

Dodatok
k Zmluve o nájme nebytových priestorov
medzi

Prenajímateľ :

Názov : **Obec Perín – Chym**
Sídlo: Perín 180, 044 74 Perín – Chym
Zastúpený : Ing. Roland Vinter, starosta obce
IČO : 00 324 612
DIČ : 2021244940
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko a. s.
Číslo účtu : SK11 5600 0000 0004 0469 0001
ďalej len **„Prenajímateľ“**

a

nájomca :

obchodné meno: **FLORZIN, s. r. o.**
Sídlo: Perín 134, 044 74 Perín – Chym
Zastúpený: Zina Horváthová, konateľ
IČO: 54 641 551
ďalej len **„Nájomca“**

I.

1. Obec Perín-Chym ako Prenajímateľ a Nájomca uzatvorili dňa 24.03.2022 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 01/2022 v znení 3 dodatkov (ďalej len v dodatku spoločne aj ako „**Zmluva**“) týkajúcu sa nájmu miestnosti.
2. S prihliadnutím najmä na existenciu viacerých dodatkov k Zmluve, Prenajímateľom prijaté VZN č. 03 /2023 o nájme a podnájme nebytových priestorov, na záujem zjednotiť textácie nájomných zmlúv rôznych nájomcov a zavedenie podružného merania sa Prenajímateľ a Nájomca dohodli, že text Zmluvy sa na základe tohto dodatku (ďalej aj ako „**Dodatok**“) **v celom rozsahu od 2023 nahrádza novým textom zmluvy o nájme, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tohto Dodatku a predstavuje nový text Zmluvy o nájme upravujúci nájomný vzťah medzi Prenajímateľom a Nájomcom a nedeliteľnú súčasť Dodatku.**
3. Prenajímateľ i Nájomca potvrdzujú uvedené skutočnosti a súhlasia s novým úplným textom priloženej Zmluvy o nájme, z ktorej vyplývajú pre Zmluvné strany práva a povinnosti v súvislosti s nájmom i Predmetom nájmu a zaväzujú sa plniť tieto povinnosti. Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu a účinnosť od 01. 09. 2023 v súlade s právnymi predpismi. Dodatok je vyhotovený v troch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane jedno vyhotovenie a jedno je pre archív Prenajímateľa. Neplatnosť akejkoľvek časti Dodatku neovplyvní platnosť a účinnosť celej Zmluvy a dodatku a neplatnosť určitého ustanovenia bude posudzovaná, akoby také ustanovenie neexistovalo a Zmluvné strany budú považovať túto Zmluvu za uzavretú aj bez tohto ustanovenia. Zmluvné strany vyhlasujú, že si tento Dodatok riadne prečítali, jeho obsahu porozumeli, mali dostatočný čas na jeho preštudovanie a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

dňa 30.08. 2023

dňa 30.08.2023

.....

.....

Prenajímateľ
Obec Perín – Chym

Nájomca
FLORZIN, s. r. o.

Príloha: nové aktualizované úplné znenie textu novej Zmluvy o nájme

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená najmä podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ :

Názov : **Obec Perín – Chym**
Sídlo: Perín 180, 044 74 Perín – Chym
Zastúpený : Ing. Roland Vinter, starosta obce
IČO : 00324612
DIČ : 2021244940
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko a. s.
Číslo účtu : SK11 5600 0000 0004 0469 0001
ďalej len **„Prenajímateľ“**

Nájomca :

obchodné meno: **FLORZIN, s. r. o.**
Sídlo: Perín 134, 044 74 Perín – Chym
Zastúpený: Zina Horváthová, konateľ
IČO: 54 641 551
ďalej len **„Nájomca“**

Článok II.
Predmet

1. Prenajímateľ je výlučný vlastník nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Perín-Chym, evidovanej na **LV č. 971** Okresného úradu Košice okolie, kat. odbor pre **kat. územie Perín** a zapísanej ako – stavba – **súpisné číslo 180**, druh: kultúrny dom na parcele CKN 75/2 (ďalej primerane aj ako „**budova**“).
2. Predmetom zmluvy je prenájom **časti budovy** Nájomcovi, a to **nebytových priestorov pri budove o výmere podlahovej plochy 57,4 m²** s grafickým vyznačením pôdorysu v prílohe tejto zmluvy (ďalej pre tieto priestory s jeho vybavením aj ako „**Predmet nájmu**“).

Článok III.
Účel nájmu, trvanie nájmu a prvý deň nájmu

1. Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu Nájomcom pre vykonávanie prevádzky: **obchodné a skladové priestory** a súvisiace činnosti, súlade so stavebno-technickým určením Predmetu nájmu. S užívaním Predmetu nájmu je spojené nevýhradné užívanie prístupovej chodby v budove vedúcej k Predmetu nájmu a sociálnych zariadení určených pre Nájomcu aj iných nájomcov, ktoré Nájomca nesmie pri výkone oprávnení poškodzovať. Nájomca súhlasí, že jeho pohyb v budove mimo Predmetu nájmu môže byť monitorovaný a zaznamenávaný. Ďalšie povinnosti Nájomcu pre prístup do budovy môžu byť upresňované aj pokynmi Prenajímateľa, doručovanými aj emailom.
2. Táto zmluva (ďalej primerane aj „zmluva“) sa uzatvára a nájom je dohodnutý **na dobu neurčitú** (doba nájmu) s prvým dňom nájmu, ktorým je 01. 09. 2023. Najneskôr v tento deň Nájomca preberá Predmet nájmu do užívania od Prenajímateľa a vzniká mu povinnosť platiť nájomné a dohodnuté platby a ceny bez ohľadu na to či Predmet nájmu začal užívať alebo má oprávnenie na činnosť vykonávanú v Predmete nájmu.
3. Prenajímateľ v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, počnúc od 01. 09. 2023 na dohodnutý čas prenecháva Nájomcovi do užívania (nájmu) za odplatu (nájomné) Predmet nájmu. Nájomca potvrdzuje, že Predmet nájmu je v stave pre dohovorené užívanie, prevzal kľúče od Predmetu nájmu a zaväzuje sa ho udržiavať v tomto stave na vlastné náklady s výnimkou úkonov zabezpečovaných výslovne Prenajímateľom. Vylučuje sa použitie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať údržbu Predmetu nájmu a majetku na vlastné náklady. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu alebo do užívania tretej osobe, a to ani dočasne.

Článok IV.

Výška a splatnosť Nájomného a ceny služieb spojených s nájmom / platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné** za Predmet nájmu je nasledovné:
 - a. základom pre určovanie nájomného je ročné jednotkové nájomné:
 - **23,00Eur/m²** za obchodné priestory
 - **18,00Eur/m²** za skladové priestoryPredmetu nájmu na rok; spolu na rok 1227,15 Eur;
 - b. Nájomné sa platí vopred **za obdobie kalendárneho štvrťroka na bankový účet Prenajímateľa;**
 - c. **Vypočítané štvrťročné nájomné** pre Predmet nájmu je **306,78 EUR;**
Výpočet (38,79 m² x 23,00 Eur + 18,61 m² x 18,00 Eur)/4
ďalej pre uvedené **štvrťročné nájomné** pre Predmet nájmu aj ako „**Nájomné**“
 - d. **splatnosť Nájomného:** 14. deň prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka (t. j. napr. za 3. štvrťrok 2023 do 14.7.2023)
 - e. **výška nájmu za 09/2023 bude 102,26 Eur**
2. S užívaním Predmetu nájmu je spojené dodávanie nasledovných energií a zabezpečovanie služieb spojených s nájmom zo strany Prenajímateľa pre Nájomcu:

2.1 elektrická energia:

Nájomca bude v Predmete nájmu odoberať elektrickú energiu zabezpečovanú Prenajímateľom pre celý objekt, a to u dodávateľa elektrickej energie, aktuálne Východoslovenská energetika a. s., Pre Nájomcu je určený podružný elektromer s označením (vid'. príloha) . Cena Nájomcom spotrebovanej elektriny na úhradu Nájomcom sa zistí a Prenajímateľom vypočíta podľa :

