dodávka zemného plynu, vodné, stočné a odvod zrážkovej vody - budú účtované priamo prenajímateľovi na základe zmlúv o ich dodávke, ktoré uzatvorí prenajímateľ s ich dodávateľmi. Náklady na dodávku vody a stočného znáša nájomca podľa počtu osôb zamestnaných v prevádzkovej jednotke nájomcu. Náklady na odvedenie zrážkovej vody znáša nájomca nasledovne :
- a/ z budovy v ktorej nájomca užíva Predmet nájmu podľa metrov štvorcových prenajímanej zastavanej plochy budovy podľa platných nájomných zmlúv o prenájme nebytových priestorov s nájomcami v predmetnej budove,
- b/ zo spevnených plôch a vrátane pomerne podľa počtu nájomcov pôsobiacich v rámci priemyselného parku.
- Náklady na dodávku zemného plynu budú preúčtované nájomcovi na základe skutočnej spotreby zaznamenatej samostatnými plynormermi pre vykurovanie objektov priemyselného parku. Mesačné zálohové platby sa určujú pre nájomcu nasledovne: zemný plyn **1500,- EUR**, vodné a stočné **900,- EUR** v termíne splatnosti nájomného podľa bodu V.1. Zmluvy, zrážková voda bez zálohy a náklady budú nájomcovi účtované po obdržaní faktúry od StVPS a.s. v ročnom vyúčtovaní režijných nákladov. Ostatné výdavky hradí nájomca, ktorý je oprávnený preúčtovať prenajímateľovi alikvotnú čiastku týchto výdavkov, a to na základe skutočnej spotreby prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje hradiť nájomcovi mesačné zálohové platby za ostatné služby vo výške 400,- EUR v termíne do 15. dňa bežného mesiaca na účet nájomcu uvedený v bode I.2 tejto zmluvy. Nájomca je povinný zúčtovať skutočný odber za dodávku ostatných služieb bezodkladne po obdržaní zúčtovacej faktúry od ich dodávateľov. Náklady na strážnu službu budú znášať zmluvné strany podľa zmlúv uzavretých s poskytovateľom strážnej služby. V prípade ak dôjde k inej dohode medzi poskytovateľom strážnej služby a zmluvnými stranami, na základe ktorej uzavrie zmluvu o poskytovaní strážnej služby len s niektorou zmluvnou stranou, zmluvné strany sú povinné bezodkladne uzatvoriť dodatok k tejto zmluve, resp. samostatnú dohodu, na základe ktorej si náklady na stráženie rozdelia. V takomto prípade však platí, že náklady nájomcu na stráženie budú určené pomerným podielom podľa metrov štvorcových prenajímanej podlahovej plochy z celkových podlahových plôch v rámci priemyselného parku.
- V.4. Prenajímateľ je oprávnený každoročne zvýšiť nájomné o sumu zodpovedajúcu Indexu rastu spotrebiteľských cien (infláciu), ktorá bude vyhlásená Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ sa zaväzuje plánovanie takejto zmeny vopred Nájomcovi oznámiť a riadne ju prerokovať.
- V.5. Ak je nájomca v omeškani s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania až do zaplatenia celej dlžnej sumy.
- V.6. Nájomca uhradil dňa 20.03.2012 v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 15.03.2012 kauciu vo výške 4.800,- €. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatená kaucia v sume 4.800,- € z predchádzajúceho nájomného vzťahu sa preklopí do nového nájomného vzťahu v zmysle tejto zmluvy. Kaucia slúži na úhradu akýchkoľvek pohľadávok prenajímateľa, ktoré mu vzniknú voči nájomcovi počas trvania nájmu. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu udržiavať kauciu v tejto výške. Ak prenajímateľ oznámi nájomcovi, že došlo k zníženiu kaucie z dôvodu jednostranného zápočtu jeho splatnej pohľadávky, je nájomca povinný v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia túto kauciu doplatiť. Kaucia, resp. jej zvyšná časť po odpočítaní prípadných pohľadávok prenajímateľa, bude nájomcovi vrátená do 3 dní od podpísania zápisnice o odovzdaní Predmetu nájmu.

