

**Zmluva o nájme nebytových priestorov  
č. 23/2023**

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:**

**Vlastník**

**Názov:**

sídlo:

v zastúpení:

IČO:

DIČ:

Emailová adresa:

Telefonický kontakt:

**Obec Kanianka**

SNP 583/1, 972 17 Kanianka

Peter Bielický, DiS. art., starosta obce

00 518 239

2021160361

obec@kanianka.sk

046/5186030

Bankové spojenie:

IBAN - nájomné:

Variabilný symbol – Depozit, nájomné:

Prima banka, a.s. Prievidza

SK81 5600 0000 0090 0015 1002

IČO nájomcu

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

**Názov [Meno a priezvisko]:**

Sídlo [Miesto podnikania]:

Konajúc:

Zápis v:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Emailová adresa:

Telefonický kontakt:

**VITA ROYAL, s.r.o.**

Garbiarska 229/9, 97101 Prievidza

David Raškov - konateľ

OR Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka číslo 18381/R

36849448

2022469944

SK2022469944

info@vitabox.sk

0908309354

Bankové spojenie:

IBAN:

Tatra banka, a.s. Hodžovo nám. 3, Bratislava

SK85 1100 0000 0026 2505 0998

(ďalej len „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú jednotlivo aj ako „Strana“ a spoločne ako „Strany“.

**Článok I**

**Predmet Zmluvy a účel nájmu**

- 1.1 Predmetom zmluvy je nájom zariadeného nebytového priestoru „**Obecná vývarovňa**“ - o celkovej výmere 289,44 m<sup>2</sup> na 1.NP stavby súpis. č. 596/14 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1674/322 na ul. Nová v Kanianke, k. ú. Kanianka, zapísanej na LV č. 1, vlastníkom ktorej je Prenajímateľ a to:

Č.M.	Názov miestnosti	Plocha [m <sup>2</sup> ]
1.01	Kotolňa	6,80
1.02	Zádverie	3,32
1.03	Chodba	12,51
1.05	WC Muži, imobilný	6,67
1.06	WC Ženy, imobilný	2,52
1.07	Jedáleň	40,56
1.08	Terasa	54,61
1.09	Upratovanie	10,55
1.10	Kancelária	12,47
1.11	Chodba	21,14
1.12	Práčovňa, sušiareň, žehliareň	7,63
1.13	Sklad prádla	1,76
1.14	Sklad biologického odpadu	2,70
1.15	Sociálne zariadenie	2,78
1.16	Chladený sklad	6,35
1.17	Suchý sklad	6,60
1.18	Šatňa, denná miestnosť	8,66
1.19	Sociálne zariadenie	2,45
1.20	Sklad zeleniny, hrubá príprava zeleniny	5,53
1.21	Kuchyňa	41,44
1.22	Sklad	23,30
1.23	Chodba	9,09
<b>Spolu</b>		<b>289,44</b>

Predmetné priestory vrátane pevne zabudovanej technickej infraštruktúry ako napr. (elektrické rozvody vrátane hlavného rozvádzača, osvetlenie, vzduchotechnika, vykurovanie, pevne zabudované zariadenia, atď., ktoré sú majetkom prenajímateľa) prenajímateľ odovzdáva a nájomca do užívania preberá vrátane príslušného inventáru (Príloha č. 1), ktorý tvorí súčasť predmetu nájmu, uvedeného v Prílohe č. 2 tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že mu je stav prenechaných nebytových priestorov a inventáru známy a že proti nemu nemá žiadne námietky ani výhrady a v takomto stave ich do nájmu bez výhrad alebo námietok preberá. Pôdorys nebytového priestoru tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy.  
(nebytový priestor a inventár ďalej len „**Predmet nájmu**“ a budova, v ktorej sa nachádza nebytový priestor, ako „**Budova**“)

- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je nájom Predmetu nájmu Nájomcom za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.3 Prenajímateľ touto Zmluvou prenajíma Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca berie do prenájmu Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou („**Nájom**“).
- 1.4 Predmet nájmu sa poskytuje Nájomcovi v súlade s Výpisom z Obchodného registra za účelom poskytovania stravovacích služieb pre zamestnancov prenajímateľa a tretie osoby („**Účel nájmu**“). Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na Účel nájmu. Pre prípad porušenia tejto povinnosti Nájomcu si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške **17,00** EUR a to za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Iné než Stravovacie služby sa Nájomca zaväzuje poskytovať pre Prenajímateľa len na základe osobitných dohôd s Prenajímateľom.
- 1.5 Spolu s Nájomcom môžu predmet nájmu užívať aj osoby, ktoré sú s Nájomcom v pracovnom alebo v inom obdobnom vzťahu.



- 1.6 Strany sa dohodli, že stravovacími službami podľa bodu 1. sa na účely tejto Zmluvy rozumejú nasledovné služby a činnosti:
- a) príprava, rozvoz a výdaj jedál,
  - b) predaj doplnkového potravinárskeho tovaru (ďalej len „**Stravovacie služby**“).
- 1.7 Strany potvrdzujú, že účel tejto Zmluvy a účel nájmu podľa tejto Zmluvy bude naplnený poskytovaním najmä Stravovacích služieb nasledovným spôsobom:
- príprava jedál a ostatných potravinárskych produktov,
  - dovoz hlavných jedál (obedov) z výrobných priestorov nájomcu do Predmetu nájmu,
  - výdaj stravy formou samoobsluhy,
  - odkladanie podnosov s použitým riadom stravníkmí,
  - bezobjednávkový systém,
  - bezhotovostné hradenie odobratých jedál a tovaru pre stravníkov Prenajímateľa.
- 1.8 Sortiment jedál, denná skladba hotových jedál a ponuka nápojov a doplnkových služieb, ako aj cenu jedál, je oprávnený určiť výhradne Nájomca. Nájomca je však povinný dodržiavať všetky legislatívne predpisy vzťahujúce sa na prevádzkovanie stravovacieho zariadenia, vrátane zákona č. 152/1995 Z.z. o potravinách v znení neskorších predpisov, ako aj Potravinového kódexu SR.
- 1.9 Strany sa dohodli, že Nájomca je povinný poskytovať Stravovacie služby v prenajatých nebytových priestoroch pre Prenajímateľa a prednostne obslúžiť zamestnancov Prenajímateľa najmenej v nasledovných prevádzkových časoch (minimálny čas poskytovania Stravovacích služieb):
- pondelok až piatok od 11.30 hod do 12.00 hod.*
- 1.10 Právo Nájomcu poskytovať Stravovacie služby v prenajatých nebytových priestoroch tretím osobám aj mimo minimálneho času poskytovania Stravovacích služieb tým nie je dotknuté. Zmena minimálneho času poskytovania Stravovacích služieb je možná len po dohode Strán a nemá vplyv na výšku nájomného dohodnutého v tejto Zmluve.
- 1.11 Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Budovy a Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Budovy a Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je:
- a) Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na Účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na Účel nájmu; a zároveň
  - b) stav Budovy nebráni užívaniu Predmetu nájmu na Účel nájmu.
- 1.12 Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tým, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva č. 1 vedenom pre katastrálne územie Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza.
- 1.13 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať s Predmetom nájmu v rozsahu tejto Zmluvy.

