

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb.
v znení neskorších predpisov

OBSAH

1.	Zmluvné strany.....	2
2.	Všeobecné ustanovenia.....	2
3.	Predmet nájmu.....	2
4.	Účel nájmu.....	3
5.	Doba nájmu	4
6.	Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného.....	4
7.	Zábezpeka.....	6
8.	Poistenie.....	6
9.	Prístup k predmetu nájmu.....	6
10.	Údržba a užívanie predmetu nájmu.....	7
11.	Povinnosti nájomcu a prenajímateľa.....	9
12.	Vrátenie predmetu nájmu.....	10
13.	Práva a povinnosti pri zániku zmluvy.....	10
14.	Rozhodné právo.....	11
15.	Záverečné ustanovenia.....	11

1. Zmluvné strany

Táto zmluva je uzavretá medzi:

Prenajímateľ:

Mesto Turany
Osloboditeľov 83/91
038 53 Turany
Zastúpené: Ing. Dušan Novysedlák, primátor mesta
IČO: 00316962
DIČ: 2020595049
Číslo účtu: SK10 0900 0000 0051 7972 6006

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Sportclub Turany, s.r.o.
Sídlo: Štúrova 1070/13, 03853 Turany
Zastúpený: Ľubomír Belica, konateľ Jaroslav Súkeník, konateľ
Tel.: 0918840249
E-mail: sukenik11@gmail.com
IČO: 55190995
DIČ: 2121910395
Číslo účtu: SK3909000000005206082227

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej aj len „Zmluvné strany“)

na nižšie uvedenom mieste a dňa za nasledovných podmienok:

2. Všeobecné ustanovenia

Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi do nájmu na neurčitú dobu nebytové priestory, aby ich nájomca užíval a nájomca sa zaväzuje platiť zato odplatu (nájomné) prenajímateľovi.

3. Predmet nájmu

3.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – **objekt Športového štadióna, ul. Štúrova 1070/13, Turany**, ktorý je vedený Okresným úradom Martin, katastrálny odbor na LV č. 1820 na parcele KN-C 2137/4, katastrálne územie Turany. V objekte budovy športového štadióna na prízemí sú stavebne upravené nebytové priestory na prenájom.

3.2 Predmetom tejto zmluvy je prenájom piatich miestností - nebytových priestorov určených na podnikateľské účely – prevádzka **baru, kaviarne a reštauračných služieb** pozostávajúcich z nasledovných miestností :

1. Miestnosť denného baru	o výmere	105,00 m ²
2. Manipulačná miestnosť	o výmere	18,00 m ²

3. Sklad	o výmere	34,50 m ²
4. Sociálne zariadenia – muži	o výmere	13,60 m ²
5. Sociálne zariadenia – ženy	o výmere	18,70 m ²

Prenajatá plocha celkom:

189.80 m²

Predmet nájmu je zakreslený v prílohe, vyznačený červenou prerušovanou čiarou a uvedená špecifikácia tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako **príloha č.1**.

V zmysle prílohy č. 1 – nákresu nebytového priestoru, ktorý tvorí predmet nájmu je medzi zmluvnými stranami nesporné, že tento sa nachádza na prízemí objektu športového štadióna pozostávajúci z piatich miestností (1. Miestnosť denného baru, 2. Manipulačná miestnosť, 3. Sklad, 4. Sociálne zariadenia – muži, 5. Sociálne zariadenia ženy) vyšrafované na nákrese červenou prerušovanou čiarou, s celkovou rozlohou nebytového priestoru 189,80 m².

Nebytový priestor je vybavený samostatným vchodom zo západnej strany vyznačeným na nákrese pod číslom 6 a spoločným vchodom zo severnej strany vyznačeným na nákrese pod číslom 7.

K prenajatým priestorom patrí chodba, ktorá je spoločný priestor, vyznačená na výkrese pod číslom 8.

3.3 Prenajímateľ prehlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo obmedziť užívanie predmetu nájmu nájomcom v súlade s touto zmluvou, okrem tých ktoré sú vyznačené Okresným úradom Martin, katastrálny odbor na aktuálnom liste vlastníctva.

3.4 Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s predmetom nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave tento preberá do nájmu.