- a) údajov z podružného elektromera u Nájomcu o spotrebe el. energie v Predmete nájmu za sledované obdobie (spotreba Nájomcu);
- b) údajov o spotrebe elektrickej energie pre celý objekt Prenajímateľa z hlavného elektromera uvedenej na faktúre dodávateľa elektrickej energie (celková spotreba);
- c) údajov o jednotkovej cene elektriny i nákladoch uvedených na faktúre dodávateľa elektrickej energie (celková cena pre objekt / jednotková cena / náklady);
- d) pomeru spotreby el. energie Nájomcu v Predmete nájmu k celkovej spotrebe v objekte Prenajímateľa zistenej z faktúry dodávateľa el. energie (koeficient spotreby Nájomcu),
- e) násobku koeficientu spotreby Nájomcu k celkovej cene a nákladoch elekt. energie uvedených na faktúre dodávateľa el. energie za sledované obdobie a za celý objekt Prenajímateľa s Predmetom nájmu,
- f) ako násobok spotreby Nájomcu zistenej za sledované obdobie na podružnom elektromere u Nájomcu a jednotkovej ceny el. energie uvedenej na faktúre dodávateľa elektrickej energie / v prípade nemožnosti postupu podľa písm. a) až e) /.

Nájomca bude platiť Prenajímateľovi cenu ním spotrebovanej elektrickej energie a súvisiacich nákladov (ďalej aj ako „**Cena služieb**“ alebo „**Cena elektrickej energie**“) podľa princípu refakturácie na základe faktúry Prenajímateľa a so splatnosťou 14 dní odo dňa jej doručenia a bezhotovostne na bankový účet

Prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený od Nájomcu **požadovať zálohu podľa predpokladanej spotreby** a Nájomca je povinný ju zaplatiť v lehote 14 dní od výzvy Prenajímateľa. Záloha sa zúčtuje po doručení vyúčtovacej faktúry Prenajímateľa so splatnosťou 14 dní od jej doručenia. Nájomca zaplatí Prenajímateľovi záporný rozdiel (nedoplatok) medzi zálohami pre Prenajímateľa a cenou i nákladmi spojenými so spotrebovanou energiou vyčíslené dodávateľom elektrickej energie a refakturované Prenajímateľom za zúčtované obdobie.

Od 01.10.2023 Nájomca zaplatí Prenajímateľovi štvrťročne preddavok/zálohu vo výške 0,00 Eur so splatnosťou v 14. deň prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka (napr. za 3. štvrťrok 2023 do 14.7.2023)

Od 01.09. – 30.09.2023 Nájomca zaplatí Prenajímateľovi preddavok/zálohu vo výške 0,00 Eur so splatnosťou 14 dní

2.2 zemný plyn: cenu za vykurovanie Predmetu nájmu zemným plynom a dodávku plynu do Predmetu nájmu vyfakturuje Prenajímateľ podľa podielu prenajatej plochy Predmetu nájmu k celkovej ploche budovy Prenajímateľa, a to na základe skutočných nákladov, ročného vyúčtovania dodávateľa plynu, ktorým je aktuálne Slovenský plynárenský podnik, a. s. (ďalej aj ako „Cena plynu“) a trvania nájmu vo vyhodnocovanom období. Nájomca obdrží faktúru za spotrebu plynu od Prenajímateľa a Nájomca sa zaväzuje uhradiť vystavenú faktúru Prenajímateľa do 14 dní odo dňa obdržania faktúry na bankový účet Prenajímateľa. Vyúčtovanie spotreby zemného plynu Prenajímateľ vykoná jedenkrát ročne za predchádzajúci kalendárny rok, resp. podľa vyúčtovania dodávateľa (aj po ukončení nájmu) s tým, že povinnosť Nájomcu k úhrade Ceny plynu a nákladov za spotrebu zemného plynu pretrváva aj po ukončení nájmu. Prenajímateľ je oprávnený od Nájomcu **požadovať a upravovať zálohu podľa predpokladanej spotreby plynu vopred na obdobie kalendárneho štvrťroka** a Nájomca je povinný ju zaplatiť v lehote 14 dní od výzvy Prenajímateľa.

Od 01. 10. 2023 Nájomca zaplatí Prenajímateľovi štvrťročne preddavok/zálohu vo výške 0,00 Eur so splatnosťou v 14. deň prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka (napr. za 3. štvrťrok 2023 do 14.9.2023)

Od 01.09. – 30.09.2023 Nájomca zaplatí Prenajímateľovi preddavok/zálohu vo výške 0,00 Eur so splatnosťou 14 dní

3. **Sumarizácia štvrťročných platieb platených Nájomcom Prenajímateľovi:**

a) Nájomné:	306,78 EUR /kvartál
b) Elek. energia/preddavok:	0,00 EUR /kvartál
c) Cena plynu/preddavok:	0,00 EUR /kvartál
spolu:	306,78 EUR/kvartál bez DPH.

Sumarizácia platieb od 01. 09. – 30. 09. 2023

a) Nájomné:	102,26 EUR
b) Elek. energia/preddavok:	0,00 EUR
c) Cena plynu/preddavok:	0,00 EUR
spolu:	102,26 EUR bez DPH.

Nájomca s uvedeným postupom a povinnosťami súhlasí. Všetky sumy uvedené v Zmluve sú bez DPH. DPH sa aplikuje a pripočíta v zákonnej výške len ak tak upravujú daňové právne predpisy a Nájomca je v tomto prípade povinný zaplatiť aj DPH.

4. V Nájomnom ani v cene plnení, služieb, platieb uvedených v čl. IV. ods. 2 a ods. 3 **nie sú zahrnuté** poplatky ohľadne zberu a likvidácie komunálneho odpadu, nakladania, zhodnocovania a likvidácie s odpadmi a obalmi, daň z nehnuteľností za Predmet nájmu, poistenie ani iné neuvedené služby a plnenia. Nájomca hradí tieto náklady a plní povinnosti sám, resp. si ich plnenie zabezpečuje na vlastné náklady. Ak Prenajímateľ zabezpečí poskytovanie týchto služieb alebo ich uhradí, má právo na ich vrátenie, resp. preplatenie od Nájomcu na základe výzvy alebo faktúry a Nájomca sa zaväzuje ich zaplatiť Prenajímateľovi.
 5. Poplatok za odvoz komunálneho odpadu: suma bude určená podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Perín-Chym určujúceho miestne dane a miestne poplatky za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Nájomca oznámil, že požaduje odvážať tento odpad 1x za 2 týždne. Poplatok bude vyrubený rozhodnutím 1x za rok a Nájomca sa ho zaväzuje uhradiť v lehote splatnosti.
 6. **Nájomné, záloha na Cenu elektrickej energie, Cenu plynu podľa čl. IV. ods. 2 a 3 sú splatné 14. dňa prvého kalendárneho mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka, za ktoré sa platia** (príklad: za 3. štvrťrok 2023 je splatnosť dňa 14.07.2023), a to bez ohľadu na doručenie faktúry alebo výzvy Prenajímateľa a Nájomca je povinný ich včas zaplatiť. Pre evidenčné a účtovné účely je Prenajímateľ oprávnený vystavovať a doručovať faktúru, resp. pre opakované dodávky sa môže Prenajímateľom vystaviť aj splátkový kalendár v súlade s právnymi predpismi s tým, že faktúru alebo splátkový kalendár môže Prenajímateľ opakovane upravovať a doručovať aj emailom alebo aj do Predmetu nájmu.
 7. Nájomca bude hradiť Nájomné, Cenu elektrickej energie, Cenu plynu i ostatné sumy podľa zmluvy bezhotovostne prevodom z bankového účtu Nájomcu v prospech bankového účtu Prenajímateľa uvedeného v tejto zmluve, alebo osobitne písomne oznámeného Prenajímateľom (napr. pri zmene účtu Prenajímateľa).
 8. **Zvyšovanie Nájomného:** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu vyššie Nájomné a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi vyššie Nájomné v ktoromkoľvek z týchto prípadov:
 - a) **medziročný rast spotrebiteľských cien / inflácie** zverejňovaný Štatistickým úradom SR. Nájomné sa k účinnosti zmeny automaticky (bez potreby dodatku) zvýši o preukázané % rastu cien, teda Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a zvýšiť výšku Nájomného minimálne priamo úmerne podľa výšky miery (zvýšenia) inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci kalendárny rok v porovnaní s predchádzajúcim kalendárnym rokom. Účinnosť zmeny nastane k 1. dňu prvého mesiaca nasledujúceho kalendárneho štvrťroka po doručení oznámenia Prenajímateľa o výskyte uvedených okolností a raste cien.
 - b) **zvýšenie minimálneho ročného, kvartálneho alebo mesačného nájomného určené vo všeobecnom záväznom nariadení obce Perín-Chym** pre druh nebytových priestorov užívaných aj Nájomcom (ďalej primerane aj ako „VZN“). V tomto prípade sa Nájomné automaticky (bez potreby dodatku) zvýši a prepočíta (dorovná) na novú sumu, tak aby zodpovedalo zvýšenému minimálnemu ročnému alebo mesačnému nájomnému určenému podľa VZN. Zmena výšky Nájomného bude účinná od 1. dňa prvého kalendárneho mesiaca kalendárneho štvrťroka, ktorý nasleduje po účinnosti takéhoto VZN/jeho zmeny. O tomto zvýšení Nájomného bude nájomca informovaný.
- Nájomca s uvedeným spôsobom a dôvodmi zvyšovania Nájomného podľa písm. a) a b) súhlasí.
9. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť ak nesúhlasí so zvýšením Nájomného podľa čl. IV. ods. 8 písm. b) za predpokladu, že písomne oznámi svoj nesúhlas Prenajímateľovi do 30 dní od doručenia oznámenia Prenajímateľa o zvýšení a úprave nájomného podľa tohto čl. IV. ods. 8 písm. b). Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy ak Nájomca oznámi alebo svojim správaním dá najavo, že so zvýšením Nájomného podľa čl. IV. ods. 8 nesúhlasí. Ak Nájomca neodstúpil od zmluvy podľa tohto bodu, na výzvu

