

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ďalej § 720 zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

č.

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Vlastník majetku: **Mesto Vrbové**
Ulica gen. M. R. Štefánika č. 15/4, 922 03 Vrbové
Štatutárny zástupca: Dott. Mgr. Ema Maggiová, primátorka mesta
IČO: 003 13 190
DIČ: 2020531040
Bankové spojenie: VUB, a.s.
číslo účtu: SK42 0200 0000 0023 9974 1458

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov organizácie: **TERNO real estate s.r.o.**
Štatutárny orgán: Stanislav Čajka, konateľ
Ing. Maroš Straka, konateľ
Sídlo: ul. Bratská č. 3, 851 01 Bratislava
IČO: 500 20 188
DIČ: 2120151011
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
číslo účtu: SK42 1111 0000 0013 9377 8001
číslo tel. : +421 9
e-mail : @terno.sk; info@terno.sk;

Zapísaný v Obchodnom registri na Okresnom súde Bratislava I., oddiel Sro, vl. č.: 107153/B

(ďalej len „nájomca alebo zmluvné strany“)

Spôsob prevodu nehnuteľností do nájmu – nájom nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Vrbové vykonaný formou obchodnej verejnej súťaže, kde zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“). Zmluva sa uzatvára na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové č. 163/X/2019 zo dňa 16.10.2019 v súlade s ustanovením § 9a, ods. 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ďalej § 720 zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov za nasledovných podmienok:

Článok II.

Predmet nájmu a zmluvy

1.) Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu na ul. M. A. Beňovského, súp. č. 353, evidovaný na LV č. 2921, vedený na Okresnom úrade Piešťany, katastrálny odbor, postavený na parcele reg. „C“ parc. č. 2392/2 o výmere 2.181 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, evidovaný na LV č. 3201 (ďalej len „**nebytový priestor**“). LV č. 2921 a LV č. 3201 tvoria Prílohu č. 3 ako neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2.) Prenajaté nebytové priestory sú v celkovej výmere **1.248,95 m²**; Plocha jednotlivých miestností je nasledovná :

A) Hlavné priestory na prenájom :

* Obchodné priestory – prízemie – druh nebytového priestoru č. 1 – priestor č. 3, evidovaný na LV č. 2921 pod č. 70 o veľkosti 311,70 m²;

* skladové priestory – prízemie - druh nebytového priestoru č. 1 – priestor č. 3, evidovaný na LV č. 2921 pod č. 70 o veľkosti 157,56 m²;

* kancelária, šatne – 1. poschodie - druh nebytového priestoru č. 1 – priestor č. 2, evidovaný na LV č. 2921 pod č. 69 o veľkosti 99,19 m²;

B) Podiel na vedľajších priestoroch :

ba) ďalej je predmetom nájmu podiel na spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 56845/548442, t.j. 568,45 m², evidovaný na LV č. 2921;

bb) a podiel na pozemku reg. „C“ parc. č. 2392/2 o výmere 2.181 m² vo veľkosti 56845/548442, z celkového podielu vedeného na LV č. 3201 pod č. 1 – mesto Vrbové vo veľkosti 537320/548442.

C) Podiel na technologickom priestore :

* taktiež je predmetom nájmu podiel technologického priestoru ako samostatný nebytový priestor – strojovňa o veľkosti 112,05 m² na základe zistenia znaleckého posudku č. 143/2017 zo dňa 06.11.2017 vypracovaného znalcom Ing. Miroslava Helegda – ev. č. 912134, ktorý je situovaný v 1. podzemnom podlaží (suterén), ktorý nie je evidovaný v katastri nehnuteľností.

3.) Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu užívanie nebytového priestoru v celkovej výmere **1.248,95 m²**.

Článok III. **Účel a doba nájmu**

- 1.) Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu podľa čl. II. nájomcovi za účelom : Účelom nájmu je uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Nájomcu spočívajúcej v prevádzkovaní predajne s potravinami, ktoré sa predávajú v maloobchodnej sieti TERNO alebo KRAJ na území Slovenskej republiky, vrátane tovaru predávaného ako doplnkový tovar k štandardnému sortimentu, predávanému v maloobchodnej sieti TERNO alebo KRAJ v súlade s predmetom činnosti Nájomcu.
- 2.) Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov na dobu neurčitú od 01.03.2020 s 3 mesačnou výpovednou lehotou.

