

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
medzi zmluvnými stranami (ďalej len „**Zmluva**“):

Prenajímateľ: **AB Pivovar, a.s.**

so sídlom Štefánikova trieda 71, 94901 Nitra

IČO: 35929006

DIČ: 2021987836

IČ DPH: SK2021987836

bankové spojenie: Tatrabanka a.s.

číslo účtu: IBAN SK56 1100 0000 0029 4000 2275

zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Nitra, odd. Sa, vl. č. 10518/N

v mene spol. koná: Ing. Juraj Bačík

(ďalej v texte len „**Prenajímateľ**“)

Nájomca:

Nitrianska organizácia cestovného ruchu

so sídlom: Štefánikova 60, 950 06 Nitra

IČO: 42209005

DIČ: 2023456402

bankové spojenie: ČSOB, a. s., pobočka Nitra

IBAN: SK71 7500 0000 0040 1564 9679

v mene spol. koná: Andrej Berkes, predseda predstavenstva

zapísaná v Registri organizácií cestovného ruchu Ministerstva
cestovného ruchu a športu Slovenskej republiky č. 10188/2012/SCR

(ďalej v texte len „**Nájomca**“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy s pozemkom, nachádzajúcej sa v Nitre, ul. Štefánikova tr. č. 71.

Nehnuteľnosť je zapísaná v evidencii nehnuteľností Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor, Výpis z listu vlastníctva č. 7632, v reg. „C“ ako:

Pozemky:

- *parcelné číslo 4573, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1142 m²,*

Stavba:

- *administratívna budova postavená na pozemku s parcelným číslom 4573*

Ďalej sa pre účely tejto Zmluvy budú všetky nehnuteľnosti spolu s príslušenstvom špecifikované v článku I. odseku 1 tejto Zmluvy označovať pojmom „**Nehnutel'nost'**“.

2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania nebytový priestor **1.20** vo výmere **12,41 m²** nachádzajúci sa na **1. nadzemnom podlaží** Budovy opísanej v bode 1. tohto článku, (ďalej len „**Predmet nájmu**“ alebo „**Nehnutel'nosti**“). Prenajímateľ neprenecháva Nájomcovi do užívania vyhradené parkovacie miesto. V súlade s pravidlami a podmienkami, ktoré sú uvedené v tejto zmluve, Prenajímateľ prenajíma a dáva do užívania Nehnutel'nosti a Nájomca berie do prenájmu a prijíma do užívania tieto Nehnutel'nosti.
3. Predmet nájmu je ohraničený osami deliacich stien medzi Predmetom nájmu a susediacimi priestormi, a osami obvodových stien; ďalej je ohraničený vonkajšou hranicou dverí, okien, mreží, závesov, atď., ktoré oddelujú Predmet nájmu od Spoločných priestorov.
4. Nájomca prehlasuje, že pozná a bez výhrad akceptuje Plán priestorového usporiadania týkajúci sa Predmetu nájmu. V súlade s článkom III. tejto Zmluvy Nájomca v Preberacom protokole vyhlási, že Predmet nájmu je plne spôsobilý na dohodnutý účel nájmu.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nájomca bude Predmet nájmu využívať výhradne na účely zriadenia administratívnych a kancelárskych priestorov pre účely svojich podnikateľských činností (vrátane budúcich podnikateľských činností) a súvisiacich podporných služieb a podujatí. Zmenu účelu užívania Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený uskutočniť len na základe písomného dodatku k tejto Zmluve. Prenajímateľ súhlasí aby nájomca užíval predmet nájmu alebo jej časti ako sídlo príp. miesto podnikania v zmysle Obchodného zákonníka, Živnostenského zákona, príp. inej evidencie ustanovenej osobitným predpisom a na tento účel dal predmet nájmu i do podnájmu.
2. Pokiaľ v tejto Zmluve (jej prílohe) nie je uvedené inak, Nájomca má právo v primeranom rozsahu užívať taktiež spoločné priestory nehnuteľnosti nachádzajúce sa na príslušnom podlaží (sociálne zariadenia, chodba, schodiská), (ďalej len „**Spoločné priestory**“). Výška podielu Nájomcu na užívaných Spoločných priestoroch predstavuje **2,79 m²** z objemu kancelárií.
3. Nájomca nie je oprávnený využívať vyhradené parkovacie státie v komplexe nehnuteľnosti na účely parkovania svojich dopravných prostriedkov a/alebo dopravných prostriedkov jeho zamestnancov a/alebo dopravných prostriedkov jeho klientov, s výnimkou parkovania na parkovacom mieste, ktoré je vyhradené pre Nájomcu a bude viditeľne prenájomateľom označené, a to označením (logom) Nájomcu („**Prenajaté parkovacie miesto**“). V prípade ak Nájomca a/alebo jeho zamestnanci porušia tento zákaz, Nájomca bude povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 EUR za každú aj začatú hodinu, počas ktorej bol takýto dopravný prostriedok nepovolene zaparkovaný, okrem prípadu, ak Prenajaté parkovacie miesto bolo obsadené osobou inou ako Nájomcom, jeho zamestnancami alebo zákazníkmi v čase takéhoto porušenia. V čase parkovania na Prenajatom parkovacom mieste sa Nájomca zaväzuje dodržiavať Parkovacie predpisy vystavené Prenajímateľom.
4. Nájomca je povinný zaobstarat' si všetky, pre výkon jeho činnosti a podnikania potrebné povolenia na vlastné náklady. V tejto súvislosti je zároveň povinný Predmet nájmu uviesť do stavu zodpovedajúceho všetkým úradne vyžadovaným požiadavkám a splniť pritom všetky s týmto súvisiace úradné náležitosti a v tomto stave ho aj udržiavať. Uvedené sa vzťahuje predovšetkým na dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarmi, predpisov

týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj ostatných súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré je Nájomca povinný dodržiavať aj v tom prípade, ak sú požiadavky/náležitosti kladené na Prenajímateľa, ale týkajú sa predmetu nájmu, avšak za predpokladu, že Prenajímateľ vynaloží maximálne úsilie, aby zabezpečil Nájomcovi akúkoľvek potrebnú dokumentáciu a podporu, ktorú môže Nájomca v tejto súvislosti vyžadovať.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú (ďalej len „**Doba Nájmu**“), ktorá sa začína **1. júla 2025** (ďalej len „**Začiatok Nájmu**“).
2. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu v termíne do troch pracovných dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy. O odovzdaní/prevzatí Predmetu nájmu do užívania vyhotovia zmluvné strany preberací protokol.
3. Nájomca je povinný Predmet nájmu protokolárne prevziať v lehote podľa tohto článku. Ak Nájomca v stanovenej lehote na odovzdanie/prevzatie Predmetu nájmu tento neprevezme, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si všetky zmluvné práva takým spôsobom, ako keby sa odovzdanie/prevzatie uskutočnilo, okrem prípadu keď Predmet nájmu nie je spôsobilý pre dohodnutý účel nájmu.
4. Odovzdanie/prevzatie Predmetu nájmu sa uskutoční aj vtedy, ak sa na ňom budú vyskytovať drobné kvalitatívne nedostatky, tieto však nesmú nijako rušiť ani obmedzovať účel nájmu a Prenajímateľ je povinný ich bezodkladne odstrániť.

Čl. IV.

Nájomné

1. Nájomné za Predmet nájmu sa skladá z nájomného za nebytový priestor, za spoločné priestory, a je zmluvnými stranami dohodnuté:
 - a) nájomné za nebytový priestor uvedený v článku I. bod 2 vo výške **98,-EUR/m²** ročne (za meter štvorcový ročne),
 - b) nájomné za podiel na Spoločných priestoroch z objemu kancelárií uvedený v článku II. bod 2 vo výške **98,-EUR/m²** ročne (za meter štvorcový ročne)
2. Nájomné bude Nájomca platiť štvrťročne vopred, vo výške podľa bodu 1. tohto článku na účet Prenajímateľa, vždy najneskôr do 15. dňa posledného kalendárneho mesiaca predchádzajúceho štvrťroku, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi najneskôr 10 dní pred jej splatnosťou. K tomuto Nájomnému sa pripočíta DPH podľa platných právnych predpisov.
3. Celková výška nájomného pozostávajúca z nebytového priestoru uvedeného v článku I. bod 2, Spoločných priestorov uvedených v článku II. bod 2, tak predstavuje štvrťročne sumu vo výške **372,40 EUR** (slovom tristosedemdesiatdva a 40/100 EUR). K tejto výške Nájomného sa pripočíta DPH podľa platných právnych predpisov.

Čl. V.