Prenajímateľa sa Nájomca zaväzuje uzatvoriť s Prenajímateľom dodatok o zvýšení Nájomného podľa uvedených princípov, ktorý bude vyhotovený pre evidenčné účely zmluvných strán.

10. **Zvyšovanie ceny plnení, služieb i záloh (sumy platieb) uvedených v čl. IV. ods. 2 a 3 :** Prenajímateľ je oprávnený priamo úmerne oznámením zvýšiť Nájomcovi štvrtročnú paušálnu zálohu / štvrtročnú cenu príslušného plnenia uvedeného v čl. IV. 2 a 3 (bez dodatku k zmluve), ak sa jednotková cena niektorej z týchto energií/médií platených Prenajímateľom svojmu dodávateľovi/poskytovateľovi zvýši o viac ako o 20% oproti platnému stavu v čase uzatvorenia tejto zmluvy alebo oproti stavu poslednej zmluvnej úpravy alebo ak sa zvýši DPH. Nájomca sa zaväzuje takto zvýšenú cenu, resp. zálohu platiť od oznámenia Prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený od Nájomcu požadovať zálohu alebo úpravu sumy zálohy na Cenu plynu alebo Ceny elektrickej energie ak sa jednotková cena plynu alebo elektrickej energie (aj zálohová), ktorú Prenajímateľ platí svojmu dodávateľovi počas nájmu zvýši o viac ako o 20%. Nájomca sa na výzvu zaväzuje zálohu zaplatiť. Na výzvu Prenajímateľa sa Nájomca zaväzuje pre evidenčné účely uzatvoriť s Prenajímateľom dodatok o úprave ceny služieb, záloh a platieb podľa zmluvy a podľa uvedených princípov. Nájomca s uvedeným spôsobom a dôvodmi zvyšovania Ceny služieb a uvedených plnení zabezpečovaných Prenajímateľom a s poskytnutím záloh súhlasí.
11. Všetky sumy uvedené v zmluve sú bez DPH. Ak pre Prenajímateľa vznikne účtovať a fakturovať DPH, výška Nájomného, Ceny služieb, Ceny plynu, Vodného a stočného, resp. záloh sa v súlade s platnými právnymi predpismi navyšuje o DPH a Nájomca je povinný zaplatiť Nájomné, Cenu služieb, Cenu plynu, Vodné i stočné navyšenú o DPH v lehote splatnosti určenej podľa tejto zmluvy.
12. Nájomca súhlasí, aby Prenajímateľ poskytol alebo zabezpečil pre Nájomcu služby podľa tohto článku za technických podmienok a obmedzení, ktoré aj pre Prenajímateľa určuje samotný dodávateľ a poskytovateľ služby/média/energie. Prenajímateľ nezodpovedá ani za prerušenia alebo obmedzenia v dodávkach, ktoré spôsobili tretie osoby a za súvisiace škody a náklady u Nájomcu. Ak tento dodávateľ alebo poskytovateľ služby/média (napr. dodávateľ elektriny) nebude plniť svoje zmluvné povinnosti riadne a včas alebo ak nastane okolnosť obmedzenie či prerušenia dodávky úkonom inej osoby, bude jedinou povinnosťou prenajímateľa po zistení tejto skutočnosti bezodkladne reklamovať tieto služby u tohto dodávateľa alebo tretej osoby, žiadať nápravu a okamžite informovať nájomcu o ďalšom postupe. Nájomca bol upozornený a berie na vedomie, že dodávateľa elektrickej energie, vody, kanal. a súvisiacich služieb si v zmluvách a v zmluvných podmienkach vyhradzuje právo prerušiť alebo obmedziť dodávky dodávaných médií/energií a poskytovanie služieb bez nároku odberateľa na náhradu škody, zľavy a sankcie. Nájomca berie na vedomie dočasnú nemožnosť a obmedzenie dodávok týchto médií a služieb pre Prenajímateľa a pre Nájomcu z dôvodov na strane týchto dodávateľov s tým, že Prenajímateľ nezodpovedá za tieto prípady ani za akékoľvek škody a náklady u Nájomcu a tretích osôb vzniknuté v dôsledku takejto okolnosti.
13. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na základe oznámenia obmedziť prístup do Predmetu nájmu, resp. aj pozastaviť dodávky niektorého alebo všetkých energií/médií/služieb Nájomcovi pri omeškaní Nájomcu so zaplatením Nájomného o viac ako 30 dní alebo pri omeškaní Nájomcu s plnením inej povinnosti voči Prenajímateľovi o viac ako 14 dní, ako aj z dôvodu vzniku havarijnej situácie alebo plánovaných úprav/opráv ohľadne Predmetu nájmu alebo jeho časti. Prenajímateľ je oprávnený informovať Nájomcu o skutočnosti obmedzenia dodávok (plánované stavy) alebo okamžite (havarijné stavy). V týchto uvedených prípadoch nie je Prenajímateľ v omeškaní s plnením svojej povinnosti a Nájomca je povinný strpieť takéto prerušenie alebo obmedzenie dodávok. V prípadoch podľa tohto bodu Prenajímateľ nie je v omeškaní s plnením povinnosti a Nájomca nie je oprávnený si uplatňovať u Prenajímateľa zľavu na nájomnom ani náhradu škody. Právo Nájomcu užívať Predmet nájmu závisí od toho, že Nájomca bude riadne a včas plniť svoje povinnosti a že bude Nájomca včas realizovať dohodnuté platby. V opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený obmedziť Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu a/alebo v poskytovaní alebo zabezpečovaní služieb spojených s nájmom do Predmetu nájmu bez nároku Nájomcu na náhradu škody.
14. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením Nájomného alebo niektorej z platieb uvedených v podľa čl. IV. ods. 2 a 3 , môže Prenajímateľ požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, a je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu, úrokov z omeškania a je oprávnený uplatňovať aj iné nároky podľa Zmluvy a právnych predpisov.

