

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej ako „Zmluva“)

ČLÁNOK I.

ZMLUVNÉ STRANY

1.1 PRENAJÍMATEĽ:

Názov: **Obec Smolenice**
Sídlo: SNP 52, 919 04 Smolenice
IČO: 00 312 983
DIČ: 2021175684
IČ DPH: SK 2021175684
Číslo účtu/IBAN: SK64 0200 0000 0000 0422 4212
Štatutárny orgán: Ing. Svetlana Petrovičová, starostka obce
Email: podatelna@smolenice.com
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

1.2 NÁJOMCA:

Obchodné meno: **RIOS s.r.o.**
Sídlo: SNP 286/87, 919 04 Smolenice
IČO: 47 734 833
DIČ: 2024073282
IČ DPH: SK 2024073282
Číslo účtu/IBAN: XXXXXXXXXX
Štatutárny orgán: Ivan Rábara, konateľ
Rastislav Novák, konateľ
Email: treeclubrestaurant@gmail.com

(ďalej len „Nájomca“ spolu s prenájomateľom ďalej tiež ako „Zmluvné strany“ a každý samostatne ako „Zmluvná strana“)

ČLÁNOK II.

PREAMBULA

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovného nehnuteľného majetku:

- a) pozemok parcely reg. E, parc. č. 37/1, o výmere 5454 m², druh pozemku – ostatná plocha, zapísaný na liste vlastníctva č. 2229 k.ú. Smolenice, obec Smolenice, okres Trnava (ďalej ako „Pozemok“);
- b) stavba so súpis. č. 286, popis stavby – Kultúrny dom Smolenice, postavená na pozemku par. reg. „C“ č. 781, zapísaná na liste vlastníctva č. 2000, k.ú. Smolenice, obec Smolenice, okres Trnava (ďalej ako „Kultúrny dom“).

2.2 Prenajímateľ a Nájomca uzatvorili dňa 30.10.2017 Zmluvu o nájme nebytových priestorov na dobu určitú do 31.10.2027. Vzhľadom na vykonané investície do predmetu nájmu zo strany nájomcu, a s tým súvisiacej potrebe úpravy vzájomných práv a povinností majú zmluvné strany zotrvať v zmluvnom záväzku a upraviť vzájomné pomery touto Zmluvou.

ČLÁNOK III.
PREDMET ZMLUVY A PREDMET NÁJMU

- 3.1 Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi do užívania počas dojednanej doby predmet nájmu bližšie špecifikovaný v ods. 3.2 tohto čl. tejto Zmluvy odplatne za nájomné určené v čl. V tejto Zmluvy a za podmienok stanovených touto Zmluvou.
- 3.2 Predmetom nájmu sú nebytové priestory reštaurácie nachádzajúce sa v Kultúrnom dome so zázemím o výmere 289,98m², z toho podnikateľský priestor reštaurácie predstavuje 172,44 m² a zázemie predstavuje 117,54 m² a časť Pozemku o výmere 195,53 m² nachádzajúca sa pod prístavbou reštaurácie a pred vstupom do reštaurácie pod terasou prislúchajúcou k reštaurácii (ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“).
- 3.3 Bližšia špecifikácia Predmetu nájmu je uvedená v Prílohe č. 1 – pôdorys – grafické znázornenie.

ČLÁNOK IV.
ÚČEL A SPÔSOB UŽÍVANIA NÁJMU

- 4.1 Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného odplatného užívania výlučne za účelom prevádzkovania pohostinskej činnosti a s tým súvisiacimi činnosťami a Nájomca touto Zmluvou preberá Predmet nájmu do nájmu (dočasného odplatného užívania) za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti a činností s tým spojenými, a to za podmienok dohodnutých v Zmluve.
- 4.2 Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu akýmkoľvek tretím osobám, využívať ich s tretími osobami v rámci združenia, alebo previesť svoj podnik alebo jeho časť, obsahujúcu práva alebo povinnosti zo Zmluvy na tretiu osobu.
- 4.3 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu Predmetu nájmu.

