

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho
zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

Prenajímateľ: **Obec Špačince**
Sídlo: Hlavná 183/16, 919 51 Špačince
Štatutárny zástupca: PhDr. Július Zemko, starosta
IČO: 00313033
DIČ: 2021175706
Bankové spojenie: IBAN: SK46 5600 0000 0010 0131 6001 (ďalej ako
„Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Spadent s.r.o.**
Sídlo: Na výslni 2C, 821 05 Bratislava – mestská časť Ružinov
Štatutárny zástupca: Gabriel Fehérváry, konateľ
IČO: 56 507 984
DIČ: 2122330804
Bankové spojenie: IBAN: SK94 0900 0000 0052 1453 5951
Zapísaný v Obch. reg. Mestského súdu Bratislava III, odd. Sro, vložka číslo 181432/B
(ďalej ako „**Nájomca**“)
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivito aj ako
„Zmluvná strana“)

Zmluvné strany uzatvárajú v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva Špačince č. 62/2024
zo dňa 02.10.2024 túto nájomnú zmluvu (ďalej len „**Zmluva**“) v nasledovnom znení:

Čl. 1

Predmet a účel nájmu

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbe, súp. č. 301, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby: budova zdravotného strediska, postavená na parcele registra „C“, parc. č. 232/1, o výmere 1077 m², zastavaná plocha a nádvorie, stavba a parcela sú evidované Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom na LV č. 1000, pre katastrálne územie Špačince, obec Špačince, okres Trnava.
Predmet nájmu podľa Zmluvy je nebytový priestor o výmere 55 m² (nachádzajúci sa na prízemí zdravotného strediska v časti pre dospelých, ktorý je označený na dverách číslom 1) v stavbe so súpisným číslom 301 (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- 2) Prenajímateľ Zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie s cieľom užívania Predmetu nájmu na účel zriadenia a prevádzkovania stomatologickej ambulancie pre obyvateľov obce a na vlastné náklady nájomca zrealizuje kompletnú stavebnú rekonštrukciu predmetnej ambulancie. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi nájomné dohodnuté v tejto Zmluve.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať na účel zriadenia a prevádzkovania stomatologickej ambulancie pre obyvateľov obce a na

vlastné náklady nájomca zrealizuje kompletnú stavebnú rekonštrukciu predmetnej ambulancie. Akákoľvek zmena dohodnutého účelu využívania Predmetu nájmu nie je prípustná.

- 4) V nájomnom nie sú zahrnuté náklady súvisiace s nájomom Predmetu nájmu, a to najmä mesačné poplatky za elektrickú energiu, kúrenie - plyn, vodné, stočné, údržbu a opravy. Energie a služby sa Nájomca zaväzuje uhrádzať priamo dodávateľom energií a služieb na základe zmlúv uzatvorených medzi Nájomcom a dodávateľmi energií a služieb. Ak by nebolo možné, aby Nájomca uhrádzal úhrady za energie a služby priamo dodávateľom týchto energií a služieb (na čo sa Prenajímateľ zaväzuje Nájomcovi poskytnúť potrebnú súčinnosť), uhradí ich Prenajímateľ a Nájomcovi ich bude refakturovať ako tzv. ostatné služby (ďalej aj ako „**Ostatné služby**“).

Čl. 2

Doba nájmu

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu predmetu nájmu je doba určitá, **a to 10 rokov odo dňa účinnosti Zmluvy, t.j. od 01.11.2024 do 01.11.2034, vrátane.**