Článok V.

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom Predmetu nájmu, ktorý je stave na dohodnuté užívanie, vyhovuje jeho potrebám a v takomto stave bude Predmet nájmu udržiavať po dobu nájmu.
2. Nájomca vyhlasuje, že si riadne preveril možnosť využitia Predmetu nájmu pre svoje podnikateľské potreby. Nájomca si riadne preveril údaje ohľadne popisu, výmery a technického stavu Predmetu nájmu. Nájomca má záujem o užívanie Predmetu nájmu za týchto podmienok.
3. Nájomca na vlastné náklady si zabezpečí všetky potrebné súhlasy, povolenia a rozhodnutia potrebné pre užívanie Predmetu nájmu. Nájomcom pre potreby a vykoná všetky potrebné úkony pre to, aby užívanie Predmetu nájmu a jeho činnosť v Predmet nájmu boli plne v súlade so zmluvou, technickými normami, záväznými právnymi predpismi pre takéto užívanie a pre takúto činnosť Nájomcu. Nájomca tak získa a počas celej doby nájmu bude udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia a dokumentáciu, ktoré môžu príslušné úrady vyžadovať od Nájomcu a jeho prevádzku a činnosť v zmysle príslušných právnych predpisov, vrátane zabezpečenia protipožiarneho, hygienického opatrení a skladovania. Nájomca ohlásí jeho činnosť v Predmete nájmu. Na požiadanie Prenajímateľa Nájomca odovzdá Prenajímateľovi bezodkladne kópiu každého z týchto povolení, resp. súvisiacej dokumentácie po jeho vydaní príslušným orgánom, resp. osobou. Neobdržanie alebo strata akéhokoľvek z takýchto povolení neovplyvní platnosť tejto Zmluvy a povinnosť Nájomcu platiť dohodnuté nájomné a platby.
4. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu a spoločne užívané priestory tak, aby nedošlo k ich poškodeniu a je povinný dodržiavať všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, aplikovateľné právne predpisy, bezpečnostné predpisy, hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim budovy z čl. II. oznámený Prenajímateľom. Nájomca potvrdzuje, že je s ním oboznámený. Pod aplikovateľnými právnymi predpismi sa v tejto zmluve označujú a myslia najmä zákony a predpisy SR, vrátane nadnárodných predpisov EÚ, záväzné technické normy, podzákonné predpisy a normy, všeobecne a individuálne záväzné právne predpisy, normy, nariadenia, akty, ako aj ďalšie predpisy, z ktorých vyplývajú povinnosti pre Nájomcu a pre jeho činnosť a pre ním užívané zariadenia a činnosti v Predmete nájmu. Nájomca zabezpečuje plnenie povinností na úseku likvidácie a nakladania s obalmi, odpadmi, horľavinami a je povinný plniť povinnosti uložené aplikovateľnými právnymi predpismi v tejto oblasti a dokumentáciou pre Predmet nájmu.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť Predmet nájmu pred vznikom škody. Prenajímateľ nezodpovedá za ochranu skiel, vitrín, a dverí pred poškodením a vandalizmom a Nájomca znáša súvisiace riziko. Nájomca svoju činnosť pri prevádzke usporiadá tak, aby nevznikla škoda na majetku Prenajímateľa i tretích osôb, ako aj škoda na zdraví. Nájomca plne zodpovedá za bezpečné pracovné postupy a ochranu zdravia i škody v dôsledku úrazov pri užívaní Predmetu nájmu. Na možnosť vzniku škody v dôsledku neplnenia povinnosti Prenajímateľom Nájomca bezodkladne písomne a vecne konkretizovane upozorní.
6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť na svoje náklady všetky povinnosti stanovené podľa platných predpisov pre oblasť požiarnej bezpečnosti a ochrany pred požiarom, podľa aplikovateľných právnych predpisov v tejto oblasti, ako aj podľa upresňujúcich oznámení od požiarneho technika Prenajímateľa, resp. Prenajímateľa. Nájomca dodržiava protipožiarne predpisy a usmernenia platné pre budovu. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany Nájomca ustanovuje technika PO na vlastné náklady. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za požiarne bezpečnosť v Predmete nájmu a preberá na seba súvisiace povinnosti a vykonanie úkonov pre požiarne bezpečnosť, a to aj v prípade, ak by na ich vykonanie bol Prenajímateľ povinný.
7. Zmeny v/na Predmete nájmu a stavebné či technické úpravy je Nájomca oprávnený vykonávať len s vopred daným písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca v potrebnom rozsahu v prevádzkovej dobe sprístupní Predmet nájmu za účelom opráv, úprav, rozšírenia inžinierskych sietí a meračov, prípadne aj Predmetu nájmu.
8. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenie a zariadenie na požiarne ochranu, ako aj odstraňovanie väd, zabezpečuje a vykonáva Nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách na vlastné náklady. Nájomca bude v súlade s aplikovateľným i právnymi predpismi pravidelne na vlastné náklady vynášať a likvidovať všetok odpad, zvyškové a iné materiály vznikajúce pri užívaní Predmetu nájmu a pri jeho činnosti a uskladňovať nebezpečné, horľavé a toxické látky môže len so súhlasom Prenajímateľa a po preukázanom kladnom vyjadrení technika PO. V prípade, že sa majú Nájomcom v Predmete nájmu uskladňovať látky/veci, ktoré vyžadujú plnenie osobitných protipožiarneho povinností a opatrení Nájomcom alebo

Prenajímateľom podľa aplikovateľných právnych predpisov, Nájomca na vlastné náklady zabezpečí splnenie týchto povinností a opatrení podľa aplikovateľných právnych predpisov a je povinný o tejto skutočnosti písomne bezodkladne informovať Prenajímateľa. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí registračné, oznamovacie a evidenčné povinnosti ohľadne odvozu, zhodnotenia, likvidácie komunálneho odpadu, iného odpadu a obalov v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi a svojou prevádzkou. Nájomca nebude do kanalizácie vypúšťať nebezpečný odpad a jeho uskladnenie a zneškodňovanie podľa aplikovateľných právnych predpisov na požiadanie Prenajímateľovi preukáže.