ČLÁNOK V.
VÝŠKA NÁJOMNÉHO A NÁKLADY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU A POSKYTOVANÉ SLUŽBY NA PREDMETE NÁJMU

- 5.1 Nájomné za Predmet nájmu je určené Znaleckým posudkom č. 129/2024 zo dňa 25.11.2024, vypracovaným znalcom Ing. Ľubomírom Križanom, znalcom v odbore Stavebníctvo - Odhad hodnoty nehnuteľností nasledovne: 9.785,97 EUR za rok za podnikateľský priestor reštaurácie (56,75 €/m²/rok), 4.625,20 EUR za rok za zázemie a komunikačné plochy (39,35 €/m²/rok) a 2.960,13 EUR za rok za časť pozemku (15,139 €/m²/rok), čo spolu predstavuje za Predmet nájmu sumu **17.371,30 EUR** (slovom sedemnásttisícristosedemdesiatjeden eur tridsať centov) **za rok, t. j. 1.447,61 EUR** (slovom tisícštyristoštyridsaťsedem eur šesťdesiatjeden centov) **za mesiac** (ďalej ako „**Nájomné**“).
- 5.2 Nájomné bude Nájomca Prenajímateľovi uhrádzať v pravidelných mesačných splátkach vždy mesiac vopred k 15. (pätnástemu) dňu príslušného kalendárneho mesiaca za mesiac nasledujúci (napr. do 15. februára za mesiac marec) na základe faktúry vyhotovenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy, prípadne na iný účet Prenajímateľa, ktorý Prenajímateľ Nájomcovi písomne oznámi.
- 5.3 V prípade, ak v priebehu trvania nájmu nastanú zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, prípadne nastanú iné objektívne okolnosti, v dôsledku ktorých sa zvýšia náklady Prenajímateľa spojené s Predmetom nájmu (napr. zvýšenie daňového zaťaženia, nepredvídaná a zároveň nutná investícia Prenajímateľa do Predmetu nájmu) alebo sa podľa Štatistického úradu SR zvýši inflácia v príslušnom kalendárnom roku v porovnaní s bezprostredne predchádzajúcim kalendárnym rokom, je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť Nájomné pre ďalšie obdobie trvania nájmu. Takéto jednostranné zvýšenie Nájomného písomne oznámi Prenajímateľ Nájomcovi v časovom predstihu minimálne jeden (1) kalendárny mesiac pred kalendárnym mesiacom, v ktorom má nastať zmena výšky Nájomného.

