

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(ďalej len „Zmluva“)

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme a podnájme**“), podľa ustanovenia § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“) a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

medzi týmito zmluvnými stranami:

### Prenajímateľ:

#### **Obec Kechnec**

Sídlo: Kechnec č. 19, 044 58 Kechnec, Slovenská republika

IČO: 00 690 261

DIČ: 2021261209

IČ DPH: SK2021261209

Konajúci: Ing. Tomáš Konkoly, PhD., starosta obce

IBAN: SK42 0200 0000 0000 2162 8542

Peňažný ústav: VÚB a. s.

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

### Nájomca:

#### **VEGANIUS s. r. o.**

Sídlo: Kechnec 245, 044 58 Kechnec

IČO: 53 117 964

Zap. v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vl. č. 49313/V

Konajúci: Mgr. art. Igor Timko – konateľ, Radomír Timko - konateľ

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len ako „**Zmluvné strany**“)

### ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti:
  - **stavba – Polyfunkčný objekt Kechnec** - so súpisným číslom 245, ktorá je postavená na pozemku parc. registra „C“ č. 526/11, druh stavby – iná budova, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Kechnec, obec: Kechnec, okres: Košice - okolie, a je zapísaná na LV č. 901 (ďalej len „**Polyfunkčný objekt**“).
2. Prenajímateľ Uznesením č.110/2024, zo dňa 31.7.2024 (ďalej len „**Uznesenie**“), schválil prenechanie časti nehnuteľnosti podľa bodu 1. Zmluvy do dočasného užívania tretej osobe za nájomné a na účel podľa tejto Zmluvy. Uznesenie tvorí prílohu č. 1 a č. 2, ktorá je neoddeliteľnou časťou Zmluvy.

### PREDMET A ÚČEL NÁJMU

3. Prenajímateľ prenecháva na základe tejto Zmluvy Nájomcovi do dočasného užívania: **samostatný nebytový priestor na 1. N.P. a to Polyfunkčný objekt – časť potraviny o rozlohe 213,8 m<sup>2</sup> , ktoré sa nachádzajú na pravej strane 1. nadzemného podlažia Polyfunkčného objektu, so samostatnými vchodmi, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Kechnec, obec: Kechnec, okres: Košice - okolie, a je zapísaný na LV č. 901. Presné**

umiestnenie prenajatých nebytových priestorov je zaznačené na orientačnom pláne Polyfunkčného objektu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

### **Legenda miestností Polyfunkčný objekt – časť Reštaurácia:**

- 1.11 – predajňa potravín o výmere 136,6 m<sup>2</sup> (podlaha – keramická dlažba, steny – omietka, strop – omietka)
- 1.12 – zásobovanie o výmere 32,4 m<sup>2</sup> (podlaha – keramická dlažba, steny – omietka, strop – omietka)
- 1.13 – sklad obalov a nápojov o výmere 7,9 m<sup>2</sup> (podlaha – keramická dlažba, steny – keramický obklad, strop – omietka)
- 1.16 – šatňa o výmere 3,1 m<sup>2</sup> (podlaha – keramická dlažba, steny – omietka, strop – sadrokartónový podhl'ad)
- 1.17 – šatňa o výmere 2,3 m<sup>2</sup> (podlaha – keramická dlažba, steny – keramický obklad, strop – sadrokartónový podhl'ad)
- 1.18 – upratovačka o výmere 1,3 m<sup>2</sup> (podlaha – keramická dlažba, steny – keramický obklad, strop – sadrokartónový podhl'ad)
- 1.19 – WC o výmere 2,6 m<sup>2</sup> (podlaha – keramická dlažba, steny – keramický obklad, strop – sadrokartónový podhl'ad)
- 1.20 – kancelária o výmere 7,5 m<sup>2</sup> (podlaha – keramická dlažba, , steny – omietka, strop – omietka)
- 1.21 – sklad balených potravín o výmere 7,5 m<sup>2</sup> (podlaha – keramická dlažba, , steny – keramický obklad, strop – omietka)

