

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: mesto Modra
Sídlo: Dukelská 38, 900 01 Modra
IČO: 00 304 956
DIČ: 2020662193
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK16 0900 0000 0050 7011 7450
BIC: GIBASKBX
Konajúci: Juraj Petrakovič, primátor

(ďalej ako „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: VOLANKA GROUP s.r.o.
So sídlom: Bernolákova 94, 902 01 Pezinok
IČO: 54238 200
DIČ: 2121619247
Konajúci: Aleš Volanka, konateľ
Katarína Volanková, konateľ

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sro,
vložke č.: 157242/B

(ďalej ako „**nájomca**“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne ako „**zmluvné strany**“ a jednotlivito ako „**zmluvná strana**“)

PREAMBULA

Táto zmluva sa uzatvára ako výsledok obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej prenajímateľom na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Modry č. 724/24/2022, zo dňa 12.05.2022 a schválenia nájomcu ako víťaza predmetnej obchodnej verejnej súťaže uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Modry č. 757/25/2022, zo dňa 14.07.2022 (ďalej aj ako „**obchodná verejná súťaž**“).

Článok I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – prevádzkového objektu bufetu na pozemku reg. “C” KN s parc. č. 8069, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 59 m², kat. územie: Modra, evidovaným Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 5713, kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, vrátane príľahlej plochy (terasy) na pozemku reg. “C” KN s parc. č. 8070/3, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: 66 m², kat. územie: Modra,

Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 5713, kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok (ďalej ako „**nehnutelnosť**“).

- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory o celkovej výmere **188,80 m²**, konkrétne miestnosti: 01S sklad suterén o výmere: 9,58 m², 01 chodba o výmere: 2,48 m², 02 zázemie o výmere: 2,47 m², 03 WC + upratovačka o výmere: 1,74 m², 04 sklad o výmere: 3,74 m², 05 bufet – príprava a výdaj o výmere: 12,86 m², 06 ochoz bufetu o výmere: 43,58 m², 07 terasa na prizemí o výmere: 25,87 m², 08 vyrovnávacie schodisko o výmere: 8,29 m², 09 schodisko na hornú terasu o výmere: 5,39 m², 10 terénne schodisko o výmere: 5,30 m², 11 vstup do pivnice o výmere: 1,51 m², 1.02 prechod na terasu o výmere: 6,38 m², 1.03 horná terasa nad bufetom o výmere: 33,57 m², 1.04 horná terasa nad exteriérom o výmere: 26,04 m², ktorých situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej príloha č. 1 (ďalej ako „**nebytové priestory**“ alebo ako „**predmet nájmu**“), a záväzok nájomcu uhrádzať dojednané nájomné a súvisiace platby vo výške a spôsobom upraveným v článku III. tejto Zmluvy.
- 1.3 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je prevádzkovanie bufetu, kaviarne, gastroprevádzky a rýchleho občerstvenia s možnosťou zobrať so sebou. Súčasťou prevádzky nebytových priestorov nesmú byť výherné hracie automaty. Povinnosťou nájomcu je prevádzkovanie nebytových priestorov v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a normami platnými na území Slovenskej republiky, v ráttane všeobecne záväzných nariadení miestnej samosprávy (mesta Modry).
- 1.4 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy je povinný zabezpečiť si nájomca na vlastné náklady.
- 1.5 Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že plnohodnotnému užívaniu nebytových priestorov sú nevyhnutné ich úpravy zo strany nájomcu, najmä: zariadenie, inventár, príslušná estetická úprava interiéru a exteriéru, prípadne úpravy jestvujúcich rozvodov (so súhlasom prenajímateľa) a pod., resp. jeho uspôsobenie zo strany nájomcu. Uvedené náklady znáša v plnom rozsahu nájomca bez možnosti ich uplatnenia voči prenajímateľovi.

Článok II. Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to v trvaní siedmich (**7**) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy.
- 2.2 Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy zaniká.