Článok IV. **Obsah zmluvy**

- 1.) Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do svojho nájmu za podmienok *uvedených v čl. V a v čl. VI, bod 12.)* tejto zmluvy.
- 2.) Okrem nebytových priestorov uvedených v čl. II. tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.

Článok V. **Podmienky úhrad nákladov za tovary a služby**

- 1.) Prenajímateľ a nájomca určili cenu za užívanie predmetu nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže č. 9/2019 v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové č. 163/X/2019 zo dňa 16.10.2019, ktoré tvorí Prílohu č. 4 tejto zmluvy. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby – teda plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov v rozsahu podľa čl. V. bod 3 tejto zmluvy.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné, ktoré je spojené s užívaným predmetu nájmu nasledovne:
 - náklady za nájom nehnuteľností vo výške **34.768 €/rok**; Mesačné náklady za nájom sú v sume: **2.897,33 €**, ktoré sa nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačne, kde splatnosť nájmu je k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca príslušného kalendárneho roka, za ktorý je nájom uhrádzaný.
- 3.) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za jednotlivé služby, poskytovanie, ktorých je spojené s užívaným predmetu nájmu. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu dodávky pitnej vody (vodné a stočné), teplej úžitkovej vody a tepla (vykurovanie objektu) a to nasledovne:
 - náklady za dodávku pitnej studenej vody (vodné a stočné) sú prenájomateľom určené vo výške **162,00 €/rok**, t.j. 13,50 €/mesačne;
 - náklady za dodávku pitnej studenej vody na ohrev teplej vody sú prenájomateľom určené vo výške **141,60 €/rok**, t.j. 11,80 €/mesačne;
 - náklady za dodávku tepla a ohrev teplej úžitkovej vody sú prenájomateľom určené vo výške **5.880,00 €/rok**, t.j. 490,00 €/mesačne;

Zálohové platby k nákladom za jednotlivé dodávané médiá sú rovnako splatné služby k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca príslušného kalendárneho roka, za ktorý sú médiá uhrádzané.