- 4. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania za účelom zriadenia a prevádzkovania potravinárskej výroby, v rozsahu činností tvoriacich predmet podnikania Nájomcu.
- 5. Nájomca je povinný na vlastné náklady obstarat' a udržiavať v platnosti všetky povolenia najmä súhlasné rozhodnutie príslušného hygienika potrebné v zmysle platných všeobecnej záväzných právnych predpisov jednak na zriadenie prevádzky Nájomcu a jednak pre prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu. Po vydaní predmetných povolení je Nájomca povinný bez zbytočného meškania odovzdať Prenajímateľovi kópiu každého povolenia ako aj ich zmeny alebo doplnenia. Nájomca týmto súčasne potvrdzuje, že má príslušné povolenia na prevádzkovanie potravinárskej výroby.

### **TRVANIE ZMLUVY**

- 6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 1 rok odo dňa podpisu tejto Zmluvy, pričom platnosť Zmluvy uplynie uplynutím posledného dňa doby, na ktorú sa uzatvára .

### **NÁJOMNÉ**

- 7. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 400,- € bez DPH mesačne (**480,- € vrátane DPH mesačne**, za celý Predmet nájmu (ďalej spolu len ako „**Nájomné**“). Pokiaľ dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich výšku DPH, vyčíslí sa výška Nájomu vrátane DPH v súlade s platnými právnymi predpismi, a to z dohodnutej výšky Nájomného podľa prvej vety tohto bodu tejto Zmluvy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku Nájomného minimálne priamo úmerne podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim.
- 8. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za služby - prevádzkové náklady spojené s nájomom vo výške **80,- € mesačne bez DPH**. (ďalej len „**Úhrada za služby**“) Službami spojenými s nájomom podľa predchádzajúcej vety sa rozumejú najmä (no nie výlučne): dodávka tepla do predmetu nájmu (spotreba plynu na základe podružného plynomeru).
- 9. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že zmena výšky nájomného, alebo Úhrady za služby je možné uskutočniť na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán

10. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný na základe doručenej faktúry so splatnosťou 30 dní, zaplatiť na bankový účet Prenajímateľa kauciu ako peňažnú zábezpeku vo výške **300,- EUR**.
11. Zaplatením kaucie podľa tejto Zmluvy prechádza vlastnícke právo k peňažným prostriedkom tvoriacim kauciu na Prenajímateľa. Nájomca svojím podpisom tejto Zmluvy výslovne súhlasí, aby Prenajímateľ túto kauciu použil v prípade potreby na účely:
  - a) úhrady za poškodenie Predmetu nájmu počas trvania tohto nájomného vzťahu,
  - b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa Predmet nájmu pri skončení tohto nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, v prípade, že došlo k jeho poškodeniu,
  - c) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu,
  - d) úhrady na zmluvné pokuty, náhrady škody, úroky a iné nároky, na ktoré má Prenajímateľ nárok v zmysle tejto Zmluvy,
12. V prípade použitia kaucie podľa bodu 11 tohto článku Zmluvy je Nájomca povinný doplatiť kauciu na jej pôvodnú výšku, a to do 30 dní odo dňa obdržania výzvy Prenajímateľa na doplatenie kaucie.
13. Kauciu zúčtuje Prenajímateľ Nájomcovi vždy po skončení nájomného vzťahu pričom vo vyúčtovaní budú zohľadnené plnenia podľa bodu 11 tohto článku Zmluvy. Nájomca nemá nárok na úroky alebo iné výnosy z peňažných prostriedkov tvoriacich kauciu. Peňažné prostriedky tvoriace kauciu, príp. jej krátenú časť, vyplatí Prenajímateľ Nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu.

