

# ZMLUVA O NÁJME nebytových priestorov

Zmluvné strany:

**Obec Horné Orešany**

919 03 Horné Orešany 190

IČO: 312 533

DIČ: 2021133785

Bankové spojenie: VÚB, a. s.

IBAN: SK89 0200 0000 0000 0362 7212

štatutárny orgán: Jarmila Petrovičová, starostka

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Gipsfix, s. r. o.**

so sídlom: 919 03 Horné Orešany 774

IČO: 50 217 445

DIČ: 2120252992

IČ DPH: SK2120252992

štatutárny orgán: Bohuš Straka, konateľ spoločnosti

spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel Sro, vložka č. 37514/T

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto

## n á j o m n ú z m l u v u.

### Článok 1 Predmet zmluvy

Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania počas dojednanej doby predmet nájmu určený v tejto zmluve za nájomné dohodnuté v tejto zmluve a za podmienok stanovených touto zmluvou.

### Článok 2 Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 1300 vedeného Okresným úradom Trnava, okres Trnava, obec Horné Orešany pre kat. územie Horné Orešany ako:
  - pozemok parcely registra „C“ s parc. č. 1535/100, zastavené plochy a nádvoría s výmerou 460 m<sup>2</sup>;

- pozemok parcely registra „C“ s parc. č. 1535/33, ostatné plochy s výmerou 24 454 m<sup>2</sup>;
  - stavba „KABÍNY“ so súp. č. 593 postavená na pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 1535/100, zastavané plochy a nádvoría s výmerou 460 m<sup>2</sup>.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe „KABÍNY“ bližšie špecifikovanej v odseku 1 tohto článku zmluvy s celkovou rozlohou prenajatej plochy 67 m<sup>2</sup>. Predmet nájmu pozostáva z:  
Prevádzková plocha - BAR: 50 m<sup>2</sup>  
Sociálne zariadenia: 17 m<sup>2</sup>
  3. Predmetom nájmu je aj časť pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 1535/33 bližšie špecifikovaného v odseku 1 tohto článku zmluvy pred vstupom do nebytových priestorov s vybudovanou zastrešenou terasou a bude využívaný nájomcom ako letná terasa. Výmera tejto časti predmetu nájmu je 60 m<sup>2</sup>.

### **Článok 3** **Účel nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto nájomnou zmluvou výlučne len na prevádzkovanie pohostinskej činnosti spojenej so servírovaním nápojov a pochutín a s tým súvisiacimi činnosťami.
2. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmeniť účel využitia predmetu nájmu a jeho označenia, pod ktorým je prevádzkovaný.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia, vrátane súhlasného rozhodnutia obce, resp. hygienika so zriadením prevádzky nájomcu, vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti nájomcu v predmete nájmu a odovzdať prenajímateľovi kópiu každého povolenia, alebo jeho dodatku, a to bezodkladne po vydaní príslušným orgánom štátnej alebo verejnej správy. Nájomca týmto potvrdzuje, že prenajímateľ neposkytol nájomcovi žiadne záruky vo vzťahu k získaniu potrebných povolení.
4. Nájomca má právo v primeranom rozsahu užívať všetky priestory, pokiaľ nie je v tejto zmluve alebo jej dodatku určené inak, vrátane priestorov a zariadení pre zásobovanie, obslužných komunikácií, ak tým neobmedzí ďalších nájomcov, verejnosť alebo návštevníkov.