- 5.4 Nájomca súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený faktúry (vrátane ich príloh) vyhotovovať aj v elektronickej forme. Elektronické faktúry zasielané Prenajímateľom budú technicky zabezpečené prostriedkami, o ktorých bude Prenajímateľ informovať Nájomcu. Prenajímateľ bude elektronické faktúry doručovať na emailovú adresu **treeclubrestaurant@gmail.com** Nájomca je povinný bezodkladne písomne informovať Prenajímateľa o akejkolvek zmene, ktorá má vplyv na vzájomnú komunikáciu prostredníctvom elektronických prostriedkov (najmä o zmene emailovej adresy Nájomcu určenej na zasielanie elektronických faktúr). Doručovanie elektronickej faktúry je v zmysle Článku IX. ods. 9.5 pod ods. 9.5.4 Zmluvy ku dňu potvrdeniu doručenia emailu resp. ak nedôjde k potvrdeniu ani nasledujúci deň po jeho odoslaní, dňom nasledujúcim po dni odoslania emailu Prenajímateľom. Nájomca nezodpovedá za poškodenie alebo neúplnosť údajov spôsobených poruchou počas doručovania prostredníctvom internetu, za škodu spôsobenú z dôvodu nekvalitného internetového pripojenia alebo za škodu spôsobenú z akejkolvek nemožnosti Nájomcu pripojiť sa na internet. V prípade nedoručenia elektronickej faktúry do 5 pracovných dní odo dňa, kedy je Prenajímateľ povinný vystaviť faktúru v zmysle Zmluvy, je Nájomca povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa o tejto skutočnosti. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti Nájomca nesie plnú zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla v dôsledku porušenia tejto povinnosti.
- 5.5 V prípade omeškania s úhradou nájmu je Prenajímateľ oprávnený si účtovať úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške 2 % za každý aj začatý deň omeškania.
- 5.6 Úhradu za služby (najmä energie, vodné, stočné, nakladanie s odpadom a pod.), ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi podľa skutočných nákladov. Výška úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sa musí vždy rovnať výške ich skutočných nákladov. Nájomcovi vzniká povinnosť uhrádzať mesačné zálohové platby za fakturované služby poskytované na Predmete nájmu s rovnakou splatnosťou ako Nájomné dohodnuté v Článku V. ods. 5.2 Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že fakturované náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sú bližšie vymedzené neoddeliteľnou Prílohou č. 2 Zmluvy (ďalej len „**Náklady**“)
- 5.7 Raz ročne, a to do 30 kalendárnych dní po zúčtovaní Nákladov pripadajúcich na Predmet nájmu za príslušný kalendárny rok, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodli na inom termíne, vykoná Prenajímateľ zúčtovanie vynaložených prevádzkových nákladov za uplynulý kalendárny rok podľa ich skutočného stavu a prípadný nedoplatok oproti výške preddavkových platieb za daný kalendárny rok, vyfakturuje Nájomcovi v najbližšej faktúre za Náklady a služby; obdobne sa postupuje v prípade preplatku o ktorý Prenajímateľ poníži výšku fakturovaného nájmu a preddavkovej platby v najbližšej fakturácii.
- 5.8 Výšku mesačných preddavkových platieb je Prenajímateľ oprávnený jednostranne meniť v závislosti od zmien platieb za tieto prevádzkové Náklady, ktoré sám uhrádza v zmysle zmlúv s tretími stranami ako dodávateľmi tovarov a služieb. Uvedenú zmenu je povinný oznámiť Prenajímateľ Nájomcovi aspoň jeden (1) kalendárny mesiac pred nadobudnutím jej účinnosti.
- 5.9 Za deň uskutočnenia platby sa pre potreby Zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná platená suma pripísaná na účet oprávneného príjemcu.
- 5.10 V prípade ak Nájomca neuhradil Nájom alebo akýmkoľvek splatný peňažný nárok Prenajímateľa podľa Zmluvy riadne alebo včas, Prenajímateľ je oprávnený Nájomcovi odoprieť prístup do Predmetu nájmu, a to až do úplného a riadneho vyrovnania dlžnej sumy nájmu a všetkých splatných peňažným nárokom Prenajímateľa podľa Zmluvy.
- 5.11 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa Zmluvy sú splatné v eurách podľa podmienok uvedených v Zmluve.
- 5.12 Nájomca nie je oprávnený si oproti záväzku k úhrade Nájmu alebo akýmkoľvek peňažným nárokom podľa Zmluvy jednostranne započítať akékoľvek svoje prípadné pohľadávky, či už existujúce alebo budúce, splatné alebo nesplatené, ktoré má alebo nadobudne v budúcnosti voči Prenajímateľovi.

ČLÁNOK VI.

DOBA NÁJMU, ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMETU NÁJMU

- 6.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **od 01.07.2025 do 30.06.2030.**
- 6.2 Nájomca preberá od Prenajímateľa Predmet nájmu v stave v akom stojí a leží. V prípade ak chce Nájomca v Predmete nájmu vykonať technické alebo stavebné úpravy, tie musia byť vopred

odsúhlasené Prenajímateľom a Nájomca sa ich zaväzuje vykonať v zmysle všetkých príslušných technických noriem a projektovej dokumentácie schválenej Prenajímateľom. Všetky náklady na vykonanie úprav znáša výlučne Nájomca.

