

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi:

Obchodné meno:	Mesto Turany
Sídlo:	Osloboditeľov 83/91, Turany 038 53
IČO:	00316962
DIČ:	2020595049
IBAN:	SK10 0900 0000 0051 7972 6006
konajúci prostredníctvom:	Ing. Dušan Novysedlák, primátor
E-mail:	turany@turany.sk

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Obchodné meno:	Nina Radolská – TURIANSKA ZÁHRADKA
Sídlo:	Osloboditeľov 10/9, 038 53 Turany
IČO:	54 004 179
DIČ:	1124016267
Registrácia:	OÚ Martin, odbor živnostenského podnikania, č. registra 550-32277

Obchodné meno:	Denisa Kapustová – TURIANSKA ZÁHRADKA
Sídlo:	1. mája 924/33, 038 53 Turany
IČO:	54 004 471
DIČ:	1127656761
Registrácia:	OÚ Martin, odbor živnostenského podnikania, č. registra 550-32278

IBAN:	SK29 0900 0000 0051 8282 9858
Tel:	0905 302 110

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej tiež označujú jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“ a spoločne ako „**Zmluvné strany**“)

ČL. 1 ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby „Dom služieb“, s prideleným súpisným / orientačným číslom 1120/4, postavenej na parcele „C“ č. 1674/1 (ďalej len „**Pozemok**“), k. ú. Turany, obec Turany, okres Martin, zapísanej na liste vlastníctva č. 1820 (ďalej len „**Stavba**“; Stavba spolu s Pozemkom ďalej len „**Nehnuteľnosť**“).
- 1.2. V Stavbe sa na 1. podlaží nachádzajú nebytové priestory o celkovej výmere 71,32 m², vyznačené v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- 1.3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať pre vykonávanie podnikateľskej činnosti uvedenej na Osvedčení o živnostenskom oprávnení.
- 1.4. Vzhľadom na uvedené sa Zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto Zmluvy za podmienok ďalej uvedených.

ČL. 2 PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Prenajímateľ touto Zmluvou dáva Nájomcovi do dočasného odplatného užívania Predmet nájmu, a to na účely prevádzkovania predajne kvetín a súvisiaceho tovaru.
- 2.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu je spôsobilý na účely uvedené v bode 2.1.
- 2.3. Spolu s Predmetom nájmu je Nájomca spolu s ostatnými nájomcami a užívateľmi nebytových priestorov a iných častí nachádzajúcich sa v Stavbe oprávnený užívať spoločné časti, priestory a zariadenia Stavby vrátane vstupov do Stavby, príjazdových chodníkov, príjazdových ciest a parkovacích plôch nachádzajúcich sa na Pozemku a ďalších priestorov, častí a zariadení, ktoré sú určené na spoločné užívanie nájomcami a užívateľmi nebytových priestorov a iných častí nachádzajúcich sa v Stavbe.
- 2.4. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.

ČL. 3 DOBA NÁJMU A OPCIA

- 3.1. Doba nájmu podľa tejto Zmluvy je dohodnutá **na päť (5) rokov** (ďalej len „**Základná doba nájmu**“; Základná doba nájmu, prípadne predĺžená v zmysle bodu 3.3 Zmluvy, a prípadne predĺžená v zmysle bodu 3.4 Zmluvy, ďalej aj „**Doba nájmu**“) plynúcich odo dňa vydania súhlasného stanoviska príslušných orgánov (ďalej len „**Deň začatia nájmu**“).
- 3.2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi najneskôr do desiatich (10) dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy poslednou Zmluvnou stranou. Pri odovzdaní Predmetu nájmu bude Zmluvnými stranami vypracovaný a podpísaný odovzdávací protokol.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ Nájomca bude mať záujem užívať Predmet nájmu aj po skončení Základnej doby nájmu, je oprávnený Prenajímateľovi písomne oznámiť predĺženie Doby nájmu o päť (5) rokov (ďalej len „**Predĺžená doba nájmu 1**“). Nájomca je oprávnený toto právo využiť písomným vyhlásením doručeným Prenajímateľovi najneskôr tri (3) mesiace pred uplynutím Základnej doby nájmu. V prípade, ak Nájomca toto právo využije a Prenajímateľovi v dohodnutej lehote doručí písomné vyhlásenie, z obsahu ktorého bude vyplývať záujem Nájomcu užívať Predmet nájmu aj ďalších päť (5) rokov, potom sa Doba nájmu dohodnutá touto Zmluvou predlžuje o päť (5) rokov, a to bez potreby dojednávania osobitného písomného dodatku. Práva a povinnosti Zmluvných strán sa v prípade predĺženia Doby nájmu v zmysle tohto bodu budú spravovať ustanoveniami tejto Zmluvy v znení platnom a účinnom k poslednému dňu Základnej doby nájmu.
- 3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ Nájomca bude mať záujem užívať Predmet nájmu aj po skončení Predĺženej doby nájmu 1, je oprávnený Prenajímateľovi písomne oznámiť predĺženie Doby nájmu o päť (5) rokov (ďalej len „**Predĺžená doba nájmu 2**“). Nájomca je oprávnený toto právo využiť písomným vyhlásením doručeným Prenajímateľovi najneskôr tri (3) mesiace pred uplynutím Predĺženej doby nájmu 1. Ak Nájomca toto právo využije a Prenajímateľovi v dohodnutej lehote doručí písomné vyhlásenie, z obsahu ktorého bude vyplývať záujem Nájomcu užívať Predmet nájmu aj ďalších päť (5) rokov, potom sa Doba nájmu dohodnutá touto Zmluvou predlžuje o päť (5) rokov, a to bez potreby dojednávania osobitného písomného dodatku. Práva a povinnosti Zmluvných strán sa v prípade predĺženia Doby nájmu v zmysle tohto bodu budú spravovať ustanoveniami tejto Zmluvy v znení platnom a účinnom k poslednému dňu Predĺženej doby nájmu 1.
- 3.5. Pri ukončení nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím k obvyklému zodpovedajúcemu