Čl. 3

Nájomné a platobné podmienky

- 1) Nájomné za Predmet nájmu bolo dohodnuté Zmluvnými stranami vo výške 8 €/m²/rok, čo predstavuje 440 € ročne/Predmet nájmu, slovom štyristoštyridsať eur ročne/Predmet nájmu, **t.j. 110 € štvrťročne /Predmet nájmu** (ďalej ako „**Nájomné**“). Nájomné je znížené oproti všeobecnej hodnote nájomného v súlade s čl. 6 ods. 9 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Špačince, pretože sa jedná o „*nebytové priestory pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti a inej verejnoprospešnej činnosti*“.
- 2) Nájomné sa Nájomca zaväzuje uhrádzať štvrťročne na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy na základe faktúr vystavených Prenajímateľom Nájomcovi. Ostatné služby (ak sa poskytujú) podľa čl. 1 ods. 4 a tohto článku ods. 6 Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený Nájomcovi fakturovať vo forme zálohových faktúr vo výške **1320 € za každý štvrťrok** trvania nájmu. Prenajímateľ vystaví Nájomcovi faktúru za štvrťročné nájomné a zálohové platby na Ostatné služby podľa čl. 1 ods. 4 Zmluvy vždy po skončení príslušného kalendárneho štvrťroka za daný kalendárny štvrťrok. Splatnosť faktúry je 30 dní od vystavenia faktúry.
- 3) Nájomné a záloha na Ostatné služby podľa čl. 1 ods. 4 Zmluvy za mesiac november a december 2024 sú splatné do 30 dní od vystavenia faktúry Prenajímateľom Nájomcovi, ktorú Prenajímateľ vystaví v mesiaci január 2025.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený Nájomcovi každoročne jednostranne zvýšiť Nájomné o sumu zodpovedajúcu medziročnému harmonizovanému indexu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok zverejnenému na webovej stránke Štatistického úradu SR, pričom Prenajímateľ je oprávnený takto zvýšené Nájomné voči Nájomcovi uplatniť najskôr v roku 2025, a to s účinnosťou od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom využije svoje oprávnenie.
- 5) Nájomca sa zaväzuje vo vlastnej réžii, na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť plniť svoje povinnosti podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä v oblasti nakladania s odpadmi a ich likvidáciou, v oblasti ochrany pred znečisťovaním vôd a ovzdušia a v oblasti ochrany pre požiarom a zaväzuje sa splnenie tejto povinnosti Prenajímateľovi preukázať na výzvu Prenajímateľa kedykoľvek v priebehu trvania

nájmu, a to aj opakovane. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu a priebežne odstraňovať odpad z Predmetu nájmu a z jeho okolia. V prípade, ak pri činnosti Nájomcu v Predmete nájmu alebo v súvislosti s jeho užívaním budú vznikať odpady, na nakladanie s ktorými vyžadujú osobitné právne predpisy zvláštny režim, je Nájomca povinný uzatvoriť zmluvu o plnení vyhradených povinností a akúkoľvek inú zmluvu, ktorej uzatvorenie všeobecne záväzné právne predpisy Nájomcom predpokladajú alebo budú predpokladať, so subjektom disponujúcim príslušným oprávnením; Nájomca sa splnenie tejto povinnosti Prenajímateľovi zaväzuje preukázať na výzvu Prenajímateľa kedykoľvek v priebehu trvania nájmu, a to aj opakovane.

