

**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 : MVDr. Ladislav Molnár PhD. – 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 :**

**Nikoleta Pikla**  
podnikajúca ako Nikoleta Pikla - potraviny  
Sídlo/Miesto podnikania: Perín 303  
Zastúpený : Nikoleta Pikla  
IČO: **54518661**  
Email: .....  
Tel:  
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**, a to samostatných **nebytových priestorov v rámci budovy ( maloobchodná predajňa potravín )** o výmere podlahovej plochy **57,4 m<sup>2</sup>** s grafickým vyznačením pôdorysu priestorov v budove v prílohe tejto zmluvy ( ďalej pre tieto priestory aj ako „Predmet nájmu“ ).

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

1. Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu nájomcom pre prevádzku maloobchodnej predajne potravín a vykonávanie podnikateľských činností súvisiacich s maloobchodom potravín, všetko v súlade so stavebno-technickým určením Predmetu nájmu. S užívaním Predmetu nájmu je spojené užívanie sociálnych zariadení umiestnených v Predmete nájmu.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára a nájom sa dojednáva na **dobu neurčitú (doba nájmu) s prvým dňom nájmu**, ktorým je **01. 04. 2022**. Najneskôr v tento deň je Nájomca povinný prevziať 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 dohodnutého prvého dňa nájmu prenecháva Nájomcovi do užívania ( nájmu ) za odplatu ( nájomné ) Predmet nájmu. Nájomca na základe ohliadky potvrdzuje, že Predmet nájmu je v stave pre dohodnuté užívanie a ním očakávané potreby zaväzuje sa ho udržiavať v tomto stave na vlastné náklady s výnimkou úkonov zabezpečovaných výslovne Prenajímateľom.
3. 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 určené nasledovne:
  - a. základom pre určovanie nájomného je ročné jednotkové ročné nájomné 16,00 Eur/m<sup>2</sup> Predmetu nájmu na rok;
  - b. Nájomné sa platí vopred na **obdobie kalendárneho štvrťroka**;
  - c. **Vypočítané štvrťročné nájomné** pre Predmet nájmu je **229,60 EUR**;  
( výpočet 57,4m<sup>2</sup> x (16,00 Eur/4)  
ďalej pre uvedené **štvrťročné nájomné** pre Predmet nájmu aj ako „**Nájomné**“
  - d. **Splatnosť Nájomného**: 20. deň prvého mesiaca kalendárneho štvrťroka.
2. S užívaním Predmetu nájmu je spojené zabezpečovanie nasledovných služieb spojených s nájmom zo strany Prenajímateľa pre Nájomcu:
  - a)  **dodávka vody / odpad ( voda, stočné )**: cenu a náklady za spotrebu vody, cenu vodného/stočného/zrážkovej vody vyfakturuje Prenajímateľ Nájomcovi na základe vyúčtovania zo strany Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s. ( ďalej aj ako „VVS a.s.“ ) vykonaného pre budovu Prenajímateľa z čl. II.1, pomerne podľa podielu spotreby zistenej u Nájomcu z podružného vodomera Nájomcu a k spotrebe zistenej pre celú budovu vo vyhodnotenom období ( ďalej aj ako „**Cena Vody**“). Pri vyúčtovaní sa ako základ zoberú jednotkové ceny vody/stočného/zrážkovej vody na faktúre VVS a.s. a z hľadiska zistovanej spotreby Nájomcu sa bude vychádzať z údajov zistených na vodomere Nájomcu za vyúčtované obdobie. Nájomca obdrží vyúčtovaciu faktúru od Prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať mesačné odpočty údajov z podružného vodomera Nájomcu a Nájomcu mu na výzvu umožní prístup k vodomeru.
  - b)  **dodávka plynu/kúrenie**: cenu a náklady za vykurovanie Predmetu nájmu zemným plynom a dodávku zemného plynu do Predmetu nájmu vyfakturuje Prenajímateľ Nájomcovi na základe vyúčtovania zo strany dodávateľa plynu, aktuálne Slovenského plynárenského podniku, a.s. ( ďalej aj ako „SPP, a.s.“ ), vykonaného spravidla ročne a pre celú budovu Prenajímateľa, ako aj podľa koeficientu, ktorý bude určený podielom výmery Predmetu nájmu k výmere celkovej plochy budovy Prenajímateľa. Pri vyúčtovaní sa ako základ zoberú jednotkové ceny dodávateľa plynu na faktúre dodávateľa plynu, z hľadiska spotreby plynu u Nájomcu sa uplatní súčin uvedeného koeficientu a celkovej vyúčtovanej ceny dodávateľa plynu pre budovu Prenajímateľa; súčasne sa zohľadní doba nájmu vo vyúčtovanom období ( ďalej aj ako „**Cena plynu**“).