## Článok II Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu

- 2.1 Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú s minimálnou dĺžkou nájmu 24 mesiacov a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.3 tejto Zmluvy („**Doba nájmu**“).

- 2.2 Strany sa dohodli, že odovzdanie Predmetu nájmu sa uskutoční v prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého Nájomca riadne splní všetky podmienky pre odovzdanie Predmetu nájmu, zhrnuté v bode 2.6 tejto Zmluvy a bližšie špecifikované v ustanoveniach bodov 5.1 a 5.2 tejto Zmluvy, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak. Deň odovzdania Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi najmenej 2 (dva) dni vopred, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak.
- 2.3 Odovzdanie Predmetu nájmu musí byť preukázané podpísaním preberacieho protokolu („**Preberací protokol**“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Stranu a bude obsahovať:
- a) skutočnosť, že Nájomca prevzal Predmet nájmu;
  - b) vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;
  - c) súpis odovzdávaných vecí, potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu, vrátane prostriedkov umožňujúcich vstup do Budovy a do Predmetu nájmu;
  - d) zoznam zariadenia v Predmete nájmu a ich stav;
  - e) odpis stavu oddelených/spoločných meračov;
  - f) súpis prípadných zistených drobných väd a nedorobkov Predmetu nájmu a doba na ich odstránenie, ak sa na ich odstránení Strany dohodnú;
  - g) prípadné iné dojednania Strán a iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje jedna zo Strán;
  - h) dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Strán.
- 2.4 Strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo nedorobky Predmetu nájmu nebránia podpisu Preberacieho protokolu.
- 2.5 V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne podľa bodu 2.2 tejto Zmluvy a/alebo spôsobom podľa bodu 2.3 tejto Zmluvy:
- a) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške sumy Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy; Nájomca súhlasí, že výška tejto zmluvnej pokuty je odôvodnená výškou nákladov Prenajímateľa súvisiacich s výberom Nájomcu a rezerváciou Predmetu nájmu pre Nájomcu, s výberom nového nájomcu a s tým súvisiacim ušlým ziskom Prenajímateľa ako aj so skutočnosťou, že Nájomca sa pred podpisom Zmluvy opakovane oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou; a zároveň
  - b) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy.
- 2.6 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený odprieť odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi v prípade, ak je Nájomca v omeškaní so splnením svojej povinnosti riadne a včas zložiť depozit v súlade s bodom 5.1 a 5.2 tejto Zmluvy.

### **Článok III** **Nájomné a prevádzkové náklady**

- 3.1 Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca odo dňa začiatku Doby nájmu zaväzuje platiť:
- a) nájomné (body 3.2 až 3.6 tejto Zmluvy);
  - b) poskytované služby spojené s nájmom („**Prevádzkové náklady**“) (body 3.7 až 3.18 tejto Zmluvy).

#### *Nájomné*

- 3.2 Nájomné za Predmet nájmu sú stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení dohodou Strán ako mesačné nájomné vo výške **1000,00 EUR s-DPH** za každý kalendárny mesiac, ak táto Zmluva neurčuje inak.



- 3.3 Strany sa dohodli na akceptovaní inflačnej doložky, podľa ktorej je Prenajímateľ oprávnený upraviť cenu nájmu vždy o % inflácie oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom SR ku 31.3. každého nasledujúceho roka; úprava ceny nájmu bude riešená formou vzájomne odsúhlaseného dodatku k zmluve, prípadne novou zmluvou, ktorá podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom. Prenajímateľ doručí Nájomcovi oznámenie o úprave výšky nájomného, obsahujúce údaj o výške inflácie.  
Nájomné podľa bodu 3.2 a tohto bodu 3.3 Zmluvy sa ďalej označuje spolu aj ako „**Nájomné**“.
- 3.4 Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia tejto Zmluvy povinný zložiť na účet Prenajímateľa nájomné vo výške podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy.
- 3.5 Nájomca je povinný platiť Nájomné mesačne vopred vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je platba platená, s výnimkou Nájomného za prvý mesiac Doby nájmu, ktoré je Prenajímateľ povinný zložiť v zmysle bodu 3.4 tejto Zmluvy.
- 3.6 V prípade, ak bude Zmluva skončená k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac alebo ak bude na iné účely podľa tejto Zmluvy potrebné určiť denné nájomné, toto sa určí ako 1/30 Nájomného za daný mesiac a v prípade potreby sa vynásobí počtom dní, počas ktorého bude v danom mesiaci trvať Nájom. V prípade, že bude Zmluva skončená k inému dňu ako ku dňu, ktorým končí mesiac a Nájomca bude mať uhradené všetky záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a riadne vráti Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s článkom XII tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti zostatok posledného Nájomného Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa skončenia tejto Zmluvy na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