- 6) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný Prenajímateľovi uhrádzať aj skutočné náklady (ak také vzniknú a ak tieto náklady neuhrádza Nájomca priamo dodávateľom energií a služieb) na Ostatné služby, najmä v súvislosti so zabezpečením dodávky elektrickej energie, vody, plynu na základe odpočtov skutočnej spotreby jednotlivých energií a médií z podružných meradiel alebo meradiel, resp. na základe vyúčtovania dodávateľov jednotlivých energií a médií; k refakturácii skutočných nákladov bude účtovaná DPH podľa právnych predpisov platných ku dňu zdaniteľného plnenia v prípadoch, ak to všeobecne záväzné právne predpisy umožňujú. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa použije aj v prípade, ak táto Zmluva zanikne a vyúčtovanie odberu jednotlivých energií a médií spotrebovaných počas trvania tejto Zmluvy sa uskutoční až po jej zániku. Skutočnú spotrebu elektrickej energie, vody a pod. na základe odpočtov skutočnej spotreby jednotlivých energií a médií z podružných meradiel alebo meradiel, resp. na základe vyúčtovania dodávateľov jednotlivých energií a médií sa Prenajímateľ zaväzuje vykonať najmenej raz ročne, a to vždy k 31.12. kalendárneho roka (alebo ku dňu skončenia nájmu), a to najneskôr do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka. Prípadné preplatky na zálohových platbách podľa ods. 2 a 3 tohto článku Zmluvy sa Prenajímateľ zaväzuje Nájomcovi vrátiť v lehote do 30 dní od vyúčtovania skutočnej spotreby jednotlivých energií a médií.
- 7) V prípade, že pri vyúčtovaní Ostatných služieb budú zistené nedoplatky, peňažné plnenie vo výške nedoplatku sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry Nájomcovi; to platí i v prípade, ak nájomný vzťah z tejto Zmluvy pred vyúčtovaním zanikol za predpokladu, ak sa vyúčtovanie týka obdobia trvania nájmu.
- 8) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné a ostatné platby v zmysle tohto článku Zmluvy prevodom alebo vkladom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v tejto zmluve alebo v príslušnej faktúre. V poznámke pre príjemcu Nájomca uvedie obdobie, za ktoré vykonáva úhradu, a tiež údaj o tom, či uhrádza Nájomné alebo Ostatné služby. Každá platba sa považuje za uhradenú jej pripísaním na bankový účet Prenajímateľa.
- 9) Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny výšky Nájomného predpokladané týmto článkom Zmluvy nie sú podmienené zmenou tejto Zmluvy formou osobitného písomného dodatku; tým nie je dotknuté oprávnenie Prenajímateľa požadovať od Nájomcu uzatvorenie písomného dodatku k tejto Zmluve, pričom Nájomca je povinný takýto písomný dodatok podpísať v primeranej lehote.

Čl. 4

Osobitné ustanovenia

- 1) Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že charakter Predmetu nájmu umožňuje jeho užívanie na účel podľa čl. 1 ods. 3 tejto Zmluvy, vyhovuje mu a jeho užívanie v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Nájomca podpisom Zmluvy ďalej potvrdzuje, že Predmet nájmu nemá žiadne vady, je v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najmä na účel podľa čl. 1 ods. 3 Zmluvy, nakoľko si ho pred podpisom

- Zmluvy dôkladne obhliadol.
- 2) Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať riadne a chrániť ho pred poškodením, zničením a iným znehodnotením, je pri užívaní Predmetu nájmu a pri výkone svojej činnosti povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a iné predpisy, vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami, zákazníkmi, obchodnými partnermi a inými osobami, ktoré vstupujú do Predmetu nájmu a do areálu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v Predmete nájmu v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a v súlade so súvisiacimi právnymi predpismi a kontrolovať ich dodržiavanie.
 - 3) Vybavenie Predmetu nájmu protipožiarными zariadeniami /vybavenie hydrantov, hasiace prístroje a pod./ v rozsahu nevyhnutnom na základné užívanie predmetu nájmu na účel určený kolaudačným rozhodnutím k stavbe, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, sa zaväzuje zabezpečiť Prenajímateľ. Prenajímateľ vo vlastnej réžii a na svoje náklady, zabezpečí aj priebežné revízie, údržbu a opravy protipožiarных zariadení. Ustanovenie prvej vety tohto odseku sa neuplatní na také protipožiarne zariadenia a opatrenia, ktoré budú osobitnými právnymi predpismi vyžadované na výkon činností Nájomcu v Predmete nájmu – v takom prípade je povinný zabezpečiť si vybavenie Predmetu nájmu protipožiarными zariadeniami, ich údržbu, opravy a revízie Nájomca vo vlastnej réžii, na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť.
 - 4) O odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi sa pri jeho odovzdaní Nájomcovi vyhotoví písomný záznam, v ktorom sa zaznamenajú stavy meradiel jednotlivých energií a médií. Písomný záznam bude podpísaný oboma Zmluvnými stranami.
 - 5) Nájomca je oprávnený umiestniť pri vstupe do stavby alebo na stavbe, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, svoje firemné označenie v primeranej veľkosti a konštrukcii takým spôsobom, aby bola osoba Nájomcu dostatočne identifikovateľná a nezameniteľná.