Cena vody a Cena plynu spoločne ďalej primerane aj ako „**Ceny služieb**“ .

Nájomca na základe výzvy alebo faktúry Prenajímateľa bude platiť štvrťročné zálohy na Cenu plynu a na Cenu vodného ak tak Prenajímateľ bude vyžadovať a bude ich platiť v Prenajímateľom určenej výške ( ďalej pre zálohové platby na ceny týchto služieb/energií primerane aj ako „Zálohy“).

3. Prenajímateľ nezabezpečuje do Predmetu nájmu dodávku elektrickej energie. Nájomca má vlastné meranie v Predmet nájmu, zabezpečí si vlastný zmluvný vzťah s dodávateľom el. energie a bude uhrádzať cenu a náklady spotrebovanej el. energie priamo dodávateľovi.
4. Nájomca obdrží faktúru za spotrebu plynu, vodného a stočného od Prenajímateľa. Túto faktúru je Prenajímateľ oprávnený vystaviť a doručiť Nájomcovi aj po ukončení nájmu. Nájomca sa zaväzuje uhradiť túto vystavenú faktúru Prenajímateľa do 14 dní odo dňa obdržania faktúry. Vyúčtovanie spotreby plynu/kúrenia a vodného /stočného vykoná Prenajímateľ spravidla jedenkrát ročne za predchádzajúci kalendárny rok, resp. podľa zúčtovania dodávateľa plynu / vody s tým, že povinnosť Nájomcu k úhrade Ceny plynu a Ceny vody, vyúčtovaných počas nájmu alebo po jeho ukončení, pretrváva aj po ukončení nájmu.
5. **Sumarizácia štvrťročných platieb Nájomného: 229,60 Eur** bez DPH. Pomernú časť Nájomného za obdobie od prvého dňa nájmu do posledného dňa prvého kalendárneho štvrťroka nájmu zaplatí Nájomca Prenajímateľovi na základe faktúry Prenajímateľa so splatnosťou k prvému dňu nájmu ( čl. III. ods. 2 ). Pri ukončení nájmu sa zaplatené Nájomné pomerne prepočíta a vráti Nájomcovi do 60 dní ak nájom netrval kalendárny štvrťrok a s prihliadnutím na neuhradené pohľadávky Prenajímateľa.
6. V Nájomnom ani v Cene služieb nie sú zahrnuté spotreba el. energie, odvoz komunálneho odpadu, iné prípadné plnenia a dodávky Prenajímateľa, 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. 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.
7. **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 odvázať tento odpad 1x za 2 týždne. Poplatok bude vyrubený rozhodnutím 1x za rok a Nájomca sa ho zaväzuje uhradiť v lehote splatnosti.
8. **Nájomné a prípadné Zálohy na Ceny služieb sú splatné mesačne 20. dňa prvého kalendárneho mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka** za ktoré sa Nájomné a zálohy platia ( príklad: za 2. štvrťrok 2022 je splatnosť dňa 20.04.2022 ), a to bez ohľadu na doručenie faktúry Prenajímateľa. Pre evidenčné a účtovné účely je Prenajímateľ oprávnený vystaviť a doručiť faktúru, resp. pre opakované dodávky aj splátkový kalendár v súlade s právnymi predpismi s tým, že ich môže doručiť aj emailom alebo aj do Predmetu nájmu osobe Nájomcu v prevádzke.
9. Nájomca bude hradíť Nájomné, Zálohy na Ceny služieb, Ceny služieb, Cenu plynu, Cenu vody i ostatné sumy podľa zmluvy bezhotovostne prevodom z účtu Nájomcu v prospech bankového účtu Prenajímateľa uvedeného v tejto zmluve, alebo osobitne písomne oznámeného Prenajímateľom ( napr. pri zmene účtu Prenajímateľa ).
10. **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 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 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 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.