Článok III. Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu nájmu je **1.072,- €/mesačne** (slovom: „jedentisícšedemdesiatdva“ eur/mesačne) (ďalej ako „**nájomné**“).
- 3.2 Mesačné nájomné za predmet nájmu podľa bodu 3.1 Zmluvy sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných mesačných splátkach vopred, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa ktorý je vedený v: Všeobecná úverová banka, a.s., číslo účtu: 23623112/0200, IBAN: SK82 0200 0000 0000 2362 3112, BIC: SUBASKBX, pod VS: 1712200190.
- 3.3 Ak nájom začne plynúť v priebehu kalendárneho mesiaca, vypočítava sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/30 mesačného nájomného sa

vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom sa Zmluva uzatvorila. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy na účet prenajímateľa ktorý je vedený v: Všeobecná úverová banka, a.s., číslo účtu: 23623112/0200, IBAN: SK82 0200 0000 0000 2362 3112, BIC: SUBASKBX, VS: 1712200190.

- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie sú zahrnuté žiadne platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrina, vodné, stočné, odvoz smetí, vykurovanie a pod.). Zmluvné strany sa dohodli na platbách za služby spojené s užívaním predmetu nájmu nasledovne:

3.4.1 Platba za dodávku elektrickej energie a vodného a stočného:

Výška preddavkov za dodávku elektrickej energie a vodného a stočného bola zmluvnými stranami dohodnutá v celkovej výške **200,- €/mesačne** (slovom „dvesto“ eur/mesačne). Úhrady preddavkových platieb za dodávku elektrickej energie a vodného a stočného je nájomca povinný hradiť spoločne s platbami nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný najmenej raz ročne vykonať vyúčtovanie platieb za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov uhradených nájomcom, a to najneskôr do tridsiatich (30) pracovných dní odo dňa doručenia vyúčtovania od príslušných dodávateľov energií. V prípade nedoplatku na platbách za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov na základe vyúčtovania je nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť do štrnástich (14) dní od doručenia vyúčtovania na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo oznámený nájomcovi po uzatvorení tejto Zmluvy v prípade zmeny. V prípade preplatku na platbách za ostatné služby spojené s užívaním nebytového priestoru je prenajímateľ povinný tento preplatok uhradiť do štrnástich (14) dní na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo oznámení prenajímateľovi po uzatvorení tejto Zmluvy v prípade zmeny. Akékoľvek iné náklady spojené s užívaním nebytových priestorov zabezpečuje a hradí nájomca sám vo vlastnej réžii.

3.4.2 Platba za odvoz odpadu

Zmluvné strany sa dohodli, že odvoz a likvidáciu odpadu si je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady.

3.4.3 Vývoz žumpy:

Nakoľko sú nebytové priestory (ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy) a sanitárne zariadenia – WC (ktoré nie sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy) spoločne napojené na jednu žumpu, patrí na základe dohody zmluvných strán prenajímateľovi náhrada za vývoz žumpy suma, ktorá sa rovná minimálne podielu 1/8 celkových nákladov vynaložených prenajímateľom na vývoz žumpy. Žumpa bude vyvázaná v závislosti od potreby. Prenajímateľ je povinný najmenej raz ročne vykonať vyúčtovanie platieb za vývoz žumpy. Nájomca je povinný a zaväzuje sa uhradiť náklady vo výške podielu 1/8 celkových nákladov vynaložených prenajímateľom na vývoz žumpy do štrnástich (14) dní od doručenia vyúčtovania na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo oznámení nájomcovi po uzatvorení tejto Zmluvy v prípade zmeny.

- 3.5 Výška nájomného môže byť jednostranne upravovaná prenajímateľom v nadväznosti na zmenu miery čistej inflácie v Slovenskej republike oficiálne uverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok k 1.1. nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene. Výška platieb za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa bodu 3.4 tejto Zmluvy môže byť

prenajímateľom jednostranne upravená tiež vzhľadom na aktuálnu výšku cien jednotlivých služieb platenú dodávateľom týchto služieb.