opotrebeniu a s prihliadnutím na prípadné stavebné úpravy Predmetu nájmu, ku ktorým dal Prenajímateľ svoj súhlas. Za pôvodný stav sa bude považovať stav, v akom sa Predmet nájmu nachádzal v čase podpisu preberacieho protokolu. Pri vrátení Predmetu nájmu bude Zmluvnými stranami vypracovaný a podpísaný odovzdávací protokol. Nájomca je povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr do desiatich (10) dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou.

ČL. 4 NÁJOMNÉ A PLATBY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU

- 4.1. Nájomné je dojednané dohodou Zmluvných strán vo výške **130,75 € mesačne** za celý Predmet nájmu.
- 4.2. V nájomnom podľa bodu 4.1 nie sú zahrnuté platby za plnenia (služby) spojené s užívaním Predmetu nájmu (vodné a stočné 5€, dodávka elektrickej energie 50 €, dodávka plynu 185 €, odvoz komunálneho odpadu 2 €). Zmluvné strany sa dohodli, že za plnenia podľa tohto bodu bude Nájomca Prenajímateľovi platiť mesačné zálohové platby vo výške **242,00 €/mesiac**. Nájomca sa bude podieľať na úhrade nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním Predmetu nájmu nasledovne: (i) pri službách a plneniach, na meranie spotreby ktorých je v Predmete nájmu nainštalovaný podružný merač, na základe reálnej spotreby Nájomcu odmeranej podružnými meračmi, a (ii) pri ostatných službách a plneniach pomerne podľa výmery Predmetu nájmu oproti celkovej výmere všetkých plôch v Stavbe. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb na ďalší rok podľa vyúčtovania skutočnej spotreby z predchádzajúceho roka. Zmena výšky zálohových platieb bude vo vzťahu k Nájomcovi účinná od mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia o zmene. Prenajímateľ je povinný najneskôr do 31.05. (resp. v lehotách, v ktorých budú jednotliví dodávatelia služieb uskutočňovať vyúčtovanie) nasledujúceho kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie a v tejto lehote s Nájomcom vysporiadať prípadný nedoplatok, resp. preplatok. Prenajímateľ je povinný na požiadanie umožniť Nájomcovi nahliadnuť do podkladov použitých na vyúčtovanie zálohových platieb a v prípade nezrovnalostí je oprávnený namietnuť nesprávnosť vyúčtovania. Pri vyúčtovaní sa bude vychádzať z dodávateľských cien dodávateľov jednotlivých plnení uplatňovaných vo vzťahu k Prenajímateľovi.
- 4.3. V prípade, ak Prenajímateľ je alebo sa stane platiteľom DPH, bude k nájomnému a platbám za plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu účtovať DPH v zmysle príslušných právnych predpisov.
- 4.4. Nájomca je povinný platiť nájomné a platby za plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu odo **Dňa začatia nájmu**. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že odo dňa prevzatia Predmetu nájmu do Dňa začatia nájmu je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu len na účely prípravy prevádzky Nájomcu v Predmete nájmu vrátane získania potrebných povolení, stanovísk a súhlasov, pričom za toto obdobie Nájomca nie je povinný platiť Prenajímateľovi akúkoľvek odplatu za užívanie Predmetu nájmu a právny vzťah Zmluvných strán sa počas tohto obdobia bude spravovať ustanoveniami zmluvy o výpožičke.
- 4.5. Nájomné a platby za plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu budú hradené mesačne v mesiaci, za ktorý sa príslušné nájomné a platby platia, a to do dvadsiateho (20.) dňa príslušného kalendárneho mesiaca v sume **372,75 €, VS: xxxxxxxx** na číslo účtu uvedené v záhlaví zmluvy.
- 4.6. Pokiaľ nájom netrval po celý kalendárny mesiac, potom je Nájomca povinný zaplatiť iba alikvotnú časť z dohodnutého nájomného a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu.

