Zmluva o podnájme časti nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a podľa § 261 ods. 9 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:
Obchodné meno: Achiever, s. r. o.
IČO: 56 740 883
Sídlo: Tajovského 3428/17, Košice – Staré Mesto 040 01, SR
V zast.: Mgr. Mário Barna, konateľ
IČ DPH: SK2122409608
zapísaná v: Obchodnom registri Mestského súdu Košice, v oddiele Sro, vo vložke č. 61363/V
Bankové spojenie: Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky
číslo účtu: 24 0333 8849/8330
IBAN: SK42 8330 0000 0024 0333 8849

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**")

a

Nájomca:
Obec Čachtice
IČO: 00 311 464
Sídlo: Malinovského 769, 916 21 Čachtice, SR
V zast. Ing. Erika Ondrejková, starostka obce
bankové spojenie: Prima Banka Slovensko
číslo účtu: 58 0639 3002/5600
IBAN: SK39 5600 0000 0058 0639 3002

(ďalej len ako „**Nájomca**")

(ďalej obaja ako „**Zmluvné strany**")

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom

Článok I.
Predmet zmluvy, predmet nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi Predmet nájmu špecifikovaný v nasledujúcom bode Zmluvy do odplatného užívania, a to spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
2. Prenajímateľ je nájomcom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Čachtice, ktoré sú v katastri nehnuteľností evidované ako:
   a) **stavba** (nebytových priestorov) **so súp. č. 569,** popis stavby: administratívna budova, postavená na pozemku parcely reg. „C", parc. č. 3192/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 364 m^2,

by Anonymizer.sk

b) **pozemok parcely reg. „C", parc. č. 3192/3,** druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 12 827 m²,

zapísané na LV č. 7751, vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor pre k. ú. Čachtice.

Prenajímateľ má sám predmet nájmu v nájme od vlastníka predmetu nájmu a je ako nájomca priestorov oprávnený prenechať priestory do užívania – do podnájomného vzťahu, čo preukazuje Nájomnou zmluvou s vlastníkom, v ktorej je výslovný súhlas vlastníka predmetu nájmu s uvedením predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe (nájomcovi). Nájomná zmluva medzi vlastníkom a Prenajímateľom je prílohou tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie:
   a) **časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v administratívnej budove so súp. č. 569 v k. ú. Čachtice o celkovej výmere 442,09 m² podľa legendy miestností v prílohe č. 1 k tejto Zmluve a časť pozemku** parcely reg. „C", parc. č. 3192/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 12 827 m², v k. ú. Čachtice,

   ktoré sú graficky znázornené v prílohe č. 1 k tejto zmluve – situačnom nákrese. Celková výmera plochy nájmu (časti budovy a časti pozemku) predstavuje 442,09 m².
   (ďalej spolu len ako „**Predmet nájmu**").
4. Celková úžitková plocha prenajímaných nebytových priestorov je pri uzatvorení tejto Zmluvy evidovaná vo výmere 442,09 m². Na účely výpočtu nájomného sa do započítavanej plochy zahŕňa čistá plocha nebytových priestorov meraná po vnútornom líci ich obvodových stien a priečok, bez započítania plochy týchto obvodových stien a priečok. Od takto určenej plochy sa neodpočítava pôdorysná plocha vnútorných priečok a inštalačných stúpačiek, ktoré sú súčasťou dispozičného riešenia priestorov na dohodnutý účel nájmu. Tieto plochy zostávajú zahrnuté do započítavanej plochy aj pri zmene dispozičného riešenia. Pre výpočet nájomného je rozhodujúca započítavaná plocha priestorov prenechaných Nájomcovi do užívania a ďalších priestorov preukázateľne užívaných Nájomcom, preukázaná postupom podľa článku VIII bodu 4 tejto Zmluvy.