4. Účel nájmu

4.1 Nájomca sa zaväzuje, že bude nebytové priestory a plochy, uvedené v bode 3.2 tejto zmluvy, využívať na účely prevádzky baru, kaviarne a reštauračného zariadenia. Nájomca sa zaväzuje vykonávať podnikateľskú činnosť v súlade so živnostenským zákonom.

4.2 Nájomca sa výslovne zaväzuje a prehlasuje, že nebude nebytové priestory a plochy, uvedené v bode 3.2 tejto zmluvy, využívať v rozpore s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čím by mohlo dôjsť k ohrozeniu dobrej povesti prenajímateľa.

4.3 Nájomca nesmie zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, inak je prenajímateľ oprávnený túto zmluvu okamžite skončiť podľa bodu 5.5. tejto zmluvy.

4.4 Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor užívania priestorov s právnymi predpismi.

4.5 Nevykonávanie obchodných aktivít v priestoroch z dôvodov na strane nájomcu nie je dôvodom na neplatenie nájomného, vrátane platenia za poskytnuté plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru tak ako je dohodnuté v čl. 6. tejto zmluvy (zálohové platby za elektrickú energiu, vodu, plyn a pod.)

4.6 Nebytové priestory uvedené v Článku 3. tejto zmluvy sa dávajú do prenájmu na základe oznámenia Mesta Turany o zámere prenajať nehnuteľný majetok vo vlastníctve mesta a predloženej ponuky nájomcom.

5. Doba nájmu na dobu neurčitú

5.1 Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu neurčitú, s účinnosťou od 01.10.2023.

5.2 Táto zmluva zanikne:

5.2.1 dňom určeným v písomnej dohode zmluvných strán o ukončení Nájomnej zmluvy

5.2.2 doručením okamžitého skončenia tejto zmluvy opačnej strane v prípadoch uvedených v tejto zmluve alebo v zákone

5.2.3 uplynutím výpovednej doby pri výpovedi z dôvodov podľa bodu 5.3 a 5.4

5.2.4 dňom vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu

5.3 Prenajímateľ môže počas doby nájmu, nájomný pomer vypovedať so 6 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane a to aj bez uvedenia dôvodu.

5.4 Nájomca môže počas doby nájmu, nájomný pomer vypovedať so 6 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane a to aj bez uvedenia dôvodu.

5.5 Prenajímateľ môže počas doby nájmu, nájomný pomer okamžite skončiť z dôvodu, že nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní po lehote splatnosti, alebo dôjde k hrubému porušeniu zmluvy. Nájomný pomer končí dňom doručenia okamžitého skončenia druhej strane.

5.6 Pre prípad, že by sa prenajímateľ rozhodol počas doby trvania nájmu prenajaté nehnuteľnosti alebo ich časť predať tretej osobe, je povinný písomne o tejto skutočnosti oboznámiť nájomcu.

5.7 Korešpondencia sa doručuje na adresy uvedené v Článku 1. tejto zmluvy – Zmluvné strany. Pokiaľ neprevezme druhá strana takto zaslanú korešpondenciu, má sa za to, že bola druhej strane doručená v tretí pracovný deň nasledujúcom po dni, kedy bola zásielka podaná na pošte.

6. Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

6.1 Cena nájmu je určená dohodou vo výške **302,10 €** mesačne (slovom: tristodva eur a 10 centov).

Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť každý rok výšku nájmu podľa inflačného koeficientu, vyhláseného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a pri zmene všeobecne záväzných predpisov, týkajúcich sa výšky nájomného. Tieto zvýšenia budú zasielané nájomcovi formou písomného oznámenia od prenajímateľa. S takto zvýšenou cenou nájmu nájomca súhlasí.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa na úpravy cien nájmu a poskytnutých služieb spojených s nájmom nebytových priestorov, má prenajímateľ právo odo dňa úpravy cien premietnuť túto úpravu do ceny účtovaných nákladov.

6.2 Platba za nájomné a mesačné preddavkové platby za služby bude vykonávaná mesačne vždy na účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni Martin, číslo účtu: SK10 0900 0000 0051 7972 6006, prípadne v hotovosti do pokladne Mesta Turany a to vždy za príslušný mesiac do 15-teho dňa v kalendárnom mesiaci.