Náklady na služby spojené s nájmom

1. „Prenajímateľ sa zaväzuje zaobstarat' pre Nájomcu služby súvisiace s používaním Nehnutel'nosti, najmä: (a) dodávku pitnej vody, odvod odpadovej vody a zrážky, (b) prívod elektrickej energie, (c) prívod plynu(tepla), (d) odvoz a likvidácia odpadu, (e) upratovanie spoločných priestorov a (f) ostatné (ďalej len „**Služby**“). Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť plynulé, nerušené a kapacitne postačujúce dodávky Služieb na zabezpečenie bezpečnej a efektívnej prevádzky Nehnutel'nosti. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a Spoločných priestorov (najmä elektrická energia, vodné, stočné a zrážky, plyn, odvoz pevného odpadu, upratovanie spoločných priestorov, daň z nehnuteľnosti, atď.), bude hradit' Nájomca Prenajímateľovi štvrťročne vopred formou predplatby. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zálohu na služby vo výške **16,00 EUR** ročne za každý m2 Predmetu nájmu. Spôsob rozúčtovania týchto nákladov medzi Nájomcu a ďalších nájomcov v Nehnutel'nosti, je dohodnutý nasledovne:
 - a) podľa nameraných hodnôt na vstupe do Nehnutel'nosti a rozúčtovanie na Predmet nájmu pomerne podľa celkovej prenajatej plochy a plochy Predmetu nájmu a prislúchajúcich Spoločných priestorov.
2. Rozúčtované náklady budú uhrádzané Nájomcom na základe osobitnej faktúry, ktorú vystaví Prenajímateľ po odpočte a rozúčtovaní spotrebovaných energií. Splatnosť faktúry je 15 dní.

ČI. VI.

Všeobecné platobné podmienky

1. Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou alebo preddavkom v prospech Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy, prináleží Prenajímateľovi ročný úrok z omeškania vo výške základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky zvýšenej o 8 percentuálnych bodov, a zmluvná pokuta vo výške jedna desatina percenta z dlžnej sumy (pokiaľ zmluvná pokuta nie je v osobitných prípadoch určená inak), a to za každý deň omeškania. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad nárok na náhradu škody.
2. Za deň uskutočnenia platby (preddavku) sa pre potreby tejto Zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná platená suma (suma preddavku) pripísaná na účet oprávneného príjemcu.
3. Nájomca, ktorý je platcom DPH, je túto skutočnosť povinný preukázať pri podpise tejto Zmluvy potrebným osvedčením o pridelení IČ DPH a osvedčením o platcovstve DPH a pripojiť o tom prehlásenie podpísané štatutárnym zástupcom Nájomcu. V prípade, že sa Nájomca stane platcom DPH až počas platnosti tejto Zmluvy, je o tejto skutočnosti povinný informovať Prenajímateľa do troch dní od jej vzniku a pripojiť doklady podľa predchádzajúcej vety tohto bodu.
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne každoročne zvýšiť nájomné o výšku medziročnej miery inflácie, meranej indexom rastu spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom SR. Prvá úprava sa môže uskutočniť od 1. januára roku 2026 a následne sa môže vykonávať každoročne.
5. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba v prípade, ak Nájomca nemôže Predmet nájmu užívať, alebo ho môže užívať obmedzene preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať celý Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu, a to najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

Čl. VII.