- 4.7. Nájomca nie je povinný platiť nájomné za obdobie, počas ktorého pre vady Predmetu nájmu, ktoré nespôsobil a na ktorých odstránenie vyzval Prenajímateľa, nemohol Predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom.
- 4.8. Pokiaľ Prenajímateľ uzatvoril zmluvy o dodávkach energií s dodávateľmi, je povinný pri upozornení Nájomcu na nedodanie, či menej kvalitné dodanie energií, vyvinúť maximálne úsilie k obnoveniu dodávok v plnej kvalite. V prípade, že zo strany Prenajímateľa nie je tato povinnosť plnená, príp. nedodanie energií pokračuje po dobu dlhšiu než jeden (1) mesiac, má Nájomca právo odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 4.9. Výška dohodnutého nájomného zahŕňa aj právo Nájomcu užívať spoločné časti, priestory a zariadenia Nehnuteľností.

ČL. 5 ZÁNÍK NÁJMU

- 5.1. Skončenie nájmu. Nájom podľa tejto Zmluvy sa skončí uplynutím:
- 5.1.1. posledného dňa Doby nájmu,
 - 5.1.2. dňa uvedeného v dohode Zmluvných strán o zániku nájmu podľa tejto Zmluvy, inak dňa nadobudnutia účinnosti takej dohody,
 - 5.1.3. posledného dňa výpovednej doby v prípade výpovede Prenajímateľa podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy alebo Nájomcu podľa bodu 5.3 tejto Zmluvy, alebo
 - 5.1.4. dňa uvedeného v oznámení o odstúpení od Zmluvy doručenom Prenajímateľovi v prípade odstúpenia Nájomcu podľa bodu 5.5 tejto Zmluvy, ak tento deň nasleduje po dni doručenia tohto oznámenia Prenajímateľovi a ak takýto deň v oznámení o odstúpení uvedený nie je alebo je v ňom uvedený skorší deň, potom dňa doručenia tohto oznámenia Prenajímateľovi.
- 5.2. Výpoveď daná Prenajímateľom. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu len z nasledovných dôvodov:
- 5.2.1. Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou a tento nedostatok Nájomca a/alebo následky tohto porušenia neodstráni ani v dodatočnej lehote desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na vykonanie nápravy,
 - 5.2.2. Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného a dlžnú sumu nezaplatí ani v dodatočnej lehote desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na vykonanie nápravy,
 - 5.2.3. Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok a tento nedostatok a/alebo následky tohto porušenia Nájomca neodstráni ani v dodatočnej lehote desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na vykonanie nápravy,
 - 5.2.4. Bolo rozhodnuté o odstránení Stavby alebo o zmenách Stavby, čo bráni Predmet nájmu,
 - 5.2.5. Nájomca v rozpore s bodom 2.4 Zmluvy prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.
- 5.3. Výpoveď daná Nájomcom. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu len z nasledovných dôvodov:

- a) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal,
 - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov a tento nedostatok a/alebo následky tohto porušenia Prenajímateľ neodstráni ani v dodatočnej lehote desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu na vykonanie nápravy.
- 5.4. Výpovedná doba. V prípade výpovede ktorejkoľvek Zmluvnej strany sa výpovedná doba počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane a je jeden (1) mesiac.
- 5.5. Odstúpenie zo strany Nájomcu. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy, ak (i) Deň začatia nájmu nenastane ani do troch (3) mesiacov odo dňa podpisu tejto Zmluvy poslednou Zmluvnou stranou, ako aj v prípade, ak (ii) po vydaní a nadobudnutí právoplatnosti povolenia Nájomcu na poskytovanie lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekární dôjde k zrušeniu alebo zániku daného povolenia.
- 5.6. Účinky odstúpenia. Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva neruší od počiatku, ale až uplynutím dňa uvedeného v bode 5.1.4 tejto Zmluvy. Odstúpením od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti Zmluvných strán z tejto Zmluvy. Skončenie nájmu sa však nedotýka nároku Prenajímateľa na zaplatenie nájomného za obdobie trvania nájmu a ani zmluvných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Zmluvných strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení Zmluvy. Zmluvné strany dohodou vylučujú ustanovenie § 351 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „*Obchodný zákonník*“) spôsobom, že Prenajímateľ nie je povinný vrátiť Nájomcovi nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu zaplatené za uplynuté obdobie trvania nájmu a Nájomca okrem dohodnutého nájomného a zálohových platieb za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu nie je povinný za dané obdobie poskytnúť Prenajímateľovi akúkoľvek peňažnú náhradu či iné plnenie, avšak Zmluvné strany sú povinné navzájom vysporiadať nedoplatok / preplatok zálohových platieb za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu v zmysle bodu 4.2. Predchádzajúce ustanovenia tohto bodu platia obdobne aj v prípade skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy z iného dôvodu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5.7. Ak z príslušných právnych predpisov kogentnej povahy nevyplýva inak, Zmluvu je možné skončiť jednostranne iba spôsobmi a z dôvodov uvedených v Zmluve, akékoľvek iné jednostranné skončenie tejto Zmluvy sa vylučuje.
- 5.8. V prípade, že dôvod výpovede alebo odstúpenia od tejto Zmluvy spočíva v porušení povinnosti druhej Zmluvnej strany a v tejto Zmluve nie je uvedený iný postup, je nevyhnutným predpokladom možnosti oprávnenej Zmluvnej strany vypovedať alebo odstúpiť od tejto Zmluvy predchádzajúca písomná výzva na splnenie si povinnosti alebo odstránenie následkov porušenia povinnosti doručená porušujúcej Zmluvnej strane s poskytnutím dodatočnej lehoty dvadsiatich (20) pracovných dní od doručenia výzvy na nápravu a márne uplynutie tejto lehoty.

