

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len „**Zmluva**“)

uzavretá medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

PRENAJÍMATEĽ

Obchodné meno: **Obec Beňuš**
Sídlo: Beňuš 355, Beňuš, 97664
IČO: 00313289
Číslo účtu (IBAN): SK30 5600 0000 0020 0451 9001
Banka: PRIMA Banka Brezno
Zastúpená: Katarína Srnková, starostka obce Beňuš

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

NÁJOMCA

Obchodné meno: **TERNO real estate s.r.o.**
Sídlo: Bratská 3, 851 01 Bratislava
IČO: 50 020 188
IČ DPH: SK2120151011
Číslo účtu (IBAN): SK42 1111 0000 0013 9377 8001
Banka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka č. 107153/B
Konajúci: Stanislav Čajka, konateľ
Ing. Maroš Straka, konateľ

(ďalej len „**Nájomca**“; Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ a každý z nich jednotlivo aj ako „**Zmluvná strana**“)

1 PREDMET a ÚČEL ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 nehnuteľnosti - stavby so súpisným číslom 355, postavenej na pozemku p. č. 1005 nachádzajúcej sa v katastrálnom území: Beňuš, obec: Beňuš, okres Brezno (ďalej len „**Budova**“), ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 335 vedenom Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom. Uvedený list vlastníctva je prílohou č. 1 tejto Zmluvy.
- 1.2 Na základe tejto Zmluvy Prenajímateľ prenecháva a Nájomca preberá do užívania nebytový priestor (ďalej len „**Predmet nájmu**“ alebo „**Nebytový priestor**“), nachádzajúci sa na prízemí Budovy špecifikovanej v bode 1.1. tejto Zmluvy. Pôdorys predmetu nájmu a presné umiestnenie je znázornené grafickým spôsobom v prílohe č. 2 tejto Zmluvy. Prenajímateľ zároveň uvádza presnú adresu Predmetu nájmu Pri hlavnej ceste 355, 976 64 Beňuš, ktorú bude Nájomca používať vo vzťahu komunikácie a identifikácie k zákazníkom a príslušným štátnym orgánom.
- 1.3 Účelom nájmu je uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Nájomcu spočívajúcej v prevádzkovaní predajne s potravinami, ktoré sa predávajú v maloobchodnej sieti TERNO alebo KRAJ na území Slovenskej republiky, vrátane tovaru, predávaného ako doplnkový tovar k štandardnému sortimentu, predávanému v maloobchodnej sieti TERNO alebo KRAJ v súlade s predmetom činnosti Nájomcu. Nájomca má právo na pokojné a nerušené užívanie Predmetu nájmu a Prenajímateľ ma povinnosť vytvoriť podmienky na to, aby toto právo Nájomcu bolo vytvorené a zabezpečené počas celej doby Nájmu.
- 1.4 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 1.5 Nájomca má právo v primeranom rozsahu a za podmienok podľa tejto Zmluvy užívať spoločné priestory a zariadenia Budovy, priestory pri zásobovacej rampe, obslužných a prístupových komunikácií, hygienickú miestnosť, ktorých vlastníkom je Prenajímateľ. Nájomca je oprávnený užívať tieto spoločné priestory tak, že tým neobmedzí Prenajímateľa, ďalších prípadných nájomcov alebo návštevníkov Budovy. Zmluvné strany sa dohodli, že odmena za uvedené užívanie je zahrnutá v Nájmomnom.
- 1.6 Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti tejto Zmluvy poskytnúť a zabezpečiť Nájomcovi, jeho dodávateľom a zákazníkom možnosť parkovania a nepretržité užívanie zásobovacej rampy, ktorá je súčasťou Budovy, kde sa Predmet nájmu nachádza. Zmluvné strany sa dohodli, že odmena za uvedené služby je zahrnutá v Nájmomnom.
- 1.7 Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti tejto Zmluvy poskytnúť a umožniť Nájomcovi umiestnenie reklamných nápisov a označeníach Nájomcu týkajúce sa prevádzkovania predajne s potravinami na fasádnych stenách Budovy, výkladoch Predmetu nájmu, na prístupových komunikáciách a parkoviskách, pričom grafické znázornenie reklamných nápisov a označení predloží Nájomca Prenajímateľovi na požiadanie prostredníctvom Oprávnených osôb vždy päť (5) dní vopred pred samotnou realizáciou reklamných nápisov a označení. Zmluvné strany sa dohodli, že odmena za uvedené služby je zahrnutá v Nájmomnom.

2 DOBA NÁJMU a ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

- 2.1 Nájom podľa tejto Zmluvy sa uzatvára na **dobu neurčitú** od 1.7.2022 (ďalej len „**Základná doba nájmu**“).
- 2.2 Nájomca je povinný prevziať od Prenajímateľa a Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu a to v termíne 01.07.2022 (ďalej len „**Deň odovzdania**“). Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca začne prevádzkovať Predmet nájmu v zmysle účelu nájmu podľa tejto Zmluvy najneskôr od 01.07.2022 (ďalej len „**Deň otvorenia**“). O odovzdaní Predmetu nájmu sa spíše Odovzdávací a preberací protokol podpísaný obidvomi Zmluvnými stranami; každá zo Zmluvných strán obdrží po

jednom jeho vyhotovení (ďalej len „**protokol**“). Súčasťou protokolu bude aj fotodokumentácia Predmetu nájmu a tiež uvedenie prípadných nedostatkov na Predmete nájmu Nájomcom určenou lehotou na ich odstránenie Prenajímateľom.

3 NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

3.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za Predmet nájmu vo výške **332,-** EUR / za mesiac, pričom Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve (ďalej len „**Nájomné**“). Zmluvné strany vyhlasujú, že výška Nájomného je v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Dňom otvorenia v zmysle bodu 2.2, čl. 2 tejto Zmluvy je Nájomca povinný platiť Nájomné, pričom prvé Nájomné sa vypočíta alikvotne podľa počtu dní v danom mesiaci, za obdobie odo Dňa otvorenia do konca príslušného mesiaca, počas ktorých mohol Nájomca riadne užívať Predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto Zmluve za predpokladu, že Deň otvorenia nezačína prvým dňom v danom mesiaci.

3.2 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že odmeny za užívanie spoločných priestorov a zariadení Budovy, a služieb podľa bodu 1.5 až 1.7 čl. 1 tejto Zmluvy sú zahrnuté v Nájomnom.

3.3 Nájomca je povinný hradiť Nájomné na bankový účet Prenajímateľa a to na základe Prenajímateľom vystaveného daňového dokladu so splatnosťou vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiac, za ktorý sa Nájomné platí. Prenajímateľ je povinný vystaviť a doručiť Nájomcovi faktúru za Nájomné za príslušný kalendárny mesiac najneskôr desať (10) dní pred jej splatnosťou. Prenajímateľ je povinný uvádzať vo faktúre všetky náležitosti daňového a účtovného dokladu. V prípade, ak faktúra nespĺňa náležitosti podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, má Nájomca právo vrátiť faktúru bez úhrady v čase jej splatnosti Prenajímateľovi na doplnenie a/alebo opravu. Lehota splatnosti faktúry začne v takomto prípade plynúť odo dňa doručenia opravenej a/alebo doplnenej faktúry Nájomcovi.

Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený posilať faktúry za všetky finančné povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy elektronickou poštou. Nájomca týmto udeľuje súhlas, aby mu Prenajímateľ posielal faktúry za všetky finančné povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy elektronickou poštou. Prenajímateľ je povinný doručovať elektronickú faktúru Nájomcovi na e-mailovú adresu faktury@terno.sk. Elektronická faktúra sa považuje za doručeníu a jej obsah za oznámený Nájomcovi dňom, kedy Prenajímateľ odošle elektronickú faktúru Nájomcovi v súlade s týmto článkom. V tomto prípade je Prenajímateľ povinný podpísať a zasláť tento účtovný záznam v súlade s ustanoveniami § 32 a § 33 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov tak, aby prenos účtovného záznamu bol zabezpečený pred jeho zneužitím, poškodením, zničením, neoprávnenými zásahmi doň a neoprávneným prístupom k nemu.