#### **PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY**

14. V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za:
  - a) vodné/stočné/zrážkovú vodu, všetky v celom rozsahu,
  - b) odber elektrickej energie,
  - c) odvoz odpadu,
  - d) prevádzkové náklady (za dodávku tepla - spotreba plynu na základe podružného plynomeru. Vyúčtovanie prevádzkových nákladov sa uskutoční 1x ročne následne po tom ako prenajímateľ obdrží vyúčtovaciu faktúru za plyn).
15. Nájomca je povinný s dodávateľmi energií uzavrieť a udržiavať v platnosti na vlastný účet a vo vlastnom mene osobitné zmluvy o dodávkach energií podľa bodu 14 písm. a), b), c). O uzatvorení týchto zmlúv je Nájomca povinný Prenajímateľa informovať najneskôr do 15 dní odo dňa uzatvorenia Zmluvy.
16. Nájomca sa zaväzuje odo dňa podpisu Zmluvy uhrádzať úhrady za spotrebované energie vo vlastnom mene a na vlastný účet, v súlade s uzatvorenými zmluvami podľa predchádzajúceho bodu.
17. Pri uzatvorení tejto Zmluvy bude Zmluvnými stranami spísaný a spoločne podpísaný Protokol, v ktorom budú zaznamenané stavy meračov jednotlivých energií, a to ku dňu podpisu tejto Zmluvy. Protokol podľa predchádzajúcej vety tvorí prílohu č. 3, ktorá je neoddeliteľnou časťou tejto Zmluvy.
18. Nájomca je povinný podpísať s Obcou Kechnec zmluvu o dodávke pitnej vody, o odvádzaní odpadových a splaškových vôd do verejnej kanalizácie a odvoze komunálneho odpadu. Tieto náklady riadne a včas uhrádzať na základe doručených daňových dokladov.

#### **PLATOBNÉ PODMIENKY**

19. Nájomné a Úhrada za služby sú splatné mesačne, do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktoré sa Nájomné a Úhrada za služby platia. Nájomné a Úhrada za služby budú uhrádzané prevodom z účtu Nájomcu v prospech účtu Prenajímateľa uvedeného v úvodnej časti tejto Zmluvy.

20. Prenajímateľ je povinný doručiť Nájomcovi faktúru vystavenú v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky najmenej 10 dní pred dátumom, kedy je Nájomca povinný na zaplatenie Nájomného.
21. Nájomné a Úhrada za služby sa považujú za zaplatené momentom pripísania finančných prostriedkov na účet Prenajímateľa.
22. V prípade omeškania s úhradou Nájomného alebo Úhrady za služby má Prenajímateľ právo účtovať za každý aj začatý deň omeškania s úhradou Nájomného alebo Úhrady za služby, zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania úhrady Nájomného alebo Úhrady za služby.
23. Ak je v tejto Zmluve o nájme uvedený účet, na ktorý sa má plniť záväzok Prenajímateľovi iný, ako je účet uvedený na faktúre vystavenej Prenajímateľom, Nájomca je potom povinný plniť na účet uvedený na takejto faktúre.
24. Zmluvné strany sa dohodli, že žiadna zo zmluvných strán nemá právo započítat' voči druhej zmluvnej strane žiadne svoje pohľadávky alebo nároky voči žiadnym pohľadávkam alebo nárokom druhej zmluvnej strany vzniknutým na základe tejto Zmluvy a Nájomca nemá právo zdržiavať a neplatiť Nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť).

#### **OSOBITNÉ USTANOVENIA**

25. Zmluvné strany sa dohodli, že:
  - bežné upratovanie Predmetu nájmu si zabezpečuje na vlastné náklady Nájomca,
  - Nájomca bude zabezpečovať aj upratovanie priestoru pred a za priestorom Polyfunkčného objektu, bezprostredne susediaceho s Predmetom nájmu (odstránenie prekážok, zimná údržba, a pod.)
26. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti súvisiace s touto Zmluvou si budú doručovať na adresy uvedené v úvodnej časti tejto Zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručeníu aj dňom, kedy sa vrátila odosielajúcej zmluvnej strane ako nedoručená. Akúkoľvek zmenu adresy na doručovanie, ako aj ostatných údajov (napr. číslo účtu a ďalších údajov, ktoré sú potrebné pre riadne plnenie tejto Zmluvy) je zmluvná strana, u ktorej k zmene došlo, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane spolu s uvedením nového údaju, najmä novej adresy pre doručovanie a nového čísla účtu.