ČL. 6 PLATOBNÉ PODMIENKY

- 6.1. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť každý rok výšku nájmu podľa inflačného koeficientu, vyhláseného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok (Prenajímateľ je po prvý krát oprávnený dohodnuté nájomné zvýšiť o infláciu od 01.01.2025) 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.

- 6.2. 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.
- 6.3. V prípade, že Nájomca nesplní povinnosť zaplatiť akúkoľvek sumu v deň jej splatnosti, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplataenie úrokov z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
- 6.4. Za deň úhrady sa považuje pripísanie dlžnej čiastky v prospech príslušného účtu Zmluvnej strany.

ČL. 7 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1. Prenajímateľ je okrem iného povinný a zaväzuje sa:
 - 7.1.1. poistiť Stavbu pred živelnými udalosťami,
 - 7.1.2. počas celej Doby nájmu udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na účely uvedené v bode 2.1 Zmluvy,
 - 7.1.3. zabezpečovať dodávku plnení (služieb) uvedených v bode 4.2 tejto Zmluvy do Predmetu nájmu a riadne a včas uhrádzať záväzky voči dodávateľom týchto plnení (služieb), aby nebolo ohrozené prevádzkovanie Predmetu nájmu a ostatných prevádzok prevádzkovaných v Stavbe,
 - 7.1.4. Nájomcu upozorniť na prerušenie dodávky plnení (služieb) uvedených v bode 4.2 tejto Zmluvy, ktoré sa uskutoční (i) z podnetu Prenajímateľa najneskôr dvadsaťštyri (24) hodín pred začiatkom prerušenia dodávky, a (ii) z podnetu dodávateľa energií najneskôr dvadsaťštyri (24) hodín pred začiatkom prerušenia dodávky, ak mal Prenajímateľ vedomosť o plánovanom prerušení dodávky aspoň dvadsaťštyri (24) hodín pred začiatkom prerušenia dodávky,
 - 7.1.5. zabezpečiť Nájomcovi riadny a nerušený výkon nájomných práv po celú dobu nájomného vzťahu,
 - 7.1.6. zabezpečiť, aby počas existencie inštitútu ručenia za daň z pridanej hodnoty v zmysle § 69b v spojení s § 69 ods. 14 písm. c) zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, každý bankový účet Prenajímateľa, na ktorý ma Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi akékoľvek finančné plnenie na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou, bol v čase vzniku nároku a počas celého obdobia splatnosti nároku zverejnený v zozname bankových účtov v zmysle § 52 ods. 16 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - 7.1.7. zabezpečiť, aby počas celej Doby nájmu nedošlo (i) k zmene účelu užívania Stavby a/alebo Predmetu nájmu brániacemu Nájomcovi užívať Predmet nájmu na účel uvedený v bode 2.1 tejto Zmluvy, a/alebo (ii) k vydaniu rozhodnutia o odstránení Stavby a/alebo Predmetu nájmu alebo o zmenách Stavby a/alebo Predmetu nájmu, brániacemu Nájomcovi užívať Predmet nájmu na účel uvedený v bode 2.1 tejto Zmluvy,