Práva a povinnosti účastníkov

1. Prenajímateľ uzatvorí a po celú dobu platnosti Zmluvy bude udržiavať v platnosti poistné zmluvy, ak takéto poistenia, vzhľadom na okolnosti a stav trhu a politickej situácie budú možné a pre Prenajímateľa prijateľné, pričom tieto poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
 - a) poistenie zodpovednosti Prenajímateľa za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom nehnuteľnosti, prevádzkou nehnuteľnosti a z činností Prenajímateľa vo vzťahu k nehnuteľnosti (zahrňujúce predovšetkým prípady poškodenia majetku, vrátane poranenia osôb alebo smrti osôb),
 - b) živelné poistenie SCR, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
 - c) poistenie rizika krádeže vlámaním, vandalizmu a poistenie skiel v Spoločných priestoroch nehnuteľnosti.
2. Všetky poistné plnenia vyplývajúce z takýchto poistných zmlúv budú s výnimkou poistných plnení vyplývajúcich z poistenia zodpovednosti za škodu, vyplácané výlučne Prenajímateľovi.
3. Náklady vyplývajúce z hore uvedených poistení budú hradené Prenajímateľom.
4. Nájomca bude udržiavať a prípadne opraví, na svoje vlastné náklady, interiér Nehnuteľnosti, zariadenie a vybavenie Nehnuteľnosti tak, aby boli v dobrom a prevádzkovateľnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Náklady, ktoré je Nájomca v tejto súvislosti povinný znášať, sú limitované na výšku 166,- € na jednotlivú opravu. Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva Prenajímateľ na vlastné náklady. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností, je dohodnuté, že ak sa v tom istom čase vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu technicky alebo reálne súvisia, tieto opravy budú považované za jednotlivú údržbu a/alebo opravu pre účely tohto odseku. V prípade ak si ktorákoľvek strana nesplní povinnosti vzťahujúce sa na údržbu a/alebo opravu Nehnuteľnosti, tak ako je to špecifikované v tomto odseku, druhá strana bude oprávnená na vykonanie údržby a/alebo opravy Nehnuteľnosti na svoje vlastné náklady. Strana, ktorá porušila svoju povinnosť bude povinná preplatiť druhej strane všetky náklady, ktoré táto strana vynaložila v súvislosti s vyššie uvedenými prácami a to do troch dní od písomnej požiadavky na ich zaplatenie.
5. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonať Prenajímateľ, t.j. tých, ktoré presahujú rámec opráv podľa predchádzajúceho bodu 4. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil Prenajímateľovi.
6. Prenajímateľ bude udržiavať Nehnuteľnosť v primeranom stave. Prenajímateľ bude povinný zabezpečiť opravy a údržbu Spoločných priestorov, ktoré budú zahŕňať všetky parkovacie plochy, východy, vchody, chodby, verejné siete na dodávku médií a iné zariadenia, ktoré sú k dispozícii pre spoločné užívanie. Údržba Spoločných priestorov bude zahŕňať čistenie, údržbu, zlepšovanie a akékoľvek ďalšie práce vyžadované na plynulé vykonávanie činností nájomcu. Ak vznik potreby takýchto opráv, servisu alebo údržby je dôsledkom akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov, alebo nesplnenia si akejkolvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy, tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi za primerané a dokázané náklady, ktoré súvisia s takýmto zásahom . Ak

vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) nesplnenia si záväzku zo strany Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy len pomerne. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi neobmedzený prístup do administratívnej budovy.

7. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone všetkých opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti. Prenajímateľ má, na základe predchádzajúceho písomného oznámenia, ktoré bude doručené Nájomcovi aspoň jeden deň v predstihu (táto doba sa nevzťahuje na naliehavé prípady) právo prístupu na Predmet nájmu a právo vykonania údržby a opráv podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ bude konať tak, aby v čo najmenšej miere narušil aktivity Nájomcu.
8. Nájomca je oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a úpravy len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav.
9. Súhlas Prenajímateľa so stavebnými zmenami a úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za ich správnosť, dostatočnosť resp. súlad s príslušnými právnymi normami a predpismi. V prípade, že Nájomca vykoná stavebné zmeny a úpravy v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a takéto porušenie nie je napravené do 10 dní od doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa o takomto porušení, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
10. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek stavebné zmeny a úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov nehnuteľnosti.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže na nehnuteľnosti a Predmete nájmu kedykoľvek uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, dostavby, prístavby a pod., za podmienky, že takéto práce nebudú podstatne a neprimerane obmedzovať Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do Predmetu nájmu (na základe predchádzajúceho oznamu v súlade s odsekom 7 tohto článku) a nesmie priebeh prác obmedzovať alebo zdržiavať. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať úpravy podľa tohto bodu tak, aby Nájomcu obmedzovali v čo najmenšej miere.
12. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a Spoločné priestory v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky 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.
13. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarna ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
14. Nájomca preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
15. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu (Interiér) pred vlámaním a/alebo krádežou.
16. Nájomca je povinný okamžite hlásiť prenájomcovi každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb i majetku v Predmete nájmu a v nehnuteľnosti.