#### *Prevádzkové náklady*

- 3.7 Prevádzku a správu Budovy zabezpečuje Prenajímateľ voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov.
- 3.8 Prevádzkovými nákladmi sú všetky náklady na nasledujúce služby a energie, ktoré sa pre Budovu poskytujú až do doby prehlásenia poskytovaných služieb na Nájomcu: dodávka elektriny, plynu, pitnej vody (vrátane odvedenia odpadovej vody kanalizáciou), tepla a teplej vody (plynová kotolňa) a pod..
- 3.9 Nájomca je povinný v súčinnosti s Prenajímateľom požiadať o prehlásenie poskytovaných služieb (odberné miesta dodávateľov energií a služieb) na Nájomcu okrem pitnej vody vrátane odvedenia odpadovej vody kanalizáciou (podružné meranie) a to bezprostredne po podpísaní tejto Zmluvy.
- 3.10 Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou a užívaním priestorov v Budove znáša nájomca.
- 3.11 Náklady za prípadné ďalšie služby alebo technické úpravy na základe požiadavky Nájomcu (napr. stavebné úpravy, rozšírenie a doplnenie elektrických rozvodov vrátane úpravy rozvádzača atď., využívanie pevnej tel. linky a pod.) poskytované Nájomcovi po dohode zmluvných strán budú fakturované Nájomcovi na základe skutočných nákladov fakturovaných dodávateľmi týchto služieb.
- 3.12 Prevádzkové náklady do doby prehlásenia poskytovaných služieb na Nájomcu si Strany stanovili dohodou vo výške zálohových platieb, prípadne na základe skutočne fakturovaných platieb Prenajímateľovi dodávateľmi týchto služieb. Prevádzkové náklady po prehlásení poskytovaných služieb na Nájomcu budú predstavovať len náklady za služby poskytované prostredníctvom Prenajímateľa (pitná voda a odvedenie odpadovej vody kanalizáciou a pod.)



- 3.13 Na úhradu Prevádzkových nákladov je Nájomca povinný do doby prehlásenia poskytovaných služieb platiť Prenajímateľovi mesačne zálohové platby. Ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy je zálohová platba na Prevádzkové náklady v celkovej výške **3271,86 EUR s DPH** mesačne, ktorá pozostáva zo zálohovej platby za dodávku elektriny vo výške 708,00 EUR s DPH, zálohovej platby za dodávku plynu (TÚV, ÚK) vo výške 2453,86 EUR s DPH, zálohovej platby za dodávku pitnej vody a odvedenie odpadovej vody kanalizáciou vo výške 110,00 EUR s DPH.
- 3.14 Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu Prevádzkových nákladov a zálohových platieb Nájomcu na Prevádzkové náklady, najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby). Zmenu sumy Prevádzkových nákladov a zálohových platieb na tento podiel a účinnosť tejto zmeny oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu. K zmene sumy zálohových platieb podľa predchádzajúcej vety dôjde jednostranným právnym úkonom formou oznámenia zo strany Prenajímateľa.
- 3.15 Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia tejto Zmluvy povinný zložiť na účet Prenajímateľa zálohové platby na Prevádzkové náklady vo výške podľa bodu 3.13 tejto Zmluvy.
- 3.16 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby na Prevádzkové náklady mesačne vopred vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca.
- 3.17 Skutočná suma Prevádzkových nákladov bude určená pre každý kalendárny rok spravidla do 31. januára nasledujúceho roku. Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú sumu Prevádzkových nákladov aj k inému dňu aktuálneho kalendárneho roka pre predchádzajúci kalendárny rok.
- 3.18 Skončenie Zmluvy alebo prehlásenie poskytovaných služieb k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac, nemá vplyv na zálohovú platbu na Prevádzkové náklady za posledný mesiac Nájomcu. V prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a riadne vráti Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s článkom XII tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti zostatok zálohovej platby na Prevádzkové náklady, ktorý sa určí ako alikvotná časť Prevádzkových nákladov za obdobie od prvého dňa daného mesiaca ku dňu riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi podľa článku XII tejto Zmluvy, Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa zúčtovania zálohových platieb na Prevádzkové náklady za dané obdobie.

#### **Článok IV** **Všeobecné platobné podmienky**

- 4.1 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v EURO podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomné je Nájomca povinný platiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s poznámkou „nájomné“ a s variabilným symbolom (IČO nájomcu), zálohové platby na prevádzkové náklady na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s poznámkou „zálohové platby“ a s variabilným symbolom (IČO nájomcu), Depozit na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s poznámkou „depozit“ a s variabilným symbolom (IČO nájomcu) („**Účet Prenajímateľa**“).
- 4.2 Ak táto Zmluva v konkrétnom prípade neustanovuje inak, všetky platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na Účet Prenajímateľa.



- 4.3 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a/alebo zálohové platby na prevádzkové náklady a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 4.4 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti prenajímateľa stanovené príslušným právnym predpisom. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si nesplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z Nájomného musí byť Nájomcom uplatnené u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Toto právo zanikne, ak si ho Nájomca neuplatní u Prenajímateľa do 6 (šiestich) mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.
- 4.5 Všetky platby vrátane sankčných, ktoré je Nájomca povinný podľa tejto Zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi, s výnimkou platieb uvedených v bode 3.5, 3.16, 5.1 a 5.4 tejto Zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe riadne vystavenej a Nájomcovi doručenej faktúry Prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na danej faktúre. Platby uvedené v bode 3.5, 3.16, 5.1 a 5.4 tejto Zmluvy je Nájomca povinný platiť na základe Zmluvy a nie na základe faktúry.
- 4.6 V prípade omeškania akejkoľvek platby zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tieto úroky prináležia Prenajímateľovi odo dňa začatia omeškania bez nutnosti doručenia akéhokoľvek upozornenia a výška týchto úrokov bude vyfakturovaná Nájomcovi. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť.
- 4.7 V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené a/alebo pri iných platbách ako Nájomcom neuvedie do poznámky účel platby, je obdobie a/alebo účel platby, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