- 6.3 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pri realizácii úprav Predmetu nájmu všetky príslušné technické normy, hygienické a iné príslušné právne predpisy a zabezpečiť všetky Povolenia pre prevádzkovanie a užívanie Predmetu nájmu, a zabezpečiť maximálnu bezpečnosť na Predmete nájmu v rámci príslušnej právnej úpravy (najmä nie však výlučne BOZP a protipožiarnej ochrany).
- 6.4 Po skončení nájmu sa Nájomca zaväzuje najneskôr ku dňu skončenia nájmu odovzdať Predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu po skončení nájmu sa zaväzuje Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2% z dohodnutého mesačného Nájomného za každý aj začatý deň omeškania.
- 6.5 V prípade ak Nájomca Predmet nájmu dobrovoľne riadne neodovzdá Prenajímateľovi ani v lehote pätnástich (15) kalendárnych dní od dňa skončenia nájmu vzniká Prenajímateľovi právo na vykonanie prevzatia Predmetu nájmu bez prítomnosti Nájomcu, s čím Nájomca výslovne súhlasí. Prenajímateľ oznámi Nájomcovi deň, ku ktorému dochádza k prevzatiu Predmetu nájmu od Nájomcu. Ostatné zmluvné nároky Prenajímateľa ako aj nárok na náhradu škody alebo nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia tým nie sú dotknuté.

ČLÁNOK VII.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je okrem ďalších práv a povinností podľa Zmluvy oprávnený alebo povinný:
 - 7.1.1 je oprávnený užívať Predmet nájmu do jeho spätného prevzatia Prenajímateľom;
 - 7.1.2 je oprávnený nebyť v užívaní Predmetu nájmu a Príslušenstva rušený nad mieru primeranú pomerom,
 - 7.1.3 je oprávnený užívať celý Predmet nájmu;
 - 7.1.4 je povinný riadne a včas platiť Nájomné a všetky zmluvne dohodnuté poplatky;
 - 7.1.5 je povinný riadne a včas platiť preddavkové platby a nedoplatky za Náklady a služby;
 - 7.1.6 je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s dohodnutým účelom nájmu;
 - 7.1.7 je povinný chrániť majetok Prenajímateľa pred poškodením, zničením alebo stratou. Nájomca je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí Prenajímateľovi svojou činnosťou alebo postupom v rozpore s ustanoveniami Zmluvy;
 - 7.1.8 je povinný znášať náklady na bežnú údržbu Predmetu nájmu a Príslušenstva a drobné opravy do výšky 500,- EUR (slovom: päťsto eur) na vlastné náklady, pokiaľ potreba údržby a opravy nie je vyvolaná závadami stavebného a prevádzkového stavu nehnuteľnosti alebo živelnou pohromou;
 - 7.1.9 je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ. V opačnom prípade Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti;
 - 7.1.10 je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo tretej osobe poverenej Prenajímateľom prístup do Predmetu nájmu, predovšetkým v pracovnej dobe Nájomcu, za účelom vykonania kontroly dodržiavania predpisov na ochranu životného a pracovného prostredia, protipožiarnych predpisov a iných právnych predpisov, ako i dodržiavanie využívania Predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu. V prípade, že pôjde o opravy pri haváriách na elektrických, vodovodných obvodoch a pod., kedy hrozí nebezpečenstvo škody z omeškania, Nájomca vykoná všetky opatrenia tak, aby oprava mohla byť vykonaná okamžite;
 - 7.1.11 je povinný uhradiť Prenajímateľovi v plnom rozsahu všetky náklady spojené s nevyhnutnými opravami závad a škôd preukázateľne spôsobených Nájomcom, jeho pracovníkmi, alebo osobami zdržiavajúcimi sa v Predmete nájmu s jeho súhlasom;
 - 7.1.12 je povinný neprenechať Predmet nájmu ani jeho časť a ani Príslušenstvo do užívania iným osobám, ani vo forme podnájmu ani vo forme prijatia ďalších osôb do Predmetu nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - 7.1.13 je povinný zabezpečiť, že v Predmete nájmu sa nebude fajčiť, okrem priestorov na to vyhradených, a to pred vstupom do reštaurácie a vo fajčiarskej časti reštaurácie ,
 - 7.1.14 je povinný zabezpečiť, že sa v interiéri Predmete nájmu nebudú zdržiavať zvieratá,