Čl. 5

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 1) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú zmenu Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Uvedené sa nevzťahuje na stavebné úpravy súvisiace s účelom nájmu, ktorý je uvedený v čl. 1 ods. 2 Zmluvy. Nájomca je povinný pred začatím vykonávania týchto stavebných úprav písomne predložiť prenajímateľovi na písomné odsúhlasenie ich rozsah.
- 2) Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu po uplynutí dohodnutej doby nájmu zhodnotenie Predmetu nájmu, vykonané na náklady Nájomcu, previesť do vlastníctva Prenajímateľa za cenu 1,00 €. Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, z dôvodov na strane Nájomcu, zhodnotenie Predmetu nájmu vykonané na náklady Nájomcu, previesť do vlastníctva Prenajímateľa za cenu 1,00 €. V prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu výpoveďou z dôvodov na strane Prenajímateľa, Prenajímateľ uhradí Nájomcovi protihodnotu toho, o čo sa zvýši hodnota Predmetu nájmu, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
- 3) Nájomca nesmie vyhotoviť, zabezpečiť si alebo nechať si zabezpečiť vyhotovenie duplikátov kľúčov od Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 4) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie vymeniť, ani si zabezpečiť výmenu vložiek dverí Predmetu nájmu. To neplatí v prípadoch:
 - a) ak na Predmete nájmu bezprostredne hrozí vznik škody, ktorú nemožno odvrátiť

inak, pričom takéto hroziace nebezpečenstvo je Nájomca povinný Prenajímateľovi preukázať alebo

- b) ak došlo k strate alebo odcudzeniu kľúčov od týchto vložiek, ak si súhlas Prenajímateľa a Nájomca z vážnych dôvodov nemôže zabezpečiť ani do 48 hod. od oznámenia tejto skutočnosti Prenajímateľovi. Vážnosť dôvodu preukazuje Nájomca.

V oboch prípadoch tak Nájomca môže urobiť len v prípade, ak Prenajímateľa oboznámi o výmene vložiek najneskôr v deň, kedy k výmene došlo a zároveň bezodkladne zabezpečí doručenie minimálne dvoch duplikátov kľúčov Prenajímateľovi.

- 5) V prípade, že nastanú skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok problematickosť doručovania na adresu, email alebo na telefónne číslo uvedené v záhlaví Zmluvy, alebo ak sa Zmluvná strana na adrese uvedenej v záhlaví Zmluvy nemá dlhodobo zdržiavať, tieto skutočnosti musia byť oznámené druhej strane bez zbytočného odkladu, spolu s uvedením adresy/telefónneho čísla/emailu, na ktorom je možné druhú Zmluvnú stranu zastihnúť.

Nájomca je povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť a preukázať každú zmenu týkajúcu sa jeho údajov evidovaných v príslušnom registri alebo obchodnom registri (napríklad zmena obchodného mena, sídla alebo miesta podnikania a pod.).

- 6) V prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou Nájomného alebo iných záväzkov vzniknutých zo Zmluvy alebo súvisiacich so Zmluvou voči Prenajímateľovi o viac ako 10 dní alebo ak Nájomca Predmet nájmu nevyprace najneskôr ku dňu skončenia nájmu, Nájomca výslovne poveruje Prenajímateľa a udeľuje mu súhlas, aby Prenajímateľ Nájomcovi odoprel a znemožnil vstup do Predmetu nájmu, aby vymenil vložky od zámku od vstupných dverí do Predmetu nájmu a aby tento uzamkol.

Poverenie a súhlas udelené Prenajímateľovi podľa predchádzajúcej vety nemožno odvolať až do úplného uspokojenia všetkých pohľadávok a ostatných nárokov Prenajímateľa voči Nájomcovi. Pre prípad omeškania Nájomcu so včasnou úhradou akýchkoľvek peňažných záväzkov voči Prenajímateľovi zo Zmluvy alebo súvisiacich so Zmluvou sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi nahradiť všetky náklady s tým spojené, vrátane nákladov, ktoré mu vzniknú s odoprením vstupu Nájomcu do Predmetu nájmu, s uzamknutím Predmetu nájmu, so zadržaním hnutelných vecí v Predmete nájmu a s ich spísaním, s vypratáním Predmetu nájmu, s uskladnením, speňažením alebo skladovaním vypratáných hnutelných vecí z Predmetu nájmu a pod. a súčasne sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi ušlý zisk.