#### **POISTENIE**

27. Nájomca, keďže zodpovedá za vzniknuté škody na predmete nájmu by mal vo vlastnom záujme poistiť predmet nájmu vrátane zariadenia na škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Polyfunkčnom objekte a zodpovednosť voči nárokom tretích osôb (vrátane takých poistných udalostí, akými sú najmä zničenie a poškodenie predmetu nájmu, na ktoré sa nevzťahuje ani záručná lehota).
28. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na Predmete nájmu, ktoré počas trvania zmluvného vzťahu na Predmete nájmu spôsobil on, jeho zamestnanci alebo osoby konajúce v jeho mene a na jeho účet.

#### **SPRÁVA PREDMETU NÁJMU**

29. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady odborné kontroly/revízie technických zariadení podľa platných predpisov (najmä výťah, plynový kotol, elektromer, elektrické rozvody, elektrické spotrebiče, hydranty, hasiace prístroje a pod.).
30. V prípade havarijného stavu (napr. prasknuté vodovodné potrubie, atď.) sa Nájomca zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi. Prenajímateľ je povinný odstrániť havarijný stav na vlastné náklady.
31. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu výlučne na vlastné náklady prostredníctvom svojho odborného dodávateľa zabezpečovať výkon správy Predmetu nájmu, t. j. jeho údržbu, opravy, úprava a servis vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v Predmete nájmu. Nájomca je povinný v Predmete nájmu bezodkladne zabezpečiť (ak je možné najneskôr do 24 hodín a v odôvodnených prípadoch do 5 pracovných dní) výmenu akýchkoľvek rozbitých, alebo popraskaných skiel (okenné a fasádne sklá, zrkadlá atď.) a iných poškodených súčastí materiálom rovnakého druhu

a kvality.

32. Ak všetky práce v zmysle tohto článku Zmluvy Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný takúto skutočnosť okamžite oznámiť Prenajímateľovi. Prenajímateľ je oprávnený vykonať takéto zásahy na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil a Nájomca je následne povinný uhradiť s tým súvisiace náklady Prenajímateľovi. Nájomca je povinný pre tento účel oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akýkoľvek havarijný stav v Predmete nájmu a potrebu všetkých takých činností a zásahov.
33. V prípade nesplnenia akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto Zmluvy o nájme alebo vo vykonaní akýchkoľvek činností, úkonov, opomenutí, úprav a iných zásahov v rozpore s touto Zmluvou o nájme zo strany nájomcu a/alebo jeho zamestnancov a/alebo jeho návštevníkov a/alebo jeho obchodných a iných partnerov a následkom takéhoto konania resp. nekonania uvedených osôb vznikne potreba akéhokoľvek zásahu alebo zásahov spočívajúcich v oprave, servise alebo údržby, tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy v opodstatnenom rozsahu na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca sa zaväzuje tieto náklady na vykonané zásahy uhradiť Prenajímateľovi alebo tretím osobám určeným Prenajímateľom na základe faktúry a to bez zbytočného odkladu, ale najneskôr do 7 kalendárnych dní.