### **Článok 4** **Doba nájmu**

1. Doba nájmu sa na základe tejto nájomnej zmluvy dojednáva na dobu určitú, a to 5 rokov, pričom nájomný vzťah vzniká od 1. 11. 2016 a nájomný vzťah sa končí 31. 10. 2021.
2. V prípade, že nájomca má záujem na pokračovaní nájmu aj po uplynutí doby, na ktorú sa dohodol podľa odseku 1 tohto článku zmluvy, je nájomca povinný najneskôr do 30. 6. 2021 doručiť prenajímateľovi písomnú žiadosť o pokračovanie nájmu. Na neskôr podanú

žiadosť o pokračovanie v nájme sa neprihliada. Spolu so žiadosťou o pokračovanie v nájme je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi investície do predmetu nájmu podľa čl. 8 ods. 3 tejto zmluvy. Ak nájomca doručí podľa ustanovení tohto odseku žiadosť o pokračovanie v nájme a hodnoverne preukáže prenajímateľovi investície do predmetu nájmu podľa čl. 8 ods. 3 tejto zmluvy, predlžuje sa doba nájmu o ďalších 5 rokov od 1. 11. 2021 do 31. 10. 2026. Prenajímateľ je oprávnený s predĺžením doby nájmu na ďalších 5 rokov odoprieť súhlas v prípade, ak najneskôr do 30. 9. 2021 písomne nájomcovi oznámi, že s predĺžením doby nájmu nesúhlasí. Nesúhlas prenajímateľa s predĺžením doby nájmu je možné oznámiť len z dôvodov, že nájomca hodnoverne nepreukázal investície do predmetu nájmu podľa čl. 8 ods. 3 tejto zmluvy alebo nájomca má voči prenajímateľovi dlh na nájomnom alebo dlh za služby spojené s nájomným alebo sa počas trvania nájomného vzťahu dostal do omeškania s platením nájmu alebo s platbami za služby spojené s nájomom podľa tejto zmluvy o viac ako 25 kalendárnych dní alebo počas trvania doby nájmu porušil niektorú zo svojich povinností alebo záväzkov ustanovených touto nájomnou zmluvou. V prípade, ak prenajímateľ oznámi nájomcovi svoj nesúhlas v stanovenom čase a s riadnym odôvodnením, platí, že nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa končí podľa odseku 1 tohto článku zmluvy.

## **Článok 5**

### **Výška a splatnosť nájomného**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie predmetu nájmu v dohodnutom rozsahu vo výške **2 000,- € ročne**, čo predstavuje sumu **500,- € štvrt'ročne**. V prípade pokračovania nájmu s pôvodným nájomcom za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, výška a splatnosť nájomného bude podliehať opätovnému schváleniu obecného zastupiteľstva.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že spolu s nájomom bude prenajímateľ poskytovať nájomcovi služby spojené s prenájmom, a to vykurovanie predmetu nájmu, dodávku elektrickej energie a dodávku vody.
3. Nájomca sa zaväzuje, že okrem nájomného bude platiť prenajímateľovi aj náklady za vykurovanie predmetu nájmu, dodávku elektrickej energie a vodné a stočné vo výške, ktoré budú účtované nájomcovi na základe skutočnej spotreby – podružným meraním. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť najneskôr do 1 mesiaca po doručení vyúčtovacej faktúry od dodávateľov tepla, elektriny a vody nájomcovi faktúru za skutočný odber, pričom nájomca bude povinný uhradiť prenajímateľovi sumu za skutočný odber za celé zúčtovacie obdobie. V prípade vzniku preplatku prenajímateľ nájomcovi vráti príslušný preplatok. Odvoz a likvidáciu odpadu si hradí nájomca sám na vlastné náklady podľa príslušných právnych predpisov.
4. Nájomné je splatné v štvrt'ročných splátkach vo výške 500,- € vopred za príslušný kalendárny štvrt'rok, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrt'roka, a to na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s., č. ú. 3627212/0200, IBAN: SK89 0200 0000 0000 0362 7212. Za zaplatenie nájomného a nákladov za služby spojené s nájomom sa považuje v prípade bezhotovostného prevodu deň pripísania nájomného na účet prenajímateľa.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť prvú splátku nájomného za rok 2016 vo výške 334,- € do 15. 11. 2016.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo akejkol'vek ďalšej platby súvisiacej s nájmom a ak toto omeškanie bude trvať menej ako 10 dní, alebo rovných 10 dní odo dňa, keď nájomné malo byť zaplatené, nájomca je povinný zaplatiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platbou nájomného alebo akejkol'vek ďalšej platby o viac ako 10 dní, je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa počnúc 11. dňom omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,2 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nie sú dotknuté iné nároky prenajímateľa voči nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad na náhradu škody a úrok z omeškania.
7. Ak sa touto zmluvou určené nájomné stane predmetom akejkol'vek ďalšej dane alebo poplatku alebo zvýšenia dane alebo poplatku na základe všeobecne záväzného právneho predpisu alebo nariadenia Obce Horné Orešany alebo z akéhokoľvek iného titulu oproti stavu pri podpise tejto zmluvy, táto daň alebo poplatok alebo ich zvýšenie pôjde na vrub nájomcu pomerne.
8. Nájomca nemá právo započítavať svoje pohľadávky alebo nároky voči prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom prenajímateľa na nájomné alebo na platby za prevádzkové náklady ani proti iným nárokom vzniknutým na základe tejto zmluvy, alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby alebo ich časť podľa tejto zmluvy.
9. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ môže predmet podnájmu užívať obmedzene len preto, že si prenajímateľ neplnil svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy si musí nájomca uplatniť u prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 1 mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