zabezpečiť, aby počas celej Doby nájmu v Stavbe a na Pozemku neprevádzkoval akýkoľvek iný subjekt ako Nájomca činnosť zhodnú alebo obdobnú činnosti, ktorú má v Predmete nájmu záujem prevádzkovať Nájomca (prevádzka kvetinárstva). Za účelom splnenia tejto povinnosti je Prenajímateľ povinný najmä, ale nielen, zdržať sa prenájmu akéhokoľvek takéhoto priestoru, pozemku a časti Nehnuteľností subjektu, ktorý má záujem prevádzkovať zhodnú alebo obdobnú činnosť, ktorú má v Predmete nájmu záujem prevádzkovať Nájomca (prevádzka kvetinárstva) a nedopustiť, aby akýkoľvek subjekt, ktorý takýto priestor, pozemok a časť Nehnuteľností užíva na základe dohody s Prenajímateľom (najmä nájomný vzťah) alebo s tretou osobou (najmä podnájomný vzťah) prevádzkoval v danom priestore, pozemku a časti Nehnuteľností činnosť zhodnú alebo obdobnú činnosti, ktorú má v Predmete nájmu záujem prevádzkovať Nájomca (prevádzka kvetinárstva).

- 7.2. Na zabezpečenie nájomného má Prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu a patria Nájomcovi.
- 7.3. Nájomca je okrem iného povinný a zaväzuje sa:
 - 7.3.1. zabezpečiť poistenie svojho majetku, ako aj vecí vnesených do Predmetu nájmu na svoje náklady,
 - 7.3.2. bez zbytočného odkladu ohlásiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať, umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá Prenajímateľovi nesplnením povinnosti vznikla,
 - 7.3.3. umožniť Prenajímateľovi alebo ním povereným osobám v nevyhnutnom rozsahu prístup do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a prác na odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva a škody, a s výnimkou situácií, ktoré nezniesú odklad, vždy len v sprievode osoby určenej Nájomcom a po doručení oznámenia Nájomcovi v primeranom predstihu.
 - 7.3.4. za vytvorenie podmienok ochrany bezpečnosti a zdravia zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s vedomím Nájomcu v Predmete nájmu v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov zodpovedá Nájomca.
 - 7.3.5. zabezpečovať v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia prevádzku, údržbu, odborné prehliadky, revízie a skúšky vyhradených technických zariadení, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu a sú jeho majetkom,
 - 7.3.6. zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu, drobné opravy a ostatné práce v Predmete nájmu spojené s obvyklým udržiavaním za predpokladu, že náklady na jednotlivú opravu či údržbu nepresiahnu čiastku 166 € vrátane DPH (práce, na ktorých vykonanie náklady uvedené čiastku presiahnu, je v celom rozsahu povinný vykonať Prenajímateľ).
- 7.4. V prípade potreby vykonania opráv na Predmete nájmu, na ktoré je povinný Prenajímateľ, tieto Nájomca bezodkladne nahlási Prenajímateľovi. V prípade, že porucha nebude brániť riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a Prenajímateľ nezabezpečí odstránenie poruchy do siedmich (7) pracovných dní od nahlásenia, Nájomca je po tomto termíne oprávnený vykonať opravu na vlastné náklady, ktoré budú následne refakturované Prenajímateľovi a započítané s nájomným.
- 7.5. Zmeny Predmetu nájmu:

- 7.5.1. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa,
- 7.5.2. Nájomca je oprávnený po skončení nájmu ponechať Predmet nájmu v stave po vykonaných stavebných či iných úpravách,
- 7.5.3. Nájomca je oprávnený po Dobu nájmu vykonávať odpisovanie technického zhodnotenia Predmetu nájmu podľa zákona o dani z príjmov, pričom Prenajímateľ o náklady vynaložené Nájomcom na technické zhodnotenie nezvýši vstupnú cenu prenajímaného majetku.
- 7.6. Nájomca je oprávnený označiť Predmet nájmu svojím obchodným menom a na priečelie Stavby umiestniť označenie svojej prevádzky (aj vo forme svetelného označenia).
- 7.7. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu a umožniť Nájomcovi, jeho zamestnancom, zákazníkom a obchodným partnerom neobmedzený prístup k Predmetu nájmu a jeho nepretržité denné užívanie.
- 7.8. Nájomca je oprávnený vybaviť Predmet nájmu elektronickým zabezpečovacím systémom, ako aj bezpečnostnými fóliami na vlastné náklady aj bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
- 7.9. Prenajímateľ vyhlasuje, že neuzavrel k Predmetu nájmu žiadnu nájomnú a/alebo podnájomnú zmluvu a/alebo zmluvu o budúcej nájomnej alebo podnájomnej zmluve, a ani žiadnu inú zmluvu, dohodu alebo iný dohovor (bez ohľadu na formu), ktorá by počas Doby nájmu oprávňovala akúkoľvek tretiu osobu užívať Predmet nájmu. Ak vyhlásenie Prenajímateľa uvedené v predchádzajúcej vete tohto bodu je alebo sa ukáže ako nesprávne a/alebo neúplné a/alebo nepravdivé a/alebo zavádzajúce, a to čo i len z časti, tak táto skutočnosť bude predstavovať podstatné porušenie zmluvnej povinnosti Prenajímateľa.
- 7.10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny vlastníctva k Predmetu nájmu na inú osobu vstupuje nadobúdateľ Predmetu nájmu do právneho postavenia prenajímateľa z tejto Zmluvy a na nadobúdateľa prechádzajú všetky práva a povinnosti z tejto Zmluvy.
- 7.11. V prípade zmeny vlastníctva k Predmetu nájmu je Prenajímateľ povinný:
- 7.11.1. pred zmenou vlastníctva k Predmetu nájmu informovať budúceho nadobúdateľa o právach a povinnostiach vyplývajúcich Prenajímateľovi z tejto Zmluvy a o skutočnosti, že okamihom nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu nájmu nadobúdateľ Predmetu nájmu vstúpi do právneho postavenia Prenajímateľa z tejto Zmluvy a na nadobúdateľa prejdú všetky práva a povinnosti z tejto Zmluvy;
- 7.11.2. zabezpečiť, aby nový vlastník Predmetu nájmu prevzal všetky práva a povinnosti z tejto Zmluvy.