6.3 V prípade omeškania platby prenajímateľ má právo požadovať zmluvnú pokutu vo výške 1,-€ (slovom jedno euro) za každý deň omeškania.

6.4 Nájomné nezahŕňa ďalšie náklady za služby spojené s užívaním priestorov ako je vykurovanie, elektrická energia, zásobovanie vodou, vodné, stočné a ohrev vody.

6.5 Nebytové priestory sú vykurované samostatným plynovým kotlom umiestneným v priestoroch prenájmu, ktorý je majetkom prenajímateľa. Meranie spotrebovaného plynu je zabezpečené samostatným meračom. Nájomca bude po vzájomnej dohode platiť zálohové platby preddavkovo mesačne vo výške **196,00 €** (slovom stodeväťdesiatšesť euro).

6.6 Odber elektrickej energie je meraný samostatným meračom, nájomca bude po vzájomnej dohode platiť zálohové platby preddavkovo mesačne vo výške **90,00 €** (slovom deväťdesiat euro).

6.7 Prenajímateľ bude zabezpečovať dodávku pitnej studenej vody z verejného vodovodu a odkanalizovanie splaškovej a zrážkovej vody. Meranie odberu pitnej vody je zabezpečené samostatným meračom. V priestoroch sociálnych zariadení, kde nie je technicky možné namontovať samostatný vodomer, sa po prepočte a vzájomnej dohode stanovuje mesačný paušál vo výške **10,00 €** (desať euro). V priestoroch baru je podružný merač, nájomca bude po vzájomnej dohode platiť preddavkovo mesačne **5,00 €** (slovom päť euro). Teplú vodu si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady jej prípravou ohrievačom vody.

6.8 Za nekontrolovaný únik vody, ktorý vznikol neodbornou manipuláciou nájomcu alebo aj inou činnosťou, ktorá nezodpovedá štandardnej prevádzkovej činnosti zariadenia zodpovedá nájomca. Za technickú poruchu na vodovodných zariadeniach, ktoré nevznikli priamym pričinením nájomcu, ale vznikli nepredvídateľnými okolnosťami, akými sú: roztrhnutie vodovodného potrubia v stenách budovy, samovoľné povolenie prípojných tlakových častí vodovodných potrubí, neodborný zásah tretej osoby vykonávajúcej odborné práce objednané prenajímateľom a iných skutočností, na ktorých nemá nájomca žiadny priamy alebo aj nepriamy vplyv a následný nekontrolovaný únik vody, zodpovedá prenajímateľ.

6.9 Odvoz komunálneho odpadu si zabezpečí nájomca sám cez Mesto Turany. Separovaný zber odpadu si nájomca zabezpečí sám cez oprávnenú spoločnosť.

6.10 Preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov budú predmetom ročného zúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania za služby predchádzajúceho roka je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote 15-tich dní

od doručenia vyúčtovania, táto lehota je zároveň reklamačnou. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.

Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním priestorov na základe vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Túto skutočnosť prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne.

6.11 Rekapitulácia mesačných platieb za služby:

- zálohová platba za dodávku tepla: 196,00 €
- zálohová platba za elektrickú energiu: 90,00 €
- paušál za vodné a stočné: 10,00 €
- zálohová platba za vodné a stočné: 5,00 €

Celkom:	301,00 EUR / mesiac
Celkom ročne:	3612,00 EUR

7. Zábezpeka

7.1 Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi najneskôr do dňa prevzatia priestorov zábezpeku, ktorá sa rovná nájomnému za 2 mesiace, inak je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

7.2 Pri uzavretí tejto zmluvy je zábezpeka vo výške 600.- EUR.

7.3 Prenajímateľ je oprávnený použiť zábezpeku na započítanie so splatnými pohľadávkami voči nájomcovi.

7.4 V prípade, že prenajímateľ použije zábezpeku, nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi aj opakovane ďalšiu zábezpeku v takej výške, aby sa spolu s nevyčerpanou zábezpekou rovnala sume určenej podľa tohto článku a to v lehote 14 dní od oznámenia prenajímateľa o započítaní zábezpeky alebo jej časti podľa bodu 7.3, inak má prenajímateľ právo túto zmluvu okamžite skončiť postupom podľa bodu 5.5. tejto zmluvy.