17. Hrozbu umiestnenia alebo aj aktivácie výbušného zariadenia, umiestnenia zdraviu a života ohrozujúcich chemických, biologických alebo fyzikálnych látok je Nájomca povinný okamžite ohlásiť Prenajímateľovi a Policajnému zboru SR.
18. Ak nebude dokázané inak, akákoľvek udalosť špecifikovaná v bode 17, alebo jej hrozba sa pre účely tejto Zmluvy považuje za neodvratiteľnú udalosť (vis maior), ktorá nemá pôvod v prevádzke ani vo vlastnom konaní Prenajímateľa a Prenajímateľ nie je zodpovedný za akúkoľvek škodu vzniknutú v dôsledku vzniku alebo hrozby takýchto udalostí.
19. Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť nebytové priestory Prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané stavebné úpravy.
20. Ak nie je inak určené záväznými ustanoveniami slovenského práva, tak ak dôjde k zmene vlastníctva nehnuteľnosti (jej časti) alebo Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ nehnuteľnosti (jej časti) alebo Predmetu nájmu do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení a nadobúdateľ (nový Prenajímateľ) ani Nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať, ani od nej odstúpiť.
21. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a užívať Spoločné priestory v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi (vrátane STN) platnými na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, a tak, aby Nájomca svojím užívaním Predmetu nájmu nespôsoboval Prenajímateľovi, ďalším nájomcom v nehnuteľnosti ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody značného rozsahu (nad 2.655,- €), neobmedzoval ich podnikanie v nehnuteľnosti a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.
22. Ak nie je inak určené touto Zmluvou, Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonávať pravidelnú 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, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv nehnuteľnosti a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky. Mimo pracovných hodín Prenajímateľ vstúpi do Predmetu nájmu s povolením Nájomcu, ktoré mu nebude Nájomcom neodôvodnene odoprené. V prípade, ak hrozí vznik škody v dôsledku nepredvídateľnej udalosti (napr. havárie, živelné pohromy, a pod.), je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu v neprítomnosti Nájomcu aj bez súhlasu Nájomcu, avšak takýto vstup musí byť bezodkladne oznámený Nájomcovi.
23. V prípade, že si Prenajímateľ uplatní nárok na zmluvnú pokutu podľa ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy, je oprávnený uplatňovať si popri nej aj nárok na náhradu škody v plnom rozsahu. V prípade omeškania s platbou akéhokoľvek peňažného záväzku Nájomcu o viac ako 30 dní, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy, ak nie je ustanovené inak.

Čl. VIII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca zodpovedá prenájomateľovi za škodu na ktoromkoľvek z Predmetov nájmu, spoločných častí alebo zariadení nehnuteľnosti, ktorú spôsobil sám, svojimi zamestnancami, klientmi, dodávateľmi tovarov alebo služieb, porušením alebo zanedbaním svojich povinností podľa tejto Zmluvy alebo príslušného zákona. Nájomca súčasne zodpovedá aj za škodu, ktorú porušením alebo zanedbaním svojich povinností spôsobil iným nájomcom nachádzajúcim sa v nehnuteľnosti.
2. Zodpovednosti za škodu sa Nájomca zbaví, ak preukáže, že porušenie alebo zanedbanie povinností bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť.

3. Prenajímateľ zodpovedá nájomcovi za škodu, ktorú spôsobil porušením alebo zanedbaním svojich povinností podľa tejto Zmluvy alebo príslušného zákona. Zodpovednosť za škodu sa zbaví, ak preukáže, že porušenie alebo zanedbanie povinností bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť.
4. Za okolnosť vylučujúcu zodpovednosť sa považuje prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej strany a bráni jej v splnení jej povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, a ďalej, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala.
5. Za okolnosti vylučujúce zodpovednosť Prenajímateľa sa považujú napr. vylúčenie dopravy, rozkopávky, cestné zátarasy, zaťaženie zvukom, zápachom a prachom, vyššia moc, záplavy a ostatné živelné pohromy, ako aj účelové prerušenie zásobovania prúdom, plynom, vodou atď., pokiaľ za tieto zodpovedá príslušný dodávateľ, ibaže takéto narušenie je spôsobené opatreniami nariadenými Prenajímateľom, ktoré Nájomca nie je na základe zákonných ustanovení alebo úpravy obsiahnutej v tejto Zmluve povinný strpieť.

Čl. IX.