3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že faktúra je uhradená riadne a včas, ak bola odpísaná z bankového účtu Nájomcu v lehote a za podmienok podľa bodu 3.3 tohto článku. Ak deň splatnosti prípadne na sobotu, nedeľu, sviatok, alebo deň pracovného pokoja v Slovenskej republike, posúva sa dátum splatnosti na najbližší nasledujúci pracovný deň.

3.5 Prípadné zmeny v platobných podmienkach budú upravené a dohodnuté vždy písomne, prípadne dodatkom k tejto Zmluve, ak to povaha zmeny vyžaduje.

3.6 Pre daňové účely je plnenie vo forme nájmu podľa tejto Zmluvy poskytované ako čiastkové plnenia, ktoré sú samostatnými zdaniteľnými plneniami. Čiastkové plnenie znamená zdaniteľné plnenie, ku ktorému dochádza každý kalendárny mesiac. Nájomca vyhlasuje, že je platcom DPH a je povinný udržiavať svoju registráciu platcu DPH po celú dobu trvania tejto Zmluvy.

3.7 V prípade, ak dôjde k takému poškodeniu Predmetu nájmu, prípadne k obmedzeniu jeho užívania, že užívanie Predmetu nájmu bude vylúčené alebo obmedzené, je Prenajímateľ povinný znížiť Nájomné o

aliquotnú časť Nájomného podľa počtu dní, počas ktorých nemohol Nájomca riadne užívať Predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto Zmluve a to v zmysle zásad uvedených v § 673 a § 674 Občianskeho zákonníka.

3.8 Zmluvné strany sa dohodli na Ročnej indexácii nasledovne:

- 3.8.1 Nájomné bude zvyšované vždy k 1. januáru každého kalendárneho roku (ďalej len „Deň indexácie“), a to o 80% ročnej miery inflácie vyjadrenej prírastkom Harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien v Slovenskej republike publikovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ďalej len „Index“). Nájomca je povinný platiť upravené Nájomné od príslušného Dňa indexácie.
- 3.8.2 V prípade, že Index prestane byť z akéhokoľvek dôvodu naďalej publikovaný, nahradí ho iný podobný index alebo porovnateľný štatistický údaj vyhlasovaný príslušným orgánom, ktorý Prenajímateľ podľa svojho rozumného uváženia zvolí.
- 3.8.3 Prvým Dňom indexácie je 1.1.2023. Vzhľadom k tomu, že príslušný Index je známy po 1. januári príslušného kalendárneho roku, bude indexácia uskutočnená po uverejnení Indexu a to späťne za obdobie od 1. januára daného kalendárneho roka. Prenajímateľ je povinný vypočítať zmenu Nájomného spravidla k prvému (1.) marcu príslušného kalendárneho roku a upovedomiť Nájomcu o výške zmeny do tridsiateho prvého (31.) marca daného kalendárneho roku.
- 3.8.4 Nájomca je povinný doplatiť aliquotnú časť medzi pôvodným Nájomným a novým Nájomným na základe indexácie podľa tohto bodu 3.8 na základe faktúry Prenajímateľa.

4 ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM

4.1 Nájomca je povinný platiť okrem Nájomného aj úhradu za dodávku služieb a médií, zaisťujúce riadnu prevádzku Predmetu nájmu:

- 4.1.1 dodávky elektrickej energie,
- 4.1.2 dodávky tepla alebo plynu,
- 4.1.3 dodávky vody, odvod odpadových a dažďových vôd,
- 4.1.4 odvoz a likvidácia odpadu a/alebo,

(ďalej len „**Poplatok/y**“).

4.2 Nájomca je povinný uhrádzať Poplatok na bankový účet Prenajímateľa č. IBAN: SK30 5600 0000 0020 0451 9001, vedený v PRIMA Banke Brezno, ktorý mu Prenajímateľ oznámi, na základe Prenajímateľom vystaveného daňového dokladu so splatnosťou vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca za kalendárny mesiac pozadu, za ktorý sa Poplatok platí. Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi faktúru na Poplatok za príslušný kalendárny mesiac najneskôr desať (10) dní pred jej splatnosťou. Prenajímateľ je povinný uvádzať vo faktúre všetky náležitosti daňového a účtovného dokladu. V prípade, ak faktúra nespĺňa náležitosti podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, má Nájomca právo vrátiť faktúru bez úhrady v čase jej splatnosti Prenajímateľovi na doplnenie a/alebo opravu. Lehota splatnosti faktúry začne v takomto prípade plynúť odo dňa doručenia opravenej a/alebo doplnenej faktúry Nájomcovi.

4.3 Nájomca nie je povinný okrem platieb uvedených v tomto článku a článku 3 tejto Zmluvy uhrádzať Prenajímateľovi žiadne iné platby súvisiace so službami a médiami a Prenajímateľ nemá právo ich od Nájomcu žiadať.

4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v termíne do 31.01. každého nasledujúceho kalendárneho roka trvania nájmu zašle Prenajímateľ Nájomcovi písomné oznámenie (ďalej len „**Vyúčtovanie**“), ktoré bude obsahovať:

- 4.4.1 skutočnú výšku Poplatkov za predchádzajúci kalendárny rok na základe reálnej spotreby Nájomcu podľa podružných meračov,
- 4.4.2 výšku rozdielu medzi skutočnými nákladmi súvisiace so službami a médiami a zaplatenými Poplatkami na náklady súvisiace so službami a médiami pripadajúcim na daný kalendárny rok.

4.5 Pokiaľ bude skutočná výška nákladov súvisiacich so službami a médiami za predchádzajúci kalendárny rok vyššia ako suma zaplatená Nájomcom ako Poplatky na náklady súvisiace so službami a médiami, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu (vrátane príslušnej zákonom stanovenej dane z pridanej hodnoty) na základe faktúry Prenajímateľa. Pokiaľ bude skutočná výška nákladov súvisiacich so službami a médiami za predchádzajúci kalendárny rok nižšia ako čiastka zaplatená Nájomcom ako Poplatky na náklady súvisiace so službami a médiami, preplatok sa započíta na ďalšie platby Poplatkov na náklady súvisiace so službami a médiami. Ak prenajímateľ preplatok nezapočíta alebo nebude môcť celý započítať vzhľadom na zostávajúcu časť Doby nájmu, vyplatí ho Nájomcovi.

4.6 V pracovný deň, na ktorom sa dohodnú zmluvné strany, je Nájomca oprávnený nahliadnuť do podkladov Prenajímateľa za účelom overenia služieb a médií podľa bodu 4.1 tohto článku (tzv. „Open Book Policy“) za príslušné časové obdobie. Takéto overenie sa môže uskutočniť jedenkrát do mesiaca počas bežnej pracovnej doby Prenajímateľa na mieste, ktoré určí Prenajímateľ. V prípade, ak nebudú informácie dostupné na preskúmanie Nájomcom v dohodnutý deň, Prenajímateľ je povinný určiť iný možný termín, najneskôr v lehote troch (3) pracovných dní odo dňa nedostupnosti týchto informácií.