7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že nevyčerpaná časť zábezpeky sa ku dňu zániku tejto zmluvy započítava na pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi, ktoré vznikli do zániku tejto zmluvy. Nárok na vydanie zostatku zábezpeky vzniká nájomcovi dňom zániku tejto zmluvy.

8. Poistenie

8.1 Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť poisťnú zmluvu vo veci poistenia hnutel'ných vecí vo vlastníctve nájomcu nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch a v prípade poškodenia vecí alebo zariadenia prenajímateľa vinkulovať poisťné v prospech prenajímateľa.

8.2 Nájomca sa zaväzuje uzavrieť na svoje náklady poisťnú zmluvu, predmetom ktorej bude poistenie škody na majetku vrátane ušlého zisku, ktoré mu môžu vzniknúť pri užívaní priestorov z dôvodov všetkých bežne poisťovaných rizík. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody, ktoré mohli byť kryté z takeého poistenia.

8.3 Nájomca je povinný poistiť sa a byť poistený počas celej doby platnosti tejto zmluvy pričom limit poistného plnenia z jednej poistnej udalosti musí byť minimálne 5.000.- Eur (päťtisíc eur) a to:

- pre prípad zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone jeho podnikateľskej činnosti
- pre prípad zodpovednosti za škodu podľa tejto nájomnej zmluvy, vrátane škody na priestoroch

8.4 Nájomca oznámi prenajímateľovi neodkladne každú poistnú udalosť vzťahujúcu sa k prenajatým priestorom.

9. Prístup k predmetu nájmu

9.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi voľný prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne po celý rok vrátane sobôt, nedeľ a sviatkov.

10. Údržba a užívanie predmetu nájmu

10.1 Nájomca môže vybudovať na predmete nájmu ďalšie konštrukcie nevyhnutné na uskutočnenie svojich aktivít po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení zo strany prenajímateľa. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých zariadení a strojov inštalovaných na predmete nájmu a tvoriacich nedeliteľnú súčasť jeho podnikania.

10.2 Stavebné úpravy, elektromontáže, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.

10.2.1 Stavebné úpravy sú také úpravy priestorov, ktoré budú výsledkom stavebných prác, bez ohľadu na to, či na ich vykonanie je podľa právnych predpisov potrebné stavebné povolenie alebo ohlásenie, alebo ich možno vykonať bez takýchto úkonov

10.2.2 Za stavebné úpravy sa považujú aj také samostatné veci alebo zariadenia, pri ktorých je splnená podmienka podľa predchádzajúcej vety.

10.2.3 Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor prípravy, realizácie a užívania stavebných úprav s právnymi predpismi, ani za ich rozpor s právami tretích osôb.

10.2.4 Stavebné úpravy sú súčasťou stavby vo vlastníctve prenajímateľa.

10.2.5 Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi na schválenie najneskôr 15 dní pred ich použitím na účel, na ktorý sú určené:

- dokumentáciu potrebnú pre realizáciu stavebných úprav v stupni dokumentácie pre ohlásenie stavebnému úradu, žiadosť o vydanie stavebného a kolaudačného rozhodnutia, ak sa vyžadujú a realizačnej dokumentácie, ak sa nevyžadujú, alebo sa od nich odlišuje

- všetky žiadosti o povolenia, alebo zmenu povolení za účelom realizácie stavebných úprav a ich užívania (najmä žiadosti o stavebné povolenia, zmenu stavby pred dokončením, kolaudačné rozhodnutia, povolenia zmeny v užívaní stavby, ktorá nie je spojená so zmenou stavby), vrátane takých úkonov, ktorými by v priebehu konania o takých úkonoch došlo k ich zmene

10.2.6 Dokumentáciu uvedenú v bode 10.2.5 je nájomca oprávnený použiť na účel, na ktorý je určená, iba po predchádzajúcom písomnom schválení prenajímateľom.

10.2.7 Nájomca je oprávnený a povinný vykonať všetky právne úkony potrebné na povolenie realizácie stavebných úprav, realizáciu stavebných úprav a na povolenie na užívanie priestorov so stavebnými úpravami vo vlastnom mene a na vlastný účet.