Článok II.
Účel nájmu

1. Predmet nájmu je prenajímaný za účelom **zriadenia a prevádzkovania dočasného zariadenia opatrovateľskej služby.**
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že stavba, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, je ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy určená na užívanie ako administratívna budova. Predmet nájmu bude možné užívať na účel dohodnutý v bode 1. tohto článku až po právoplatnej zmene účelu užívania Predmetu nájmu v príslušnom stavebnom konaní. Zabezpečenie zmeny účelu užívania Predmetu nájmu vrátane podania príslušných žiadostí, obstarania potrebných podkladov a vykonania všetkých súvisiacich úkonov je povinnosťou a zodpovednosťou Nájomcu, ktorého pre tento účel Prenajímateľ vybaví potrebným plnomocenstvo a súčinnosťou.
3. Nájomca sa zaväzuje nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel. Účel nájmu nesmie byť zmenený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Článok III.
Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu **určitú 24 mesiacov, odo dňa účinnosti tejto Zmluvy** podľa článku XIII odsek 1 tejto Zmluvy. Nájom sa začína, plynie a trvá počas celej dohodnutej doby bez ohľadu na začatie, priebeh alebo dokončenie stavebných úprav, pričom začatie ani dokončenie stavebných úprav nie je odkladacou podmienkou vzniku alebo trvania nájmu ani povinnosti Nájomcu platiť nájomné a ostatné peňažné plnenia podľa tejto Zmluvy.

by Anonymizer.sk

2. Nájomca má právo požiadať o predĺženie doby nájmu, o ďalšie tri mesiace iba ak počas trvania Zmluvy riadne a včas plnil všetky peňažné a nepeňažné povinnosti, ku dňu uplatnenia práva nie je v omeškaní, nedošlo k podstatnému porušeniu Zmluvy z jeho strany a písomné oznámenie o uplatnení práva doručí Prenajímateľovi najneskôr 60 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. Nesplnením ktorejkoľvek z uvedených podmienok právo Nájomcu na predĺženie zaniká.
3. Prenajímateľ je povinný predĺženie doby nájmu rešpektovať a v prípade riadneho a včasného uplatnenia práva Nájomcu uzavrieť s Nájomcom dodatok k tejto Zmluve, ktorým sa doba nájmu predĺži o dohodnuté obdobie. Prenajímateľ nie je oprávnený predĺženie nájmu odmietnuť, ak Nájomca uplatní svoje právo na predĺženie doby nájmu v súlade s touto Zmluvou. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predĺženia doby nájmu bude Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške 1851,61 € mesačne, oslobodené od DPH podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Článok IV.
Nájomné, energie a služby spojené s užívaním