5 ZÁBEZPEKA

5.1 Plnenie všetkých povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy, či v súvislosti s ňou bude zabezpečené nižšie uvedeným zabezpečením vo forme peňažnej nájmovej zábezpeky (ďalej len „**Depozit**“). Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi Depozit v lehote 30 dní po podpise Zmluvy na účet Prenajímateľa uvedeného v záhlaví Zmluvy. Depozit musí po dobu nájmu vždy dosahovať výšku jednomesačného Nájomného. Ku dňu uzavretia tejto Zmluvy tak Depozit musí dosahovať najmenej sumu 332,- EUR.

5.2 Prenajímateľ je oprávnený použiť peňažné prostriedky z Depozitu pri omeškaní Nájomcu s niektorou z platieb podľa tejto Zmluvy, či podľa právnych predpisov, alebo v prípade iného porušenia povinností Nájomcom stanovenej touto Zmluvou alebo právnymi predpismi.

5.3 Nájomca je povinný na výzvu Prenajímateľa do dvadsať (20) pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy doplniť Depozit tak, aby jeho výška dosahovala hodnotu podľa ods. 5.1 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany stanovujú, že vyššie uvedené platí obdobne v prípadoch, keď bude časť, či celý Depozit použitý Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy.

5.4 Depozit je povinný Prenajímateľ vrátiť späť Nájomcovi do tridsiatich (30) dní po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy a riadnom protokolárnom odovzdaní Nebytových priestorov zo strany Nájomcu a ich prevzatím Prenajímateľom a to po vyúčtovaní všetkých záväzkov Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy a prípadných škôd.

5.5 Po dobu trvania tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený nakladať s Depozitom v zmysle Zmluvy a Nájomca nemá nárok na úhradu úrokov či na iné plnenia z Depozitu.

5.6 Kedykoľvek počas nájmu je Nájomca oprávnený podľa svojho uváženia nahradiť Depozit Bankovou zárukou. V takom prípade, Nájomca zabezpečí vystavenie Bankovej záruky a doručí ju Prenajímateľovi a zabezpečí trvanie platnosti Bankovej záruky počas celej doby nájmu. Po doručení

Bankovej záruky, Prenajímateľ vráti Nájomcovi Depozit do tridsiatich (30) dní odo dňa jej doručenia.

6 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu a príslušenstvo v súlade s účelom, na ktorý je určený.
- 6.2 Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Uvedené neplatí, ak podnájomca bude v Predmete nájmu, na základe zmluvného vzťahu medzi Nájomcom a podnájomcom, pokračovať v prevádzkovaní predajne s potravinami, ktoré sa predávajú v maloobchodnej sieti TERNO alebo KRAJ na území Slovenskej republiky, vrátane tovaru, predávaného ako doplnkový tovar k štandardnému sortimentu, predávanému v maloobchodnej sieti TERNO alebo KRAJ v súlade s predmetom činnosti Nájomcu a podnájomcu, pričom obsahom zmluvného vzťahu medzi Nájomcom a podnájomcom musia byť podstatné podmienky tejto Zmluvy; na takýto prípad podnájmu udeľuje Prenajímateľ svoj výslovný súhlas.
- 6.3 Prenajímateľ uzatvorí a po celú dobu platnosti Zmluvy bude udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu (kópie uzatvorených poisťných zmlúv vzťahujúcich sa k Predmetu nájmu a Budove Prenajímateľ bezodkladne poskytne na požiadanie Nájomcovi), pričom tieto poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- 6.3.1 poisťovanie zodpovednosti Prenajímateľa za škody, vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom Budovy, prevádzkou a z činností Prenajímateľa vo vzťahu k Budove vrátane úrazu alebo smrti fyzických osôb;
 - 6.3.2 živelné poistenie Budovy vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
 - 6.3.3 poisťovanie rizika krádeže vlámaním, vandalizmu a poistenie skiel Predmetu nájmu.
- 6.4 Náklady Prenajímateľa vyplývajúce z vyššie uvedených poistení nie je oprávnený požadovať (ani čiastočne) od Nájomcu.
- 6.5 Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- 6.5.1 poisťovanie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb,
 - 6.5.2 poisťovanie rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu, poisťovanie proti lúpeži a vandalizmu,
 - 6.5.3 poisťovanie Predmetu nájmu proti škode spôsobenej živlom, vodou z vodovodných zariadení, vrátane poistenia majetku Nájomcu a tovaru v Predmete nájmu.
- 6.6 V prípade, ak na Predmete nájmu vznikne škoda v dôsledku konania Nájomcu, pričom za konanie Nájomcu sa pre účely tohto bodu považuje konanie poverených alebo splnomocnených osôb Nájomcom v Predmete nájmu, a Nájomca nemá proti takémuto konaniu resp. poškodeniu Predmetu nájmu uzatvorenú poisťnú zmluvu, z ktorej by bolo uhradené odškodnenie takto vzniknutej škody na Predmete nájmu, je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá na Predmete nájmu vznikne v dôsledku konania Nájomcu, ak takáto škoda nebude Prenajímateľovi uhradená (odškodnená) z poisťnej zmluvy uzatvorenej vo vzťahu k Predmetu nájmu Prenajímateľom a/alebo nebude uhradená v celom rozsahu. V prípade ak príslušná poisťovňa odmietne nahradiť Prenajímateľovi škodu vzniknutú na Predmete nájmu spôsobenú konaním Nájomcu (v rozsahu podľa tohto bodu Zmluvy) z dôvodu, že išlo o úmyselné konanie Nájomcu, je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu vzniknutú na Predmete nájmu v celom rozsahu. V prípade, ak Nájomca nebude mať uzatvorenú poisťnú zmluvu v súvislosti s prípadnými škodami na Predmete nájmu a v dôsledku konania Nájomcu v rozsahu podľa tohto bodu Zmluvy vznikne na Predmete nájmu škoda a táto škoda bude odškodnená plnením z poisťnej

zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom, Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu spočívajúcu vo výške spoluúčasti, ktorú bude musieť Prenajímateľ uhradiť príslušnej poisťovni odškodňujúcej škodu vzniknutú na Predmete nájmu.

- 6.7 Ak na majetku Nájomcu v Predmete nájmu alebo majetku, za ktorý Nájomca zodpovedá, vznikne škoda v dôsledku konania Prenajímateľa, pričom za konanie Prenajímateľa sa pre účely tohto bodu považuje konanie poverených alebo splnomocnených osôb Prenajímateľom v Predmete nájmu, je Prenajímateľ povinný nahradiť Nájomcovi túto škodu, ktorá vznikne v dôsledku takéhoto konania a táto nebude uhradená poisťným plnením na základe poisťnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom a/alebo poisťnej zmluvy uzatvorenej Nájomcom. V prípade ak príslušná poisťovňa odmietne nahradiť Nájomcovi škodu vzniknutú na Predmete nájmu spôsobnú konaním Prenajímateľa (v rozsahu podľa tohto bodu Zmluvy) z dôvodu, že išlo o úmyselné konanie Prenajímateľa, je Prenajímateľ povinný nahradiť Nájomcovi škodu vzniknutú na jeho majetku v celom rozsahu. V prípade ak Prenajímateľ nebude mať uzatvorenú poisťnú zmluvu v súvislosti s prípadnými škodami na majetku Nájomcu a v dôsledku konania Prenajímateľa v rozsahu podľa tohto bodu zmluvy vznikne na Nájomcovi škoda a táto škoda bude odškodnená plnením z poisťnej zmluvy uzatvorenej Nájomcom, Prenajímateľ je povinný nahradiť Nájomcovi škodu spočívajúcu vo výške spoluúčasti, ktorú bude musieť Nájomca uhradiť príslušnej poisťovni odškodňujúcej škodu vzniknutú na majetku Nájomcu. Nájomca i Prenajímateľ sa týmto voči sebe navzájom zaväzujú neuplatňovať nároky na odškodnenie voči druhej zmluvnej strane za straty alebo škody na majetku v tom rozsahu, v akom je takáto strata alebo škoda poškodenej zmluvnej strane uhradená z príslušnej poisťnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom alebo Nájomcom podľa tejto Zmluvy.
- 6.8 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca poskytne na požiadanie Prenajímateľovi potvrdenie príslušnej poisťovne o uzatvorení poisťných zmlúv v zmysle tohto článku.
- 6.9 Nájomca môže užívať Predmet nájmu len v súlade s účelom nájmu podľa čl. 1 bod 1.3 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti Nájomcu stanovené touto Zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi, riadne a včas platiť Nájomné a Poplatky za služby a médiá spojené s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať vo vlastnom mene a na vlastné náklady v Predmete nájmu vo vzťahu k svojim zamestnancom, kooperujúcim osobám a zákazníkom, resp. návštevníkom Predmetu nájmu a k príslušným štátnym orgánom, povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä, nie však výlučne v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom.
- 6.10 Na vykonanie stavebných úprav Nájomcom v Predmete nájmu počas platnosti tejto Zmluvy sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný udeliť Nájomcovi takýto súhlas do troch (3) pracovných dní od žiadosti Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť udeliť súhlas len vtedy, (i) ak by v dôsledku úprav došlo k poškodeniu statiky alebo k porušeniu všeobecne záväzného právneho predpisu Slovenskej republiky a STN noriem, alebo (ii) ak by takýmito stavebnými úpravami mohlo dôjsť k zásahom do nosnej konštrukcie Budovy alebo k poškodeniu Budovy a/alebo Predmetu nájmu alebo (iii) ak by z charakteru týchto úprav by nebolo možné spravodlivo žiadať od Prenajímateľa udelenie súhlasu.