## Článok V Zabezpečovacie opatrenia

### Depozit

- 5.1 Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia tejto Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa depozit vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy, t.j. spolu **3000,00 EUR** („Depozit“).
- 5.2 Doba platnosti Depozitu je počnúc odovzdaním tohto zabezpečovacieho opatrenia Prenajímateľovi až do uplynutia pätnásťdňovej lehoty podľa bodu 5.6 tejto Zmluvy.
- 5.3 Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky voči Nájomcovi z Depozitu v prípade, že Nájomca neuhradí v termíne splatnosti akékoľvek svoje splatné záväzky podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, najmä nie však výlučne Nájomné, zálohové platby na Podiel na SPN, zápornú Bilanciu SPN, úroky z omeškania, zmluvné pokuty a nárok Prenajímateľa na náhradu škody, vrátane sporných pohľadávok.
- 5.4 V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju pohľadávku z Depozitu, je Nájomca povinný doplniť Depozit do výšky podľa bodu 5.1 vyššie a to do 10 (desiatich) dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani



v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Prenajímateľ má právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % denne z chýbajúcej sumy.

- 5.5 V prípade, že Nájomca žiada Prenajímateľa o súhlas s vykonaním zmien Predmetu nájmu podľa bodu 9.1 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený požadovať navýšenie Depozitu nad rámec sumy podľa bodu 5.1 vyššie a to minimálne o sumu nákladov na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu v prípade vykonanie takýchto zmien.
- 5.6 V prípade skončenia Zmluvy, a vždy za predpokladu, že Nájomca riadne splní všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, Prenajímateľ vráti Depozit Nájomcovi najneskôr do 90 (deväťdesiatich) dní po skončení Zmluvy, nie však skôr ako 15. (pätnásť) deň po úplnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou. V prípade, že si Nájomca riadne nesplní všetky záväzky z tejto Zmluvy, bude suma vráteného Depozitu znížená o záväzky Nájomcu.

## **Článok VI Poistenie**

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a počas celej Doby nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poistné zmluvy na zodpovedajúce poistenie, pokrývajúce nasledujúce riziká:
- a) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou Nájomcu;
- 6.2 Pre vylúčenie pochybností, akékoľvek poistenie uzatvorené Prenajímateľom vo vzťahu k Predmetu nájmu a/alebo Budove sa nevzťahuje na majetok Nájomcu, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu.

## **Článok VII Údržba Predmetu nájmu**

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú Nájomca prevádzkuje v Predmete nájmu, vrátane nie však výlučne predpisov uvedených v bode 10.1 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný na vlastné náklady zachovávať a udržiavať Predmet nájmu v čistote a dobrom stave.
- 7.2 Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. O drobnú opravu sa jedná vtedy, pokiaľ nepresahuje sumu 300,00 Eur s DPH za jednu jednotku opravy.
- 7.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb, ku ktorým sa v bode 3.8 a 3.12 tejto Zmluvy zaviazal. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ poskytuje tieto služby prostredníctvom tretích osôb – dodávateľov. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ alebo tretia osoba – dodávateľ sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu počas pracovnej doby bez predchádzajúceho upozornenia za účelom zabezpečenia poskytovania týchto služieb. Pre vylúčenie pochybností Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý a súhlasí s tým, že náklady na služby podľa tohto bodu sú súčasťou Prevádzkových nákladov.
- 7.4 Nájomca je povinný bezodkladne upozorniť Prenajímateľa, ak poskytovanie služieb podľa bodu 7.3 tejto Zmluvy nie je zabezpečené riadne a požiadať Prenajímateľa o nápravu v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu danej služby a naliehavosť nápravných opatrení. Nájomca je oprávnený zabezpečiť nápravu treťou stranou výlučne v prípade, že Prenajímateľ nápravu v primeranej lehote neuskutoční a zároveň nejde o služby podľa



bodou 7.5 alebo o výkon práva Prenajímateľa podľa bodu 4.6 tejto Zmluvy. Ak Nájomca splní všetky podmienky uvedené v tomto bode, Prenajímateľ je povinný uhradiť preukázané primerané náklady Nájomcu priamo súvisiace so zabezpečením nápravy.

- 7.5 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prerušenie poskytovania služieb, ku ktorým sa v bode 3.8 a 3.12 tejto Zmluvy zaviazal, spôsobené vyššou mocou alebo nezávislými dodávateľmi týchto služieb. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie za účelom obnovenia poskytovania služieb, ku ktorým sa v bode 3.8 a 3.12 tejto Zmluvy zaviazal, v čo najkratšom čase.

## **Článok VIII Poškodenie Predmetu nájmu**

- 8.1 Nájomca je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu alebo Budovy, ktoré vznikli v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia Nájomcu alebo osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup do Budovy a/alebo do Predmetu nájmu. Nájomca je nezávisle od povinnosti opraviť vzniknutú škodu povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik škody, ktorú Nájomca zistil alebo mohol zistiť. V prípade, že Nájomca neoznámí Prenajímateľovi bezodkladne vznik škody, okrem zodpovednosti za vzniknutú škodu zodpovedá aj za prípadné ďalšie škody, ktoré neoznámením spôsobil Prenajímateľovi. Nájomca je povinný prijať všetky opatrenia potrebné na zníženie rizika vzniku škody a/alebo zníženia rozsahu škôd na Budove a/alebo Predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou.
- 8.2 V prípade, že Nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 8.1 vyššie, Prenajímateľ požiada Nájomcu, aby vykonal práce v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu škody, nie však v dlhšej ako 30 (tridsať) dní. V prípade, že Nájomca neuskutoční požadované práce, je Prenajímateľ oprávnený uskutočniť tieto práce, vrátane uskutočnenia prostredníctvom tretích osôb a Nájomca je povinný do 7 (siedmych) dní po obdržaní špecifikácie nákladov nahradiť Prenajímateľovi všetky výdavky, ktoré mu tým vznikli, vrátane nákladov Prenajímateľa na koordináciu uskutočnenia týchto prác.
- 8.3 Nájomca nie je povinný opraviť škody, ktoré nespôsobil a ku ktorým došlo v dôsledku požiaru, poveternostných podmienok, zemetrasenia, žiarenia, výbuchu alebo následkov výbuchu, nárazu vozidla alebo konštrukčných a vnútorných chýb Predmetu nájmu a/alebo zariadení zabudovaných v Predmete nájmu, vyššej moci, vzbury, povstania a štrajku. V prípade škody spôsobenej týmito udalosťami je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:
- a) vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranej lehote s prihliadnutím na rozsah a povahu škody a čas potrebný; alebo
  - b) odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 8.4 Prenajímateľ oznámi svoje rozhodnutie podľa bodu 8.3 tejto Zmluvy Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy mu Nájomca vznik škody oznámil alebo odo dňa kedy sa Prenajímateľ o vzniku škody s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol dozvedieť, podľa toho čo nastane neskôr.