VI. **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- VI.1.** Prenajímateľ odovzdal nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie dňa 30.04.2012 (hala č.1) a dňa 04.09.2013 (hala č. 2). Vonkajšie priestory, v ktorých sa Predmet nájmu nachádza, budú strážené pred ich poškodením 24 hodinovou strážnou službou v zmysle ustanovenia bodu V.3 zmluvy.
- VI.2.** Nájomca vyhlasuje, že bol so stavom Predmetu nájmu oboznámený a prebral ho v stave v akom sa nachádzal ku dňu vystavenia odovzdávacích protokolov ktorých sa uviedol a zdokumentoval stav Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu na účel uvedený v Zmluve a tento účel nie je oprávnený meniť. Ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať Predmet nájmu na uvedený účel, je povinný o tom bezodkladne upovedomiť prenajímateľa.
- VI.3.** Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečovať údržbu vnútorných priestoroch Predmetu nájmu a odstraňovať v nich vady a nedostatky, ktoré ich užívaním alebo poškodením vznikli. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, je prenajímateľ oprávnený tieto činnosti vykonať na náklady nájomcu.
- VI.4.** Prenajímateľ sa zaväzuje vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečovať opravy a údržbu vonkajšej časti budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu a opravy a údržbu zariadení, ktoré k nej prislúchajú, údržbu vonkajších komunikačných priestorov a ciest, ktoré k tejto budove vedú. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 24 hodín, oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania týchto opráv a umožniť mu ich vykonanie v primeranej lehote. Ak nájomca túto povinnosť poruší zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. V prípade, že potreba opravy je spôsobená konaním nájomcu, jeho zamestnancov alebo návštevníkov, prenajímateľ zabezpečí vykonanie opravy a náklady s tým spojené vyúčtuje nájomcovi. Prenajímateľ je povinný túto činnosť vykonávať tak, aby užívanie Predmetu nájmu nájomcom bolo nerušené.
- VI.5.** Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny a úpravy Predmetu nájmu len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. V súhlase prenajímateľ uvedie rozsah zmien a úprav a termíny ich vykonania. Všetky zmeny, dostavby, prístavby a iné investície, ktoré vykonal nájomca v Predmete nájmu s písomným súhlasom prenajímateľa do skončenia nájmu, sa stávajú jeho súčasťou. Zmluvné strany môžu v písomnom dodatku k tejto zmluve určiť rozsah a spôsob úhrady nákladov vynaložených nájomcom na Predmet nájmu, resp. spôsob ich kompenzácie s nájomným. Nájomca nie je oprávnený uplatniť si nárok na náhradu iných nákladov okrem tých, ktoré vynaložil na rekonštrukciu a modernizáciu Predmetu nájmu v rozsahu a spôsobom uvedeným v dodatku k tejto zmluve a ktoré boli vykonané v súlade s rozhodnutím príslušných orgánov prenajímateľa a ostatných dotknutých orgánov. Zmluvné strany sa môžu v dodatku k tejto zmluve v súlade s ust. § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov dohodnúť, že prenajímateľ udelí nájomcovi súhlas, aby náklady, ktoré podľa ustanovenia zmluvy uhradil, resp. niesol na svoju ťarchu, nájomca sám aj odpisoval.
- VI.6.** Prenajímateľ nie je oprávnený odmietnuť nájomcovi súhlas podľa čl. VI.5. tejto zmluvy v prípade ak sú zmeny Predmetu nájmu nevyhnutné pre montáž strojov a zariadení potrebných pre výrobu a skladovanie vyrábaných produktov, ako aj s tým súvisiace technické vylepšenie výrobných priestorov (vzduchotechnika, inštalácia elektrických komponentov, osvetlenie, osadenie pomocných políc, atď.). Tento súhlas udelí prenajímateľ nájomcovi bezodkladne po predložení nákresu, v ktorom budú všetky tieto zmeny vyznačené a nájomca predloží všetky súhlasné stanoviská dotknutých orgánov, ktoré na dané úpravy vydávajú svoj súhlas.
- VI.7.** Všetky úpravy a zmeny vykonávané nájomcom v/na Predmete nájmu musia byť vykonané v súlade s technickými, bezpečnostnými, hygienickými a právnymi predpismi takým spôsobom, aby nerušili alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných

nájomcov a užívateľov alebo návštevníkov ostatných obchodných priestorov. Nájomca je povinný osobitne prihliadať na správne osvetlenie a estetickú úpravu Predmetu nájmu.