- 4.) Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu pravidelnú ročnú refakturáciu (vždy do 31.05. bežného roka) na základe individuálneho odpočtu skutočne spotrebovanej pitnej vody, teplej úžitkovej vody odmeranej podružnými meradlami namontovaným v prenajatých nebytových priestoroch a refakturácie tepla na základe dodávateľských faktúr od výrobcu tepla. Finančné sumy za nájom a zálohy na služby bude nájomca prenajímateľovi posielat' v dvoch nezávislých sólo bankových platbách.
- 5.) Prenajímateľ zabezpečí aj pravidelnú ročnú refakturáciu v zmysle čl. VI., bod 12 a 13 (vždy do 31.05. bežného roka) spotrebovanej elektrickej energie ďalším prenajímateľom umiestnených bankomatov (Prima banka Slovensko, a.s. a ČSOB, a.s.) na základe individuálneho odpočtu skutočne spotrebovanej elektrickej energie odmeranej podružnými meradlami namontovanými v prenajatých nebytových priestoroch. Prenajímateľ sa zaväzuje, že náklady za elektrickú energiu za jednotlivé bankomaty bude uhrádzať Nájomcovi raz ročne bezhotovostnou platbou z účtu prenajímateľa na účet nájomcu - **IBAN účtu: SK42 1111 0000 0013 9377 8001**. Ako **variabilný symbol** prenajímateľ uvedie svoje IČO a do poznámky uvedie refakturácia elektrickej energie podľa uzatvorenej zmluvy.
- 6.) Platby v zmysle čl. V. bod 2 a bod 3 tejto zmluvy bude nájomca uskutočňovať bezhotovostnou platbou z účtu nájomcu na účet prenajímateľa - **IBAN účtu: SK42 0200 0000 0023 9974 1458**. Ako **variabilný symbol** nájomca uvedie svoje IČO a do poznámky uvedie **obchodný názov**, meno podľa uzatvorenej zmluvy.
- 7.) Služby spojené s užívaním nebytového priestoru (dodávka elektrickej energie, náklady za realizáciu revízií všetkého druhu a vývoz komunálneho odpadu) si nájomca zabezpečí samostatne od jednotlivých dodávateľov. Na dodávateľa elektrickej energie je povinnosť nájomcu uzavrieť zmluvu s tým dodávateľom, s ktorým má zmluvu uzavretú prenajímateľ, pričom nesmie počas nájmu zmeniť dodávateľa elektrickej energie.
- 8.) Odvoz komunálneho odpadu si nájomca nahlási na Útvar ekonomiky a správy majetku MsÚ Vrbové u správkynke daní a poplatkov v súlade s platným VZN mesta Vrbové.
- 9.) Pokiaľ bude nájomca ukončovať nájomný vzťah, zaväzuje sa odhlásenie energií (elektrickej energie) urobiť za prítomnosti oprávneného zástupcu prenajímateľa. (prepis meradiel energií bude urobený z nájomcu späť na prenajímateľa, resp. na nového nájomcu – číselný odpis stavu meradiel bude uvedený v odovzdávacom protokole).
- 10.) V prípade, ak nájomca povinnosť v čl. V., bod č. 9. poruší, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 300 € do 7 pracovných dní po odhlásení medií.
- 11.) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté platby za jednotlivé služby a nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, minimálne o percento medziročne oficiálnej oznámenej inflácie z dôvodu, že majetok mesta je možné zákonne prenechať do užívania len za trhovú nájomné.
- 12.) V prípade omeškania platby nájomného sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1.) Prenajíateľ prenajíma nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje užívať priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve a to tak, aby nebola obmedzovaná činnosť prenajímateľa. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Týmto prenajíateľ dáva nájomcovi výslovný súhlas na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- 3.) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.) Nájomca nemôže zriadiť na predmet tejto zmluvy záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť alebo prenechať do výpožičky.
- 5.) Všetky stavebné úpravy na nehnuteľnosti môže nájomca vykonať len v prípade, ak mu bude daný písomný súhlas prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou priestorov len v prípade, ak prenajíateľ dal písomný súhlas a súčasne sa nájomca zaviazal uhradiť vzniknuté náklady.
- 6.) Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s pokynmi, smernicami a pravidlami prenajímateľa pre prevádzku budovy a je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať v plnom rozsahu platné predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia.
- 7.) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať drobné opravy spojené s užívaním prenajatého priestoru. Havárie a opravy spoločných priestorov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla. Mesto Vrbové zabezpečí havárie a opravy spoločných priestorov cestou realizácie dodávateľsko - odberateľských vzťahov.
- 8.) Prenajíateľ je povinný vykonávať a zabezpečovať opravy a údržbu predmetu nájmu, a to na prácach, ktoré na predmete nájmu vykonal prenajíateľ, a tiež je povinný vykonávať a zabezpečovať tie opravy budovy (strecha, fasáda a pod.), ktoré sa nevzťahujú na priestory predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na drobné opravy v predmete nájmu nepresahujúce sumu 1.000 € znáša nájomca za podmienky, že primeraný odhad hodnoty akejkoľvek takejto drobnej úpravy nepresiahne v každom jednotlivom prípade 1.000 €. Zároveň sa nejedná o drobnú úpravu, ak je možné úpravu považovať za technické zhodnotenie podľa zákona č. 595/2003 Z.z. o dani s príjmov v znení neskorších predpisov. V opačnom prípade, t.j. ak primeraný odhad hodnoty akejkoľvek takejto drobnej úpravy presiahne v každom jednotlivom prípade 1.000 €, je prenajíateľ povinný znášať náklady opravy a údržbu predmetu nájmu.
- 9.) Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch ním, jeho členmi a taktiež tretími osobami v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to poškodený požiada, a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením poškodených vecí do pôvodného stavu.