## **Článok IX Zmeny Predmetu nájmu**

- 9.1 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod.. Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas



Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.

- 9.2 Nájomca vykonáva zmeny Predmetu nájmu podľa tohto článku Zmluvy na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Zmeny budú vykonávať výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam.
- 9.3 Ukončenie prác na zmenách je Nájomca povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť a Prenajímateľovi odovzdať projekt skutočných realizovaných zmien Predmetu nájmu.
- 9.4 Strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:
- bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu; a zároveň
  - ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 (desať) dní odo dňa výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) uhradiť Prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených Prenajímateľom, vrátane interných nákladov Prenajímateľa a nákladov Prenajímateľa na služby tretích osôb.
- 9.5 Strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca vykoná zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľovi povinný zaplatiť:
- za porušenie povinnosti vykonávať Zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške depozitu; a zároveň
  - za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu zmluvnú pokutu vo výške depozitu.
- 9.6 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
- 9.7 Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Takéto núdzové sanačné práce budú uskutočnené čo najrýchlejšie. Nájomca je povinný umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať prietahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s takýmito prácami a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky.

## **Článok X**

### **Ostatné práva a povinnosti Strán**

- 10.1 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu, Budove a ich užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi a aktami tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiace ostatných užívateľov priestorov v Budove a/alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.



10.2 Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že Prenajímateľ na seba preberá nasledujúce práva a povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný. Prenajímateľ:

- odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie;
- zodpovedá za vykonanie revízií elektrickej siete a zabezpečí na vlastné náklady odstránenie z nich vyplývajúcich nedostatkov;
- zodpovedá za vykonanie odborných prehliadok elektrických zariadení, elektrických spotrebičov a vyhradených technických zariadení, ktoré sú v majetku prenajímateľa a sú predmetom nájmu ako inventár, zabezpečí na vlastné náklady odstránenie nedostatkov;
- sa zaväzuje odstraňovať havarijný stav v rozsahu zatekanie, poškodenie statiky,
- sa zaväzuje odstraňovať havarijný stav väčšieho rozsahu (poruchy rozvodov studenej a teplej vody, kanalizácie (preukázateľné upchatie kanalizácie z činnosti nájomcu – náklady s týmto spojené, budú nájomcovi preúčtované v plnej výške a nájomca s týmto súhlasí), ústredného kúrenia a vzduchotechniky, elektrickej siete) a vykonávať opravy Predmetu nájmu v hodnote nad 300 € s DPH (zahrňujúcej práce aj materiál), ktoré nie sú definované ako drobné opravy alebo nesúvisia s bežnou údržbou, okrem škôd spôsobených nájomcom;
- je povinný zabezpečiť ochranu Predmetu nájmu,
- je povinný vytvoriť Nájomcovi podmienky na riadne užívanie Predmetu nájmu;
- umožní v súlade s internými predpismi Prenajímateľa, ktoré sa týkajú ochrany objektov a majetku Prenajímateľa vstup cudzích stravníkov a obchodných partnerov Nájomcu do Predmetu nájmu;
- umožní Nájomcovi umiestniť na vlastné náklady Nájomcu obchodné meno Nájomcu na miesto pre uvedený účel určené;
- nie je povinný nahradiť Nájomcovi náklady vynaložené na úpravy Predmetu nájmu, aj keď na ich vykonanie dal súhlas;
- umožní nájomcovi predaj doplnkového tovaru v prenajatých nebytových priestoroch;
- oznámi nájomcovi v dostatočnom časovom predstihu odstávku dodávky energií na základe oznámenia od dodávateľov.

10.3 Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že Nájomca je oprávnený:

- užívať Predmet nájmu primerane k jeho povahe a k zmluvne dohodnutému určeniu;
- umiestniť v Predmete nájmu vlastné vybavenie a zariadenie;
- umiestniť na Predmete nájmu svoje obchodné meno a logo, vykonať stavebné úpravy, resp. akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu (ďalej len „zmeny“) len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Písomný súhlas na realizáciu zmien nezaväzuje Prenajímateľa na úhradu nákladov spojených so zmenami v čase ich realizácie, ani po ukončení nájomného vzťahu.