Prenajímateľ nie je povinný nahradiť nájomcovi žiadne náklady, ktoré vynaložil podľa tohto ustanovenia ani počas, ani po zániku tejto zmluvy.

10.2.8 Pri realizácii stavebných úprav sa zmluvné strany dohodli, že stavebné práce nájomca:

- je povinný vykonávať od kedy ich možno vykonávať v súlade s platnými právnymi predpismi (právoplatné stavebné povolenie alebo oznámenie stavebného úradu, ak postačuje ohlásenie), inak odo dňa uzavretia tejto zmluvy
- vykonáva vo vlastnom mene, na vlastné náklady, riziko a vlastnú zodpovednosť
- vykonáva iba v čase od 06:00 hod. do 22:00 hod. mimo dní pracovného pokoja

10.3 Každá zmena vykonaná na predmete nájmu nájomcom musí byť predtým písomne povolená prenajímateľom.

10.4 Nájomca sa zaväzuje dodať prenajímateľovi podrobný opis nutných opráv, plánovaných prác, ako aj technický projekt inštalácií a zariadení. Pri realizačných prácach sa budú dodržiavať právne predpisy.

10.5 Nájomca je povinný vykonávať potrebnú údržbu a opravy stavebných úprav na vlastné náklady, ktoré je oprávnený uplatňovať do daňových výdavkov a plniť všetky zákonné povinnosti súvisiace s ich užívaním.

10.6 Nájomca je povinný zdržať sa zariadenia vlastných zariadení určených na pripojenie za účelom odberu akýchkoľvek médií do priestorov. Pripojky na odber médií sú vždy vo vlastníctve prenajímateľa.

10.7 Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nemôže postúpiť svoje práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy, predať podnik ani jeho časť, ktorou užíva priestory podľa tejto nájomnej zmluvy, ani prenechať priestory do podnájmu, ani ich alebo ich časť inak zaťažiť. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený túto zmluvu okamžite skončiť.

10.8 Nájomca **nie je oprávnený** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zriadiť si na predmete nájmu sídlo / miesto podnikania zapísané v obchodnom registri alebo živnostenskom registri, alebo v inej evidencii ustanovenej osobitným zákonom v zmysle ustanovení Obchodného zákonníka.

10.9 Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.

10.10 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, na prenajatých nebytových priestoroch, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť vykonať.

10.11 Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov vrátane drobných opráv, pričom zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy predstavujú náklady do 160,- €.

10.12 Nájomca je povinný v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. a jeho vykonávacích vyhlášok a noriem zabezpečiť všetky úlohy ochrany pred požiarmi. Nájomca je tiež povinný v zmysle

zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona č. 125/2006 Z.z., ako i Zákonníka práce zabezpečovať úlohy BOZP, ako aj dodržiavať všetky hygienické predpisy.

10.13 Poistenie majetku v prenajatých nebytových priestoroch si vykoná nájomca.

10.14 Ochranu objektu si tiež zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

10.15 Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v súvislosti s užívaním priestorov nájomcom a to aj v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb.

10.16 V prípade, že prenajíateľovi vznikne škoda spočívajúca v uložení akejkoľvek sankcie v dôsledku porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov alebo zmluvných povinností zo strany nájomcu, Nájomca ju je povinný prenajíateľovi nahradiť, vrátane nákladov, ktoré prenajíateľ vynaložil v súvislosti s konaniami, ktoré sa proti nemu preto viedli.

10.17 V prípade porušenia povinností nájomcu podľa tohto článku je prenajíateľ oprávnený túto zmluvu okamžite skončiť podľa bodu 5.5. tejto zmluvy.

11. Povinnosti nájomcu a prenajíateľa

11.1 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto, i iných nevyhnutných opráv. Nesplnením tejto oznamovacej povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by vznikla.