ČL. 8 DORUČOVANIE PÍSOMNOSTÍ

- 8.1. Ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak, všetka komunikácia, oznámenia alebo iné prehlásenia medzi Zmluvnými stranami (ďalej len „zásielka“) bude doručovaná prostredníctvom pošty ako doporučená zásielka, elektronicky na emailové adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, osobne alebo prostredníctvom kuriéra. Nahlasovanie porúch alebo potreby opráv je možné vykonať aj telefonicky. Výpoveď, odstúpenie od Zmluvy a akékoľvek iné úkony majúce vplyv na trvanie Zmluvy môžu byť doručované len prostredníctvom pošty alebo kuriéra.

- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade doručovania zásielky poštou sa zásielka bude považovať za doručenú:
- 8.2.1. dňom skutočného doručenia - ak Zmluvná strana prevzatie zásielky zaslanej doporučene na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy pri jej obchodnom mene alebo určenú podľa ustanovení tohto článku 8 Zmluvy, prevezme a prevzatie potvrdí podpisom,
 - 8.2.2. dňom odmietnutia prevzatia - ak Zmluvná strana zásielku zaslanú doporučene na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy pri jej obchodnom mene alebo určenú podľa ustanovení tohto článku 8 Zmluvy, odmietne prevziať,
 - 8.2.3. uplynutím desiateho (10.) pracovného dňa po uložení - ak zásielka zaslaná Zmluvnej strane doporučene na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy pri jej obchodnom mene alebo určenú ustanovení tohto článku 8 Zmluvy, bude uložená na pošte,
 - 8.2.4. dňom vyznačenia poznámky - ak poštový doručovateľ na zásielku vyznačí poznámku „adresát neznámy“, „adresát odst'ahovaný“, resp. inú poznámku podobného významu za predpokladu, že je táto poznámka v súlade so skutočnosťou.
- 8.3. Adresa Prenajímateľa určená na doručovanie zásielok podľa tejto Zmluvy je adresa sídla Prenajímateľa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy.
- 8.4. Adresa Nájomcu určená na doručovanie zásielok podľa tejto Zmluvy je adresa sídla Nájomcu uvedená v záhlaví tejto Zmluvy.
- 8.5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bez zbytočného odkladu písomne oznámia druhej Zmluvnej strane zmenu svojej adresy určenej na doručovanie zásielok. Od okamihu doručenia oznámenia o zmene platí pre doručovanie nová adresa uvedená v oznámení.

ČL. 9 MLČANLIVOSŤ

- 9.1. Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, ako sú vymedzené nižšie. Tento záväzok Zmluvných strán nie je časovo obmedzený.
- 9.2. Na účely tejto zmluvy Dôverné informácie znamenajú obchodné, právne, finančné, prevádzkové a ďalšie skutočnosti, informácie a údaje, týkajúce sa tejto Zmluvy, vrátane informácie o jej uzavretí a jej prípadných dodatkov, alebo s nimi súvisiace, s výnimkou:
- 9.2.1. informácií, ktoré sú v deň uzavretia tejto Zmluvy verejne známymi alebo ktoré sa už v tento deň dali zadovážiť z bežne dostupných zdrojov,
 - 9.2.2. informácií, ktoré sa stali po dni uzavretia tejto Zmluvy verejne známymi alebo ktoré sa po tomto dni už dajú zadovážiť z bežne dostupných zdrojov, a to inak než v dôsledku porušenia povinnosti Zmluvnej strany zachovávať mlčanlivosť podľa tejto Zmluvy,
 - 9.2.3. informácií, z ktorých povahy vyplýva, že Zmluvná strana nemá záujem o ich utajenie, ak ich Zmluvná strana výslovne neoznačila za dôverné.
- 9.3. Povinnosť zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách sa nevzťahuje:
- 9.3.1. na prípady, ak Zmluvná strana zverejnila Dôverné informácie s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej Zmluvnej strany,