- 10.) Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu mestom určeného zástupcu do prenajatého priestoru za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatého priestoru takejto určenej osobe a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do prenajatého priestoru.
- 11.) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu vo všetkých priestoroch a aj v priestore, ktorý je predmetom prenájmu. Upratovanie prenajatého priestoru si bude zabezpečovať prenajímateľ sám na vlastné náklady.
- 12.) **Osobitný záväzok Nájomcu:** Zmluvné strany berú na vedomie, že Predmet nájmu je technicky a stavebne prepojený s nebytovým priestorom označeným ako nebytový priestor v bytovom dome o výmere 311,70 m² (Susedný priestor) a v ktorom bude zriadená prevádzka bankomatu na základe rozhodnutia Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové spôsobom hodného osobitného zreteľa – Uznesenie č. 231/XII/2019 zo dňa 11.12.2019, ktoré tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve a na základe rozhodnutia Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové spôsobom hodného osobitného zreteľa – Uznesenie č. 232/XII/2019 zo dňa 11.12.2019, ktoré tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve. Nájomca sa preto zaväzuje, že zabezpečí ďalšiemu Nájomcovi (Prima banka Slovensko, a.s. a ČSOB, a.s.) prístup k Predmetu nájmu cez Susedný priestor počas otváracích hodín vlastnej prevádzky.
- Osobitný záväzok Prenajímateľa:** Vzhľadom na skutočnosť, že predmet nájmu nie je v stave spôsobilom na dohodnutý účel v súlade s príslušnými zákonmi a to najmä, nie však výlučne so zákonom č. 152/1995 Z.z. o potravinách v znení neskorších predpisov a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a je nevyhnutné vykonať opravu závad na predmete nájmu v podobe výmeny výkladov a opravy fasády, sa Zmluvné strany dohodli, že uvedené opravy predmetu nájmu sa zaväzuje vykonať nájomca a to v termíne do 30.04.2020 na základe cenovej špecifikácie podľa prílohy č. 5 tejto zmluvy a zároveň sa prenajímateľ zaväzuje bez výhrad uvedenú opravu závad na predmete nájmu uhradiť nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že maximálna výška nákladov, ktorú prenajímateľ uhradí nájomcovi za opravu závad na predmete nájmu podľa predchádzajúcej vety, predstavuje sumu vo výške 37.000 EUR s DPH. Zmluvne strany sa ďalej dohodli, že úhradu nákladov, ktorú prenajímateľ uhradí nájomcovi za opravu závad na predmete nájmu je povinný prenajímateľ uhradiť najneskôr v lehote do 6 mesiacov od vystavenia faktúry nájomcom, ak sa v osobitnom písomnom dodatku k zmluve s nájomcom nedohodne inak.
- Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že bližší a konkrétnejší postup ohľadom úhrady nákladov, ktorú prenajímateľ uhradí nájomcovi za opravu závad na predmete nájmu, bude predmetom dohody zmluvných strán v podobe písomného dodatku k zmluve. Dodatok podľa predchádzajúcej vety budú musieť zmluvné strany uzavrieť najneskôr v lehote do 30 dní od ukončenia prác nájomcu na výmene výkladov a opravy fasády na predmete nájmu. V prípade, že k podpisu tohto dodatku nedôjde v uvedenej lehote z dôvodov na strane prenajímateľa, je nájomca oprávnený vystaviť faktúru za opravu závad na predmete nájmu so splatnosťou 6 mesiacov od vystavenia faktúry nájomcom.
- 13.) Pripojenie bankomatu Prima banky Slovensko, a.s. a bankomatu ČSOB, a.s. na elektrickú sieť bude po rekonštrukcii elektrickej siete riešené namontovaním podružných elektromerov, ktoré budú vyúčtované v zmysle ustanovenia čl. V., bod 5.