- 7.1.15 je povinný požiadať Prenajímateľa o písomné vyjadrenie súhlasu s realizáciou vykonania podstatných zmien a stavebných úprav na Predmete nájmu, pričom sa Nájomca stane oprávneným na vykonanie takýchto zmien až po udelení písomného súhlasu Prenajímateľa. Všetky náklady spojené so zmenami na Predmete nájmu ako aj v prípade akýchkoľvek investícií do Predmetu nájmu nevzniká Nájomcovi právo na náhradu vynaložených nákladov a ani právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, pokiaľ s tým Prenajímateľ nevysloví písomný súhlas;
- 7.1.16 je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby pri činnosti Nájomcu nevznikla škoda na majetku alebo na živote a na zdraví osôb. Nájomca nesmie pri svojej činnosti používať látky, materiály, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie a zdravie osôb výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Nájomca je zodpovedný za akékoľvek porušenie vyššie uvedených predpisov, noriem a povinností a zaväzuje sa Prenajímateľovi či tretím osobám nahradiť škodu, ktorá v dôsledku takéhoto porušenia Nájomcu vznikne;
- 7.1.17 je povinný znášať akúkoľvek zodpovednosť za škodu na zásobách, zariadeniach a veciach vnesených do Predmetu nájmu, ktoré vzniknú Nájomcovi alebo tretím osobám počas doby nájmu, iba ak by nevznikli zavineným alebo nedbanlivostným konaním Prenajímateľa;
- 7.1.18 je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi začatie konkurzného alebo reštrukturalizačného konania alebo vzniku akéhokoľvek iného konania začatého proti Nájomcovi;
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je okrem ďalších práv a povinností podľa Zmluvy oprávnený alebo povinný:
- 7.2.1 je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu a Príslušenstvo v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s dohodnutým účelom;
- 7.2.2 je oprávnený vykonávať kontrolu dodržiavania predpisov na ochranu životného a pracovného prostredia a protipožiarnych predpisov v Predmete nájmu, ako i dodržiavanie využívania Predmetu nájmu v súlade s ustanoveniami Zmluvy.
- 7.2.3 je povinný zabezpečiť riadne plnenie a sprostredkovanie obvyklých služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu v zmysle Článku V. Zmluvy. Prenajímateľ nezodpovedá za výpadok týchto služieb alebo prerušenie poskytovania služieb, ku ktorému došlo bez zavinenia Prenajímateľa, a to najmä z dôvodu nutnosti údržby, výmeny alebo opravy akéhokoľvek druhu zariadenia potrebného na poskytovanie služieb, z dôvodu poškodenia zariadenia potrebného na poskytovanie služieb, či z akéhokoľvek iného dôvodu na strane dodávateľa služieb či tretích osôb. Nájomca nemá v prípade výpadku, či prerušenia služieb podľa predchádzajúcej vety tohto odseku a článku Zmluvy právo na vypovedanie/odpustenie od Zmluvy alebo na poskytnutie zľavy na Nájomnom alebo poplatku za služby, či právo uplatňovať si voči Prenajímateľovi peňažné náhrady či iné nároky a takýto výpadok či prerušenie poskytovania služieb sa nepovažujú za porušenie povinnosti Prenajímateľa zabezpečovať riadne plnenie alebo sprostredkovanie služieb Nájomcovi.

ČLÁNOK VIII.

SKONČENIE NÁJMU

- 8.1 Nájomný vzťah k Predmetu nájmu a k Príslušenstvu dohodnutý v Zmluve medzi Zmluvnými stranami sa skončí:
- 8.1.1 písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom, a to v súlade s obsahom takejto dohody,
- 8.1.2 písomnou výpoveďou jednej zo Zmluvných strán za podmienok uvedených v Zmluve,
- 8.1.3 písomným odstúpením od Zmluvy za podmienok uvedených v Zmluve,
- 8.1.4 zánikom Nájomcu,
- 8.1.5 zánikom Predmetu nájmu.
- 8.2 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu, ak:
- 8.2.1 Nájomca alebo jeho zamestnanci, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa poškodzujú Predmetu nájmu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy,
- 8.2.2 Nájomca užíva Predmetu nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
- 8.2.3 Nájomca neumožní vstup Prenajímateľovi alebo tretej osobe poverenej Prenajímateľom do