10.4 Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že Nájomca je povinný:

- vypracovať týždenný jedálny lístok a zverejniť ho v priestoroch jedálne vždy do štvrtku predchádzajúceho týždňa;
- zabezpečiť min. tri hlavné jedlá (mäsité, bezmäsité a múčne (resp. šalát, zeleninové jedlá, celotýždňová ponuka) pre zamestnancov Prenajímateľa a dôchodcov na základe objednávok.
- zabezpečiť pre Prenajímateľa a po dohode s ním stravovanie pri špeciálnych akciách Prenajímateľa;
- za škody na majetku Prenajímateľa z dôvodu nevykonávania bežnej opravy a údržby zodpovedá Nájomca;
- zabezpečiť na vlastné náklady bežnú opravu a údržbu prenajatého inventáru v rozsahu, v ktorom ich potreba vznikne počas nájomného vzťahu;
- užívať Predmet nájmu takým spôsobom, aby svojim konaním nenarušil zásady hygieny, bezpečnosti, ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov, zabezpečovať na vlastné náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych



predpisov BOZP v priestoroch predmetu nájmu počas celej doby užívania Predmetu nájmu;

- bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi akýkoľvek závažný pracovný úraz alebo smrteľný pracovný úraz, nebezpečnú udalosť, závažnú haváriu alebo ohrozenie;
- nahlásiť havarijný stav väčšieho rozsahu - poruchy vykurovania, elektrických zariadení, rozvodoch pitnej vody a kanalizácie alebo potrebu opravy v hodnote nad 300 € s DPH, ktorá nie je definovaná ako drobná oprava alebo nesúvisí s bežnou údržbou, okamžite telefonicky Prenajímateľovi. V prípade, že nebude postupovať podľa predchádzajúcej vety, zodpovedá Nájomca za škody vzniknuté v dôsledku nenahlásenia, alebo oneskoreného nahlásenia havarijného stavu alebo takejto opravy, (havarijným stavom väčšieho rozsahu sa rozumie: zatekanie strechy, poruchy statiky, poruchy rozvodov studenej a teplej vody, poruchy alebo upchatie kanalizácie, ústredného kúrenia a vzduchotechniky, elektrickej siete), alebo škody vzniknuté z činností Nájomcu;
- dodržiavať platné právne predpisy pre umiestnené technické zariadenia, ktoré sú jeho majetkom, odstraňovať nedostatky zistené pri kontrolách a revíziách týchto zariadení;
- zabezpečiť Predmet nájmu proti úmyselnému poškodeniu, rozkrádaniu a zničeniu, odstrániť na vlastné náklady škody, resp. zabezpečiť odstránenie škôd, ktoré vznikli zavinením Nájomcu;
- zabezpečiť na vlastné náklady dopĺňanie spotrebného materiálu (tácky, príbory, taniere, misky);
- zabezpečiť, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomcov v objekte;
- odovzdať Prenajímateľovi ku dňu ukončenia Nájmu Predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, a to na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu,
- odpady, zvyšky jedál a BRKO je Nájomca povinný ukladať do zberných nádob na to určených. Je zakázané odpad ukladať do iných zberných nádob ako na to určených alebo vylievať do kanalizácie.

- 10.5 Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu ďalej zodpovedá vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 10.6 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť povinné technické kontroly a testy zariadení a odstránenie zistených väd. Nájomca sa zaväzuje používať v Predmete nájmu a v Budove iba také zariadenia, vybavenie a prístroje, ktoré majú certifikáciu alebo osvedčenie zhody v súlade s osobitnými predpismi.
- 10.7 Nájomca nesmie do Budovy a/alebo Predmetu nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek nebezpečné materiály. Nájomca nahradí Prenajímateľovi všetky priame a nepriame právne a finančné škody vzniknuté v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.
- 10.8 Prenajímateľ je ďalej oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu:
- a) za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred; oznámenie je Prenajímateľ oprávnený urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na emailovú adresu Nájomcu alebo telefonicky na číslo Nájomcu uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu na kontrole. Ak Nájomca neumožní Prenajímateľovi vykonať kontrolu oznámenú podľa predchádzajúcej vety, Prenajímateľ je oprávnený za účelom kontroly vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi;
  - b) za účelom ohliadky Predmetu nájmu tretími osoby, najmä potenciálnymi nájomcami alebo kupujúcimi na základe dohody s Nájomcom o termíne ohliadky; Nájomca nie je



oprávnený vykonanie ohliadky alebo termín navrhovaný Prenajímateľovi bezdôvodne odmietnuť a je povinný na navrhovaný termín zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu. V prípade, že termín navrhovaný Prenajímateľom Nájomca odmietne 2-krát (dvakrát) alebo sa k nemu nevyjadrí, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu s tretími osobami aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi;

c) ak mu takéto právo vyplýva z iných ustanovení tejto Zmluvy.

10.9 Nájomca je povinný bezodkladne písomne Prenajímateľa informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli byť vplyv na plnenie a trvanie tejto Zmluvy, najmä:

- a) zmeny právnej formy, obchodné meno, štatutárneho zástupcu alebo spoločníka Nájomcu;
- b) zmenu údajov o banke a účte Nájomcu;
- c) zmenu akýchkoľvek iných údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto Zmluvy;
- d) týkajúcich sa vstupu Nájomcu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo na povolenie reštrukturalizácie;
- e) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
- f) týkajúcich sa platnosti, účinnosti a trvania poistení podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy;
- g) týkajúcich sa ďalšieho trvania oprávnení Nájomcu na vykonávanie jeho hlavnej činnosti.

Strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosti podľa tohto bodu 10.15 povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu do výšky 70,- EUR za každé jednotlivé porušenie.

## **Článok XI Podnájom a postúpenie**

11.1 Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva zo Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akýkoľvek účel, vrátane nie však výlučne napr. na účel zriadenia sídla alebo doručovania pošty. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme.

## **Článok XII Vrátenie Predmetu nájmu**

12.1 Ku dňu, kedy uplynie výpovedná lehota alebo dňu, kedy nadobudne účinnosť odstúpenie od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi prázdny, čistý, v dobrom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami a inými predmetmi uvedenými v Preberacom protokole a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a odstrániť všetky ním umiestnené nápisy, vrátane označenia. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca je povinný na vlastné náklady vymalovať a viesť Predmet nájmu do dobrého stavu, ktorý je vyhovujúci pre ďalší prenájom, čím nie sú dotknuté ustanovenia tohto článku o odstránení Zhodnotenia.

12.2 Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vypratany Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v posledný deň trvania Nájmu.