11. Nájomca je **oprávnený** od tejto zmluvy odstúpiť ak nesúhlasí so zvýšením Nájomného podľa čl. IV. ods. 10 písm. b) a len za predpokladu, že doručí svoj nesúhlas Prenajímateľovi do 30 dní od doručenia oznámenia Prenajímateľa o zvýšení a úprave Nájomného podľa tohto čl. IV. ods. 10 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. 10 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.
12. **Zvyšovanie Ceny služieb a Záloh uvedených v čl. IV. ods. 2 písm. a) a b):** Prenajímateľ je oprávnený priamoúmerne oznámením zvýšiť Zálohy na Ceny služieb ( bez dodatku k zmluve ), ak sa jednotková cena niektorých z týchto energií/médií platených Prenajímateľom dodávateľovi zvýši o viac ako o 20% oproti platnému stavu v čase uzatvorenia tejto zmluvy alebo oproti stavu poslednej zmluvnej úpravy Záloh Ceny služieb alebo cenám dodávateľov z posledného vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje takto zvýšenú Cenu služieb a Zálohy na Ceny služieb zaplatiť. Prenajímateľ je oprávnený od Nájomcu požadovať zálohu za Cenu plynu a/alebo Cenu vody alebo ju pomerne zvýšiť ak sa jednotková cena plynu, vody alebo stočného, ktorú Prenajímateľ platí svojmu dodávateľovi počas trvania zmluvy, zvýši o viac ako o 20%. Nájomca sa na výzvu zaväzuje príslušnú zálohu zaplatiť. Na výzvu Prenajímateľa sa Nájomca zaväzuje pre evidenčné účely uzatvoriť s Prenajímateľom dodatok o úprave Zmluvy a záloh / Ceny služieb podľa zmluvy a podľa uvedených princípov. Nájomca s uvedeným spôsobom a dôvodmi zvyšovania a poskytnutím Záloh súhlasí.
13. Všetky sumy uvedené v zmluve sú bez DPH. Ak pre Prenajímateľa vznikne povinnosť platiť DPH, výška Nájomného, Ceny služieb a Ceny plynu / vody sa v súlade s platnými právnymi predpismi navyšuje o DPH a Nájomca je povinný zaplatiť Nájomné, Cenu služieb a Ceny plynu/vody spolu DPH v lehote splatnosti určenej podľa zmluvy.
14. 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 plynu ) nebude plniť svoje zmluvné povinnosti riadne a včas alebo ak nastane okolnosť obmedzenia 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, kanál. 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.

15. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na základe oznámenia obmedziť prístup do Predmetu nájmu, resp. aj pozastaviť dodávky niektorého alebo všetkých 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.
16. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením Nájomného, Ceny vody, Ceny plynu, záloh 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 tejto zmluvy a právnych predpisov.

#### **Článok V.**

##### **Vzájomné vzťahy zmluvných strán**

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom Predmetu nájmu, ktorý je po ohliadke pri uzatvorení zmluvy v stave na dohodnuté užívanie, vyhovuje jeho potrebám a v takomto stave bude Predmet nájmu udržiavať po dobu nájmu.
2. Nájomca vyhlasuje, že bezprostredne pred uzatvorením zmluvy vykonal odbornú prehliadku Predmetu nájmu a 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 protipožiarnych, hygienických 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 okien, skiel, vitrín, dverí pred poškodením a vandalizmom a Nájomca znáša súvisiace riziko. Nájomca svoju činnosť pri prevádzke usporiada 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 požiarmi, 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 požiarnej ochrany na vlastné náklady.
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 požiarnu 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 aplikovateľnými 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 protipožiarnych 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. Zimnú údržbu a schodnosť pred vstupom do priestorov predajne si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady ( vrátane odpratávania snehu/ľadú z budovy, strechy a parkoviska zákazníkov ). 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 Predmetu 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 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, okien, 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 usposobiť