Skončenie nájmu na dobu neurčitú

1. Nájom môže skončiť písomnou dohodou účastníkov, písomnou výpoveďou aj bez udania dôvodu alebo odstúpením od tejto zmluvy.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že:
 - a) voči Nájomcovi bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo na majetok Nájomcu bol vyhlásený konkurz, alebo bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu pre nedostatok majetku,
 - b) Nájomca si neplní svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy, a to aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa.
4. V prípade odstúpenia Prenajímateľa od tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že zmluva sa zruší s účinkami ex nunc, t.j. ku dňu doručenia oznámenia Prenajímateľa o odstúpení od tejto zmluvy nájomcovi. Prenajímateľ je však oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť jedine za predpokladu, že Nájomcu písomne upozornil na existenciu porušenia tejto Zmluvy a Nájomca nevyhovujúci stav v primeranej lehote (pri pochybnostiach do desiatich dní od doručenia výzvy) neodstránil.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v riadnom stave, zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, vyprázdnený od všetkých nájomcom vnesených hnutelných predmetov, vyčistený a čerstvo vymaľovaný, vrátane všetkých kľúčov, či iných prístupových zariadení (magnetické karty, kódovacie zariadenia, a pod.), pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené alebo zmluvnými stranami dohodnuté inak. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomcom vykonané stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré nemôžu byť odstránené bez poškodenia zvyšku predmetu nájmu, resp. bez finančného a/alebo hospodársky negatívneho dopadu na predmet nájmu, prechádzajú po ukončení nájomného vzťahu bez nároku na odškodnenie do vlastníctva prenájomateľa. Prenajímateľ má ale tiež právo na čiastočné alebo úplné uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu, a to na náklady a zodpovednosť nájomcu.
6. V prípade riadneho alebo predčasného skončenia nájmu je nájomca povinný v posledný deň doby nájmu, výpovednej lehoty, či platnosti zmluvy odovzdať predmet nájmu prenájomateľovi v súlade s predchádzajúcim odsekom, pričom o ich odovzdaní podpíšu zmluvné strany odovzdávací protokol. Ak nájomca poruší túto svoju povinnosť, vzniká prenájomateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného za predmet

nájmu, pričom nárok prenajímateľa na náhradu škody prevyšujúci zmluvnú pokutu ostáva zachovaný. Okrem toho zodpovedá nájomca za všetky škody a nevýhody súvisiace s oneskoreným vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu. Okrem tejto zmluvnej pokuty je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi náhradu za celú dobu užívania predmetu nájmu, t.j. až do doby odovzdania predmetov nájmu v zmysle odovzdávacieho protokolu. Pri výpočte náhrady za užívanie bude prenajímateľ vychádzať z v tejto zmluve dojednaného nájomného za predmet nájmu.

7. Prenajímateľ je oprávnený po márnom uplynutí lehoty na odovzдание predmetu nájmu zamedziť bývalému nájomcovi a tretím osobám vstup do týchto priestorov. Prenajímateľ umožní vstup bývalému nájomcovi do týchto priestorov len v prítomnosti zástupcu prenajímateľa a výlučne za účelom vykonania úkonov smerujúcich k vyprataniu dotknutých priestorov.
8. Prenajímateľ je oprávnený po uplynutí lehoty stanovenej na odovzдание predmetu nájmu dať na náklady nájomcu vypratať všetky hnutelné veci, ktoré sa nachádzajú vo vlastníctve nájomcu, tretích osôb, alebo sa nachádzajú v čase vypratania v uvedených priestoroch, vypratať tak, že ich prenajímateľ zaprotokoluje a uloží na mieste, ktoré uzná za vhodné. Ustanovenie § 151s slovenského Občianskeho zákonníka zostáva týmto nedotknuté.
9. Ak nájomca neoprávnene užíva predmet nájmu aj po uplynutí doby nájmu, je prenajímateľ oprávnený odstaviť mu prívod elektrickej energie, vody, plynu, a pod.
10. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

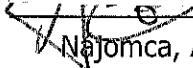
Čl. X.

Záverečné ustanovenia

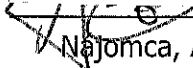
1. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v tejto Zmluve ustanovené inak.
2. Zmluva sa môže meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú, bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.

4. Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy.
5. Zmluvné strany sa pokúsia v najväčšej možnej miere vyriešiť všetky prípadné spory alebo konflikt najskôr mimosúdnu cestou.
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami. Je vyhotovená v troch exemplároch, dva exempláre pre Prenajímateľa a jeden exemplár pre Nájomcu.
7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú. Súčasne svojimi podpismi potvrdzujú, že ich vôľa je slobodná a vážna a že túto zmluvu nepodpisali v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Nitre dňa: 26. máj. 2025

Prenajímateľ, Ing. Juraj Bačík
AB Pivovar, a.s.

**nocr** 2.6.2025


Nájomca, Andrej Berkes,
predseda predstavenstva NOCR