- 14.) Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb, ďalej poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu, poistenie proti lúpeži a vandalizmu a tiež poistenie predmetu nájmu proti škode spôsobenej živlom, vodou z vodovodných zariadení, vrátane poistenia majetku nájomcu a tovaru v predmete nájmu.
- 15.) Prenajímateľ sa zaväzuje počas celej platnosti zmluvy poskytnúť nájomcovi súčinnosť a súhlas na funkčné a prevádzkyschopné dátové a telekomunikačné pripojenie s internetovým operátorom SWAN a.s., so sídlom Landererova 12, 811 09 Bratislava, IČO: 46 303 502 (prenajímateľ je povinný udeliť súhlas s umiestnením telekomunikačného zariadenia tohto operátora na bytovom dome) alebo iného operátora, ktorého si nájomca zabezpečí sám.
- 16.) Prenajímateľ je povinný predložiť kópiu kolaudačného rozhodnutia alebo iného obdobného rozhodnutia na predmet nájmu / bytový dom a to za účelom predloženia tejto listiny príslušným orgánom štátnej správy zo strany nájomcu a splnenia si zákonných podmienok pre prevádzkovanie predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu. V prípade, že ide o predmet nájmu / bytový dom, na ktoré nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie, je prenajímateľ povinný zabezpečiť na obci, v ktorej katastrálnom území sa predmet nájmu / bytový dom nachádza, potvrdenie o tejto skutočnosti.
- 17.) Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu pri vstupe do predmetu nájmu svojím obchodným menom a označením charakteru prevádzky, ako aj umiestniť na bytovom dome, v ktorej sa nachádza predmet nájmu reklamné tabule, ďalej označenia a reklamy na fasádnych stenách bytového domu, sklách predmetu nájmu, pričom sa zmluvné strany výslovne dohodli, že úhrada za umiestnenie vecí uvedených v tomto bode počas doby platnosti tejto zmluvy je zahrnutá v nájomnom.
- 18.) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže v predmete nájmu umiestňovať reklamné stojany a iné podobné zariadenia dodávateľov nájomcu slúžiacich na reklamné a marketingové účely alebo prezentáciu výrobkov predávaných nájomcom v predmete nájmu; v týchto prípadoch nie je potrebný predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

Článok VII.

Skončenie nájmu a neplatnosť zmluvy

- 1.) Zmluvné strany môžu ukončiť zmluvu písomnou Dohodou o ukončení zmluvy.
- 2.) Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto zmluve, alebo v zákone, prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu ak:
 - a. nájomca napriek obdržanému písomnému upozorneniu prenajímateľa s lehotou na nápravu v trvaní najmenej 30 dní naďalej užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b. nájomca mešká s platením nájomného alebo iných poplatkov, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy a v tomto omeškaní zotrváva napriek písomnému upozorneniu obdržanému od prenajímateľa, v ktorom mu bola poskytnutá lehota na nápravu minimálne 30 dní;

- c. bolo rozhodnuté o odstránení bytového domu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu alebo o zmenách stavby bytového domu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - d. nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa a napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa s lehotou na nápravu v trvaní najmenej 30 dní nezabezpečí nápravu.
- 3.) Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto zmluve, alebo v zákone, nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu aj ak:
- a. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
 - b. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie a prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcu s určením primeranej lehoty na nápravu, najmenej však v trvaní 30 dní, nezabezpečí nápravu;
 - c. bolo rozhodnuté o odstránení bytového domu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu alebo o zmenách stavby bytového domu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - d. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce s § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, a to v rozsahu na ktoré je prenajímateľ povinný v zmysle tejto zmluvy, a prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcu s určením primeranej lehoty na nápravu, najviac však v trvaní 30 dní, nezabezpečí nápravu.
 - e. ak po dobu dlhšiu ako 5 dní nebude mať nájomca zabezpečený prístup do predmetu nájmu pre účely zásobovania prevádzky nájomcu v predmete nájmu alebo pre účely zákazníkov nájomcu, z verejnej komunikácie;
 - f. ak sa tak rozhodne i bez udania dôvodu.
- 4.) Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota vo vyššie uvedených dôvodoch výpovedí sú tri (3) mesiace, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 5.) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy doručením písomného oznámenia prenajímateľovi o odstúpení s okamžitou účinnosťou v prípadoch ustanovených zákonom, alebo ak:
- a. prenajímateľ v primeranej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) dní odo dňa písomnej výzvy nájomcu, neurobí potrebné právne opatrenia, ktoré nie je oprávnený vykonať nájomca sám alebo bez súčinnosti s prenajímateľom, na ochranu nájomcu proti tretím osobám uplatňujúcim si k predmetu nájmu práva, ktoré sú preukázateľne nezlučiteľné s právami nájomcu podľa zmluvy alebo takéto opatrenia nie sú úspešné, pričom vždy musí platiť, že nájomca je fakticky a právne zásadne obmedzený v obvyklom prevádzkovaní priestoru;
 - b. v ostatných prípadoch stanovených v niektorom z ustanovení zmluvy, alebo v zmysle zákona.