Predmetu nájmu za účelom kontrolovania technického stavu Predmetu nájmu a dodržiavania zmluvných podmienok; neumožnením vstupu sa rozumie aj nemožnosť kontaktovať Nájomcu za účelom dojednania termínu vstupu,

- 8.2.4 Nájomca riadne alebo včas nezaplatil Nájomné za čas dlhší ako jeden (1) mesiac,
- 8.2.5 Nájomca porušuje ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa Článku VII. Zmluvy1.
- 8.3 Nájomca je oprávnený vypovedať Zmluvu k Predmetu nájmu, ak sa Predmetu nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením Nájomcu alebo jeho zamestnancami.
- 8.4 Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa Zmluva uplynutím výpovednej doby, ktorá je **tri (3) mesiace** a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 8.5 Ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo Prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je Prenajímateľ od Zmluvy oprávnený odstúpiť. Zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi.
- 8.6 Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu, kedy nájom podľa Zmluvy skončí, Zmluvné strany spíšu protokol, ktorý bude obsahovať najmä:
 - 8.6.1 stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania/prevzatia,
 - 8.6.2 opis stavu a zariadenia Predmetu nájmu,
 - 8.6.3 zistené vady a nedostatky Predmetu nájmu,
 - 8.6.4 iné skutočnosti, ktorých popis v protokole požaduje niektorá so Zmluvných strán,
 - 8.6.5 dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy Zmluvných strán.
- 8.7 Nájomca sa zaväzuje, že Prenajímateľovi odovzdá všetky kľúče, ktoré sa viažu k Predmetu nájmu, a to najmä všetky originály a kópie kľúčov od Predmetu nájmu, najneskôr do troch (3) dní od skončenia nájmu, inak sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,00 Eur (slovom päťdesiat eur).
- 8.8 Nájomca je povinný na vlastné náklady ku dňu skončenia Zmluvy k Predmetu nájmu akýmkoľvek spôsobom a z akéhokoľvek dôvodu odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a úpravy vykonané v súlade s touto Zmluvou, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, ak Nájomca nesplní riadne alebo včas svoje povinnosti vyplývajúce z predchádzajúcej vety tohto odseku, týmto výslovne a neodvolateľne, bez potreby vydania predchádzajúceho súdneho rozhodnutia splnomocňuje Nájomca Prenajímateľa na vypratanie Predmetu nájmu, odstránenie úprav a opráv a uvedenie Predmetu nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, a to všetko na náklady Nájomcu. Nájomca zodpovedá sa všetky veci vnesené do Predmetu nájmu. Ďalej je Prenajímateľ splnomocnený na vypratanie všetkých vecí nachádzajúcich sa na Predmete nájmu, a to do úschovy tretej osoby po dobu troch (3) kalendárnych mesiacov a po uplynutí úložnej doby je Prenajímateľ splnomocnený na poverenie tretej osoby na ich speňaženie. Všetky náklady spojené s uložením a speňažením vyprataných vecí nachádzajúcich sa na Predmete nájmu znáša Nájomca. Prevyšujúci výťažok zo speňaženia vyprataných vecí je splnomocnený prevziať od tretej osoby Prenajímateľ, ktorý je zároveň tento výťažok po odpočítaní nákladov na vypratanie, úschovu a speňaženie vyprataných vecí treťou osobou oprávnený započítať na akékoľvek Prenajímateľove pohľadávky vzniknuté voči Nájomcovi podľa Zmluvy. Zvyšnú prevyšujúcu časť speňaženia je povinný vydať Nájomcovi. Za účelom podľa tohto odseku Zmluvy Prenajímateľ ako splnomocnenec toto splnomocnenie prijíma. Nárok Prenajímateľa na náhradu škody alebo nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia tým nie je dotknutý.

ČLÁNOK IX.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňa 01.07.2025 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 9.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy končí platnosť a účinnosť Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 30.10.2017.
- 9.3 Zmluva bola vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, v jednom (1) rovnopise pre Nájomcu a v dvoch (2)

rovnopisoch pre Prenajímateľa.