1. Výška nájomného za Predmet nájmu za celú dobu nájmu v trvaní 24 mesiacov je stanovená dohodou Zmluvných strán v celkovej sume **294 619, 19 EUR** oslobodenej od DPH podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „nájomné"). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude uhrádzané tak, že za prvý až piaty mesiac trvania nájmu predstavuje splátka mesačného nájomného sumu **51 887,72** EUR a od šiesteho mesiaca až do skončenia dohodnutej doby nájmu predstavuje splátka mesačného nájomného sumu **1851,61** EUR.
2. Zmluvné strany potvrdzujú, že časť platieb Nájomcu zahrnutá do zvýšených splátok mesačného nájomného za prvý až piaty mesiac trvania nájmu ekonomicky zodpovedá úhrade nákladov stavebných úprav vyvolaných osobitnými požiadavkami Nájomcu. Povinnosť Nájomcu uhradiť túto časť platieb nie je podmienená začatím prevádzky Nájomcu, dosiahnutím jeho podnikateľského alebo prevádzkového zámeru ani faktickým rozsahom užívania Predmetu nájmu, ak nemožnosť alebo obmedzenie užívania nevznikli výlučne zavineným porušením povinnosti Prenajímateľa.
3. Nájomca bude platiť prenajímateľovi nájomné bankovým prevodom na bankový účet: IBAN SK42 8330 0000 0024 0333 8849, vždy do 15. (pätnásteho) dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomné je splatné mesiac dopredu. Zmluvné strany sa dohodli, že prvá platba nájomného bude realizovaná po podpise tejto zmluvy ako jednorazová úhrada vo výške dvojnásobku mesačného nájomného, čím bude vopred uhradené nájomné za prvý aj nasledujúci kalendárny mesiac nájmu.
4. Dohodnutá výška nájomného vychádza z predpokladanej výmery nebytových priestorov užívaných Nájomcom 442,09 m². Ak sa postupom podľa článku VIII bodu 4 tejto Zmluvy preukáže iná výmera, je Prenajímateľ oprávnený účtovať a fakturovať mesačné nájomné vypočítané ako súčin takto zistenej výmery v m² a sadzby 4,00 € za 1 m², zvýšený o sumu 83,25 € mesačne. V iných prípadoch Prenajímateľ nie je oprávnený jednostranne meniť výšku nájomného počas doby trvania tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávku energií (elektrická energia, plyn, voda , stočné) do predmetu nájmu si zabezpečí nájomca priamo u príslušných dodávateľov energií na vlastné meno, vlastný účet a náklady. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom plnú súčinnosť potrebnú na zmenu odberateľa (prepis) na príslušných odberných miestach, a to v čo najkratšom čase. Ak bude do nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je Predmet nájmu, vstupovať ďalší nájomca alebo dôjde k zmene nájomcu a dotknuté priestory budú zásobované energiami prostredníctvom spoločného odberného miesta vedeného na Nájomcu, Nájomca je povinný na základe požiadavky Prenajímateľa zabezpečiť pre tieto priestory odberné miesto vybavené podružným meračom príslušnej energie tak, aby bolo možné samostatne zisťovať ich skutočnú spotrebu. Nájomca je povinný poskytnúť potrebnú súčinnosť pri jeho zriadení a sprístupnení, ako aj pri odpočtoch podružného merača. Túto povinnosť Nájomca splní najneskôr ku dňu začatia odberu energií ďalším alebo novým nájomcom, ak mu Prenajímateľ oznámi túto

by Anonymizer.sk

požiadavku s primeraným predstihom, inak v primeranej lehote určenej Prenajímateľom.
6. Ku dňu prepisu zmluvné strany spíšu v odovzdávacom protokole presné stavy meračov energií.
7. Nájomca bude udržiavať celý areál , najmä jeho letnú a zimnú údržbu na vlastné náklady.