## **Článok 6** **Zábezpeka**

1. Nájomca zložil ku dňu podpísania tejto zmluvy prenajímateľovi na jeho účet vo VÚB, a. s., č. ú. 3627212/0200, IBAN: SK89 0200 0000 0000 0362 7212 zábezpeku vo výške jedennásobku štvrtročného nájomného (ďalej len zábezpeka), čo predstavuje sumu 500,- €.
2. Zábezpeka poskytuje prenajímateľovi finančné zabezpečenie voči akémukoľvek porušeniu nájomnej zmluvy zo strany nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže, nie je však povinný, uspokojiť akýkoľvek zo svojich peňažných nárokov vyplývajúci z tejto nájomnej zmluvy voči nájomcovi zo zloženej zábezpeky.
3. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo ich splní iba čiastočne, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť jednostranným úkonom svoju

pohľadávku zo zábezpeky, a to do výšky nájomcovho nesplneného záväzku. Použitie zábezpeky, alebo jej častí, takýmto spôsobom oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

4. Vždy keď zábezpeka alebo jej časť bude použitá prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky v zmysle odseku 3, je nájomca povinný automaticky bezodkladne dorovnať zloženú zábezpeku do výšky aktuálneho jednonásobného štvrtročného nájomného, najneskôr však do 7 dní od oznámenia prenajímateľa o použití zábezpeky v zmysle odseku 3. Nesplnenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa tohto bodu bude považované za rovnaké porušenie nájomnej zmluvy ako pri nezaplatení nájomného.
5. Prenajímateľ vráti nájomcovi zloženú zábezpeku – po odpočítaní svojich prípadných odôvodnených nárokov vrátane prípadného vzniku škody na predmete nájmu – najneskôr do 30 dní po skončení nájmu.

## **Článok 7**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

Okrem práv a povinností dohodnutých v iných ustanoveniach tejto zmluvy je prenajímateľ povinný a oprávnený najmä:

- a) prenechať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu v súlade s touto nájomnou zmluvou;
- b) nepožadovať od nájomcu plné nájomné za čas, po ktorý nájomca nemôže z dôvodov na strane prenajímateľa užívať predmet nájmu na účel a spôsobom dohodnutým v tejto nájomnej zmluve; výška nájomného sa v takomto prípade dohodne pre každý jednotlivý prípad dohodou zmluvných strán;
- c) umožniť umiestnenie reklamných tabúl a označenia nájomcu na predmete nájmu.