11.2 Prenajíateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinnosti nájomcovi vznikla.

11.3 Prenajíateľ vyhlasuje, že predmet nájmu nebude strážený osobitne.

11.4 Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiarnu ochranu v objekte, ktorý je predmetom nájmu. Taktiež zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiarnu ochranu svojich zákazníkov, dodávateľov a všetkých osôb, ktorým umožnil vstup do objektu a ktorí sa v objekte pohybujú s jeho súhlasom. Tieto osoby je povinný riadne a zrozumiteľne vyškolit'. Nájomca je povinný vykonávať pravidelne kontrolu na úseku BOZP.

11.5 V prípade spôsobenej škody a to či na zdraví, veciach alebo inej, u týchto osôb zodpovedá za škodu takto spôsobenú a je povinný nahradiť všetky náklady vzniknuté prenajíateľovi, ak by aj v zmysle právnych predpisov bol ako zodpovedný za škodu prenajíateľ.

11.6 Prenajíateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru, je však oprávnený kontrolovať účel užívania nebytového priestoru, respektíve iné plnenie povinností nájomcu. Za týmto účelom má právo vstupu do prenajatých nebytových priestorov za prítomnosti nájomcu.

11.7 Prenajíateľ nezodpovedá za materiál a zariadenie nájomcu umiestneného v prenajatých priestoroch prenajíateľa. Prenajíateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú na vozidlách, tovare, atď., ktoré bude mať nájomca v predmete nájmu.

11.8 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup, kontrolu a prehliadku priestorov, preskúmanie ich stavu a vypracovanie zoznamu vecí nachádzajúcich sa v priestoroch. Pokiaľ budú pri kontrole priestorov prenajímateľom zistené porušenia záväzkov, vady, zlý stav, odstránenie zariadenia prenajímateľa alebo neoprávnené stavebné úpravy priestorov, za ktoré zodpovedá nájomca, potom nájomca na výzvu prenajímateľa uskutoční bez zbytočného odkladu primerane k spokojnosti prenajímateľa alebo jeho stavebného znalca akékoľvek opravy, práce, výmeny alebo odstránenia, ktoré bude prenajímateľ požadovať. Zistené nedostatky je nájomca povinný odstrániť v lehote určenej vo výzve prenajímateľa.

Pokiaľ nájomca nesplní výzvu prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety, prenajímateľ môže do priestorov vstúpiť a také opravy, práce, výmeny alebo odstránenia vykonať sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Nájomca uhradí prenajímateľovi na požiadanie akékoľvek výdavky vzniknuté pri tom prenajímateľovi spolu s úrokmi z omeškania, odo dňa výdaja do dňa zaplatenia príslušnej čiastky prenajímateľovi.

11.9 Nájomca je povinný pri užívaní priestorov dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany životného prostredia, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a hygienické predpisy.

11.10 Nájomca sa zaväzuje informovať prenajímateľa do 7 dní odo dňa rozhodujúceho pre vznik povinnosti o:

- zmenách údajov týkajúcich sa nájomcu zapísaných v živnostenskom alebo obchodnom registri
- zmenách adresy pre doručovanie písomností
- svojej registrácii pre DPH a o jej každej zmene
- podaní návrhu na vyhlásenie konkurzu na nájomcu a jeho dôvode, ak je návrh podávaný nájomcom; o začatí konkurzného konania voči nájomcovi; v týchto prípadoch má prenajímateľ právo túto zmluvu okamžite skončiť podľa bodu 5.5. od tejto zmluvy.

12. Vrátenie predmetu nájmu

12.1 Po ukončení nájmu nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, v zmysle odovzdávajúceho a preberajúceho protokolu, s prihliadnutím na obvyklé užívanie.

12.2 Nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil na predmete nájmu a ktoré tvorili nedeliteľnú časť jeho podnikania, na vlastné náklady a v lehote 10 pracovných dní po skončení nájmu, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

12.3 V prípade, že nájomca si nesplní svoju povinnosť demontáže, odvozu, či vrátenia predmetu nájmu v lehote dohodnutej zmluvnými stranami, prenajímateľ môže dať demontovať zariadenia nájomcu a náklady s týmto spojené vyúčtuje nájomcovi.

13. Práva a povinnosti pri zániku zmluvy

13.1 Prenajímateľ je pri zániku nájomnej zmluvy oprávnený rozhodnúť, či stavebné úpravy za predpokladu, že tieto boli vykonané zo strany nájomcu celkom alebo z časti ostanú súčasťou priestorov, alebo nie.