Článok V.
Stavebné úpravy

1. Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady stavebné úpravy výlučne v rozsahu výslovne uvedenom v projektovej dokumentácii tvoriacej prílohu tejto Zmluvy, v jej znení písomne odsúhlasenom Zmluvnými stranami ku dňu podpisu Zmluvy. Prenajímateľ nezodpovedá za vhodnosť osobitných požiadaviek Nájomcu na prevádzku zariadenia ani za splnenie prevádzkových, personálnych, registračných alebo iných podmienok viazaných na činnosť Nájomcu. Akákoľvek zmena projektovej dokumentácie, rozsahu, štandardu alebo spôsobu vykonania stavebných úprav požadovaná Nájomcom po podpise Zmluvy podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu Prenajímateľa; všetky dodatočné náklady a časové dôsledky takejto zmeny znáša Nájomca. Prenajímateľ je oprávnený pozastaviť práce až do písomného odsúhlasenia zmeny, jej ceny a harmonogramu. Prenajímateľ bude prípravu, rozsah a spôsob realizácie stavebných úprav priebežne konzultovať s Nájomcom; ak Nájomca neuplatní konkrétne písomné pripomienky bezprostredne po konzultácii, považuje sa príslušné riešenie za odsúhlasené.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zmenu účelu užívania Predmetu nájmu - časti budovy so súp. č. 569 v súlade s projektovou dokumentáciou tak, aby zodpovedal dohodnutému účelu nájmu podľa Článku II. tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje na tento účel udeliť Nájomcovi písomné plnomocenstvo na zastupovanie Prenajímateľa pred príslušnými orgánmi verejnej správy a inými dotknutými subjektmi a poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje začať s realizáciou stavebných úprav najneskôr do 10 dní odo dňa, keď mu Nájomca predloží všetky rozhodnutia, súhlasy a povolenia, ktorých zabezpečenie je v zmysle bodu 2 tohto článku Zmluvy povinnosťou Nájomcu a zároveň budú splnené všetky ostatné podmienky dohodnuté v tejto Zmluve. Uvedená lehota neplynie počas omeškania Nájomcu s poskytnutím potrebnej súčinnosti, podkladov alebo schválení ani počas trvania prekážky, ktorú Prenajímateľ nespôsobil.
4. Prenajímateľ deklaruje svoj zámer vyvinúť primerané úsilie smerujúce k tomu, aby všetky stavebné úpravy, ako aj úkony potrebné na zmenu účelu užívania Predmetu nájmu podľa bodu 2. tohto článku Zmluvy, boli úplne a riadne dokončené a Predmet nájmu bol Nájomcovi odovzdaný v stave zodpovedajúcom projektovej dokumentácii predbežne najneskôr do do 28.2.2027. Uvedený termín má orientačný charakter a nepredstavuje bezpodmienečný záväzok Prenajímateľa dokončiť stavebné úpravy alebo odovzdať Predmet nájmu v tomto termíne. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu sa spíše odovzdávací protokol podpísaný oboma Zmluvnými stranami. Prenajímateľ deklaruje svoj zámer vyvinúť primerané úsilie smerujúce k tomu, aby boli schválené stavebné úpravy úplne a riadne dokončené a Predmet nájmu bol Nájomcovi odovzdaný v stave zodpovedajúcom schváleným stavebným úpravám predbežne najneskôr do 28.2.2027. Uvedený termín má orientačný charakter a nepredstavuje bezpodmienečný záväzok Prenajímateľa dokončiť stavebné úpravy alebo odovzdať Predmet nájmu v tomto termíne. Termín sa primerane predlžuje o dobu omeškania Nájomcu, zmeny stavebných úprav, konania orgánov verejnej správy a trvania inej prekážky, ktorú Prenajímateľ nespôsobil. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu sa spíše odovzdávací protokol podpísaný oboma Zmluvnými stranami.
5. Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi všetky stanoviská, podklady, prevádzkové požiadavky a rozhodnutia potrebné na prípravu a realizáciu Stavebných úprav v lehote určenej Prenajímateľom. Ak Nájomca v určenej lehote nevznesie konkrétne písomné námietky, predložené riešenie, dokumentácia alebo vykonaná etapa prác sa považujú za Nájomcom

by Anonymizer.sk

schválené. Každá lehota Prenajímateľa sa automaticky predlžuje najmenej o dobu omeškania Nájomcu s poskytnutím súčinnosti a o dobu potrebnú na odstránenie následkov tohto omeškania. Nájomca zodpovedá za všetky dodatočné náklady vzniknuté v dôsledku oneskorenej, neúplnej alebo nesprávnej súčinnosti.

6. Prenajímateľ je oprávnený zabezpečiť realizáciu stavebných prác prostredníctvom tretích osôb. Za výber zhotoviteľa, ako aj za spôsob obstarania a zabezpečenia stavebných prác zodpovedá Prenajímateľ.
7. Prenajímateľ súhlasí s tým, že stavebné úpravy vykonané v súlade s touto zmluvou zostanú po skončení nájmu súčasťou Predmetu nájmu a Nájomca nebude povinný uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu.
8. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že všetky ustanovenia tohto článku týkajúce sa povinností Prenajímateľa v súvislosti so stavebnými úpravami, rekonštrukciou, modernizáciou, zmenou účelu užívania Predmetu nájmu a ich dokončením alebo odovzdaním majú výlučne deklaratórny charakter. Nesplnenie alebo porušenie ktorejkoľvek z uvedených povinností Prenajímateľa nezakladá Nájomcovi voči Prenajímateľovi žiadny nárok, ani právo na odstúpenie od tejto Zmluvy alebo jej výpoveď z tohto dôvodu.
9. Prenajímateľ nezodpovedá za omeškanie, zvýšenie nákladov ani nemožnosť dokončenia Stavebných úprav spôsobené konaním alebo nečinnosťou Nájomcu, orgánov verejnej moci, vlastníka nehnuteľnosti, správcov sietí, dodávateľov energií alebo iných tretích osôb, zmenou právnych, technických alebo regulačných požiadaviek, zistenými technickými prekážkami, nedostupnosťou materiálov alebo kapacít ani inou okolnosťou, ktorú Prenajímateľ nemohol pri vynaložení primeranej odbornej starostlivosti ovplyvniť. O dobu trvania takejto okolnosti a o primeranú dobu potrebnú na odstránenie jej následkov sa automaticky predlžujú všetky lehoty Prenajímateľa. Takáto okolnosť nezakladá Nájomcovi právo na zľavu, náhradu škody, zmluvnú pokutu, zadržanie alebo započítanie platieb ani skončenie tejto Zmluvy.