## **Článok 8**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Okrem práv a povinností dohodnutých v iných ustanoveniach tejto zmluvy je nájomca povinný a oprávnený najmä:
  - a) predmet nájmu užívať v súlade s touto nájomnou zmluvou a vykonávať všetky opatrenia potrebné na ochranu predmetu nájmu pred jeho poškodením alebo zničením;
  - b) riadne a včas platiť dohodnuté nájomné a ostatné platby za užívanie predmetu nájmu;
  - c) predmet nájmu užívať len na účel dohodnutý v čl. 3 tejto nájomnej zmluvy
  - d) na vlastné náklady poistiť nebytové priestory a svoj majetok umiestnený na predmete nájmu proti vzniku škody z činnosti nájomcu a prípadne iným škodám a toto poistenie udržiavať v platnosti počas celej doby nájmu, pričom prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody, ktoré v tejto súvislosti vzniknú na nebytových priestoroch a majetku nájomcu;
  - e) údržbu a opravy predmetu nájmu vykonávať na svoje náklady;
  - f) bez zbytočného odkladu oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv a údržby, ktoré má vykonať prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škody, ktoré prenajímateľovi vznikli v dôsledku porušenia tejto povinnosti a nájomca v takomto prípade nemá nárok na náhradu škody, ktorá mu v takomto prípade vznikla v súvislosti s nevyužívaním, resp. obmedzeným užívaním predmetu nájmu; nájomca je zároveň povinný znášať

obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci;

- g) stavebné úpravy ako aj zásahy do predmetu nájmu môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Ak nájomca uvedené úpravy vykoná bez súhlasu prenajímateľa, nemá v prípade skončenia tohto nájomného vzťahu nárok na náhradu vynaložených nákladov a zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré v súvislosti s porušením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikli a prenajímateľ je oprávnený dožadovať sa uvedenia veci do pôvodného stavu;
  - h) nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do zálohy alebo iným spôsobom predmet nájmu zaťažovať právami tretích osôb;
  - i) nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť sám a na vlastné náklady všetky úlohy a povinnosti právnických osôb a fyzických osôb – podnikateľov ako aj dodržiavať všetky povinnosti fyzických osôb na úseku ochrany pred požiarmi, ktoré vyplývajú z príslušných právnych predpisov a všetkých súvisiacich vykonávacích predpisov;
  - j) umožniť prenajímateľovi s účasťou oprávnenej osoby určenej nájmom vykonávať kontrolu riadneho užívania predmetu nájmu, resp. vykonania opráv a údržby predmetu nájmu;
  - k) pri vstupe do predmetu nájmu je oprávnený nájomca umiestniť označenie svojej prevádzky ako aj reklamné tabule a pútače vo forme vopred odsúhlasenej prenajímateľom;
  - l) po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na zmeny na predmete nájmu uskutočnené alebo ponechané na základe dohody s prenajímateľom;
  - m) nájomca je povinný oznamovať prenajímateľovi všetky zmeny skutočností zapisovaných do obchodného registra alebo týkajúcich sa jeho živnostenského oprávnenia.
2. Nájomca je povinný po dobu trvania nájmu zabezpečovať na svoje náklady všetku údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov, a to mechanických, elektrických, vykurovacích, vzduchotechnických, odpadových, sanitárnych, bezpečnostných, telefónnych a iných systémov slúžiacich predmetu nájmu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu výlučne na vlastné náklady prostredníctvom svojho odborného dodávateľa, zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy a servis prenajatých priestorov vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v predmete nájmu. Ak všetky práce v zmysle predchádzajúcej vety nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný to okamžite oznámiť prenajímateľovi. Prenajímateľ má právo vykonať takéto zásahy na náklady nájomcu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že do predmetu nájmu výlučne na vlastné náklady investuje počas trvania nájomného vzťahu minimálnu sumu 10 000,- € bez DPH. Tieto investície budú súvisieť výlučne s úpravou premetu nájmu, jeho stavebnými úpravami, renováciou stavby, rozvodov a iných úprav, ktoré zvyšujú hodnotu predmetu nájmu. Táto investícia môže byť použitá výlučne do zhodnotenia majetku prenajímateľa a nie na obstaranie majetku, ktorý ostáva vo vlastníctve nájomcu. Tieto investície je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi.