12.3 V prípade, že Nájomca nevráti Prenajímateľovi Predmet nájmu riadne a včas, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi ako kompenzáciu výpadku príjmov sumu vo výške zodpovedajúcej Nájomnému, ktoré pripadá na počet dní odo dňa skončenia Nájmu do dňa riadneho vrátenia



Predmetu nájmu Prenajímateľovi, pričom sa denná čiastka určí podľa bodu 3.6 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, kompenzácia podľa tohto bodu nevyklučuje právo Prenajímateľa na náhradu škodu presahujúcej výšku kompenzácie a v prípade, že Nájomca nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v lehote podľa 12.2 ani právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa bodu 12.6 nižšie. Nájomca okrem toho zaplatí Prenajímateľovi osobitne sumy zodpovedajúce výške Prevádzkových nákladov v rozsahu prevyšujúcom zálohové platby na Prevádzkové náklady za posledný mesiac trvania Nájmu.

- 12.4 V prípade, že Nájomca nevypracuje Predmet nájmu, neodstráni akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia v Predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené v Preberacom protokole, vykonané alebo inštalované Nájomcom resp. pre potreby Nájomcu, ktorých náklady znášal Nájomca a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom XII Zmluvy, je Prenajímateľ:
- oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do Predmetu nájmu a na náklady Nájomcu dať na vypratať Predmet nájmu;
  - oprávnený požadovať od Nájomcu zaplataenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku Zmluvy.
  - oprávnený požadovať od Nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške jednemesačného nájmu.
- Dojednanie podľa tohto bodu Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamenaá akceptovanie pokračovania v užívaní Predmetu nájmu Nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.
- 12.5 Nájomca je povinný ku dňu, kedy uplynie výpovedná lehota alebo dňu, kedy nadobudne účinnosť odstúpenie od tejto Zmluvy zabezpečiť v súčinnosti s Prenajímateľom spätné prehlásenie služieb, ktoré boli prehlásené na Nájomcu v zmysle bodu 3.9 tejto Zmluvy.
- 12.6 V prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a riadne vráti Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s článkom XII tejto Zmluvy. Prenajímateľ zaplatí alikvotnú časť platby na Prevádzkové náklady za obdobie od prvého dňa, kedy došlo k vráteniu Predmetu nájmu ku dňu, kedy dôjde k prehláseniu služieb na Prenajímateľa, Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa vyúčtovania platieb na Prevádzkové náklady za dané obdobie.

### **Článok XIII Doručovanie**

- 13.1 Strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom.
- 13.2 Strany sa ďalej dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:
- adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, alebo
  - adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
  - adresa štatutárneho zástupcu Nájomcu podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
  - miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
- 13.3 Strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručeníu priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom vrátane vrátenia s poznámkou „adresát neznámy“ alebo „adresát nezastihnutý“ alebo s obdobnou poznámkou; v takomto



prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.

- 13.4 V prípade, že Strana, ktorá je adresátom, odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, kedy bolo jej prijatie odopreté.

#### **Článok XIV** **Vyhlásenia a záruky**

- 14.1 Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa Prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
- Nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;
  - Nájomca nemá záväzky voči obci Kaniačka, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a že nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.
- 14.2 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 14.1 vyššie ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým, neúplným alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

#### **Článok XV** **Skončenie Zmluvy**

- 15.1 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí výpoveďou, písomnou dohodou Strán alebo odstúpením od tejto Zmluvy.
- 15.2 Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy i v týchto prípadoch:
- v prípade, že Nájomné a/alebo zálohová platba na Prevádzkové náklady alebo akákoľvek iná platba Nájomcu na základe tejto Zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 (tridsať) dní po dátume splatnosti, a/alebo
  - v prípade, že Nájomca nezloží Depozit v lehote podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy, a/alebo
  - v prípade, že Nájomca nedoplní Depozit v lehote podľa bodu 5.4 tejto Zmluvy a ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, a/alebo
  - v súlade s bodom 8.3 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
  - v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.4 tejto Zmluvy, a/alebo
  - v súlade s bodom 2.5 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
  - v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
  - v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 9.4 písm. a) tejto Zmluvy, a/alebo
  - v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
  - v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti stanovenej v tejto Zmluve zo strany Nájomcu a za podmienky, že táto Zmluva nestanovuje inú osobitnú lehotu, ak nevykoná nápravu bez zbytočného odkladu po doručení písomného upozornenia Prenajímateľa najneskôr však do 15 (pätnástich) dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa, a/alebo

- k) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a/alebo
  - l) v prípade iného hrubého porušenia Zmluvy Nájomcom. Hrubým porušením Zmluvy, okrem porušenia podľa predchádzajúcich písmen tohto bodu, sa rozumie najmä: opakované porušovanie povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo zákona (aspoň trikrát) alebo iný prípad porušenia, kedy Nájomca vedel, alebo mohol predpokladať, že Prenajímateľ nebude mať záujem na ďalšom plnení povinností podľa tejto Zmluvy pri takomto porušení Zmluvy, alebo
  - m) v ostatných prípadoch uvedených v tejto Zmluve, ak nie sú uvedené v bode 15.2 písm. a) až l).
- 15.3 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 15.2 vyššie nadobúda účinnosť posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo odstúpenie doručené Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí Nájom a Zmluva zaniká.
- 15.4 Každá zo Strán môže vypovedať túto Zmluvu. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Strane.
- 15.5 Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybností zmluvných strán zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom nájom nezaniká.

## **Článok XVI**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 16.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Stranami a účinnosť v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 16.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode Strán a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
- 16.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy:
- a) Príloha č. 1 „Predmet nájmu“;
  - b) Príloha č. 2 „Príslušný inventár“;
  - c) Príloha č. 3 „Pôdorysy Predmetu nájmu“;
- 16.4 Každá Strana znáša svoje vlastné náklady na prípravu, rokovanie a vypracovanie finálnej verzie tejto Zmluvy.
- 16.5 Keď táto Zmluva stanovuje lehoty alebo termíny v dňoch alebo mesiacoch a neustanovuje v konkrétnom prípade inak, dňom alebo mesiacom sa vždy rozumie kalendárny deň alebo kalendárny mesiac.
- 16.6 Ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto Zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto Zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
- 16.7 Táto Zmluva sa riadi platnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.