#### ÚPRAVY PREDMETU NÁJMU

34. Nájomca sa zaväzuje, že funkčnosť (údržbu, opravy a servis) prístavieb, vstavaní a ďalších obdobných investícií Nájomcu v/na Predmete nájmu na jeho vlastné náklady zabezpečí sám.
35. Odo dňa začatia doby nájmu a súčasne počas celej doby trvania nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať v/na Predmete nájmu stavebné a iné zmeny ako aj montáž resp. inštaláciu ďalších technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „úpravy“) výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, Prenajímateľom schválených zmien, stavebných úprav a Prenajímateľom schválenej Projektovej dokumentácie, pričom za týmto účelom je Nájomca povinný súčasne predložiť na schválenie stavebné plány a presnú špecifikáciu úprav, t. j. vecnú špecifikáciu úprav a harmonogram vykonávania úprav, ktoré Nájomca zamýšľa v/na Predmete nájmu vykonať. Ak vykonanie úprav alebo ich časti je podmienené udelením súhlasu resp. vydaním povolenia je nájomca povinný obstaráť ich sám a na svoje náklady. Súčasne, v prípade v predchádzajúcej vete uvedenom Nájomca zodpovedá za to že stavené plány a špecifikácia úprav budú a to na náklady Nájomcu overené autorizovaný architektom resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre podanie žiadosti o udelenie súhlasu resp. o vydanie povolenia, zodpovedať všetkým príslušným právnym a technickým normám platným na území Slovenskej republiky.
36. Prenajímateľ udelí Nájomcovi súhlas s vykonávaním úprav v zmysle tohto článku bez zbytočného odkladu, ale najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia takejto písomnej požiadavky Nájomcu, a to za predpokladu, že takéto úpravy budú realizované výlučne na náklady Nájomcu, neznížia úžitkovú hodnotu Polyfunkčného objektu, nenarušia rozvodové systémy Polyfunkčného objektu, úpravy spočívajúce v elektroinštaláciách, vodoinštaláciách a v inštaláciách súvisiacich s požiarnou bezpečnosťou budú realizované dodávateľmi schválenými Prenajímateľom, ďalej za podmienky, že tieto úpravy fakticky neobmedzia resp. ani nebudú spôsobilé obmedziť v neprimeranej miere Prenajímateľa a to tak počas vykonávania týchto úprav ako aj počas celej doby trvania nájmu, ďalej ak budú takéto úpravy uskutočňované v súlade so Zmluvou ako aj všetkými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky. Ak Prenajímateľ súhlas v tejto lehote nedoručí Nájomcovi, platí, že požadovaný súhlas neudelil. V ďalšom udelí Prenajímateľ takýto súhlas len v prípade, ak bude podaná kompletná žiadosť o udelenie súhlasu s vykonaním úprav, ktoré budú súčasne vyhovovať podmienkam v tomto článku uvedeným. Ak je podľa tejto Zmluvy na určité činnosti alebo úkony Nájomcu potrebný súhlas Prenajímateľa, tento nebude Prenajímateľom neopodstatnene zadržaný.
37. Ak súhlas Prenajímateľ v zmysle ustanovení uvedených v predchádzajúcom bode

Nájomcovi udelil, nie je tým dotknuté právo Prenajímateľa požadovať od Nájomcu v odôvodnených prípadoch, v opodstatnenom rozsahu a dočasne, avšak na dobu primeranú, aby Nájomca vykonávanie prác spočívajúcich v takýchto úpravách Predmetu nájmu prerušil. Nájomca je takejto požiadavke Prenajímateľa v plnom rozsahu a bez akýchkoľvek námietok a výhrad povinný vyhovieť. Nájomca pri takomto prerušení prác nie je v omeškaní, avšak má právo požadovať od prenajímateľa náhradu vzniknutej škody z dôvodu prerušenia prác, na ktoré už mal súhlas prenajímateľa.

38. Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je Nájomca povinný s Prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení Nájomcu, kompatibilita so zariadeniami Prenajímateľa a zároveň zaistená potrebná informovanosť Prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky Predmetu nájmu.
39. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nezvýši hodnotu svojej nehnuteľnosti o technické zhodnotenie Predmetu nájmu vykonané Nájomcom a súhlasí s tým, aby technické zhodnotenie Predmetu nájmu vykonané Nájomcom odpisoval Nájomca vo svojom účtovníctve v zmysle platných predpisov.