4. V prípade, ak sa nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou medzi zmluvnými stranami skončí výpoveďou nájmu z dôvodov na strane prenajímateľa a pred dátumom uvedeným v článku 4 ods. 1 tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi preukázané náklady na realizáciu stavebných úprav predmetu nájmu, ktoré použil ako investíciu podľa odseku 3.
5. Nájomca má nárok na celú úhradu nákladov na realizáciu stavebných úprav, ak nájomný vzťah skončí podľa odseku 4 skôr ako 31. 12. 2017. V každom ďalšom začatom kalendárnom roku trvania nájmu sa výšky náhrady zníži o jednu tretinu z celkových vynaložených nákladov, pričom ak nájomný vzťah zanikne po 31. 12. 2020, nájomca nemá nárok na nijakú náhradu nákladov.
6. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov, ak nájomný vzťah zanikne dohodou zmluvných strán, pričom v dohode sa môžu zmluvné strany o náhrade nákladov dohodnúť aj inak, ako je uvedené v tejto dohode. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov v prípade, ak sa nájomný vzťah skončí výpoveďou zo strany nájomcu, ako aj v prípade ak sa nájomný vzťah skončí výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodu, že nájomca porušuje ustanovenia nájomnej zmluvy, neplatí včas a riadne dohodnuté nájomné, pričom prenajímateľ sa z tohto dôvodu rozhodne ukončiť nájomný vzťah výpoveďou.
7. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak do úprav predmetu nájmu neinvestuje počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy investície v celkovej hodnote 10 000,- € bez DPH, je povinný najneskôr pri skončení nájmu zaplatiť prenajímateľovi sumu vo výške rozdielu medzi sumou 10 000,- € a medzi skutočne vynaloženými nákladmi na úpravy predmetu nájmu bez DPH.
8. Všetky úpravy, vstavania alebo iné stavebné práce nájomcu v predmete nájmu musia byť vykonané v súlade s príslušnými technickými a právnymi predpismi. Nájomca musí klásť osobitný dôraz na správne dimenzované chladenie, kúrenie, výmenu vzduchu a osvetlenie, na estetickú úpravu predmetu nájmu, ako i na trvalo udržiavaný poriadok v predmete nájmu a jeho súčasti.
9. Nájomca je oprávnený počas trvania nájomného vzťahu vykonať stavebné úpravy a inštaláciu nových technologických a iných zariadení (ďalej len „úpravy“) len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a v rozsahu v časovom harmonograme dohodnutom s prenajímateľom a to výlučne na svoje náklady, na vrátenie ktorých nemá nárok po skončení nájmu. K udeleniu súhlasu musí nájomca prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu úprav. V prípade, že úpravy vyžadujú súhlasy a povolenia orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou nájomcu. Súhlas prenajímateľa s úpravami nezakladá prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť, resp. súlad úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi.
10. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými javmi užívateľov susedných nehnuteľností.

11. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca si uplatní vo svojom účtovníctve príslušné účtovné odpisy, zodpovedajúce hodnote ním vykonaných prác na predmete nájmu, vykonaných na náklady nájomcu. Po skončení nájmu je však povinný previesť ich do vlastníctva prenajímateľa bezodplatne.
12. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami a hygienickými bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
13. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarna ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
14. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.
15. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu predmetu nájmu pred vlámaním alebo krádežou .
16. Nájomca je povinný okamžite hlásiť prenajímateľovi každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb i majetku v predmete nájmu.
17. Ak dôjde k zmene vlastníctva predmetu nájmu alebo jeho časti, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a právne postavenie nájomcu sa nemení a nadobúdateľ ani nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto zmluvu vypovedať, ani od nej odstúpiť.
18. Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s povoleniami, ktoré nájomcovi určujú podmienky prevádzky v predmete nájmu a tak, aby nájomca svojou prevádzkou a užívaním predmetu nájmu nespôsobil prenajímateľovi ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody značného rozsahu, neobmedzoval ich podnikanie a šetril a nepoškodzoval životné prostredie. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia prenajímateľa upravujúce prevádzkovanie činnosti nájomcu v predmete nájmu.
19. Nájomca umožní prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočnenia potrebných stavebných úprav a opráv predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo prekážky.



20. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu predmetu nájmu a súvisiacich priestorov.
21. Nájomca je povinný v predmete nájmu bezodkladne zabezpečiť, najneskôr do dvadsaťštyri hodín a v odôvodnených prípadoch do piatich pracovných dní, výmenu akýchkoľvek rozbitých, alebo popraskaných skiel (výklady, okenné a fasádne sklá, zrkadlá atď.) 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, obstarat' vykonanie týchto prác na náklady nájomcu.
22. Nájomca nebude pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesto v predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprímerane veľkú alebo neobvyklú záťaž, ani nebude zaťažovať podlahu a premiestňovať ťažké predmety, napr. trezory, strojné zariadenia a pod., ktoré by mohli spôsobovať neprímerane veľkú záťaž, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nebude odkladať tovar či iné predmety mimo miest na to určených.
23. Akékoľvek činnosti nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom predmetu nájmu (umiestnenie plagátov, reklamných tabúľ, rôznych nápisov a iných vecí nájomcu na/vo výklade, na stenách a fasáde alebo inde) vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby vonkajšie ani vnútorné steny predmetu nájmu neboli esteticky znehodnotenými materiálmi, tovarmi alebo inými vecami nájomcu a nespôsobili ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru.
24. Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie predmetu nájmu na vlastné náklady.
25. Nájomca sa zaväzuje, že na základe požiadavky obce Horné Orešany zabezpečí bezodplatné užívanie sociálnych zariadení (WC) v predmete nájmu pre návštevníkov podujatí organizovaných alebo spoluorganizovaných obcou Horné Orešany, alebo podujatí, ktoré obec Horné Orešany neorganizuje ani nie je ich spoluorganizátorom, ale oznámi ich konanie nájomcovi s požiadavkou na zabezpečenie používania sociálnych zariadení. Takýto súhlas na užívanie nie je nájomca oprávnený odoprieť. Opakované odopretie užívania sociálnych zariadení pre návštevníkov podujatí v zmysle tohto odseku zo strany nájomcu je dôvodom na vypovedanie tejto zmluvy.
26. Nájomca je povinný predmet nájmu riadne prevádzkovať, čo znamená najmä to, že:
  - a) že je povinný dodržiavať otváracie hodiny v zmysle prevádzkového poriadku alebo osobitnou písomnou dohodou alebo písomným dodatkom k tejto zmluve dojednané, pričom výnimky, napr. z dôvodu úprav predmetu nájmu a výnimky z dôvodu havárie v zmysle bodu 27. takéto neprevádzkovanie nepredstavujú,
  - b) nájomca musí zabezpečiť v predmete nájmu kvalitné služby prostredníctvom kvalifikovaného, ochotného a slušne sa chovajúceho personálu a dbať o to, aby predmet nájmu bol spôsobilý k riadnej prevádzke (čistota a poriadok, primerané osvetlenie, kúrenie a chladenie, atď.),
  - c) nájomca musí počas plynutia výpovednej lehoty akceptovať právo prenajímateľa umiestniť na predmet nájmu, alebo na časť predmetu nájmu, oznámenie o tom, že predmet nájmu je dňom uplynutia výpovednej lehoty voľný a určený na ďalšie prenajatie a umožniť prehliadku tretím osobám v sprievode prenajímateľa alebo ním poverených osôb,