- 3.6 V prípade, že nájomca je s platením nájomného alebo preddavkov na platby za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov alebo nedoplatkov na ich vyúčtovaniach podľa tohto článku Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3.7 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží do rúk prenajímateľa **kauciu** vo výške **2.000,- €** (slovom: „dvetisíc“ eur) (ďalej ako „kaucia“), a to do piatich (5) pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy. V rámci obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej prenajímateľom na prenájom predmetu nájmu, ktorej sa víťazným záujemcom stal nájomca (viď ďalej preambula tejto Zmluvy), zložil nájomca **zálohu** na účet prenajímateľa vo výške: 2.000,- € (slovom: „dvetisíc“ eur). Zmluvné strany **započítavajú** vyššie uvedenú zálohu vo výške 2.000,- € (slovom: „dvetisíc“ eur) voči povinnosti nájomcu zložiť v zmysle tohto bodu tejto Zmluvy kauciu v sume: 2.000,- €, na základe čoho prenajímateľ považuje povinnosť nájomcu podľa prvej vety tohto bodu tejto Zmluvy za splnenú (t.j. zaplatením sumy 2.000,- €). Na základe vyššie uvedeného tiež zaniká povinnosť prenajímateľa vrátiť nájomcovi zálohu po ukončení obchodnej verejnej súťaže.
- 3.8 V prípade, že počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy dôjde na/v predmete nájmu ku vzniku škody, za ktorú je v zmysle ustanovení tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov zodpovedný nájomca, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku na náhradu tejto škody zo zloženej kaucie.
- 3.9 V prípade, že nájomca nespĺní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté nájomné, preddavky na platby za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, nedoplatky na vyúčtovaniach platieb za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej kaucie.
- 3.10 O použití kaucie spôsobom podľa bodu 3.8 a/alebo 3.9 tejto Zmluvy prenajímateľ informuje písomne nájomcu, pričom prenajímateľ zároveň vyzve nájomcu na doplnenie kaucie na pôvodnú výšku. Nájomca je povinný kauciu doplniť najneskôr do piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi.
- 3.11 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený aj po skončení nájmu ponechať si kauciu až do času vyúčtovania platieb za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa bodu 3.4.1 a 3.4.3 tejto Zmluvy a použiť kauciu na úhradu prípadných nedoplatkov nájomcu na platbách za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, prípadne iných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi, a to najmä na úhradu nákladov spojených s uvedením predmetu nájmu po skončení nájmu do stavu, v akom bol predmet nájmu nájomcovi odovzdaný s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Časť kaucie, ktorá nebude použitá na úhradu nedoplatkov na platby za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, prípadne iných pohľadávok prenajímateľa, podľa predchádzajúcej vety, spolu s preplatom za ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi do štrnástich (14) pracovných dní odo dňa vykonania vyúčtovania podľa bodu 3.4.1 a/alebo 3.4.3 tejto Zmluvy.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Zmluvné strany konštatujú, že predmet nájmu bol nájomcovi odovzdaný pred uzatvorením tejto Zmluvy, pričom konštatujú, že ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca zároveň prehlasuje a potvrdzuje, že sa dôkladne oboznámil so stavom nebytových priestorov

a jeho príslušenstva, vrátane listinných podkladov a dokumentov a nemá k nemu žiadne výhrady.