- 7) Prenajímateľ Nájomcovi nezodpovedá za škodu spôsobenú mu krádežou ani vandalizmom, za škodu spôsobenú mu inou protiprávnou činnosťou tretích osôb alebo prípadného podnájomcu, ako ani za žiadnu škodu, ktorá nie je výsledkom porušenia právnej povinnosti Prenajímateľa.

Čl. 6 Opravy

- 1) Nájomca je povinný Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu tých opráv v Predmete nájmu, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Za drobné opravy Predmetu nájmu sa považujú opravy v obvyklej cene do 500 € v jednotlivom prípade; drobné opravy a údržbu si zabezpečuje vo vlastnej réžii, na vlastnú zodpovednosť a na vlastné náklady Nájomca. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie drobných opráv a udržiavanie Predmetu nájmu, a to bez nároku na zľavu z Nájomného, v prípade ak užívanie Predmetu nájmu

- nebude znemožnené alebo sťažené po dobu najviac 3 dní v kalendárnom mesiaci.
- 2) Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu sám a na náklady Nájomcu.
 - 3) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia Predmetu nájmu, ktoré Nájomca spôsobil sám alebo osoby, ktorí sa do Predmetu nájmu dostali so súhlasom, s vedomím alebo s pričinením Nájomcu. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť na náklady Nájomcu.
 - 4) Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu vstupovať do Predmetu nájmu a vykonávať úpravy a opravy v ňom za prítomnosti Nájomcu, alebo ním poverených osôb, okrem prípadu, ak by nevyhnutnosť vykonania opravy alebo iného zásahu do Predmetu nájmu, jeho príslušenstva, zariadení alebo súčastí bola nevyhnutná pre hrozbu vzniku alebo narastania škody a súhlas Nájomcu nebolo možné zabezpečiť; v takom prípade je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez súhlasu Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený do Predmetu nájmu vstúpiť bez súhlasu Nájomcu a/alebo bez prítomnosti Nájomcu alebo ním poverených osôb aj vtedy, ak Nájomca Prenajímateľovi do 72 hod. od požiadavky Prenajímateľa nezabezpečí prítomnosť osoby, ktorá sa do 72 hod. od požiadavky Prenajímateľa zúčastní vstupu do Predmetu nájmu spolu s Prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje vykonanie potrebných opráv a údržby umožniť.
 - 5) Prenajímateľ je oprávnený pravidelne vykonávať kontrolu užívania Predmetu nájmu a plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy. Na tento účel je Prenajímateľ oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu, pričom je povinný najmenej 72 hod. vopred o tejto skutočnosti Nájomcu informovať, a to na účel zabezpečenia jeho prítomnosti, alebo osôb ním poverených pri tejto kontrole. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi a osobám ním povereným poskytnúť potrebnú súčinnosť pre účel takejto kontroly. Nájomca súhlasí s tým, aby bolo oznámenie vykonané i prostredníctvom e-mailu, telefonicky, prostredníctvom SMS. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený kontrolu vykonať i v prípade, ak Nájomca kontrolu odmietol, resp. neumožnil. Predchádzajúce oznámenie (upozornenie) sa nevyžaduje, ak je zrejmé s ohľadom na všetky okolnosti, že na Predmete nájmu vznikla alebo hrozí vznik škody. Predchádzajúce oznámenie (upozornenie) sa nevyžaduje v prípade, omeškania Nájomcu s platením Nájomného, či Ostatných služieb alebo iných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi o viac ako 20 dní.