16.8 Strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky.

16.9 Táto Zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho Prenajímateľ obdrží 2 (dva) rovnopisy a Nájomca 2 (dva) rovnopisy Zmluvy.

16.10 Strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné a týmto potvrdzujú, že táto Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

16.11 Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Kanianka č. 53/2023 zo dňa 06.03.2023.


Prenajímateľ:

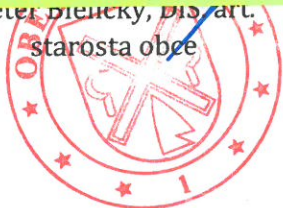
Nájomca:

**Obec Kanianka**

V Kanianke, dňa 13.04.2023

V Kanianke, dňa 13.4.2023

  
.....  
Peter Bienczy, Dis art.  
starosta obce



  
.....  
/ / / / /

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 23/2023

Nájomca: VITA ROYAL, s.r.o.  
Garbiarska 229/9, 971 01 Prievidza  
V zastúpení: David Raškov – konateľ

Nájom priestorov: Zariadený nebytový priestor „**Obecná vývarovňa**“

**Výpočtový list nájomného a služieb**

I. Nájomné

<b>Charakter priestoru</b>	<b>Výmera [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena €/mesiac bez DPH</b>	<b>Cena €/mesiac s DPH</b>
Nebytové priestory	289,44	500,00	500,00
<b>Spolu za mesiac</b>		<b>500,00</b>	<b>500,00</b>
<b>Spolu za rok</b>		<b>6000,00</b>	<b>6000,00</b>

II. Inventár

<b>Charakter priestoru</b>	<b>Cena €/mesiac bez DPH</b>	<b>Cena €/mesiac s DPH</b>
Inventár	500,00	500,00
<b>Spolu za mesiac</b>	<b>500,00</b>	<b>500,00</b>
<b>Spolu za rok</b>	<b>6000,00</b>	<b>6000,00</b>

Obec nie je platca DPH.



Príloha č. 2 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 23/2023

Nájomca: VITA ROYAL, s.r.o.  
 Garbiarska 229/9, 971 01 Prievidza  
 V zastúpení: David Raškov – konateľ

Nájom priestorov: Zariadený nebytový priestor „Obecná vývarovňa“

Inventár

Inv. č.	Názov	Nadobúdacia cena v € s DPH
11111562	Konvektomat vrátane podstavca	9639,60
11111563/1	Vstupný stôl s drezom, policou a oplachovou sprchou	626,21
11111563/2	Priemyslová umývačka riadu poklopová	6 182,88
11111563/3	Výstupný stôl z umývačky s policou	336,89
11111563/4	Regál s plnými policami	348,78
11111563/5	Umývací drez lisovaný s oplachovou sprchou	652,97
11111563/6	Regál s plnými policami	348,78
11111563/7	Šokový schladzovač/zmrazovač	4 897,75
11111563/8	Digestor nástenný, osvetlenie, ventilátor, motor regulátor otáčok	907,12
11111563/9	Pracovný stôl s kamennou doskou, s 3 vertikálnymi zásuvkami	746,11
11111563/10	Univerzálny robot 40 l	3 923,75
11111563/11	Umývací stôl s drezom vpravo s batériou	578,81
11111563/12	Umývací stôl s drezom vľavo s batériou	578,81
11111563/13	Príborník s plnými policami	304,19
11111563/14	Digestor priestorový, osvetlenie, odľučovač tuku, motor regulátor otáčok	2 983,24
11111563/15	Panvica sklopná	4 073,37
11111563/16	Kotol elektrický 60 l	4 660,94
11111563/17	Sporák plynový, neutrálny diel bez podstavby, otvorená podstavba	2 261,11
11111563/18	Plynová stolička	421,11
11111563/19	Umývací stôl s drezom vpravo s batériou	540,17
11111563/20	Regál s plnými policami	360,67
11111563/21	Pracovný stôl s 3 vertikálnymi zásuvkami	684,67
11111563/22	Vydávací pult ohrevný	1 981,69
11111564	Chladiace a mraziace skrine 3 ks	4128,00
11111565	Škrabka, lapač, krájač	4834,04
220134	Skrinka Claudia	47,47
907400	Zatavovací stroj	974,40
907406	Pracovný stôl s dvoma policami	622,80
907428	Kancelársky nábytok	1193,27
907380	Stôl Modulus 1400x800 biely 1ks	228,00
907383	Archiv. skriňa so žalúz. dverami	274,80
907384	Šatňová skriňa Classic, 2 sek	168,88

907385	Šatňová skriňa Classic, 4 sek	332,43
907388	Stôl Modulus 5 ks	1003,20
907388/1	Stolička jedálenská, plast, tmavošedá 20 ks	540,00
907394	Práčka LORD W1-02	480,00
907395	Mikrovlnná rúra ECO	180,00
907399	Servírovací vozík	127,72
907402	Vozík na odkladanie podnosov	331,58
907403	Servírovací vozík	358,80
907404	Regál nerez	361,14
907424/1	Stôl moderný orech	205,00
907424/2	Stôl moderný orech	205,00
907424/3	Stôl moderný orech	205,00
907424/4	Stôl moderný orech	205,00
907425/1	Lavica s operadlom moderná orech	184,50
907425/2	Lavica s operadlom moderná orech	184,50
907425/3	Lavica s operadlom moderná orech	184,50
907425/4	Lavica s operadlom moderná orech	184,50
907425/5	Lavica s operadlom moderná orech	184,50
907425/6	Lavica s operadlom moderná orech	184,50
907425/7	Lavica s operadlom moderná orech	184,50
907425/8	Lavica s operadlom moderná orech	184,50
1111XXXA	Umývadlo nerezové, kolenové ovládanie	204,05
1111XXXB	Drobný inventár (skrinky, šatníky, regále, hrnce, gastronádoby, teplomery, tanier, príbory, nože, naberačky, misy a pod.)	4968,13
<b>Spolu</b>		<b>71694,33</b>