- 9.3.2. na prípady, keď na základe zákona vznikne Zmluvnej strane povinnosť poskytnúť Dôverné informácie; dotknutá Zmluvná strana je povinná informovať druhú Zmluvnú stranu o vzniku povinnosti poskytnúť Dôverné informácie na základe zákona a o spôsobe a rozsahu, akým, resp. v akom ju plnila,
- 9.3.3. na prípady, ak Zmluvná strana použila potrebné informácie alebo dokumenty v prípadných súdnych, rozhodcovských, správnych a iných konaniach ohľadom práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo s nimi súvisiacich.
- 9.4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že Dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany ďalej neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k Dôverným informáciám, ak nie je ďalej uvedené niečo iné. Za tretie osoby sa však nepokladajú (i) členovia orgánov, zamestnanci alebo iné poverené osoby Zmluvných strán, (ii) audítori alebo právnici, účtovníci, daňoví a iní poradcovia Zmluvných strán, ktorí sú viazaní ohľadne im sprístupnených Dôverných informácií povinnosťou mlčanlivosti na základe zákona alebo uzavretej zmluvy, (iii) právnické osoby patriace do tej istej ekonomickej skupiny založenej na vzťahoch kontroly, (iv) banky, ktorým boli Dôverné informácie sprístupnené v súvislosti s touto Zmluvou, a (v) súdy, štátne orgány, úrady, orgány územnej samosprávy a zdravotné poisťovne, ktorým boli Dôverné informácie sprístupnené v súvislosti s touto Zmluvou.
- 9.5. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú, že priamo a ani prostredníctvom inej osoby nepoužijú Dôverné informácie v rozpore s ich účelom pre seba alebo pre inú osobu alebo v rozpore so záujmami druhej Zmluvnej strany.

ČL. 10 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

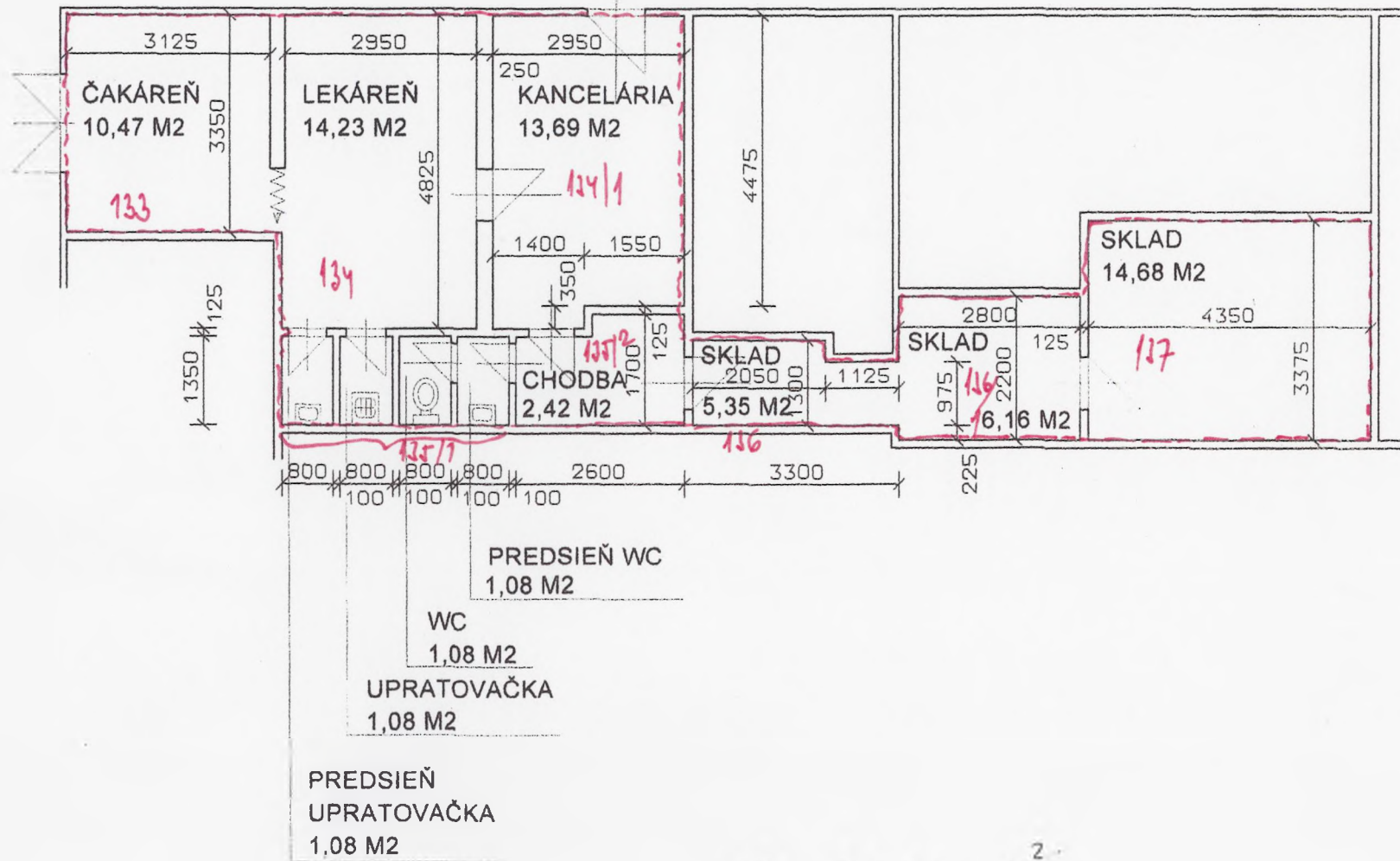
- 10.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto Zmluvy poslednou Zmluvnou stranou. Táto Zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov, a preto nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke Prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv.
- 10.2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba po vzájomnej dohode oboch Zmluvných strán písomnou formou.
- 10.3. Zmluvné vzťahy vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia v častiach neupravených Zmluvou príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 10.4. V prípade rozporu medzi ustanoveniami Zmluvy a ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky, ktoré je možné dohodou Zmluvných strán vylúčiť, platia ustanovenia Zmluvy a uvedené ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky sa považujú za výslovne vylúčené.
- 10.5. Každé z ustanovení tejto Zmluvy je oddeliteľné. Ak je ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy nezákonné, neplatné alebo nevymáhateľné alebo sa stane nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným v dôsledku zmeny právnych predpisov platných v čase jej uzavretia:
- 10.5.1. bude takéto nezákonné, neplatné alebo nevymáhateľné ustanovenie považované za neúčinné a neobsiahnuté v tejto Zmluve, a zároveň neovplyvní ani nezhorší zákonnosť, platnosť, alebo vymáhateľnosť akýchkoľvek iných ustanovení tejto Zmluvy; a