Článok VI.
Vady predmetu nájmu

1. Nájomca potvrdzuje, že sa oboznámil s právnym a faktickým stavom Predmetu nájmu, s jeho súčasným určením na užívanie ako administratívnej budovy a s potrebou vykonania Stavebných úprav a právoplatnej zmeny účelu užívania pred začatím prevádzky podľa článku II. tejto Zmluvy. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy nie je známa právna alebo technická prekážka, ktorá by sama osebe vylučovala realizáciu Stavebných úprav v rozsahu projektovej dokumentácie; Prenajímateľ však nezaručuje vydanie rozhodnutí, povolení alebo súhlasov tretích osôb ani dosiahnutie prevádzkového zámeru Nájomcu.
2. Ak sa v priebehu stavebného konania, vykonávania stavebných úprav alebo v súvislosti s týmito činnosťami zistí vada alebo technická prekážka existujúca na Predmete nájmu už v čase uzatvorenia tejto zmluvy, Prenajímateľ zodpovedá za jej odstránenie len vtedy, ak o nej pri uzatvorení tejto zmluvy vedel alebo pri vynaložení odbornej starostlivosti musel vedieť a napriek tomu na ňu Nájomcu písomne neupozornil. Prenajímateľ nezodpovedá za skryté vady ani za vady alebo technické prekážky, ktoré nemohol pri vynaložení odbornej starostlivosti rozumne zistiť, ktoré vznikli po uzatvorení tejto Zmluvy, boli spôsobené činnosťou Nájomcu alebo tretej osoby, vyplývajú z projektovej dokumentácie, požiadaviek Nájomcu alebo zo zmeny právnych, technických či regulačných požiadaviek. Ak je Prenajímateľ podľa tohto ustanovenia povinný vadu alebo technickú prekážku odstrániť, vykoná tak v primeranej lehote s prihliadnutím na jej povahu a objektívne možnosti odstránenia. Prenajímateľ znáša iba preukázané, účelne vynaložené a primerané dodatočné náklady, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

by Anonymizer.sk

Článok VII.
Technický stav Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné ako aj dohodnuté užívanie. V deň odovzdania Predmetu nájmu bude spísaný protokol o odovzdaní a prebratí Predmetu nájmu. Protokol o odovzdaní a prebratí Predmetu nájmu bude obsahovať najmä stav Predmetu nájmu, stav elektromerov, plynomerov, počet prebratých kľúčov, prípadné zistené vady, nedostatky alebo iné relevantné skutočnosti, a bude podpísaný Prenajímateľom aj Nájomcom.