Za účelom obdržania súhlasu podľa predchádzajúcej vety tohto bodu je Nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi v súvislosti s požadovanými úpravami plány, nákresy a inú nevyhnutnú dokumentáciu dostačujúcu pre Prenajímateľa a/alebo požadovanú Prenajímateľom, a v prípade, že pre tieto úpravy je potrebné obdržanie stavebného povolenia, taktiež dostačujúcu pre vydanie stavebného povolenia.

Bez ohľadu na vyššie uvedené je Nájomca oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa vykonávať drobné úpravy interiéru Predmetu nájmu (ďalej len "**drobné úpravy**"). Drobné úpravy nie sú konštrukčné a nemajú žiaden vplyv na mechanické, elektrorozvodné, vykurovacie, ventilačné, klimatizačné, výťahové, vodovodné/odpadové, sanitárne, protipožiarne, telefónne a zabezpečovacie systémy Budovy, pričom primeraný odhad hodnoty akejkoľvek takejto drobnej úpravy nepresiahne v každom jednotlivom prípade 1.000,- EUR. Zároveň, nejedná sa o drobnú úpravu, ak je možné úpravu považovať za technické zhodnotenie podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

- 6.11 V prípade akýchkoľvek stavebných úprav alebo stavebných zmien Predmetu nájmu zo strany Nájomcu

ako i všetky dovolené technické zlepšenia a vykonané fit-out úpravy realizované a zaplatené Nájomcom a na účet Nájomcu si bude ako investície v účtovníctve odpisovať Nájomca.

- 6.12 Všetky odsúhlasené úpravy a zmeny vykonávané Nájomcom v/na Predmete nájmu alebo prípadných spoločných priestoroch Budovy musia byť vykonané v súlade s technickými, bezpečnostnými, hygienickými a právnymi predpismi.
- 6.13 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný vykonávať opravy a údržbu Predmetu nájmu, a to údržbu a opravy všetkých zariadení a inštalácií a ich príslušenstva, stavebných úprav a výsledkov stavebných prác realizovaných Nájomcom na/v Predmete nájmu počas trvania Nájomnej zmluvy (vrátane opráv vyvolaných opotrebovaním vecí).
- 6.14 Prenajímateľ je povinný vykonávať a zabezpečovať opravy a údržbu Predmetu nájmu na svoje náklady, a to na prácach, ktoré na Predmete nájmu vykonal Prenajímateľ, a opravy Budovy, údržbu a opravy konštrukcií, vonkajších stien, strechy, hlavných spoločných funkčných systémov a zariadení vrátane distribučnej elektrickej siete a transformačných zariadení, ktoré slúžia k riadnemu užívaniu Predmetu nájmu, spoločných vodných čerpadiel, meračov (okrem prípadu, že by patrili niektorému z nájomcov) a ventilačných systémov Budovy, ostatných priestorov v Budove, elektrické osvetlenie spoločných priestorov, ďalej upratovanie a údržba spoločných priestorov, prístupových komunikácií a parkoviska.
- 6.15 Za účelom splnenia povinnosti Prenajímateľa uvedených v bode 6.14 tohto článku je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu, a to na základe predchádzajúceho písomného/emailového oznámenia Prenajímateľa doručeného Nájomcovi najmenej sedem (7) dní vopred. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu za týmto účelom len za prítomnosti osoby poverenej Nájomcom, ibaže Nájomca v konkrétnom prípade na tom netrvá, čo oznámi Prenajímateľovi. Prenajímateľ a/alebo osoby ním poverené alebo splnomocnené na výkon činností podľa tohto bodu Zmluvy sú povinné pri vstupe do Predmetu nájmu dodržiavať všetky predpisy, ktoré sa môžu týkať prevádzky Nájomcu, najmä pokiaľ ide o predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany, ochrany zdravia, hygienických požiadaviek, a pod..
- 6.16 Ak opravy a údržba podľa bodu 6.14 tohto článku nevyžaduje vstup do Predmetu nájmu, avšak môže mať vplyv na prevádzku Nájomcu, Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť Nájomcovi termín konania týchto činností najmenej sedem (7) dní vopred; uvedené platí i pre akékoľvek iné činnosti Prenajímateľa, najmä pokiaľ ide o vylepšenia, stavebné úpravy, dostavby, prístavby, a rekonštrukcie Budovy v zmysle bodu 6.17 tohto článku.
- 6.17 Prenajímateľ môže v Predmete nájmu uskutočniť vylepšenia, stavebné úpravy, dostavby, prístavby, a rekonštrukcie a pod., výlučne len po predchádzajúcej písomnej dohode s Nájomcom, v ktorej sa dohodnú podmienky a čas vykonania vyššie uvedených prác; ustanovenia bodu 6.15 tohto článku platia pre takýto vstup do Predmetu nájmu rovnako. Úpravy mimo Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený vykonať aj bez súhlasu Nájomcu. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi a/alebo povereným alebo splnomocneným osobám Prenajímateľom za týmto účelom vstup na Predmet nájmu v nevyhnutnom rozsahu, pričom na takýto vstup do Predmetu nájmu platia ustanovenia bodu 6.15 tohto článku primerane.
- 6.18 Prenajímateľ sa zaväzuje, že činnosťami, uvedenými najmä v bodoch 6.14, 6.16 a 6.17 tohto článku nebude v neprimeranej miere obmedzovať Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu, najmä, že nedôjde k obmedzeniu uskutočňovania jeho podnikateľskej činnosti v Predmete nájmu, okrem prípadu havarijnej situácie. Prenajímateľ sa zaväzuje, že akékoľvek takéto činnosti budú realizované, v čo najkratšej dobe a takým spôsobom, aby nerušili alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, zápachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi na Nájomcu a jeho návštevníkov. V prípade nevyhnutného zásahu v rámci bezodkladného odstránenia havarijnej situácie je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť na predmet nájmu aj bez súhlasu Nájomcu resp. bez prítomnosti Nájomcu a/alebo poverených alebo splnomocnených osôb Nájomcu, ak ich prítomnosť nie je možné včas zabezpečiť a hrozí vážne nebezpečenstvo škody; Prenajímateľ však o prehliadke vopred telefonicky upovedomí Nájomcu, ak je to možné. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak nastane taká havarijná situácia nezavinená Nájomcom, ktorá si vyžiada zatvorenie prevádzky Nájomcu, je Prenajímateľ povinný dať

Nájomcovi zľavu vo výške 100% z Nájomného počas doby, kedy bola prevádzka Nájomcu zatvorená. V prípade ak havarijná situácia nastane v dôsledku konania Nájomcu a/alebo z dôvodov na strane Nájomcu a v dôsledku havarijnej situácie dôjde k zatvoreniu prevádzky Nájomcu, Nájomca nemá nárok na zľavu z nájomného počas doby, kedy bola prevádzka Nájomcu zatvorená.