#### **UŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU A ZARIADENÍ**

40. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a zariadenia v Polyfunkčnom objekte predovšetkým v súlade s touto Zmluvou, v súlade s vydanými povoleniami a so všetkými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky, najmä Slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky a v súlade so zásadou prevencie vzniku škôd je povinný konať ďalej tak, aby podľa jeho možností a schopností predišiel a zabránil hroziacim škodám a /alebo aj obmedzil rozsah škody už vzniknutej. Nájomca sa zaväzuje, že nebude pripevňovať na steny, stropy, alebo iné miesto v Predmete nájmu zariadenia, alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž, ani nebude zaťažovať podlahu viac ako 450 kilogramami na štvorcový meter a neumiestňovať a nepremiestňovať ťažké predmety (trezory, strojné zariadenia atď.) v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu Predmetu nájmu pred požiarom podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie bezpečnostných pravidiel zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj hygienických predpisov podľa príslušných právnych predpisov v Predmete nájmu a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia a kontroly na zabránenie vzniku požiaru alebo inej škody majetku a na dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov, inak zodpovedá za škodu vzniknutú porušením tejto povinnosti.
41. Nájomca je ďalej povinný akceptovať a dodržiavať pokyny, nariadenia a iné inštrukcie Prenajímateľa, v prípade mimoriadnej udalosti (živelné pohromy, blesk, požiar).
42. Nájomca sa zaväzuje, že v Predmete nájmu bude prevádzkovať svoju činnosť uvedenú v tejto Zmluve riadne a v súlade s príslušnými povoleniami a všeobecne záväznými právnymi predpismi ako aj ustanoveniami tejto Zmluvy.
43. Nájomca je povinný správať sa tak, aby svojim konaním resp. nekonaním ani bezprostredne, ani nepriamo, ani úmyselne, ani z nedbanlivosti neohrozil, nepoškodil a nezničil Polyfunkčný objekt, jeho súčasti, spoločné priestory a akékoľvek zariadenia nachádzajúce sa v Polyfunkčnom objekte, ďalej akýkoľvek majetok nachádzajúci sa v Polyfunkčnom objekte (bez ohľadu na to, či je alebo nie je zabudovaný. Nájomca sa ďalej zaväzuje vykonať primerané opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu (vrátane náležitých, primeraných a účinných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred krádežou a/alebo krádežou vlámaním
44. Nájomca je povinný ďalej dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne

záväzných právnych predpisov platných a účinných na území obce Kechnec a území SR upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci ako aj platné a účinné príslušné protipožiarne predpisy. V súvislosti s tým sa Nájomca zaväzuje, že v Predmete nájmu náležite zabezpečí dodržiavanie najmä predpisov uvedených v predchádzajúcej vete (najmä jeho zamestnancami, zákazníkmi, obchodnými a inými partnermi ako aj inými návštevníkmi Predmetu nájmu) a súčasne týmto preberá na seba a to v plnej miere zodpovednosť za dodržiavanie týchto predpisov.