13.2 Povinnosťami pri zániku zmluvy sa rozumejú:

- ak prenajímateľ rozhodne, že stavebné úpravy nezostanú súčasťou priestorov, povinnosť nájomcu vypratať priestory a odstrániť z nich stavebné úpravy
- ak prenajímateľ rozhodne, že stavebné úpravy zostanú súčasťou priestorov, tak povinnosti nájomcu podľa predchádzajúcej vety, okrem povinnosti odstrániť z priestorov stavebné úpravy celkom alebo z časti určenej prenajímateľom

13.3 Ak Nájomná zmluva zanikne uplynutím doby nájmu alebo výpoveďou, nájomca je povinný:

- splniť povinnosti pri zániku zmluvy najneskôr v posledný deň doby nájmu, alebo výpovednej doby
- prestať užívať priestory na vykonávanie obchodných aktivít najneskôr v deň nasledujúci poslednému dňu doby nájmu, alebo výpovednej lehoty

13.4 Ak zmluva zanikne okamžitým skončením, Nájomca je povinný:

- splniť povinnosti pri zániku zmluvy do 5 dní od doručenia okamžitého skončenia opačnej strane, alebo v kratšej lehote určenej prenajímateľom, ak bude primeraná obsahu povinností nájomcu
- prestať užívať priestory na vykonávanie obchodných aktivít najneskôr v deň nasledujúci po dni doručenia okamžitého skončenia opačnej strane

13.5 Povinnosti pri zániku zmluvy je nájomca povinný splniť na vlastné náklady, ktoré mu prenajímateľ nie je povinný nahradiť.

13.6 Ak má pri ukončení nájomnej zmluvy nájomca voči prenajímateľovi záväzky, prenajímateľ môže pri ukončení nájomnej zmluvy určiť, že nájomca nie je oprávnený priestory vypratať a môže na veci v priestoroch uplatniť záložné a zádržné právo podľa právnych predpisov občianskeho práva a pri výkone záložného práva aj predkupné právo podľa tejto zmluvy.

13.7 Ak nájomca povinnosti pri zániku tejto zmluvy nesplní v lehotách určených podľa tohto článku, prenajímateľ je oprávnený splniť ich na náklady a riziko nájomcu svojpomocne, alebo prostredníctvom tretej osoby. Veci nájomcu je prenajímateľ povinný uložiť do úschovy, alebo uschovať inak. Ak o ne nájomca neprejaví záujem do troch mesiacov od zániku zmluvy, alebo v tejto lehote neprevezme povinnosť platiť úschovné, prenajímateľ je podľa povahy oprávnený veci nájomcu predať za obvyklú cenu, alebo sa o ne prestať starať. Po uspokojení všetkých svojich nárokov prenajímateľ zvyšnú časť sumy utrzenej za predaj vecí nájomcu vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.

14. Rozhodné právo a rozhodovanie sporov

14.1 Otázky, ktoré nie sú riešené touto zmluvou Zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.

14.2 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou vzniknú, rozhodne príslušný všeobecný súd.

15. Záverečné ustanovenia

15.1 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy si vyžadujú súhlas zmluvných strán a budú uskutočnené formou písomných dodatkov k zmluve, podpísaných oboma zmluvnými stranami.

15.2 Prípadné spory týkajúce sa tejto dohody, pokiaľ sa nevyriešia mimosúdne, budú predložené súdu.

15.3 Prílohy k tejto zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť zmluvy.

15.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke mesta Turany.

15.5 Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z.

15.6 Ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie nájomnej zmluvy neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa táto neplatnosť a neúčinnosť iných ustanovení nájomnej zmluvy, ktorá zostáva ako celok naďalej platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie takým platným a účinným ustanovením, ktoré bude najlepšie zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia.

15.7 Zmluva bola spísaná v štyroch totožných exemplároch, pričom prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.

15.8 Zmluvné strany si nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.

V Turanoch, dňa: 20.09.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Dušan Novysedlák
primátor mesta

Prílohy: 1. Nákres vyznačenia predmetu nájmu

1. Nákres vyznačenia predmetu nájmu