- VI.8.** Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zabezpečená kompatibilita so zariadeniami prenajímateľa a zároveň zabezpečená dostatočná informovanosť prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky Predmetu nájmu. Prenajímateľ súhlasí s inštaláciou video-kamerového systému a zabezpečovacieho poplašného systému v Predmete nájmu. Náklady na inštalácie týchto systémov znáša nájomca.
- VI.9.** Prenajímateľ môže v spoločných priestoroch kedykoľvek realizovať vylepšenia, stavebné úpravy, dostavby, prístavby a podobne. Prenajímateľ je povinný vykonávať tieto úpravy spôsobom, ktorý obmedzí prevádzku nájomcu v čo najmenšom rozsahu.
- VI.10.** Nájomca je v prípade nevyhnutnej prevádzkovej potreby povinný umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám, po predchádzajúcom oznámení prenajímateľom, prístup do Predmetu nájmu. Vykonanie a priebeh prác nesmie bezdôvodne obmedzovať alebo zdržiavať.
- VI.11.** Nájomca na vlastné náklady zabezpečí deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekciiu Predmetu nájmu podľa potreby. Nájomca je taktiež povinný na vlastné náklady vykonávať pravidelné revízie, kontroly a všetky ostatné pravidelné povinnosti v zmysle platných právnych predpisov (najmä požiarne ochrana a revízie elektrických, plynových a iných zariadení), ktoré sú vo vlastníctve nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať starostlivosť a údržbu prevádzkovej techniky, ktoré sa nachádzali v Predmete nájmu v čase odovzdania Predmetu nájmu.
- VI.12.** Nájomca je povinný v Predmete nájmu zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo Zákonníka práce, zákona č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a ďalších právnych predpisov, upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci. Zmluvné strany si poskytujú vzájomnú pomoc vzhľadom na charakter spoločne užívaného objektu. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať o nedostatkoch zistených štátnym dozorom na úseku BOZP, ako aj o všetkých zmenách majúcich vplyv na BOZP v Predmete nájmu.
- VI.13.** Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu dodržiavať povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, vypracovať potrebnú dokumentáciu o ochrane pred požiarmi v súlade s týmto zákonom, najmä § 4 ods. b), e), f), g), h), j), l) a n) a taktiež opatrenie pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, napr. z ustanovení § 1, §2, §5, §9 a §11 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z.. Nájomca sa zaväzuje pred začatím a počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať o všetkých nedostatkoch zistených štátnym požiarnym dozorom, ako aj o všetkých zmenách v oblasti ochrany pred požiarmi. Školenie o ochrane pred požiarmi, odbornú prípravu pre protipožiarne hliadky si obidve zmluvné strany zabezpečujú samostatne. Zmluvné strany sa dohodli na samostatnom zriadení „OHLASOVNE POŽIARU“, s tým, že nájomca okamžite ohlásí požiar a následne oznámi prenajímateľovi. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi pre splnenie jeho povinností podľa tohto bodu zmluvy, všetky potrebné podklady, listiny, technickú dokumentáciu, či iné písomné podklady tak, aby nájomca mohol svoje povinnosti plniť bez zbytočného odkladu a v plnom rozsahu.
- VI.14.** Nájomca umožní prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu minimálne 1 krát mesačne za účelom kontroly dodržiavania jeho povinností, ako aj kontroly Predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek v priebehu trvania zmluvy zisťovať, či nájomca užíva predmet zmluvy v súlade s jej účelom.