- 9.4 Zmluva môže byť menená výlučne formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 9.5 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy, alebo jej časti, sú 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 novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 9.6 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek oznámenia, správy a pod. (ďalej aj len ako „**Oznámenia**“) týkajúce sa Zmluvy, si Zmluvné strany budú doručovať niektorým z nasledovných spôsobov: osobne, doporučeným listom s doručenkou, kuriérom alebo emailom na adresy Zmluvných strán a kontaktné údaje uvedené v záhlaví Zmluvy. V prípade, ak Zmluvná strana doručuje formou doporučeného listu s doručenkou a Zmluvná strana, ktorej je Oznámenie adresované, jeho prijatie odmietne alebo iným spôsobom jeho prijatiu zabráni (neoznámením zmeny jej adresy alebo iných kontaktných údajov), považuje sa na účely Zmluvy za preukázané doručenie vrátane nedoručenej zásielky odosielateľovi podľa poslednej známej adresy takejto Zmluvnej strany. To platí aj vtedy, ak je v Zmluve začiatok dohodnutej lehoty viazaný na okamih doručenia písomnosti. V takomto prípade sa za okamih doručenia považuje okamih vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi. Za poslednú známu adresu Zmluvnej strany sa považuje adresa pozostávajúca z označenia obce, názvu ulice alebo verejného priestranstva (ak je obec členená na ulice a inak označované verejné priestranstvá), súpisného, popr. i orientačného čísla a poštového smerovacieho čísla a v prípade, ak ide o adresu mimo Slovenskej republiky i označenie štátu, oznámená písomne inej Zmluvnej strane, inak adresa, ktorá je uvedená pri každej zo Zmluvných strán v záhlaví Zmluvy. Ak niektorá zo Zmluvných strán v súlade a za podmienok uvedených v Zmluve oznámi inej Zmluvnej strane zmenu adresy, považuje sa za poslednú známu adresu táto oznámená adresa, a to vždy tá, ktorá bola oznámená najneskôr. Na účely Zmluvy budú Oznámenia považované za doručené dňom:
 - 9.6.1 potvrdenia doručenia adresátom, alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje osobne, alebo
 - 9.6.2 potvrdenia doručenia adresátom alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje kuriérom, alebo
 - 9.6.3 potvrdenia doručenia adresátom alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje doporučenou poštovou zásielkou s doručenkou, alebo
 - 9.6.4 potvrdenia doručenia emailu adresátom, a v prípade, ak k potvrdeniu doručenia emailu nedôjde ani nasledujúci deň po jeho odoslaní, dňom nasledujúcim po dni odoslania emailu, ak sa doručuje emailom.
- 9.7 Zmluvné strany sú povinné sa bez zbytočného odkladu vzájomne informovať o všetkých dôležitých skutočnostiach majúcich priamy alebo nepriamy vplyv na obsah alebo rozsah práv a povinností podľa Zmluvy alebo vplyv na rozhodovanie Zmluvnej strany súvisiace s realizáciou práv alebo plnením povinností podľa Zmluvy.
- 9.8 V otázkach neupravených touto Zmluvou sa právny vzťah Zmluvných strán riadi ustanovenia zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ostatných aplikovateľných právnych predpisov.
- 9.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, že vôľa Zmluvných strán je pri uzatváraní Zmluvy skutočne daná, vôľa v Zmluve prejavená je slobodná, vážna, určitá, zrozumiteľná, bez omylu, a že Zmluva nebola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok a v tiesni ani jedného z účastníkov Zmluvy a Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom Zmluvy a záväzkov zakladaných touto Zmluvou ju vlastnoručne podpísali.
- 9.10 Prílohou tejto Zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť je:
 - 9.10.1 Príloha č. 1 – Prílohe č. 1 – pôdorys – grafické znázornenie;
 - 9.10.2 Príloha č. 2 – Špecifikácia nákladov na Predmete nájmu;

V Smoleniciach, dňa 24.06.2025

PRENAJÍMATEĽ:

Obec Smolenice

Ing. Svetlana Petrovičová
starostka obce

V Smoleniciach, dňa 25.06.2025

NÁJOMCA:

RIOS s.r.o.

Ivan Rábara
konateľ

RIOS s.r.o.

Rastislav Novák
konateľ