- 10.5.2. Zmluvné strany vynaložia všetko primerané úsilie, aby takéto ustanovenie nahradili platným a vymáhateľným náhradným ustanovením, ktoré sa bude čo najmenej líšiť od nahrádzaného ustanovenia a účinok ktorého bude čo najbližší pôvodnému zamýšľanému účinku nezákonného, neplatného, alebo nevymáhateľného (nahrádzaného) ustanovenia.
- 10.6. Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, pričom Prenajímateľ prevezme jeden (1) rovnopis a Nájomca dva (2) rovnopisy.
- 10.7. Prílohami tejto Zmluvy sú:
- 10.7.1. Príloha č. 1 – špecifikácia Predmetu nájmu na príslušnom pôdoryse Stavby.
- 10.8. Nájomca je oprávnený previesť všetky svoje práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy na akúkoľvek tretiu osobu majetkovo prepojenú na Nájomcu (dcérska spoločnosť, materská spoločnosť, sesterská spoločnosť). Prenajímateľ sa zaväzuje do piatich (5) dní po obdržaní príslušnej písomnej výzvy Nájomcu udeliť a podpísať všetky súhlasy či zmluvy o prevode práv a povinností a uskutočniť akékoľvek ďalšie úkony, ktoré budú prípadne potrebné pre realizáciu takéhoto prevodu.
- 10.9. Táto Zmluva predstavuje úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami ohľadom jej predmetu a nahrádza všetky predchádzajúce ústne a písomné dohody alebo dojednania medzi Zmluvnými stranami týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy.
- 10.10. Zmluvné strany výslovne prehlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, zrozumiteľne, určite a bez nátlaku, čo potvrdzujú svojimi vlastnými podpismi.

[PODPISY ZMLUVNÝCH STRÁN NASLEDUJÚ PO PRÍLOHÁCH]

* * * * *

skutkový stav



Príloha č. 1
špecifikácia Predmetu nájmu

PODPISOVÁ STRANA

Prenajímateľ:

V Turanoch, dňa 29.11.2023

Mesto Turan

Ing. Dušan Novýsedlák
primátor

Nájomca:

V Turanoch, dňa 29.11.2023

Kvetinárstvo – Turianska záhradka

Nina Radolská
Denisa Kapustová