- VI.15.** Nájomca nie je oprávnený prenechať bez písomného súhlasu prenajímateľa Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- VI.16.** Nájomca je povinný poistiť svoj huteľný majetok nachádzajúci sa v Predmete nájmu pre prípad jeho poškodenia, odcudzenia alebo zničenia. Prenajímateľ vyhlasuje, že budovu, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu má poistenú pre prípad jej zničenia alebo poškodenia.
- VI.17.** Nájomca má právo v primeranom rozsahu a v súlade s prevádzkovým poriadkom užívať spoločné priestory, vrátane priestorov a zariadení pre zásobovanie, obslužných komunikácií atď. (ďalej len spoločné priestory) spôsobom, ktorý neobmedzí ďalších nájomcov alebo návštevníkov. Nájomca nebude odkladať tovar či iné predmety v spoločných priestoroch mimo miest na to určených. Prenajímateľ sa zaväzuje relevantným spôsobom oboznámiť nájomcu resp. predložiť mu prevádzkový poriadok k užívaniu spoločných priestorov a zariadení pre zásobovanie a obslužné komunikácie.
- VI.18.** Nájomca je oprávnený uskutočňovať akékoľvek úpravy súvisiace s vonkajším vzhľadom budovy, v ktorej sa Predmetu nájmu nachádza (umiestnenie reklamných tabúl, rôznych nápisov, plagátov a iných vecí nájomcu vo výklade, na stenách a fasáde) výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť estetický vzhľad Predmetu nájmu.
- VI.19.** Zmluvné strany konštatujú, že nájomca na svoje náklady do Predmetu nájmu obstaral a nainštaloval elektrickú požiarňu signalizáciu (ďalej len „EPS“), ktorej výber a inštalácia vyhovujú požiadavkám a prevádzkovým potrebám nájomcu, v rozsahu rozpočtu vypracovaného dodávateľom EPS za celkovú cenu 40430,68 € uhradenej nájomcom. Prenajímateľ schválil realizáciu EPS a zároveň sa zaviazal, že poskytne nájomcovi v období od 01.07.2016 do 31.12.2025 (t.j. 102 kalendárnych mesiacov), zľavu na mesačnom nájomnom vo výške 1/102-tiny ceny tejto investície nájomcu, t.j. 396,38 €/mesiac.
- VI.20.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo odpisovať ním zrealizovanú investíciu, ktorej obstarávací cena činí 40.430,68 €, pričom účtovný odpis investície predstavuje sumu 396,38 € mesačne. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť funkčnosť EPS do doby skončenia nájmu.
- VI.21.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca prevedie vlastnícke právo k EPS na prenajímateľa ku dňu 31.12.2025, v prípade ukončenia nájmu pred uvedeným termínom, v účtovnej zostatkovej cene investície, na ktorú uplatní príslušnú DPH platnú v čase prevodu alebo v čase ukončenia nájmu. Odo dňa prevodu vlastníckych práv bude prenajímateľ znášať všetky náklady na údržbu, alebo opravy EPS.

Článok VII. **Záverečné ustanovenia**

- VII.1.** Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len na základe písomných a očíslovaných dodatkov. Zmluvné strany sa zaväzujú, že počas zmluvného vzťahu budú pri uplatňovaní práv z tejto zmluvy vždy uprednostňovať cestu vzájomných rokovaní a zmiernych riešení tak, aby naplnili svoje vzájomné ciele stanovené v preambule tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade s ust. § 525 ods. 2 Občianskeho zákonníka žiadna pohľadávka vzniknutá pri realizácii tohto zmluvného vzťahu, alebo v súvislosti s jeho ukončením nebude postúpená žiadnou zo zmluvných strán na tretiu osobu.
- VII.2.** Ak budú niektoré ustanovenia tejto zmluvy neplatné, nestáva sa neplatnou celá zmluva. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neplatné ustanovenie zmluvy bezodkladne nahradia ustanovením platným, ktorého význam bude v súlade s cieľom nahradzovaného ustanovenia.

- VII.3.** Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu zmluvnej strany uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. Ak zmluvná strana, ktorej je zásielka adresovaná, odmietne túto prevziať alebo ju neprevezme v úložnej lehote na pošte považuje sa deň uloženia na pošte alebo deň odoprenia prevzatia zásielky za deň doručenia. Ak ktorákoľvek zmluvná strana zmení obchodné meno alebo sídlo alebo sa zmenia iné podstatné údaje je daná zmluvná strana povinná bezodkladne oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe údaje.
- VII.4.** Táto zmluva ruší a nahrádza Zmluvu o nájme nebytových priestorov uzatvorenú medzi zmluvnými stranami dňa 11.07.2013 a následne ďalšie jej dodatky.
- VII.5.** Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Po jej podpísaní všetkými jej účastníkmi obdrží každá zmluvná strana po dvoch rovnopisoch.
- VII.6.** Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na základe súhlasu ju podpisujú.

V Tornali, dňa 29.06.2022

Za prenajímateľa - Mesto Tornal'a:

Mgr. Anna Szögedi, primátor mesta

V Želiezovciach, dňa 30.06.2022

Za nájomcu - SELYZ - NÁBYTOK, s.r.o. :

Lorin - Marian Arz , konateľ spoločnosti