- 6.) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy doručením písomného oznámenia nájomcovi o odstúpení s okamžitou účinnosťou v prípadoch ustanovených zákonom, alebo ak:
- a. nájomca vstúpi do likvidácie alebo bude zrušený alebo bude na neho vyhlásený konkurz alebo súd vydá uznesenie o začatí konkurzného na nájomcu alebo ak súd zamietne návrh na vyhlásenie konkurzu z dôvodu, že majetok nájomcu nepostačuje ani na pokrytie nákladov konkurzného konania, s výnimkou, ak nájomca preukázateľne nevyvráti, resp. nenapraví tieto skutočnosti alebo nezabezpečí, že dôjde k urovnaniu týchto skutočností (napr. zaplatením pohľadávky veriteľa), a to najneskôr v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia žiadosti od prenajíateľa, alebo
 - b. v ostatných prípadoch stanovených v niektorom z ustanovení zmluvy, alebo v zmysle zákona.
- 7.) V prípade odstúpenia od zmluvy zaniká zmluva v plnom rozsahu ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a zároveň musí byť riadne podložené tak, aby zmluvná strana, ktorej bolo príslušné odstúpenie od zmluvy doručené, sa mohla kedykoľvek od druhej zmluvnej strany dožadovať riadneho preukázania dôvodov a dôkazov zakladajúcich právo takéhoto odstúpenia. Odstúpenie od zmluvy nemá vplyv na nárok zmluvných strán na náhradu škody, na zaplatenie zmluvných pokút a ostatných sankcií vyplývajúcich zo zákona a/alebo zo zmluvy, nárokov na akékoľvek plnenia, na prijatie ktorých vznikol príslušnej zmluvnej strane nárok pred ukončením zmluvy, a na povinnosti nájomcu súvisiace s odovzdaním priestoru prenajíateľovi.
- 8.) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy v deň skončenia nájmu nájomca prevedie prenajíateľovi všetky úpravy a zhodnotenia predmetu nájmu, ktoré počas trvania nájmu vykonal v/na predmete nájmu a ponecháva ich v/na predmete nájmu, ktoré sú pevne spojené so stavebnou podstatou predmetu nájmu alebo bytového domu a ktorých odstránenie by ich znehodnotilo a to za kúpnu cenu 100,- EUR.
- 9.) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou je nájomca povinný do dvadsať (20) dní po dni skončenia zmluvy na vlastné náklady vypratať predmet nájmu a odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi, a to na základe odovzdávacieho protokolu. V prípade ak nájomca predmet nájmu v lehote dvadsať (20) dní odo dňa skončenia nájmu nevyprace, je prenajíateľ oprávnený sám alebo prostredníctvom tretej osoby vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na náklady nájomcu hnuťelné veci a tovar nachádzajúci sa v predmete nájmu uskladniť a oznámiť nájomcovi miesto uskladnenia hnuťelných vecí. V prípade ak si nájomca tieto veci nevyzdvihne ani do 30 dní odo dňa ich uskladnenia, je prenajíateľ oprávnený na náklady nájomcu tieto veci predať a/alebo zlikvidovať. V prípade predaja, je oprávnený si zisk z predaja započítať s povinnosťou nájomcu nahradiť prenajíateľovi náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s vypratáním predmetu nájmu a ich uskladnením.