9. Nájomca nesmie podlahu/podlažie v budove Predmetu nájmu zaťažovať neprimeraným nákladom v rozpore s nosnosťou podlahy/strechy a môže do siete inštalovať a zapájať len bezpečné elektrické zariadenia, tak aby bol zachovaný súlad s technickými normami, aplikovateľnými právnymi predpismi, aby nevznikol požiar i prepätie.
10. Nájomca je povinný po dobu nájmu užívať Predmet nájmu a je povinný udržiavať v platnosti všetky oprávnenia a povolenia nevyhnutné pre vykonávanie svojej činnosti a docielenie účelu v Predmete nájmu, vrátane súhlasu orgánov hygieny, životného prostredia a iných dotknutých orgánov so zahájením činnosti a s prevádzkou činnosti Nájomcu.
11. Nájomca sa zaväzuje konať a zabezpečiť, aby v Predmete nájmu neboli páchané trestné činy, priestupky, nevznikla škoda a aby tam nebol uskladnený toxický alebo vysokohorľavý materiál (mimo Prenajímateľom písomne odsúhlasených priestorov a priestorov i látok odsúhlasených príslušnými inštitúciami dozoru a ochrany). Nájomca zodpovedá aj za správanie osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu, ktoré tam budú s jeho vedomím a súhlasom a za nimi spôsobené škody a zaväzuje sa nahradiť náklady a škody spôsobené týmito osobami. Nájomca sa pri užívaní Predmetu nájmu a pri svojej činnosti zaväzuje dodržiavať aplikovateľné právne predpisy.
12. Nájomca je povinný, bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, údržby a pri opravách i údržbe vykonávaných Prenajímateľom a Nájomca umožní Prenajímateľovi výkon opravy bezodkladne; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením uvedených povinností Prenajímateľovi vznikla. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škody spôsobené jeho zamestnancami, zákazníkmi alebo osobami v Predmete nájmu s jeho vedomím pri užívaní časti Predmetu nájmu a spoločných priestorov. Nájomca zodpovedá, že v Predmete nájmu budú dodržiavané aj povinnosti vyplývajúce zo Zákona o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní, resp. súvisiacich predpisoch.
13. Nájomca bude na vlastné náklady a bezodkladne vykonávať bežné a drobné opravy, údržbu a upratovanie Predmetu nájmu, vrátane opráv, revízie a údržby vnútorného vybavenia a zariadenia v Predmete nájmu, technológií a inžinierskych sietí inštalovaných alebo vnesených Nájomcom v Predmete nájmu. Povinnosť Nájomcu vykonávať drobné opravy, bežné vnútorné opravy, údržbu a upratovanie zahŕňa povinnosť vykonávať na svoje náklady najmä údržbu a opravy všetkého zariadenia inštalovaného a vneseného Nájomcom v Predmete nájmu, maliarske práce, opravy podlahových krytín, pokiaľ nejde o vady na stavebnej časti budovy, za ktoré zodpovedá Prenajímateľ, ako aj čistenie a opravy odtokov a vodných sifónov, ostatné drobné opravy vnútorných častí Predmetu nájmu, vrátane zámkov, kľúčov a kovania, opravy sanitárneho zariadenia (t. j. napr. kohútikov, vodovodných batérií, pisoárov, záchodových mís a záchodových dosiek, umývadiel, výleviek) v rámci Predmetu nájmu, opravy a údržba všetkých vchodových dverí do/v rámci Predmetu nájmu, v každom jednotlivom prípade najviac do hodnoty 500,-EUR, t.j. do hodnoty jednotlivej drobnej opravy určenej pre potreby tejto Zmluvy. O potrebe vykonania akýchkoľvek iných opráv, vrátane opravy s hodnotou nad 500,-Eur zo strany Prenajímateľa je Nájomca povinný písomne bezodkladne informovať Prenajímateľa. Nájomca nesmie na rozvody a na strop pripájať zariadenia a veci, ktoré by mohli spôsobiť preťaženie siete alebo stropu alebo prekročenie prípustných hodnôt, v prípade pochybností si vyžiada stanovisko Prenajímateľa. Nájomca odovzdá zoznam a špecifikáciu všetkých zariadení, ktoré pripojí na rozvody Prenajímateľa v Predmete nájmu, ako aj vecí, ktorými zaťaží strop; oznámenie doručí pred umiestnením takéhoto zariadenia s tým, že odsúhlasené zariadenie a veci musia byť bezpečné a udržiavané v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi a normami (najmä revízie). Nájomca pri uzatvorení Zmluvy a na požiadanie do 7 dní oznámi Prenajímateľovi spôsob, podmienky a miesto uskladnenia horľavých, toxických alebo inak nebezpečných vecí a je povinný uspošobiť svoje správanie ohľadne týchto vecí podľa oznámenia Prenajímateľa ak Prenajímateľ alebo jeho odborný poradca vznesenie vecné a podložené výhrady k spôsobu, podmienkam alebo miestu ich užívania alebo uskladnenia.
14. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis pevných zabudovaných a vstavaných technologických zariadení a rozvodových systémov v Predmete nájmu (mechanické, elektrické, vykurovacie). Ak vznik potreby

takýchto opráv, servisu alebo údržby vykonávaných alebo zabezpečovaných Prenajímateľom podľa tejto zmluvy je dôsledkom:

a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov, poškodenia alebo úprav zo strany Nájomcu alebo návštevníkov Nájomcu v Predmete nájmu alebo dodávateľov Nájomcu, alebo

b) nesplnenia si akejkolvek povinnosti Nájomcu vyplývajúcej z tejto zmluvy,

tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na útratu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy a náklady zaplatiť Prenajímateľovi. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy len pomerne.

15. Nájomca v Predmete nájmu na vlastné náklady a bezodkladne zabezpečuje drobné a bežné opravy a úkony tak ako sú špecifikované v Zmluve (najmä v čl. V.13) pomocou odborne spôsobilých osôb a zabezpečí ich vykonanie v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi tak, aby nebola narušená statika budovy Prenajímateľa, vodotesnosť, aby boli rozvody elektriny, plynu alebo vody, kanalizácie v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi a technickými normami a aby nevznikli škody a ďalšie náklady Prenajímateľovi. Bezodkladne po zistení potreby opravy alebo úkonu, za ktorú Nájomca zodpovedá, Nájomca túto skutočnosť oznámi Prenajímateľovi. Úkon, oprava, údržba bude Nájomcom vykonaná alebo realizácia zabezpečená bezodkladne po jej zistení Nájomcom alebo po oznámení zo strany Prenajímateľa; ak Nájomca tak neurobí, Prenajímateľ zabezpečí realizáciu na náklady Nájomcu. Nájomca hradí aj náklady na práce a opravy Predmetu nájmu, majetku Prenajímateľa a tretích osôb, ktoré vznikli v dôsledku škôd, úkonov, zariadení a opomenutí, za ktoré zodpovedá Nájomca. Ak výkon opravy alebo úkonu Nájomcom by mohol mať alebo bude mať vplyv na statiku niektorej budovy, jej vodo/vzduchotesnosť, na akékoľvek rozvody elektriny, plynu alebo vody, kanalizácie v Predmete nájmu, o tejto skutočnosti je Nájomca povinný písomne a bezodkladne informovať Prenajímateľa.
16. Ak práce a úkony, na ktoré je Nájomca povinný podľa Zmluvy, Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný to okamžite oznámiť Prenajímateľovi a pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá za škodu a náklady. Prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) vykonať takéto zásahy a úkony na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil a Nájomca je následne povinný uhradiť s tým súvisiace náklady Prenajímateľovi, a to na základe faktúry Prenajímateľa v lehote splatnosti určenej vo faktúre. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone úkonov, opráv a zásahov a znášať obmedzenia v užívaní počas výkonu týchto činností, vrátane obmedzení v bežnom prevádzkovom čase. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
17. Nájomca je povinný zabezpečiť bezodkladne v Predmete nájmu (najneskôr do dvadsaťštyri hodín a v odôvodnených prípadoch do piatich pracovných dní) výmenu akýchkoľvek rozbitých alebo popraskaných a iných poškodených súčastí materiálom rovnakého druhu a kvality. V prípade, ak Nájomca vo vyššie uvedenej časovej lehote nezabezpečí primeranú opravu, Prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) obstaráť vykonanie týchto prác na náklady Nájomcu. Ak tieto práce obstará Prenajímateľ, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi za (v zmysle vyššie uvedeného) vykonané práce na základe faktúry Prenajímateľa.
18. Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom osobitnom písomnom súhlase Prenajímateľa umiestniť na svoje náklady na vonkajšom priečelí budovy na vhodnom mieste svoje označenie, vrátane loga firmy, prípadne označenia jeho prevádzkarne v súlade so zákonom o živnostenskom podnikaní.
19. Za zničenie, odcudzenie, znehodnotenie a poškodenie vecí a majetku Nájomcu alebo tretích osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu Prenajímateľ nezodpovedá. Nájomca si zabezpečuje vhodnými opatreniami ochranu Predmetu nájmu a majetku umiestneného v Predmete nájmu, najmä pred požiarom, výbuchom, krádežou, vlámaním, odcudzením, prepätím a vytopením. Nájomca je najmä povinný dbať o ochranu zdravia, majetku a užívať Predmet nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám a vzniku nákladov Prenajímateľovi.
20. Nájomca je oprávnený vykonávať drobné stavebné a akékoľvek iné drobné úpravy v Predmete nájmu iba na základe konkrétneho, vopred písomne vyžiadaneho a písomne udeleného súhlasu od Prenajímateľa a na svoje náklady. Nájomca výslovne nie je oprávnený realizovať na Predmete nájmu ani v jeho akejkolvek časti zmeny, vylepšenia ani technické zhodnotenie Predmetu nájmu a nemá právo vykonávať akékoľvek odpisy k technickému zhodnoteniu a vylepšeniam Predmetu nájmu bez osobitného písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade udeleného písomného súhlasu so stavebnými alebo inými úpravami Nájomca zabezpečí ich realizáciu na vlastné náklady, v súlade s Prenajímateľom odsúhlaseným časovým harmonogramom a tak, aby nedošlo k vzniku škody na Predmete nájmu, majetku Prenajímateľa a tretích osôb. Pred vykonaním odsúhlasených úprav a zmien Nájomca na vlastné náklady zabezpečí a odkontroluje, že dodávateľ prác je osoba s potrebnou odbornou