- 6.19 Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania Predmetu nájmu zabezpečovať revízie vlastných zariadení, inžinierskych sietí a inštalácií všetkého druhu vrátane ich príslušenstva, ktoré Nájomca zrealizoval a/alebo vlastní a/alebo umiestnil v /na Predmete nájmu. Ďalej na účely predchádzania vzniku požiarov v nebytových priestoroch Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy na úseku ochrany pred požiarom podľa ustanovenia §§ 4 a 5 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich predpisov na vlastné náklady Nájomcu, a dodržiavať v nebytových priestoroch povinnosti v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v plnom rozsahu na vlastné náklady Nájomcu
- 6.20 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže v Predmete nájmu umiestňovať reklamné stojany a iné podobné zariadenia dodávateľov Nájomcu slúžiacich na reklamné a marketingové účely alebo prezentáciu výrobkov predávaných Nájomcom v Predmete nájmu; v týchto prípadoch nie je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.
- 6.21 Nájomca je oprávnený vo svojom vlastnom mene a na svoje náklady odpisovať akékoľvek výdavky súvisiace so opravami a údržbou, ktoré v Predmete nájmu vykonal v súlade s touto Zmluvou. Nájomca je povinný odstrániť všetky škody, ktoré spôsobil v Predmete nájmu na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu pravidelnú prehliadku, a to za účelom zistenia závad alebo poškodenia na Predmete nájmu. Na vykonanie takejto prehliadky sa ustanovenie bodu 6.15 použije primerane.
- 6.22 Nájomca je povinný v prípade zistenia bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv podľa bodu 6.14 tohto článku, ktoré je na Predmete nájmu povinný vykonávať Prenajímateľ.
- 6.23 Ak Nájomca vynaložil na Predmete nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný Prenajímateľ a Prenajímateľ nevykonal opravu napriek písomnému upozorneniu Nájomcu s poskytnutím desaťdňovej (10) lehoty, má Nájomca nárok na náhradu týchto nákladov. Ak Prenajímateľ vynaložil na Predmete nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný Nájomca a Nájomca nevykonal opravu napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa s poskytnutím desaťdňovej (10) lehoty, má Prenajímateľ nárok na náhradu týchto nákladov voči Nájomcovi.
- 6.24 Nájomca je oprávnený označiť Predmet nájmu pri vstupe do Predmetu nájmu svojím obchodným menom a označením charakteru prevádzky, ako aj umiestniť na Budove, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu reklamné tabule, ďalej označenia a reklamy na fasádnych stenách Budovy, sklách Predmetu nájmu a to v súlade s bodom 1.7, čl. 1 tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že úhrada za umiestnenie vecí uvedených v tomto bode počas doby platnosti tejto Zmluvy je zahrnutá v Nájomnom.
- 6.25 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať 24 hodín denne, pričom je výlučne na ňom stanovenie otváracie doby pre verejnosť / zákazníkov. Prenajímateľ je povinný umožniť vstup do prevádzky a zásobovanie prevádzky v Predmete nájmu Nájomcovi, resp. osobám poverených alebo splnomocnených Nájomcom 24 hodín denne počas celej doby trvania nájmu a po jeho skončení až do vypratania a odovzdania priestorov Predmetu nájmu.
- 6.26 Nájomca je oprávnený vybaviť Predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich Predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany priestorov, a pod.). Nájomca sa zaväzuje oznámiť písomne/emailom Prenajímateľovi montáž a prevádzku zabezpečovacieho zariadenia na Predmete nájmu. Pre prípad nutného zásahu je Nájomca povinný určiť telefonické spojenie a osobu, oprávnenú zasahovať do prevádzky zabezpečovacieho zariadenia,

ktorá bude schopná Prenajímateľovi zaistiť vyradenie zabezpečovacieho systému na čas nevyhnutne potrebný na zásah.

- 6.27 Nájomca je povinný udržiavať na vlastné náklady Predmet nájmu v čistote a poriadku.
- 6.28 Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu.
- 6.29 Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia vyžadované pre vykonávanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu a odovzdať na základe odôvodnenej žiadosti Prenajímateľa Prenajímateľovi kópiu každého povolenia, či zmeny tohto povolenia. Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady získať všetky úradné povolenia, rozhodnutia a iné dokumenty vyžadované pre vykonávanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu a odovzdať Nájomcovi na základe jeho odôvodnenej žiadosti kópiu každého povolenia, či zmeny tohto povolenia. Zmluvné strany sú povinné splniť vyššie uvedené povinnosti a poskytnúť si všetku súčinnosť potrebnú pre vykonávanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, ktorú od dotknutej Zmluvnej strany možno spravodlivo žiadať. V prípade porušenia tohto bodu, môže oprávnená Zmluvná strana od Zmluvnej strany porušujúcej povinnosť uvedenú v tomto bode požadovať úhradu zmluvnej pokuty vo výške 50,- EUR za každý deň trvania porušenia tejto povinnosti za predpokladu, že oprávnená Zmluvná strana písomne vyzvala Zmluvnú stranu porušujúcu povinnosť uvedenú v tomto bode na nápravu a to v lehote, nie kratšej ako päť (dní) od doručenia predmetnej výzvy.
- 6.30 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Prenajímateľ neodovzdá príslušnému správcovi a/alebo dodávateľovi média/siete/ pripojovacie vedenie medzi prípojkou (bod napojenia) na sústavu dodávateľa daného Média a rozvodnou skriňou alebo pripojovacou skriňou alebo iným zariadením, v ktorom je hlavný uzáver (bod napojenia) Nájomcu, ktorý sa nachádza v/na Budove a/alebo na/v Predmete nájmu (t.z. že dané pripojovacie vedenie bude vo vlastníctve Prenajímateľa), Prenajímateľ sa zaväzuje počas celej platnosti Zmluvy zabezpečiť a poskytnúť Nájomcovi funkčné a prevádzkyschopné:
- 6.30.1 dátové a telekomunikačné pripojenie s internetovým operátorom SWAN a.s., so sídlom Landererova 12, 811 09 Bratislava, IČO: 46 303 502, resp. Nájomca berie na vedomie, že takéto pripojenie na Predmete nájmu v čase uzavretia tejto Zmluvy nie je, ale Prenajímateľ je povinný udeliť súhlas s umiestnením telekomunikačného zariadenia tohto operátora na Budove alebo iného operátora a umožniť mu prevádzku;
 - 6.30.2 pripojenie na elektrickú energiu;
 - 6.30.3 pripojenie na vodu;
 - 6.30.4 pripojenie na odber plynu/tepla.
- 6.31 Prenajímateľ je zároveň povinný zabezpečiť funkčnosť pripojovacieho vedenia, až po bod pripojenia na sústavu dodávateľa jednotlivých médií (t.z. že je povinný zabezpečiť funkčnosť pripojenia v hlavnom uzávere Nájomcu nachádzajúceho sa na /v Predmete nájmu a funkčnosť pripojovacieho vedenia až po bod napojenia na sústavu dodávateľa jednotlivých médií s výnimkou samotného bodu napojenia, ktorý je vo vlastníctve dodávateľa jednotlivých médií). Ustanovenie tohto bodu neplatí, v prípade ak Prenajímateľ odovzdá správcovi/dodávateľovi médií celé pripojovacie vedenie až po hlavný uzáver Nájomcu/rozvodnú skriňu/pripojovaciu skriňu Nájomcu, ktorá sa nachádza na/v Predmete nájmu, a teda Nájomca sa priamo pripojí na rozvodnú sústavu dodávateľa.
- 6.32 Prenajímateľ je zároveň povinný zabezpečiť Nájomcovi prístup ku všetkým médiám / sieťam / k pripojovaciemu vedeniu medzi prípojkou (bod napojenia) na sústavu dodávateľa daného Média a rozvodnou skriňou alebo pripojovacou skriňou alebo iným zariadením, v ktorom je hlavný uzáver (bod napojenia) Nájomcu, ktorý sa nachádza v/na Budove a/alebo na/v Predmete nájmu. V prípade, že uvedené pripojenia na služby a médiá nebudú zo strany Prenajímateľa pokynuté Nájomcovi, alebo nebudú vo funkčnom a prevádzkyschopnom stave a to kedykoľvek počas platnosti tejto Zmluvy, je Nájomca oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty vo výške 500,- EUR za každý deň omeškania s takýmto pripojením, avšak len za predpokladu, že Prenajímateľ preukázateľne zapríčinil nefunkčnosť týchto pripojení a k náprave nedôjde.