- 4.2 Prenajíateľ je povinný udržiavať predmet nájmu počas celej doby platnosti tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 4.3 Nájomca bude pri užívaní predmetu nájmu konať v súlade s touto Zmluvou a všetkými všeobecne záväznými právnymi predpismi a/alebo nariadeniami, ktoré sa týkajú predmetu nájmu a nehnuteľnosti. Nájomca nebude užívať, nedovolí a ani nestrpí, aby predmet nájmu bol užívaný akýmkoľvek neprípustným a/alebo nezákonným spôsobom a účelom a zároveň nebude rušiť užívanie nehnuteľnosti a/alebo jej časti akéhokoľvek iného nájomcu či prenajíateľa.
- 4.4 Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá pri prevádzke svojej činnosti v predmete nájmu za dodržiavanie hygienických noriem a predpisov na úseku ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnej ochrany a životného prostredia. Nájomca je povinný kedykoľvek na požiadanie prenajíateľa sprístupniť predmet nájmu za účelom kontroly požiarnych zariadení, požiarnotechnických zariadení a požiarnych uzáverov.
- 4.5 Nájomca je povinný udržiavať v predmete nájmu, ako aj v spoločných priestoroch nehnuteľnosti poriadok a zaistiť, aby tak činili aj jeho zamestnanci, zákazníci, návštevníci a zmluvní partneri rovnako ako aj prípadní podnájomníci nájomcu alebo ich zamestnanci, zákazníci, návštevníci a zmluvní partneri a zdržať sa všetkého, čo by mohlo obťažovať prenajíateľa, ostatných nájomcov alebo užívateľov nehnuteľnosti, a to najmä hlukom, zápachom, znečistením, a neumožniť iným, aby bolo v predmete nájmu či spoločných priestoroch vykonané čokoľvek, čo by mohlo spôsobiť takéto obťažovanie. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať šetrne a starať sa oň až do doby dohodnutého vrátenia späť. Nájomca je povinný uhradiť prenajíateľovi všetky škody, ktoré porušením tejto Zmluvy na predmete nájmu spôsobil on, jeho podnájomcovia, zákazníci alebo tretie osoby, ktorých vstup do predmetu nájmu nájomca umožnil.
- 4.6 Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu zabezpečiť vlastné stráženie nebytových priestorov, upratovanie a odvoz komunálneho odpadu z nebytových priestorov.
- 4.7 Nájomca sa zaväzuje strpieť krátkodobé výpadky (do 72 hodín od ohlásenia) elektrickej energie, vykurovania, vody, prípadne iných služieb, ktoré nezapríčinil prenajíateľ úmyselne a snaží sa o ich rýchle odstránenie a nebude si na základe uvedených skutočností uplatňovať voči prenajíateľovi akékoľvek právne nároky.
- 4.8 Nebytové priestory ako súčasť nehnuteľnosti, nachádzajúce sa vo vlastníctve prenajíateľa, sú zo strany prenajíateľa poistené v rámci poistenia majetku mesta. Veci vnesené do predmetu nájmu nájomcom si je nájomca povinný dať poistiť sám. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu umiestnené v nebytových priestoroch.
- 4.9 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na výkon svojej činnosti a účel nájmu podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
- 4.10 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajíateľovi potrebu nevyhnutných opráv a prípadných vzniknutých škôd na predmete nájmu. Nesplnením tejto povinnosti nesie nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.
- 4.11 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný znášať drobné opravy a udržiavacie práce vzťahujúce sa k predmetu nájmu v plnej výške na vlastné náklady. Za drobné opravy sa považujú opravy predmetu nájmu a vybavenia a výmeny súčastí jednotlivých predmetov, ktoré sú súčasťou tohto vybavenia. Náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu sú aj náklady na ich udržiavanie a čistenie, ktoré sa obvykle

vykonávajú po dlhšom užívaní nebytových priestorov. Sú nimi napr. maľovanie vrátane opráv omietky, čistenie podláh vrátane podlahových krytín, obkladov, stien a vnútorné nátery.

- 4.12 Nájomca je zodpovedný za bezpečnosť všetkých osôb (najmä zamestnanci, návštevy zákazníci, atď.) ktoré počas užívania predmetu nájmu vstupujú do predmetu nájmu a spoločných priestorov nehnuteľnosti a/alebo, ktorých vstup do predmetu nájmu a spoločných priestorov nehnuteľnosti nájomca umožnil.
- 4.13 Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku a riadne používanie všetkých zariadení, technických zariadení, ručného náradia, vybavenia ako aj spotrebičov, ktoré sú umiestnené v predmete nájmu, nájomca rovnako zodpovedá za ich opravy a údržbu. Nájomca povinný zabezpečiť údržbu, opravy a revízie (kontroly) všetkých technických a iných zariadení, ktoré boli prenajímateľom a/alebo ním umiestnené do predmetu nájmu, a to na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Umiestnenie vyhradených zariadení do predmetu nájmu vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Údržbu, opravy a revízie (kontroly) vyhradených technických zariadení, ktoré boli do nebytových priestorov umiestnené ako ich súčasť, elektroinštalácie, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu a revízie bleskozvodu zabezpečuje na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť nájomca. Nájomca súčasne zabezpečuje vykurovanie predmetu nájmu, vrátane obsluhy, údržby a revízie príslušných zariadení. Náklady na opravu týchto všetkých vyššie uvedených zariadení znáša nájomca.
- 4.14 Nájomca je povinný za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu na žiadosť prenajímateľa za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby v prípade nekrízových situácií.
- 4.15 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
- 4.16 V prípade, ak pre poruchu, ktorú prenajímateľ nezapríčinil úmyselne treba na nevyhnutnú dobu opravy obmedziť užívanie nebytových priestorov, príp. vystať časť, alebo celé nebytové priestory, nájomca sa zaväzuje vyprázdniť nebytové priestory, resp. ich časť bez akéhokoľvek nároku na náhradu nákladov, škody alebo ušlého zisku. Nájomca vyprázdni nebytové priestory v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opravy. Pri vystaťovaní z poškodených nebytových priestorov, príp. ich časti podľa predchádzajúceho bodu, nebude nájomca za vystaťované nebytové priestory, príp. jeho ich platiť nájomné, resp. pomernú časť nájomného počas celej doby vystaťovania, a to aj v prípade pokiaľ by to znamenalo uzatvorenie prevádzky nájomcu.
- 4.17 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.18 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá vo vzťahu k prenajímateľovi nárok na úhradu žiadnych nákladov alebo investícií (zhodnotenie majetku prenajímateľa), ktoré použil (investoval) do nebytových priestorov počas trvania nájomného vzťahu. V danom prípade sa má za to, že uskutočnené úpravy a zásahy (zhodnotenie majetku prenajímateľa) prenecháva po skončení nájmu nájomca bez ďalšieho bezodplatne prenajímateľovi. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany zároveň dohodli, že nájomca nemá nárok na vyplatenie hodnoty zhodnotenia predmetu nájmu, a to ani v prípade, ak bolo zhodnotenie predmetu nájmu nájomcom v predmete nájmu po skončení nájmu ponechané.
- 4.19 Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa umiestňovať reklamy na fasáde nehnuteľnosti.