spôsobilosťou, skúsenosťou, potrebným poistením a s povoleniami a na požiadanie Prenajímateľovi doručí kópie týchto dokladov a poistení. Realizácia odsúhlasených úprav musí byť v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi, technickými normami, pomocou odborne spôsobilých osôb a tak, aby nebola narušená statika budovy Prenajímateľa, jej vodotesnosť, rozvody elektriny, plynu, vody a odpadu a aby nevznikli škody. Úpravami v Predmete nájmu nesmie Nájomca znížiť hodnotu Predmetu nájmu a majetku Prenajímateľa. Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu odstránenie týchto úprav na náklady Nájomcu, ak by neboli v budúcnosti využiteľné. Zmeny stavby a úpravy, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akékoľvek úpravy, ktoré zmenia stavebno-technický charakter Predmetu nájmu, môže Nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody/súhlasu s Prenajímateľom a po kladných stanoviskách (stavebné povolenia, ohlásenie stavby) vecne a miestne príslušných orgánov štátnej a miestnej správy. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti Nájomcu uvedenej v tomto článku je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy. Nájomca je teda povinný všetky zmeny alebo úpravy na prenajatej veci odstrániť ku dňu skončenia nájmu, ak sa strany nedohodnú inak.

21. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za akékoľvek škody, ktoré vzniknú užívaním Predmetu nájmu a realizáciou prác podľa tohto článku a užívaním Predmetu nájmu bez ohľadu na to, či túto škodu zavinil Nájomca, osoby v Predmete nájmu, alebo jeho dodávateľa, ktorí vykonávali tieto práce na základe osobitnej dohody s Nájomcom.
22. Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto Zmluvou, na účel v Zmluve dohodnutý, v súlade s podmienkami tejto Zmluvy a aplikovateľnými právnymi predpismi. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a plniť právne povinnosti tak, aby Prenajímateľovi nevznikali osobitné povinnosti a aby Prenajímateľovi nemohli byť a neboli uložené sankcie, nevznikala škoda ani osobitné náklady. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu a v spoločných priestranstvách areálu v súlade s všeobecno-záväzným nariadením a ostatnými záväznými predpismi. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby užívaním Predmetu nájmu neporušoval právne predpisy v oblasti životného prostredia (najmä hluk, imisie, emisie, odpady a pod.), aby nerušil susedov a vykonával v činnosti so záväznými právnymi nariadeniami a rozhodnutiami.
23. Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať riadne, chrániť ho pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a iné záväzné predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v Predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný okamžite písomne oznámiť Prenajímateľovi vznik škody na majetku Prenajímateľa a na Predmete nájmu. Z hľadiska BOZP a PO Nájomca na vlastné náklady zabezpečuje a zodpovedá za bezpečnú, hygienicky nezávadnú prevádzku a požiarne bezpečnosť, bezpečnosť technických zariadení, protipožiarne ochranu Predmetu nájmu v zmysle osobitných predpisov (najmä platný zákon o ochrane pred požiarom v znení neskorších právnych predpisov) a vykonávacích predpisov o požiarnej prevencii v znení neskorších právnych predpisov) v súvislosti s vlastnou činnosťou a Predmetom nájmu. Nájomca je povinný na úseku BOZP a PO plniť aj povinnosti v zmysle dokumentácie vypracovanej Prenajímateľom a umožní mu výkon kontroly bezodkladne po oznámení Prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru alebo inej havárie. Zabezpečenie Predmetu nájmu protipožiarными zariadeniami a látkami v súvislosti s osobitnou povahou prevádzky a činnosti Nájomcu (napr. hasiace prístroje, ich kontrola a iný hasiaci materiál) zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný vykonávať kontroly a opravy stabilných protipožiarnych zariadení v Predmete nájmu (hadicové zariadenia, požiarne uzávery, vodné clony). V takom prípade Nájomca chráni zariadenia pred poškodením, odcudzením, alebo zneužitím a pri ich poškodení, strate alebo odcudzení je povinný na vlastné náklady zabezpečiť nápravu a nahradiť škody. V prípade zistenia závad, ktoré sú dôsledkom zanedbania povinností Nájomcu, bude Nájomca povinný závady odstrániť na vlastné náklady. Nájomca umožní Prenajímateľovi kontrolu Predmetu nájmu na požiadanie a umožní technikovi požiarnej ochrany Prenajímateľa vykonať prehliadky v Predmete nájmu pre potreby kontroly plnenia úloh ochrany pred požiarom a požiarnej prevencie v zmysle osobitných aplikovateľných právnych predpisov. V prípade zistenia nedostatkov je Nájomca povinný ich v určenej lehote odstrániť. Nájomca je povinný umožniť aj výkon štátneho požiarneho dozoru v Predmete nájmu. Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa umožniť mu vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly užívania Predmetu nájmu, preverenia dodržiavania BOZP a PO a ostatných právnych predpisov Nájomcom a je oprávnený požadovať príslušnú dokumentáciu od Nájomcu. V prípade zistenia závad, ktoré sú dôsledkom zanedbania alebo nesplnenia zmluvných či zákonných povinností Nájomcu alebo nesplnenia povinnosti Nájomcom, bude Prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) závady odstrániť resp. zabezpečiť splnenie povinnosti na náklady Nájomcu. Všetky náklady ohľadne Predmetu nájmu vyvolané v dôsledku

uspôsobení osobitnej povahy prevádzky Nájomcu alebo zvýšenému riziku požiaru, výbuchu alebo toxicity znáša a hradí Nájomca.