- 6.33 Akékoľvek refakturácie v zmysle tohto článku, ktoré uskutoční Prenajímateľ voči Nájomcovi musia byť bez akéhokoľvek finančného navýšenia a účtovania dodatočných nákladov a ich podkladom musí byť faktúra, ktorú obdržal Prenajímateľ.
- 6.34 Prenajímateľ sa zaväzuje nevykonávať ani nepodporovať akúkoľvek prevádzku v Budove, a to či už priamo alebo nepriamo, ktorá má akékoľvek obchodné aktivity toho istého druhu ako tie, ktoré Nájomca vykonáva v Nebytovom priestore alebo v Budove. Ak Prenajímateľ poruší svoju povinnosť podľa tohto bodu, Prenajímateľ je povinný na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- EUR za každý aj začatý deň, počas ktorého bol Prenajímateľ v porušení Zmluvy podľa tohto bodu.
- 6.35 Prenajímateľ bez akýchkoľvek výhrad súhlasí s tým, že Nájomca je oprávnený kedykoľvek postúpiť alebo previesť všetky alebo len niektoré práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu osobu, avšak Nájomca je povinný zaviazat' tohto nového nájomcu (t.j. osobu, ktorá vstúpi do práv a povinností Nájomcu, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy) k dodržaniu účelu nájmu špecifikovaného bode 1.3, čl. 1 tejto Zmluvy a k dodržaniu minimálne takého štandardu, úrovne a profesionality predaja, v akom ju vykonával Nájomca. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany prehlasujú, že v prípade takéhoto prevodu práva a povinností Nájomcu vyplývajúcich zo zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou na inú osobu, nevzniká z tohto dôvodu Prenajímateľovi právo vypovedať túto Zmluvu ani právo od nej odstúpiť.
- 6.36 Prenajímateľ je povinný predložiť kópiu kolaudačného rozhodnutia alebo iného obdobného rozhodnutia na Predmet nájmu / Budovu a to za účelom predloženia tejto listiny príslušným orgánom štátnej správy zo strany Nájomcu a splnenia si zákonných podmienok pre prevádzkovanie Predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu. V prípade, že ide o Predmet nájmu / Budovu, na ktoré nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie, je Prenajímateľ povinný zabezpečiť na obci, v ktorej katastrálnom území sa Predmet nájmu / Budova nachádza, potvrdenie o tejto skutočnosti.
- 6.37 Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle bodu 1.5 čl. 1 tejto Zmluvy je Prenajímateľ povinný zabezpečiť Nájomcovi prístup k hygienickej miestnosti, pričom práva a povinnosti vo vzťahu k užívaniu hygienickej miestnosti sú špecifikované v prílohe č. 7 tejto Zmluvy – Podmienky užívania hygienickej miestnosti.

7 SKONČENIE NÁJMU

- 7.1 Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 7.2 Zmluvné strany môžu ukončiť Zmluvu i písomnou Dohodou o ukončení Zmluvy.
- 7.3 Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto Zmluve, alebo v zákone, Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu ak:
- 7.3.1 Nájomca napriek obdržanému písomnému upozorneniu Prenajímateľa s lehotou na nápravu v trvaní najmenej 30 dní naďalej užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou;
 - 7.3.2 Nájomca mešká s platením Nájomného alebo Poplatku, ktorý vyplýva z tejto Zmluvy a v tomto omeškaní zotrva napriek písomnému upozorneniu obdržanému od Prenajímateľa, v ktorom mu bola poskytnutá lehota na nápravu minimálne 30 dní;
 - 7.3.3 bolo rozhodnuté o odstránení Budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu alebo o zmenách stavby Budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu, čo bráni užívať Nebytový priestor;
 - 7.3.4 Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa a napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa s lehotou na nápravu v trvaní najmenej 30 dní nezabezpečí nápravu.

- 7.4 Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto Zmluve, alebo v zákone, Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu aj ak:
- 7.4.1 stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
 - 7.4.2 Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie a Prenajímateľ napriek písomnej výzve Nájomcu s určením primeranej lehoty na nápravu, najmenej však v trvaní 30 dní, nezabezpečí nápravu;
 - 7.4.3 bolo rozhodnuté o odstránení Budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu alebo o zmenách stavby Budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu, čo bráni užívať Nebytový priestor;
 - 7.4.4 Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce s § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, a to v rozsahu na ktoré je Prenajímateľ povinný v zmysle tejto Zmluvy, a Prenajímateľ napriek písomnej výzve Nájomcu s určením primeranej lehoty na nápravu, najviac však v trvaní 30 dní, nezabezpečí nápravu.
 - 7.4.5 Ak po dobu dlhšiu ako 5 dní nebude mať Nájomca zabezpečený prístup do Predmetu nájmu pre účely zásobovania prevádzky Nájomcu v Predmete nájmu alebo pre účely zákazníkov Nájomcu, z verejnej komunikácie.
 - 7.4.6 Prenajímateľ poruší záväzok exkluzivity podľa bodu 6.34, v čl. 6 tejto Zmluvy;
- 7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota vo vyššie uvedených dôvodoch výpovedí sú tri (3) mesiace, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 7.6 Zmluvné strany sa dohodli, že aj pred uplynutím Základnej doby nájmu v zmysle tejto zmluvy je Nájomca oprávnený odstúpiť od Zmluvy doručením písomného oznámenia Prenajímateľovi o odstúpení s okamžitou účinnosťou v prípadoch ustanovených zákonom, alebo ak:
- 7.6.1 Prenajímateľ v primeranej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) dní odo dňa písomnej výzvy Nájomcu, neurobí potrebné právne opatrenia, ktoré nie je oprávnený vykonať Nájomca sám alebo bez súčinnosti s Prenajímateľom, na ochranu Nájomcu proti tretím osobám uplatňujúcim si k Predmetu nájmu práva, ktoré sú preukázateľne nezlučiteľné s právami Nájomcu podľa Zmluvy alebo takéto opatrenia nie sú úspešné, pričom vždy musí platiť, že Nájomca je fakticky a právne zásadne obmedzený v obvyklom prevádzkovaní Predmetu nájmu;
 - 7.6.2 v ostatných prípadoch stanovených v niektorom z ustanovení Zmluvy, alebo v zmysle zákona.
- 7.7 Zmluvné strany sa dohodli, že aj pred uplynutím Základnej doby nájmu v zmysle tejto zmluvy je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy doručením písomného oznámenia Nájomcovi o odstúpení s okamžitou účinnosťou v prípadoch ustanovených zákonom, alebo ak:
- 7.7.1 Nájomca vstúpi do likvidácie alebo bude zrušený alebo bude na neho vyhlásený konkurz alebo súd vydá uznesenie o začatí konkurzného na Nájomcu alebo ak súd zamietne návrh na vyhlásenie konkurzu z dôvodu, že majetok Nájomcu nepostačuje ani na pokrytie nákladov konkurzného konania, s výnimkou, ak Nájomca preukázateľne nevyvráti, resp. nenapraví tieto skutočnosti alebo nezabezpečí, že dôjde k urovneniu týchto skutočností (napr. zaplatením pohľadávky veriteľa), a to najneskôr v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia žiadosti od Prenajímateľa, alebo