Čl. 7

Zľava z nájomného a sankcie z omeškania

- 1) Ak Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti ustanovené zákonom č. 116/1990 Zb., má Nájomca nárok na pomernú zľavu zo základného Nájomného.
- 2) Ak Nájomca Prenajímateľovi nezaplatí riadne a včas Nájomné, Ostatné služby alebo mu nezaplatí akékoľvek iné splatné záväzky, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3) V prípade omeškania Nájomcu s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30 € za každý, aj začatý deň omeškania. V prípade, že Nájomca poruší zákaz prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške desaťnásobku bežného mesačného Nájomného pri každom zistení

- takéhoto porušenia.
- 4) Právo na zaplatenie zmluvnej pokuty v zmysle tohto článku Zmluvy má Prenajímateľ i v prípade, ak Nájomca porušenie svojej povinnosti nezavinil. Vznikom nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty, ako ani zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu spôsobenej škody; náhrada škody sa na zmluvnú pokutu nezapočítava.

Čl. 8

Podnájom

- 1) Predmet nájmu alebo jeho časť nemožno prenechať tretej osobe do podnájmu.
- 2) Prenajímateľ podnájomcovi nezodpovedá za škodu spôsobenú mu krádežou ani vandalizmom, za škodu spôsobenú mu inou protiprávnou činnosťou Nájomcu alebo tretích osôb, ako ani za žiadnu škodu, ktorá nie je výsledkom porušenia právnej povinnosti Prenajímateľa.

Čl. 9

Zánik nájmu

- 1) Zmluva zaniká výlučne:
- a) uplynutím dobu nájmu,
 - b) písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - c) výpoveďou Prenajímateľa, ktorú je Prenajímateľ oprávnený dať Nájomcovi najmä ak:
 - (i) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
 - (ii) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením Nájomného alebo Ostatných služieb,
 - (iii) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - (iv) bolo rozhodnuté o odstránení stavby tvoriacej Predmet nájmu, čo bráni Nájomcovi v jej užívaní,
 - (v) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe,
 - d) výpoveďou Nájomcu, ktorú je Nájomca oprávnený dať Prenajímateľovi len z dôvodu, že:
 - (i) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - e) výpoveďou Prenajímateľa bez uvedenia dôvodu alebo z dôvodu odlišného než sú dôvody uvedené v odseku 1 písm. c) tohto článku Zmluvy,
 - f) odstúpením od zmluvy Prenajímateľom z dôvodov uvedených v tomto článku alebo vo všeobecne záväzných právnych predpisoch,
 - g) zánikom Predmetu nájmu,
 - h) zánikom Nájomcu - právnickej osoby bez právneho nástupcu.
- 2) Ak bola daná písomná výpoveď Prenajímateľom Nájomcovi podľa odseku 1 písm. c) tohto článku Zmluvy, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 30 dní a ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede Nájomcovi. Ak bola daná písomná výpoveď Prenajímateľom Nájomcovi podľa odseku 1 písm. e) tohto článku Zmluvy, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesiace, a ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca

nasledujúceho po doručení výpovede Nájomcovi.

Ak bola daná písomná výpoveď Nájomcom Prenajímateľovi podľa odseku 1 písm. d) tohto článku Zmluvy, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 30 dní a ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede Prenajímateľovi. Nájomca je oprávnený Zmluvu vypovedať v zmysle odseku 1 písm. d) tohto článku Zmluvy najskôr po uplynutí 6 mesiacov od uzavretia Zmluvy, pričom sa Nájomca zaväzuje, že v prípade, ak dôjde k zhodnoteniu Predmetu nájmu, vykonaného na náklady Nájomcu, prevedie toto zhodnotenie Predmetu nájmu do vlastníctva Prenajímateľa za cenu 1,00 €.