- d) nájomca je povinný pri svojej činnosti riadne dodržiavať právne predpisy alebo pravidlá slušného správania, čo znamená okrem iného najmä to, že:
- nebude úmyselne alebo sústavne alebo vo väčšom rozsahu porušovať pravidlá a zásady určené právnymi predpismi alebo pravidlami slušného správania,
  - nebude konať tak, aby porušením všeobecných právnych predpisov alebo ustanovení tejto zmluvy hoci aj z nedbanlivosti, prípadne len v malom rozsahu či ojedinele, alebo akýmkoľvek konaním v rozpore s touto zmluvou, všeobecne záväzným predpisom alebo pravidlami slušného správania spôsobil väčšiu škodu tretej osobe alebo ujmu na dobrom mene prenajímateľa prípadne väčšiu škodu alebo vážne prekážky pri prevádzke predmetu nájmu.
27. Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené, za čo ho nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom.

### **Článok 9** **Skončenie nájmu a odovzdanie predmetu nájmu**

1. Nájom sa končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu ak:
  - a) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
  - b) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - d) nájomca viac ako tridsať dní mešká s platením nájomného alebo iných záväzkov voči prenajímateľovi vrátane zaplataenia zábezpeky;
  - e) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
  - f) nájomca neinvestoval do predmetu nájmu investície, na ktoré sa touto zmluvou zaviazal alebo nepreukázal napriek písomnej výzve prenajímateľa investície do predmetu nájmu.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu ak:
  - a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce s § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. a povinnosti vyplývajúce s tejto zmluvy.
5. Nájomca a prenajímateľ sú oprávnení zmluvu vypovedať písomne s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. V prípade, ak je výpoveď daná z dôvodu podľa odseku 3 písm. d) tohto článku a z dôvodu podľa odseku 4 písm. c) tejto článku, je výpovedná lehota pätnásť dní a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení výpovede.

6. Nájom zaniká:
  - a) zánikom nájomcu
  - b) zánikom prenajímateľa
  - c) zánikom predmetu nájmu.
7. V prípade, že nájomca porušuje, prípadne nesplní niektorú z povinností, ku ktorým sa podľa tejto zmluvy zaviazal, je prenajímateľ povinný nájomcu na túto skutočnosť písomne upozorniť. V prípade, že porušenie tejto zmluvy nájomcom nebude napravené v lehote 15 dní od doručenia písomného upozornenia, je prenajímateľ oprávnený vypovedať túto zmluvu v lehote podľa odseku 5 tohto článku.
8. V prípade skončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a na zmeny dohodnuté na základe dohody s prenajímateľom.
9. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu ukončeného z akéhokoľvek dôvodu :
  - a) vypratať predmet nájmu – odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu;
  - b) odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy nájomcu neodsúhlasené prenajímateľom;
  - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a odsúhlasené zmeny.
10. V prípade, že nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu ukončeného z akéhokoľvek dôvodu, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške desaťnásobku základného ročného nájomného a prenajímateľ má právo vypratať predmet nájmu, odstrániť úpravy, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcovi, a to všetko na náklady nájomcu. Nárok na náhradu škody voči nájomcovi tým nie je dotknutý.

## **Článok 10**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť od 1. 11. 2016, nie však skôr ako deň nasledujúci po jej zverejnení v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomným dodatkom podpísaným obidvomi zmluvnými stranami.
3. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

4. Doručovanie na účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie nájomcovi je platne a účinne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje nájomcovi v mieste predmetu nájmu určenom podľa tejto zmluvy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých po dvoch vyhotoveniach dostane prenajímateľ a dve vyhotovenia prípadnú nájomcovi.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, zrozumiteľne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. S obsahom tejto zmluvy súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

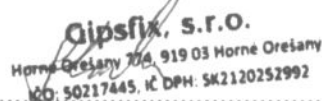
V Horných Orešanoch 07. 11. 2016

Prenajímateľ:



**Obec Horné Orešany**  
Jarmila Petrovičová  
starostka

Nájomca:



**Gipsfix, s. r. o.**  
Bohuš Straka  
konateľ