24. Nájomca bude dodržiavať aj také dodatočné predpisy, povinnosti a nariadenia, ktoré môžu príležitostne byť prijaté alebo zmenené Prenajímateľom z dôvodu bezpečnosti, ochrany, čistoty, hygieny, reputácie a poriadku v areáli a Predmete nájmu a o ktorých bol informovaný. Potreba prijatia týchto opatrení bude vopred konzultovaná s Nájomcom.
25. Ak budú Nájomcovi odovzdané kľúče od priestorov v Predmet nájmu, Nájomca je oprávnený si bezodkladne zabezpečiť na vlastné náklady ich výmenu za nové kľúče (vločky) a ak tak nevykoná, znáša súvisiace riziká a škody na majetku Nájomcu, Prenajímateľa a tretích osôb. Pri výmene kľúčov a vločiek Nájomcom je Nájomca Prenajímateľovi bezodkladne odovzdá jeden exemplár každého z kľúčov do obálky, ktorá bude spoločne zmluvnými stranami zapečatená a uložená u Prenajímateľa pre účely podľa tejto zmluvy.
26. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťovnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká: a) poisťovanie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté jeho činnosťami a prevádzkou v Predmete nájmu, vrátane škody spôsobenej Prenajímateľovi a tretím osobám, ako aj poisťovanie zodpovednosti voči nárokom tretích osôb, zahŕňajúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na a v Predmete nájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb, b) živelné poisťovanie Predmetu nájmu a poisťovanie všetkého majetku Nájomcu v Predmete nájmu, vrátane poisťovania pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení. Nájomca sa zaväzuje, že k prvému dňu nájmu preukáže Prenajímateľovi poisťovnú zmluvu týkajúcu sa Predmetu nájmu pre vyššie uvedené poisťovania a zabezpečí platnosť týchto poisťovaní po celú dobu nájmu. Nájomca je povinný najneskôr k prvému dňu nájmu a vždy na požiadanie do 7 (sedem) dní jedenkrát ročne doručiť Prenajímateľovi kópiu poisťovnej zmluvy pre uvedené poisťovné riziká (požadované poisťovania) a doklad o zaplatení poisťovného. Nájomca bude riadne a načas platiť poisťovné a je povinný v lehote 7 (sedem) dní písomne informovať Prenajímateľa o vzniku škody, poisťovnej udalosti v Predmete nájmu, o zrušení, zmene, uzatvorení novej poisťovnej zmluvy a preukázať tieto skutočnosti relevantnými dokladmi. Nájomca na žiadosť Prenajímateľa zodpovie akékoľvek otázky Prenajímateľa ohľadne plnenia uvedenej povinnosti a poskytne primeranú súčinnosť Prenajímateľovi. Na základe odporúčania poisťovne Prenajímateľa alebo za účelom plnenia poisťovných podmienok je Prenajímateľ oprávnený v Predmete nájmu vykonať úpravy a Nájomca mu poskytne potrebnú súčinnosť. Nájomca okamžite oznámi Prenajímateľovi udalosť zakladajúcu právo Prenajímateľa z poisťovnej zmluvy a poskytne dôkazy pre zachovanie nároku Prenajímateľa z poisťovnej udalosti; táto oznamovacia povinnosť platí aj recipročne pre Prenajímateľa.
27. Zmluvné strany berú na vedomie právo Prenajímateľa na rekonštrukciu a prístavbu stavieb Prenajímateľa. V tejto súvislosti Nájomca výslovne súhlasí s akýmikoľvek stavebnými úpravami a prácami, ktoré sa budú týkať budov a majetku Prenajímateľa, jeho areálu alebo Predmetu nájmu. Nájomca je povinný strpieť výkon prác považovaných Prenajímateľom za potrebné z hľadiska stavebných úprav, údržby, zachovania, vylepšovania svojich budov, Predmetu nájmu bez možnosti žiadania odškodnenia, vrátenia Nájomného alebo iných platieb. Prenajímateľ môže kedykoľvek aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi vykonať nevyhnutné opravy a údržbu budovy a Predmetu nájmu/jeho častí. Najmä pri haváriách. Nájomca je v tejto súvislosti povinný poskytnúť Prenajímateľom potrebnú súčinnosť.
28. Ak Predmetom skladovania v Predmete nájmu budú toxické, horľavé alebo inak nebezpečné látky, Nájomca na vlastné náklady zabezpečí a znáša všetky náklady, ktoré vyplynú z potreby zabezpečenia súladu Predmetu nájmu s príslušnými aplikovateľnými právnymi predpismi, záväznými normami a rozhodnutiami, resp. aj sankcie, uložené príslušnými orgánmi. Nájomca zabezpečí a vykoná všetky potrebné opatrenia a úkony pre to, aby v Predmete nájmu nedošlo k výbuchu, požiaru, vytopeniu, úniku vody, plynu a vzniku škody. S výnimkou miest písomne osobitne odsúhlasených Prenajímateľom alebo príslušnými úradmi, v Predmete nájmu je zakázané fajčiť, manipulovať s ohňom, skladovať toxické, ionizujúce, rádioaktívne, azbestové a iné zdraviu nebezpečné alebo vysoko horľavé materiály a látky, plynové fľaše a pod. Nájomca nebude odkladať tovar či iné predmety v spoločných priestoroch mimo miest na to určených.
29. Nájomca na výzvu Prenajímateľa v lehote 7 dní doručí Prenajímateľovi rozhodnutia, povolenia a dokumentáciu preukazujúce splnenie vyššie uvedených povinností Nájomcu, oprávnenie Nájomcu k činnostiam v Predmete nájmu, súlad jeho činnosti s aplikovateľnými právnymi predpismi a dokumentáciu Nájomcu ohľadne kategorizácie odpadov a nebezpečných látok v Predmete nájmu. Nájomca kedykoľvek umožní kontrolu a prehliadku Predmetu nájmu v čase vopred požadovanom Prenajímateľom.

Článok VI. Trvanie a skončenie nájomného vzťahu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu uvedenému v dohode,
 - b) výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu **bez udania dôvodu**, s tým, že výpovedná lehota je **tri mesiace** a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením Prenajímateľa alebo Nájomcu od tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v ktoromkoľvek z týchto prípadov:
 - a) ak je Nájomca o viac ako 30 dní v omeškaní so zaplatením Nájomného alebo s plnením akéhokoľvek iného peňažného záväzku voči Prenajímateľovi podľa tejto zmluvy,
 - b) Predmet nájmu alebo jeho časť je daná Nájomcom do užívania inej osobe bez vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - c) ak správaním Nájomcu, alebo iných osôb, ktoré sú v Predmete nájmu s vedomím Nájomcu, dochádza k poškodzovaniu Predmetu nájmu alebo ak došlo k vzniku škody v Predmete nájmu prevyšujúcej 2.000,-Eur a vzniknutá škoda nie je nahradená Nájomcom Prenajímateľovi ani do 7 dní od jej určenia Prenajímateľom, ktorý určí výšku škody na základe preukázateľných dokladov a nákladov;
 - d) Nájomca nesplní povinnosť: (i) uzatvoriť poistenie v súlade so zmluvou vyššie; alebo (ii) predložiť Prenajímateľovi dôkaz o poistení podľa zmluvy a túto povinnosť nesplní ani v primeranej dodatočnej lehote určenej Prenajímateľom alebo (iii) Nájomca bez udelenia predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zníži sumu požadovaného poistného krytia,
 - e) Nájomca zjavne koná v rozpore s aplikovateľnými právnymi predpismi alebo povinnosťami plynúcimi mu zo zmluvy a náprava nie je Nájomcom ani do 3 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa,
 - f) Nájomca sám na seba podá na súd návrh na začatie konkurzného konania alebo na majetok Nájomcu je vyhlásený konkurz alebo súd zamietne návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu z dôvodu, že jeho majetok nepostačuje ani na úhradu nákladov konkurzného konania alebo Nájomca podá návrh na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo Nájomca uzatvorí Zmluvu o predaji podniku alebo časti podniku vzťahujúcu sa k Predmetu nájmu,
 - g) Nájomca rozhodne o svojom zrušení s likvidáciou alebo bez likvidácie bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa alebo príslušný súd rozhodne o zrušení Nájomcu v súlade s niektorým z prípadov podľa § 68 ods. 6 Obchodného zákonníka,
 - h) Prenajímateľ bude potrebovať Predmet nájmu alebo jeho časť pre svoje potreby; túto okolnosť Prenajímateľ nemusí dokladovať.
 - i) iný prípad podľa tejto zmluvy alebo právnych predpisov.

3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípadoch uvedených v zmluve.
4. Účinnosť odstúpenia podľa tejto Zmluvy a zrušenie tejto Zmluvy nastane po doručení takého oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od Zmluvy sa nedotýka práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy do dňa účinnosti odstúpenia od Zmluvy, nároku na náhradu škody, nároku na zmluvné pokuty dojednané v tejto Zmluve, nároku na zaplatenie alebo uplatnenie iných peňažných čiastok podľa Zmluvy. Nakoľko zrušenie Zmluvy v dôsledku odstúpenia od Zmluvy je dohodnuté s účinkami ku dňu zrušenia Zmluvy (ex nunc), zmluvná strana, ktorej pred odstúpením poskytla peňažné plnenie druhá zmluvná strana, nie je povinná toto plnenie vrátiť.