- 10.) Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu vrátiť v stave, v akom ho prevzal, zohľadňujúc bežné opotrebenie a úpravy, ktoré nájomca na predmete nájmu uskutočnil so súhlasom prenajímateľa v súlade s touto zmluvou. Pre odstránenie pochybností nájomca nie je povinný odstrániť z predmetu nájmu veci a zariadenia pevne spojené s predmetom nájmu alebo bytového domu ako napríklad: sanita, dlažba, priečky, elektrické káble, kúrenie, klimatizácia a pod. Nájomca nie je povinný po skončení nájmu odstraňovať z predmetu nájmu stavebné úpravy, ktoré nájomca realizoval na základe súhlasu prenajímateľa udeleného počas trvania tejto zmluvy.
- 11.) V prípade, ak nebude dohodnuté inak, prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu poskytnúť nájomcovi akúkoľvek protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu v dôsledku úprav, ktoré nájomca realizoval na základe súhlasu prenajímateľa udeleného počas trvania tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade, ak dôjde k ukončeniu tejto Zmluvy z dôvodov podľa bodu 3, písm. b) až e), a bodu 5, písm. a) a b) tohto článku, je prenajímateľ povinný nájomcovi nahradiť zostatkovú účtovnú hodnotu všetkých nákladov na stavebné a technické úpravy, ktoré boli nájomcom vykonané s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa; právo na náhradu inej škody týmto nie je dotknuté.
- 12.) V deň vrátenia nebytového priestoru podpíšu zmluvné strany odovzdávací protokol. Ak sa prenajímateľ, napriek predchádzajúcej písomnej výzve nájomcu, odovzdania nezúčastní ani v náhradnej desaťdňovej (10) lehote, nájomca môže podpísať odovzdávací protokol samostatne. Ak sa nájomca, napriek predchádzajúcej písomnej výzve prenajímateľa, odovzdania nezúčastní ani v náhradnej desaťdňovej (10) lehote, prenajímateľ môže podpísať odovzdávací protokol samostatne.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

- 1.) Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia podľa Občianskeho zákonníka a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 2.) Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom všetkých zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 3.) Zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa obidve zmluvné strany dohodli možno vykonať len v písomnej forme očíslovanými dodatkami.
- 4.) Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručeníu, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa sídla, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví tejto zmluvy.

- 5.) Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov so spracovaním jeho osobných údajov v plnom rozsahu uvedenom v Čl. I – Zmluvné strany tejto zmluvy, a to za účelom uzatvorenia tejto zmluvy, realizácie tejto zmluvy a plného rozsahu využívania práv nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy. Súhlas sa udeľuje aj v rozsahu plnenia účtovných povinností v zmysle osobitného zákona, plnenia povinnosti predložiť túto zmluvu alebo preukázať trvanie nájomného vzťahu tejto zmluvy orgánom štátnej správy alebo orgánom verejnej moci, a banke. Súhlas platí od účinnosti tejto zmluvy, a to až do momentu platného skončenia nájomného vzťahu a po dobu spracovávania údajov v zmysle osobitných účtovných predpisov. Nájomca berie na vedomie, že jeho práva ako osoby, ktorej osobné údaje sa spracovávajú sú upravené v § 19 a nasl. zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov.
- 6.) Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 7.) Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo, alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 8.) Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po 2 rovnopisy.
- 9.) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli, zhoduje sa z ich slobodnou vôľou, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a slobodne prejavili a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
- 10.) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1 - Uznesenie MsZ č. 231/XII/2019 zo dňa 11.12.2019

Príloha č. 2 - Uznesenie MsZ č. 232/XII/2019 zo dňa 11.12.2019

Príloha č. 3 – List vlastníctva č. 2921

List vlastníctva č. 3201

Príloha č. 4 – Uznesenie MsZ č. 163/X/2019 zo dňa 16.10.2019 - Výsledok OVS č. 9/2019

Príloha č. 5 – Cenová kalkulácia opravy predmetu nájmu

28-02-2020

Vrbové, dňa

Bratislava, dňa ...28-02-2020.....

Za prenajímateľa :



.....
Dot. Mgr. Ema Maggiová
primátorka

Za nájomcu :

.....
TERNO real estate s.r.o.
Stanislav Čajka
konateľ

.....
TERNO real estate s.r.o.
Ing. Maroš Straka
konateľ