7.7.2 v ostatných prípadoch stanovených v niektorom z ustanovení Zmluvy, alebo v zmysle zákona.

- 7.8 V prípade odstúpenia od Zmluvy zaniká Zmluva v plnom rozsahu ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení. Odstúpenie od Zmluvy musí byť písomné a zároveň musí byť riadne podložené tak, aby Zmluvná strana, ktorej bolo príslušné odstúpenie od Zmluvy doručené, sa mohla kedykoľvek od druhej Zmluvnej strany dožadovať riadneho preukázania dôvodov a dôkazov zakladajúcich právo takéhoto odstúpenia. Odstúpenie od Zmluvy nemá vplyv na nárok Zmluvných strán na náhradu škody, na zaplatenie zmluvných pokút a ostatných sankcií vyplývajúcich zo zákona a/alebo zo Zmluvy, nárokov na akékoľvek plnenia, na prijatie ktorých vznikol príslušnej Zmluvnej strane nárok pred ukončením Zmluvy, na všetky ustanovenia týkajúce sa vrátenia Zábezpeky a jej započítania s nárokmi Prenajímateľa a na povinnosti Nájomcu súvisiace s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi.
- 7.9 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájmu podľa tejto Zmluvy v deň skončenia nájmu Nájomca prevedie Prenajímateľovi všetky úpravy a zhodnotenia Predmetu nájmu, ktoré počas trvania nájmu vykonal v/na Predmete nájmu a ponecháva ich v/na Predmete nájmu, ktoré sú pevne spojené so stavebnou podstatou Predmetu nájmu alebo Budovy a ktorých odstránenie by ich znehodnotilo a to za kúpnu cenu 100,- EUR.
- 7.10 V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou je Nájomca povinný do dvadsať (20) dní po dni skončenia Zmluvy na vlastné náklady vypratať Predmet nájmu a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi, a to na základe Odovzdávacieho protokolu. V prípade ak nájomca Predmet nájmu v lehote dvadsať (20) dní odo dňa skončenia nájmu nevyprace, je Prenajímateľ oprávnený sám alebo prostredníctvom tretej osoby vypratať Predmet nájmu na náklady Nájomcu a na náklady Nájomcu hnutelné veci a tovar nachádzajúci sa v Predmete nájmu uskladniť a oznámiť Nájomcovi miesto uskladnenia hnutelných vecí. V prípade ak si Nájomca tieto veci nevyzdvihne ani do 30 dní odo dňa ich uskladnenia, je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu tieto veci predať a/alebo zlikvidovať. V prípade predaja, je oprávnený si zisk z predaja započítať s povinnosťou Nájomcu nahradiť Prenajímateľovi náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s vypratáním Predmetu nájmu a ich uskladnením.
- 7.11 Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu vrátiť v stave, v akom ho prevzal, zohľadňujúc bežné opotrebenie a úpravy, ktoré Nájomca na Predmete nájmu uskutočnil so súhlasom Prenajímateľa v súlade s touto Zmluvou. Pre odstránenie pochybností Nájomca nie je povinný odstrániť z Predmetu nájmu veci a zariadenia pevne spojené s Predmetom nájmu alebo Budovy ako napríklad: sanita, dlažba, priečky, elektrické káble, kúrenie, klimatizácia a pod.. Nájomca nie je povinný po skončení nájmu odstraňovať z Predmetu nájmu stavebné úpravy, ktoré Nájomca realizoval na základe súhlasu Prenajímateľa udeleného počas trvania tejto Zmluvy.
- 7.12 V prípade, ak nebude dohodnuté inak, Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu poskytnúť Nájomcovi akúkoľvek protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu v dôsledku úprav, ktoré Nájomca realizoval na základe súhlasu Prenajímateľa udeleného počas trvania tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade, ak dôjde k ukončeniu tejto Zmluvy z dôvodov podľa bodu 7.4.2 až 7.4.6, 7.6.1 až 7.6.3 tohto článku, je Prenajímateľ povinný Nájomcovi nahradiť zostatkovú účtovnú hodnotu všetkých nákladov na stavebné a technické úpravy, ktoré boli Nájomcom vykonané s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa; právo na náhradu inej škody týmto nie je dotknuté.
- 7.13 V deň vrátenia Nebytového priestoru podpíšu Zmluvné strany odovzdávací protokol. Ak sa Prenajímateľ, napriek predchádzajúcej písomnej výzve Nájomcu, odovzdania nezúčastní ani v náhradnej desaťdňovej (10) lehote, Nájomca môže podpísať odovzdávací protokol samostatne. Ak sa Nájomca, napriek predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa, odovzdania nezúčastní ani v náhradnej desaťdňovej (10) lehote, Prenajímateľ môže podpísať odovzdávací protokol samostatne.

8 DORUČOVANIE A OPRÁVNENÉ OSOBY

- 8.1 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou (ďalej aj ako „**Písomnosť**“) a jej plnením musia byť urobené v písomnej

forme a doručené na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenu v záhlaví tejto Zmluvy, v tomto článku a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto Zmluvná strana minimálne desať (10) dní vopred.

8.2 Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:

8.2.1 v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti Oprávnenej osobe ako je definovaná v bode 8.3 tohto článku alebo inej osobe oprávnenej a poverenej prijímať písomnosti za Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou;

8.2.2 v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku doručením na adresu Zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím 3. dňa odo dňa vrátenia zásielky ako nedoručenej, resp. vrátenia z dôvodu neznámeho adresáta.

8.3 Strany sa dohodli, že úkony týkajúce sa plnenia tejto Zmluvy sú oprávnené vykonávať nasledovné osoby (ďalej len „**Oprávnené osoby**“):

8.3.1 Za Nájomcu:

Lucia Kyliánová, email: Lucia.Kylianova@terno.sk, tel: 0903 483 112

8.3.2 Za Prenajímateľa:

Katarína Srnková, email: katarina.srnkova@benus.sk, tel: 0905 784 616

8.4 Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti, účinnosti a/alebo zmeny obsahu tejto Zmluvy, sú oprávnené vykonávať výlučne štatutárne orgány Zmluvných strán.

8.5 Každá Zmluvná strana je povinná bez zbytočného odkladu informovať druhú Zmluvnú stranu o obmedzeniach a/alebo zmenách oprávnenia Oprávnených osôb, ako aj o nahradení doterajších Oprávnených osôb novými Oprávnenými osobami.