- 3) V prípade odstúpenia od zmluvy Prenajímateľom sa Zmluva zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej Zmluvnej strane. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť najmä ak:
 - a) sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi o viac ako 40 dní,
 - b) Nájomca poruší zákaz prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe,
 - c) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - d) Nájomca užíva Predmet nájmu tak, že dochádza k preukázateľnému ohrozovaniu alebo poškodzovaniu Predmetu nájmu alebo k preukázateľnému ohrozovaniu alebo poškodzovaniu života, zdravia alebo majetku akejkoľvek osoby odlišnej od Nájomcu, alebo k preukázateľnému obmedzovaniu iných nájomcov v stavbe či areáli, v ktorých sa Predmet nájmu nachádza,
 - e) Prenajímateľ alebo príslušný stavebný úrad rozhodol o odstránení stavby, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza,
 - f) Nájomca vykonáva stavebné úpravy alebo iné zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - g) ak v dôsledku vykonávaných stavebných úprav Predmetu nájmu alebo iný zmien Predmetu nájmu hrozí na Predmete nájmu preukázateľná škoda.
- 4) Ak sa nájom skončí, Nájomca je povinný Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu Predmetu nájmu, je Nájomca takúto škodu nahradiť alebo nadmerné opotrebenie odstrániť, a to najmä nahradením poškodenej/nadmerne opotrebenej veci novou vecou na vlastné náklady, jej opravou alebo vykonaním inej činnosti (napr. vymaľovanie do pôvodného stavu), to všetko najneskôr do posledného dňa trvania nájmu. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu vrátiť najneskôr v deň skončenia nájmu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. O odovzdaní Predmetu nájmu sa vyhotoví písomný záznam.
- 5) Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca súhlasí s tým, že v prípade, ak Nájomca Predmet nájmu v lehote podľa odseku 4 prvej vety tohto článku Zmluvy nevyprace, je Prenajímateľ oprávnený vypratanie vykonať sám alebo prostredníctvom tretej osoby a vypratanej veci uskladniť v chránenom sklade na náklady Nájomcu.
- 6) Po podanej výpovedi ktoroukoľvek Zmluvnou stranou, po odstúpení od Zmluvy a najneskôr tri mesiace pred skončením nájmu uplynutím doby nájmu, je Nájomca povinný umožniť novému potenciálnemu záujemcovi o prenájom Predmetu nájmu prehliadku Predmetu nájmu v prítomnosti Prenajímateľa alebo jeho zástupcu.

Čl. 10

Záverečné ustanovenia

- 1) Zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. Na prejednanie a rozhodovanie akýchkoľvek a všetkých sporov vyplývajúcich zo Zmluvy alebo s ňou

- súvisiacich majú právomoc výlučne všeobecné súdy Slovenskej republiky.
- 2) Zmluva je vyhotovená v dvoch originálnych vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
 - 3) Ak Zmluva neustanovuje inak, meniť alebo dopĺňať ustanovenia Zmluvy je možné len na základe písomného dodatku k Zmluve.
 - 4) V prípade, že niektoré ustanovenie Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, nemá toto neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie vplyv na platnosť, účinnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy. V takom prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť pôvodné neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie, novým ustanovením, ktoré sa čo najviac približuje účelu sledovanému neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným ustanovením.
 - 5) Do plynutia lehôt počítaných na dni sa nezaratúva deň rozhodujúcej udalosti. Listiny zasielané medzi Zmluvnými stranami prostredníctvom poštového podniku sa považujú za doručené aj v prípade, že sa zásielka vráti odosielateľovi s reláciou poštového podniku „Adresát neznámy“ alebo „Neprevzaté v odbernej lehote“, alebo ak ju adresát odmietol prevziať, a to dňom, keď sa zásielka vrátila odosielajúcej Zmluvnej strane.
 - 6) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu štatutárnymi zástupcami obidvoch Zmluvných strán a účinnosť v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka **01.11.2024**, za podmienky jej riadneho zverejnenia v centrálnom registri zmlúv. Nájomca berie na vedomie a akceptuje, že Zmluva podlieha režimu zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) ako povinne zverejňovaná zmluva a nemá námietky voči zverejneniu akéhokoľvek údaju obsiahnutého v Zmluve.
 - 7) Zmluvné strany prehlasujú, že obsah Zmluvy zodpovedá ich pravej, slobodnej a vážnej vôli, že Zmluvu neuzatvorili za nápadne nevýhodných podmienok a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

V Špačinciach dňa 25.10.2024

V Špačinciach dňa 25.10.2024

za Prenajímateľa:

za Nájomcu:

Obec Špačince
PhDr. Július Zemko, starosta

Spadent s.r.o.
Gabriel Fehérváry, konateľ