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 ťarchu 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 akéhokoľvek 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 vyžiadaného 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. 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 zaviniť Nájomca, osoby v Predmete nájmu, alebo jeho dodávateľia, 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 Mesta Košice 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 požiarimi 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 umožniť mu výkon kontroly bezodkladne po oznámení Prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru alebo inej havárie. Zabezpečenie Predmetu nájmu protipožiarne 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 protipožiarne 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 požiarimi 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 spôsobení 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 Predmete 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 Zmluvy.
26. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťovňu, 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 poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení. Nájomca sa zaväzuje, že k prvému dňu nájmu preukáže Prenajímateľovi poistné zmluvy týkajúce sa Predmetu nájmu pre vyššie uvedené poistenia a zabezpečí platnosť týchto poistení 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 poistnej zmluvy pre uvedené poistné riziká (požadované poistenia) a doklad o zaplatení poistného. Nájomca bude riadne a načas platiť poistné a je povinný v lehote 7 (sedem) dní písomne informovať Prenajímateľa o vzniku škody, poistnej udalosti v Predmete nájmu, o zrušení, zmene, uzatvorení novej poistnej 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 odporúčaní poisťovne Prenajímateľa alebo za účelom plnenia poistných podmienok je Prenajímateľ oprávnený v Predmete nájmu vykonať úpravy a Nájomca mu poskytne potrebnú súčinnosť. Nájomca okamžite oznámi Prenajímateľovi udalosť zakladajúcu právo Prenajímateľa z poistnej zmluvy a poskytne dôkazy pre zachovanie nároku Prenajímateľa z poistnej 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 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 požadovaným 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 plnením akéhokoľvek iného ako peňažného záväzku voči Prenajímateľovi podľa tejto zmluvy,
  - b) Predmet nájmu alebo jeho časť je daná 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 prevyšujúcemu 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 zakladajúci právo Prenajímateľa na odstúpenie 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 s výnimkou prípadu odstúpenia Prenajímateľa podľa čl. VI. ods. 2 písm. h) kedy účinky odstúpenia nastanú uplynutím 2 mesiacov od dátumu doručenia oznámenia Prenajímateľa o odstúpení Nájomcovi z tohto dôvodu. 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.
  6. Zmluvné strany potvrdzujú, že na úkon výpovede alebo odstúpenia Prenajímateľom nie je potrebný súhlas obecného zastupiteľstva Perín-Chym - 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 ( odovzdaného nájomcom Prenajímateľovi do zapečatenej obálky pri uzatvorení zmluvy alebo jeho výmene ) 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 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 náklad Nájomcu ich uskladniť podľa svojej voľby a na náklade Nájomcu,
    - 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.

## **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 ). Uznesením č. 188 .obecného zastupiteľstva zo dňa 10.02.2022 bolo schválené prenechanie Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi na základe zmluvy a uznesenie môže tvoriť prílohu tejto zmluvy.

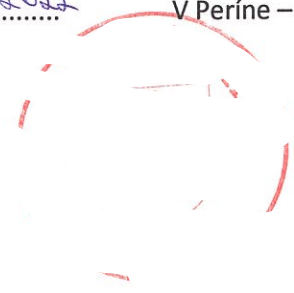
2. Pre zamedzenie pochybností Nájomca výslovne potvrdzuje, že na základe tejto zmluvy mu nevzniká žiadne predkupné právo, právo na ďalšie užívanie Predmetu nájmu po ukončení nájmu alebo na odkúpenie predmetu nájmu ani jeho časti, počas a po ukončení nájmu. Taktiež, Nájomca ani tretia osoba nemá mať počas 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 vstupuje do nájomného vzťahu s prihliadnutím na uvedené očakávania. Neužívanie Predmetu nájmu alebo jeho obmedzené užívanie nezbavuje Nájomcu povinnosti platiť Nájomné a dohodnuté platby. Nájomca môže previesť práva a povinnosti z tejto Zmluvy len na osobu vopred odsúhlasenú Prenajímateľom.
3. Ak Nájomca nespĺní 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 zaplateniu peňažných čiastok pretrvávajú aj po zrušení Zmluvy, najmä ak budú uložené až po zániku Zmluvy.
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 záväzkov 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 zaplateniu 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 a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení v zmysle § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka v platnom znení, resp. v súlade s platnými právnymi predpismi.

V Períne – Chyme , dňa 24.05.2022 .....

V Períne – Chyme , dňa 24.05.2022 .....

Prenajímateľ : .....

Nájomca : .....



Prílohy:

- grafické zobrazenie pôdorys Predmetu nájmu







Obecný úřad Peřín – Chym  
Peřín 180  
044 74 Peřín – Chym

## Pôdorys so zakreslenými smermi úniku PRÍZEMIE