45. Ak sa Nájomca dozvie, že bol v/na Predmete nájmu alebo na mieste, ktoré je súčasťou objektu spáchaný akýkoľvek majetkový trestný čin, je povinný každú takúto skutočnosť a to aj len podozrenie zo spáchania resp. pokus o spáchanie trestného činu bez meškania oznámiť Prenajímateľovi. Nie je však tým dotknutá generálna oznamovacia povinnosť voči orgánom činným v trestnom konaní, vyplývajúca z ustanovení osobitného predpisu, ktorým je najmä Trestný zákon.
46. Nájomca je oprávnený vykonávať činnosti, ktorých následkom budú zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu alebo budovy, napr. umiestňovanie plagátov, reklamných tabúl (logo nájomcu), rôznych nápisov a iných vecí Nájomcu na/vo výklade Predmetu nájmu (okrem stien a fasády budovy) v súlade s touto Zmluvou o nájme. Nájomca je však povinný zabezpečiť, aby výklady Predmetu nájmu neboli esteticky znehodnotené materiálmi, tovarmi alebo inými vecami Nájomcu a nespôsobovali ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru budovy.
47. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach známych Nájomcovi brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.
48. Nájomca je povinný plniť počas doby trvania nájmu v Predmete nájmu povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti ochrany pred požiarom a zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarom podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. v platnom znení.
49. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi na základe jeho žiadosti vstup do nebytového priestoru za účelom kontroly vybavenia vo vlastníctve Prenajímateľa každé tri mesiace, a to vždy do 15-teho príslušného štvrtroka kalendárneho roka vykonať fyzickú inventúru inventára a technického stavu budovy a okolia.
50. Nájomca vykoná v pravidelných intervaloch na vlastné náklady jednotlivé revízne správy elektrických, plynových a iných zákonom vyžadovaných zariadení.
51. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi, respektíve ním určených osôb, **pravidelný vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania fyzickej inventúry inventára a technického stavu celej budovy a okolia. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kedykoľvek v prípade potreby vstup do objektu za účelom kontroly a využívania knižného fondu nachádzajúceho sa v miestnosti 3.01 – knižnica. Taktiež sa nájomca zaväzuje umožniť prenajímateľovi prístup k dvoru a vonkajším priestorom objektu.**

#### **PODŇAJOM, PREVOD PRÁV A POVINNOSTÍ ZABEZPEČENIE POHĽADÁVKY PRENÁJIMATEĽA**

52. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť. Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná.
53. Nájomca bez akýchkoľvek výhrad súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek podľa vlastného uváženia postúpiť alebo previesť všetky alebo len niektoré svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu osobu. Pre tento prípad sa zmluvné strany dohodli, že v prípade takéhoto postúpenia alebo prevodu Prenajímateľovi nevzniknú žiadne iné záväzky podľa tejto Zmluvy. V prípade, ak na základe predaja budovy Polyfunkčného objektu alebo jej časti dôjde k prechodu práv a povinností Prenajímateľa vyplývajúcich zo zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou na inú osobu, z toho dôvodu nevzniká právo vypovedať túto Zmluvu ani právo odstúpiť od tejto Zmluvy a to ani nájomcovi ani novému

Prenajímateľovi. Nájomca je oprávnený previesť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy vcelku alebo jednotlivo na inú osobu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

#### **DOHLAD A ODBORNÁ PREHLIADKA**

54. Nájomca umožní kedykoľvek Prenajímateľovi vykonávať dohľad nad dodržiavaním ustanovení tejto Zmluvy ako aj vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu a pod.