9 DÔVERNOSŤ INFORMÁCIÍ

9.1 Táto Zmluva a všetky v nej obsiahnuté informácie, ako aj všetky informácie, ktoré si Zmluvné strany vymenili a poskytli v súvislosti s touto Zmluvou, sú prísne dôvernými informáciami. Zmluvné strany sa zaväzujú:

9.1.1 zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a používať tieto dôverné informácie v nevyhnutnom rozsahu a výlučne len za účelom realizácie transakcií zamýšľaných touto Zmluvou;

9.1.2 podniknúť všetky potrebné kroky a opatrenia na ochranu a zabezpečenie dôverných informácií; a

9.1.3 neposkytnúť tieto dôverné informácie akejkoľvek tretej osobe, s výnimkou:

9.1.3.1 poskytovania informácií zamestnancom alebo vlastníkom Zmluvných strán v rozsahu, ktorý je nevyhnutne potrebný pre výkon ich práce alebo práv;

9.1.3.2 poskytovania informácií právnym poradcom, daňovým poradcom, audítorm, bankovým ústavom alebo iným poradcom Zmluvných strán, ktorí sú viazaní povinnosťou mlčanlivosti podľa príslušných právnych predpisov alebo na základe zmluvy o zachovaní dôvernosti informácií uzatvorenej s príslušnou Zmluvnou stranou; alebo

9.1.3.3 prípadov, keď to bude vyžadované na základe právneho predpisu, vykonateľného správneho alebo súdneho rozhodnutia alebo to bude vyžadované pre účely uplatnenia práv z tejto Zmluvy.

9.2 Dôverné informácie nezahŕňajú (i) informácie, ktoré v čase ich zverejnenia sú, alebo sa po ich zverejnení stanú verejne prístupnými inak, ako v dôsledku zverejnenia pri porušení záväzku mlčanlivosti, alebo (ii) informácie, pri ktorých ktorákoľvek zo Zmluvných strán môže preukázať, že boli vo vlastníctve alebo dispozícii tejto Zmluvnej strany pred ich sprístupnením a neboli získané priamo ani nepriamo v rozpore so záväzkom mlčanlivosti alebo porušením všeobecne záväzných právnych predpisov.

9.3 Prenajímateľ nesmie urobiť žiadne verejné vyhlásenie týkajúce sa Nájomcu alebo prevádzky nájomcu, alebo tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.

10 PROTİKORUPČNÉ USTANOVENIA

10.1 Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť ani povoliť žiadne konanie, ktoré by spôsobilo, že by Zmluvné strany a/alebo osoby ovládané Zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Tato povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy a/alebo blízkym osobám zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.

10.2 Každá Zmluvná strana sa zaväzuje, že neponúkne, neposkytne, ani sa nezaviaže poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej Zmluvnej strany, a rovnako neprijme ani sa nezaviaže prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej Zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či už peňažnú alebo inú, na ktorú príjemca nemá právny nárok pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení Zmluvy.

10.3 Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne vzájomne sa informovať, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení Zmluvy. Nájomca týmto Prenajímateľovi uvádza emailovú adresu Nájomcu: compliance@terno.sk, na ktorú môže poskytnúť akúkoľvek informáciu súvisiacu s týmto článkom tejto Zmluvy.

10.4 V prípade, že niektorá zo Zmluvných strán preukázateľne poruší akúkoľvek svoju povinnosť podľa bodu 10.1. až 10.3. tohto článku Zmluvy, môže dotknutá Zmluvná strana (tá, ktorá povinnosť neporušila) od Zmluvy odstúpiť.

11 OSOBITNÉ VYHLÁSENIA

11.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom Predmetu nájmu a má všetky oprávnenia s ním nakladať a disponovať a to bez obmedzení.

11.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že nájomný vzťah s predchádzajúcim nájomcom bol ukončený v súlade s príslušnými zákonmi.

11.3 Prenajímateľ vyhlasuje, že k Predmetu nájmu sa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné, prípadne iné práva k cudzej veci, nájomné práva, alebo akékoľvek iné práva tretích osôb, ktoré by vylučovali alebo obmedzovali Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť stav uvedený v tomto bode počas celej doby trvania nájmu.

11.4 Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na podnikateľskú činnosť, ktorú má vykonávať v Predmete nájmu a to bez obmedzení.

11.5 Prenajímateľ sa týmto zaručuje Nájomcovi a zároveň berie na vedomie, že Nájomca uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na skutočnosť, že Prenajímateľ je právnickou osobou (spoločnosťou) založenou a existujúcou podľa práva Slovenskej republiky, a má oprávnenie uzavrieť túto Zmluvu;

osoby uzatvárajúce túto Zmluvu v mene Prenajímateľa sú plne oprávnené túto Zmluvu v mene Prenajímateľa uzatvoriť a informácie obsiahnuté vo výpise z obchodného registra Prenajímateľa poskytnutého Nájomcovi Prenajímateľom v deň podpisu tejto Zmluvy sú pravdivé a správne.

- 11.6 Nájomca sa týmto zaručuje Prenajímateľovi a zároveň berie na vedomie, že Prenajímateľ uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na skutočnosť, že Nájomca je spoločnosťou založenou a existujúcou podľa práva Slovenskej republiky, a má oprávnenie uzavrieť túto Zmluvu; a osoby uzatvárajúce túto Zmluvu v mene Nájomcu sú plne oprávnené túto Zmluvu v mene Nájomcu uzatvoriť a informácie obsiahnuté vo výpise z obchodného registra Nájomcu poskytnutého Prenajímateľovi Nájomcom v deň podpisu tejto Zmluvy sú pravdivé a správne, pokiaľ mu Nájomca neoznámil inak.

12 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 12.1 Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami.
- 12.2 Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 12.3 Na vzťahy medzi Zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto Zmluvy, ale ňou výslovne neupravené, sa vzťahujú príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka a iných príslušných zákonov Slovenskej republiky.
- 12.4 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré z tejto Zmluvy v budúcnosti vzniknú, budú bezodkladne riešiť vzájomnou dohodou. V prípade, že nedôjde k uzatvoreniu dohody, Zmluvné strany sa dohodli, že na rozhodovanie o nich je príslušný civilný súd na území Slovenskej republiky.
- 12.5 Jednotlivé ustanovenia Zmluvy môžu byť po dohode Zmluvných strán menené, dopĺňané, resp. zrušené iba formou písomného a očíslovaného dodatku k Zmluve.
- 12.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:
- 12.6.1 príloha č. 1 – List vlastníctva
 - 12.6.2 príloha č. 2 – Pôdorys Predmetu nájmu,
 - 12.6.3 príloha č. 3 – Výpis z obchodného registra Prenajímateľa,
 - 12.6.4 príloha č. 4 – Výpis z obchodného registra Nájomcu,
 - 12.6.5 príloha č. 5 – Súhlas s umiestnením telekomunikačného zariadenia (SWAN),
 - 12.6.6 Príloha č. 6 – Kolaudačné rozhodnutie na Predmet nájmu,
 - 12.6.7 Príloha č. 7 - Podmienky užívania hygienickej miestnosti.
- 12.7 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, ktoré majú rovnakú právnu silu. Pre Prenajímateľa je určené jedno (1) originálne vyhotovenie a pre Nájomcu je určené jedno (1) originálne vyhotovenie.
- 12.8 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a bez výhrad s ňou súhlasia, prejav ich vôle je slobodný a vážny, určitý a zrozumiteľný a že ich zmluvná sloboda nebola obmedzená, ju Zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

V Beňuši, dňa _____, 2022

Za Prenajímateľa:

V Bratislave, dňa _____, 2022

Za Nájomcu:

Katarína Srnková,
starostka obce Beňuš

TERNO real estate s. r. o.
Stanislav Čajka, konateľ

TERNO real estate s. r. o.
Ing. Maroš Straka, konateľ