Článok V. Ukončenie nájmu

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:
- a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán z akéhokoľvek dôvodu, pričom výpovedná lehota je stanovená na šesť (6) mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - d) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení o spôsoboch skončenia nájmu uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je stanovená na tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - e) okamžitým odstúpením zo strany prenajímateľa, okrem dôvodov uvedených v iných ustanoveniach tejto Zmluvy, aj v prípade ak:
 - nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného (hoc aj len jeho časti) podľa článku III. tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako pätnásť (15) dní od jeho splatnosti;
 - nájomca je v omeškaní s úhradou poplatkov (preddavkov a/alebo nedoplatkov podľa vyúčtovania) za služby spojené s užívaním nebytových priestorov po dobu dlhšiu ako pätnásť (15) dní od ich splatnosti; v takomto prípade je prenajímateľ oprávnený pred okamžitým zrušením Zmluvy prerušiť dodávku všetkých poskytovaných služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu v zmysle článku III. tejto Zmluvy;
 - nájomca aj napriek upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou;
 - nájomca dal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - nájomca poruší ustanovenia článku III. bodu 3.7 a/alebo 3.10 tejto Zmluvy o viac ako desať (10) dní;
 - nájomca poruší inú povinnosť podľa tejto Zmluvy, ak k náprave nedôjde ani v lehote piatich (5) dní od doručenia výzvy prenajímateľa, alebo ak nájomca opakovane poruší povinnosti podľa tejto Zmluvy (t.j. 2x);
 - bol na majetok nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie, príp. návrh na vykonanie exekúcie.
- 5.2 Ku dňu skončenia trvania nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratáť a vrátiť ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal (v stave odsúhlasených stavebných a technických úprav), ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu zodpovedá obvyklému opotrebeniu. V prípade, ak ku skončeniu doby nájmu nájomca predmet nájmu nevypracie a/alebo neuvedie predmet nájmu do pôvodného stavu, je oprávnený urobiť tak bez ďalšieho prenajímateľa na náklady nájomcu, pričom je prenajímateľ oprávnený majetok nájomcu nachádzajúci sa v predmete nájmu zadržať, odpredať a výťažok z predaja započítať voči dlžobe nájomcu, resp. zlikvidovať, ak je majetok neupotrebitelný. S uvedenými úkonmi prenajímateľa nájomca výslovne súhlasí.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode obidvoch zmluvných strán výlučne v písomnej forme dodatku k tejto Zmluve.

- 6.2 Všetky písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať na adresu zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, zapísanú v príslušnom registri (Obchodný register, Živnostenský register a pod.) alebo inak písomne oznámenú. Zásielka sa bude považovať za doručení dňom prevzatia zásielky alebo dňom odmietnutia prevziať zásielku. V prípade, ak sa zásielka odoslaná doporučenou poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, v príslušnom registri alebo inak písomne oznámenú, vráti ako nedoručená, považuje sa zásielka za doručení na tretí (3.) deň od jej odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nezvedel.
- 6.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené osobitne touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 6.5 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú zmluvnú stranu.
- 6.6 Prílohy tvoriace neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy:
- Príloha č. 1: Situačný plán nebytových priestorov
- 6.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu Zmluvy porozumeli, že Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu podpisujú.

V Modre, dňa

S. P. 2022

Podpisy zmluvných strán:



prenajímateľ