5. Pri ukončení nájmu je Nájomca povinný vyprázdniť Predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa zmluvné strany osobitne písomne nedohodnú inak. Najneskôr do dňa ukončenia nájmu Nájomca opraví poškodené časti Predmetu nájmu.
6. Zmluvné strany potvrdzujú, že na úkon výpovede alebo odstúpenia Prenajímateľom nie je potrebný súhlas obecného zastupiteľstva Prenajímateľa.
7. Ak Nájomca nevráti Predmet nájmu Nájomcovi včas, je povinný platiť Nájomné až do jeho vrátenia a súčasne je povinný zaplatiť aj zmluvnú pokutu vo výške 50,-Eur za každý deň omeškania s plnením tejto povinnosti. Uplatnením zmluvnej pokuty Prenajímateľom v akomkoľvek prípade podľa tejto Zmluvy nie je dotknuté právo Prenajímateľa požadovať od Nájomcu aj náhradu škody v celom rozsahu, aj prevyšujúcu zmluvnú pokutu.
8. Nájomca do 48 hodín od výzvy Prenajímateľa sprístupní Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly stavu užívania Predmetu nájmu. O vykonaní kontroly sa môže spísať záznam. V prípade nutnosti riešenia havarijného stavu alebo nutnej opravy sprístupní Predmet nájmu v lehote určenej výzvou Prenajímateľa, ktorá môže byť oznámená aj telefonicky, emailom alebo formou sms/mms správy. Počas plynutia výpovednej lehoty, pri omeškaní Nájomcu s plnením peňažného záväzku, ako aj v prípade ak je Predmet nájmu predmetom ponuky nájmu, Nájomca na výzvu (môže aj sms správou) umožní Prenajímateľovi, jeho odborným poradcom a záujemcom prehliadku a kontrolu Predmetu nájmu počas 2 (dvoch) pracovných dní v týždni a v trvaní 2 (dve) hodiny za deň v bežný pracovný čas, ak sa strany nedohodnú inak.
9. Nájomca súhlasí, aby Prenajímateľ v nevyhnutných prípadoch vstúpil do Predmetu nájmu s použitím náhradného kľúča ak bezprostredne hrozí alebo vzniká škoda na Predmetu nájmu alebo ohľadne majetku Prenajímateľa. Tento vstup musí byť čo najskôr oznámený, postačuje aj tel. alebo sms kou.
10. Do 7 dní od vyčíslenia a oznámenia Prenajímateľom Nájomcovi (môže byť aj po ukončení Zmluvy), zaplatí Nájomca Prenajímateľovi všetky vyčíslené a oznámené škody, opravy a náklady, za ktoré Nájomca zodpovedá a ktoré boli zistené Prenajímateľom ohľadne Predmetu nájmu, najmä pri bežnej prehliadke, kontrole alebo pri ukončení nájmu.
11. Ak Nájomca nevypracuje alebo riadne neodovzdá Predmet nájmu ku dňu ukončenia nájmu, Prenajímateľ je oprávnený, okrem iných práv, po uplynutí doby nájmu najmä :
 - a) vstúpiť do Predmetu nájmu a za prítomnosti notára alebo oprávnenej osoby vykonať súpis vecí Nájomcu umiestnených v týchto priestoroch, a na náklady Nájomcu ich uskladniť podľa svojej voľby,
 - b) vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie Predmetu nájmu a pre predaj vecí v Predmete nájmu za účelom uspokojenia pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi.
 - c) vykonať vymaľovanie Predmetu nájmu a opravu poškodených častí Predmetu nájmu, na náklady Nájomcu.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán, ak v zmluve nie je v určitých prípadoch určené inak (napr. s uvedením na základe oznámenia alebo bez dodatku).
2. Pre zamedzenie pochybností Nájomca výslovne potvrdzuje, že na základe tejto zmluvy mu nevzniká žiadne právo na ďalšie užívanie Predmetu nájmu po ukončení nájmu alebo na odkúpenie predmetu nájmu ani jeho časti počas a po ukončení nájmu. Taktiež, Nájomca ani tretia osoba nemá mať počas nájmu ani po jeho skončení akékoľvek právo ani nárok voči Prenajímateľovi na náhradu vynaložených nákladov a investícií ohľadne Predmetu nájmu/jeho častí, jeho zhodnotenia a vzdáva sa voči Prenajímateľovi takéhoto práva, resp. ho nebude uplatňovať. Nájomca súhlasí, že ním a inou osobou prípadne vynaložené náklady i investície na/v Predmete nájmu a prípadné zhodnotenie Predmetu nájmu (bez ohľadu na to či sa súhlas Prenajímateľom udelil) mu nebudú Prenajímateľom počas ani po ukončení nájmu nahradené a Predmet nájmu má vrátiť, resp. uviesť do pôvodného a odsúhlaseného zmluvného stavu. Prenajímateľ tak po dobu nájmu, pri a po jeho ukončení nemá povinnosť voči Nájomcovi ani inej osobe, nepreberá na seba povinnosť a nezaväzuje sa k úhrade nákladov týchto

prípadných investícií, prác, úprav, vstavaní, zmien, ani prípadného zhodnotenia a vylepšenia Predmetu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že berie do úvahy uvedené očakávanie. Neužívanie Predmetu nájmu alebo jeho obmedzené užívanie nezavahuje Nájomcu povinnosti platiť Nájomné a dohodnuté platby.

3. Ak Nájomca nesplní alebo poruší nejakú povinnosť podľa tejto Zmluvy alebo podľa aplikovateľných právnych predpisov a Prenajímateľovi v dôsledku toho bude uložená sankcia alebo vznikne mu povinnosť nahradiť škodu alebo náklady, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi sumu tejto sankcie, škody a nákladov na základe písomnej výzvy Prenajímateľa v preukázanej výške v lehote 14 dní. Povinnosti Nájomcu k zaplaceniu peňažných čiastok pretrvávajú aj po zrušení Zmluvy, najmä ak vzniknú alebo budú uložené až po zániku Zmluvy, alebo súvisia s obdobím nájmu.
4. Nájomca nemá právo jednostranne započítať akékoľvek svoje pohľadávky alebo pohľadávky tretích osôb voči pohľadávkam Prenajímateľa a Nájomca nesmie bez vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa zdržiavať alebo odkladať platbu Nájomného, alebo iných peňažných plnení voči Prenajímateľovi z akéhokoľvek dôvodu, či už napr. z dôvodu vzájomných sporných vzťahov či uplatňovania práva Nájomcom. Nájomca nemôže bez predchádzajúceho osobitného písomného súhlasu Prenajímateľa v prospech tretej osoby postúpiť alebo založiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce mu voči Prenajímateľovi z tejto zmluvy alebo z právnych predpisov ohľadne nájmu. Tieto práva a povinnosti pretrvávajú aj po ukončení zmluvy. Povinnosť zmluvných strán k zaplaceniu zmluvných pokút a iných peňažných čiastok podľa zmluvy, ako aj oprávnenie zmluvnej strany vyúčtovať alebo uplatniť dlžné čiastky pretrvávajú aj po zániku tejto zmluvy.
5. Všetky vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré tu nie sú výslovne upravované sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, uvedeného Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
6. Zmluva sa vyhotovuje v 3 exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží po 1 exemplári a jeden je pre archívne účely Prenajímateľa. Neplatnosť akejkoľvek časti tejto zmluvy neovplyvní platnosť a účinnosť celej zmluvy a neplatnosť určitého ustanovenia bude posudzovaná, akoby také ustanovenie neexistovalo a zmluvné strany budú považovať túto zmluvu za uzavretú aj bez tohto ustanovenia. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami zmluvných strán. V prípade, ak niektorá zo Zmluvných strán je povinnou osobou v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (ďalej len „zákon“) a zmluva zároveň spĺňa podmienku jej zverejnenia podľa zákona, táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Ustanovenie tohto bodu sa nepoužije ak táto zmluva nespĺňa podmienky na jej uverejnenie v zmysle zákona.

V Períne – Chyme , dňa 30. 08. 2023

V Períne – Chyme , dňa 30. 08. 2023

Prenajímateľ :
Obec Perín – Chym

Nájomca :
FLORZIN, s. r. o.

Prílohy:

- grafické zobrazenie pôdorys Predmetu nájmu a jeho umiestnenie