#### **SKONČENIE ZMLUVY**

55. Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Spôsoby ukončenia Zmluvy pred uplynutím doby nájmu sú upravené v tejto Zmluve.
56. Nájomný vzťah je možné ukončiť:
- dohodou Zmluvných strán,
  - výpoveďou zo strany Prenajímateľa,
  - výpoveďou zo strany Nájomcu,
  - odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy v prípade, že Nájomca:
    - a) poruší účel Zmluvy vymedzený v bode 4 tejto Zmluvy,
    - b) je v omeškaní s úhradou splatného Nájomného alebo Úhrady za služby bez zavinenia Prenajímateľa, a to dlhšie ako 60 dní,
    - c) poruší povinnosti stanovené v bode 5, 19, 29, 31, 44, 53, 54, tejto Zmluvy,
57. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
58. Zmluvu uzavretú na dobu neurčitú je Prenajímateľ oprávnený vypovedať aj bez uvedenia dôvodu.
59. V prípade skončenia nájmu z akýchkoľvek dôvodov a akýmkoľvek spôsobom je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu, t.j. odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu a všetok taký iný majetok, ku ktorému nemá vlastnícke právo Prenajímateľ a nachádza sa v Predmete nájmu, odstrániť z Predmetu nájmu všetky úpravy Nájomcu (ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak), odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho úprav. Nájomca je povinný splniť si povinnosti uvedené v predchádzajúcej vete do dňa skončenia nájmu a teda, tak aby bol Predmet nájmu v deň skončenia nájmu v stave zodpovedajúcom jeho stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi ak sa nájom skončil z dôvodu odstúpenia od tejto Zmluvy, táto lehota sa predlžuje do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane. Ak nie je možné niektoré úpravy vykonané Nájomcom po odsúhlasení zo strany Prenajímateľa odstrániť bez ich poškodenia alebo poškodenia budovy, Nájomca má právo na náhradu toho, o čo sa uvedenými úpravami zhodnotila budova a Predmetné úpravy budú prevedené do vlastníctva Prenajímateľa.
60. Ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z tohto článku, Prenajímateľ je oprávnený vykonať všetky úkony spočívajúce vo vyprataní Predmetu nájmu v zmysle tohto článku a ktoré mal vykonať v rámci svojej povinnosti v zmysle ustanovení predchádzajúceho bodu Nájomca, pričom Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť náklady účelne vynaložené v súvislosti s navrátením Predmetu nájmu do predošlého stavu spôsobom a v rozsahu v predchádzajúcom bode uvedenom.
61. Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca v prípade skončenia nájmu povinný podať najneskôr tridsať dní pred ukončením nájmu písomnú žiadosť o odstránenie telefónnych liniek ním obstaraných.
62. Nájomca musí počas plynutia výpovednej lehoty (vyplývajúcej z výpovede podanej v zmysle tejto Zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán) akceptovať právo Prenajímateľa umiestniť na výklad predmetu nájmu (resp. inú časť Predmetu nájmu) oznámenie o tom, že Predmet nájmu je dňom uplynutia výpovednej lehoty voľný na prenajatie.



#### DOLOŽKA MLČANLIVOSTI

63. Nájomca a Prenajímateľ sa zaväzujú dodržiavať mlčanlivosť o jednotlivých článkoch tejto Zmluvy najmä však o výške Nájomného a neposkytovať túto zmluvu tretím osobám len na základe vzájomnej dohody.

#### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

64. V prípade, že Nájomca nemôže užívať Predmet nájmu z dôvodu technickej poruchy alebo z iného dôvodu, za ktorý nezodpovedá Nájomca, má nárok na primeranú zľavu z Nájomného a Úhrady za služby, resp. odpustenie Nájomného a Úhrady za služby počas doby, kedy nemohol Predmet nájmu užívať.
65. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, pričom Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a Nájomca dve vyhotovenia. Všetky vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne upravované v tejto Zmluve, sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, Zákona o nájme a podnájme a Občianskeho zákonníka.
66. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Predmet nájmu bude protokolárne odovzdaný Nájomcovi v lehote do 7 dní od podpisu Zmluvy.
67. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy sa môžu uskutočniť iba po vzájomnej dohode Zmluvných strán formou písomného dodatku ku tejto Zmluve potvrdeného a podpísaného obomi Zmluvnými stranami.
68. Neplatnosť akejkoľvek časti tejto Zmluvy neovplyvní platnosť a účinnosť celej Zmluvy. Neplatnosť určitého ustanovenia bude posudzovaná, akoby také ustanovenie neexistovalo a Zmluvné strany budú považovať túto Zmluvu za uzavretú aj bez tohto ustanovenia.
69. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, Zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, nie je uzatváraná v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu s jej ustanoveniami ju vlastnoručne podpisujú.

Kechnec, 2.9.2024

Kechnec, 2.9.2024

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

**Obec Kechnec**  
Ing. Tomáš Konkoly, PhD., starosta obce

**VEGANIUS s. r. o.**  
Mgr. art. Igor Timko, konateľ

**VEGANIUS s. r. o.**  
Radomír Timko, konateľ

#### Prílohy:

- Príloha č. 1 - Uznesenie č. 110/2024  
Príloha č. 2 - Orientačný plán polyfunkčného objektu  
Príloha č. 3 - Protokol o stave meračov energií zo dňa .....  
Príloha č. 4 - Inventárny súpis zariadenia