Článok VIII.
Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný počas celej doby trvania nájmu zabezpečiť Nájomcovi riadny a nerušený výkon práv vyplývajúcich z tejto Zmluvy a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by neoprávnene obmedzoval alebo znemožňoval realizáciu stavebných úprav, užívanie Predmetu nájmu alebo prevádzkovanie činnosti Nájomcu v súlade s účelom nájmu podľa Článku II. tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný prípadné opravy Predmetu nájmu uskutočniť prioritne mimo pracovných dní a mimo prevádzkovú dobu Nájomcu v Predmete nájmu a po dohode s Nájomcom; v prípade ak k dohode medzi Zmluvnými stranami nedôjde, Prenajímateľ je oprávnený a súčasne povinný vykonať len nevyhnutné opravy a tak, aby v čo najmenšej miere ich výkonom obmedzoval Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi, jeho zamestnancom, prijímateľom sociálnej služby a iným povereným a oprávneným osobám vstupovať do Predmetu nájmu a opúšťať Predmet nájmu kedykoľvek v priebehu trvania tejto Zmluvy.
4. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom upozornení Nájomcu vstupovať za prítomnosti Nájomcu alebo ním poverenej osoby do Predmetu nájmu za účelom kontroly riadneho užívania a údržby, posúdenia skutočného rozsahu priestorov užívaných Nájomcom a premerania ich započítavanej plochy podľa článku I bodu 4 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný umožniť prístup do dotknutých priestorov a poskytnúť potrebnú súčinnosť.. Zistená plocha je podkladom na výpočet a vyúčtovanie platieb podľa článku IV tejto Zmluvy. Samotné premeranie ani vyúčtovanie užívania ďalších priestorov nenahrádza súhlas s rozšírením Predmetu nájmu. Vstup a meranie je Prenajímateľ povinný vykonať tak, aby v čo najmenšej miere narušil prevádzku zariadenia opatrovateľskej služby a súkromie osôb, ktorým sú v zariadení poskytované sociálne služby..
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa počas realizácie stavebných úprav a počas doby nájmu akýchkoľvek zásahov do Predmetu nájmu, ktoré by mohli znemožniť, podstatne obmedziť alebo neprimerane predražiť realizáciu stavebných úprav alebo prevádzkovanie činnosti Nájomcu, pokiaľ takéto zásahy nie sú nevyhnutné z dôvodu havárie, ochrany života, zdravia alebo majetku alebo uložené príslušným orgánom verejnej moci.
6. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby počas trvania nájmu nedošlo z jeho strany k takému právnemu alebo faktickému konaniu vo vzťahu k Predmetu nájmu, ktoré by bolo v rozpore s účelom tejto zmluvy alebo ktoré by mohlo ohroziť oprávnenie Nájomcu užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade predaja alebo iného prevodu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu na tretiu osobu zabezpečí, aby nový vlastník vstúpil do práv a povinností Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a rešpektoval túto nájomnú zmluvu v celom rozsahu a za nezmenených podmienok až do uplynutia dohodnutej doby nájmu podľa Článku III. bod 1. tejto Zmluvy.

by Anonymizer.sk

Článok IX.
Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý touto Zmluvou, najmä na účely zriadenia a prevádzkovania dočasného zariadenia opatrovateľskej služby, a to spôsobom zodpovedajúcim tejto Zmluve a príslušným všeobecne záväzným právnym predpisom.
2. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadne a hospodárne s prihliadnutím na jeho stavebno-technický stav a účel nájmu, a je povinný predchádzať vzniku škôd, ktorým možno pri primeranej starostlivosti zabrániť.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv alebo zásahov do Predmetu nájmu, ktoré podľa tejto zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov zabezpečuje prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie v primeranom čase a spôsobom, ktorý v čo najmenšej miere naruší realizáciu stavebných úprava alebo prevádzku zariadenia opatrovateľskej služby.
4. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady obvyklú údržbu Predmetu nájmu a bežnú prevádzkovú údržbu súvisiacu s jeho činnosťou.
5. Nájomca je povinný dodržiavať právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany pred požiarmi, hygieny, ochrany životného prostredia a ďalšie právne predpisy súvisiace s jeho činnosťou a prevádzkou zariadenia opatrovateľskej služby.
6. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na Predmete nájmu ním alebo osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu, ak bola škoda spôsobená porušením povinnosti Nájomcu alebo týchto osôb. Nájomca nezodpovedá za škodu spôsobenú bežným opotrebením, vadou Predmetu nájmu, technickým stavom existujúcim pred začatím nájmu alebo okolnosťou, za ktorú zodpovedá Prenajímateľ.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o havárii, závažnom poškodení Predmetu nájmu alebo inej mimoriadnej udalosti, ktorá môže ohroziť Predmet nájmu alebo majetok Prenajímateľa, a podľa svojich možností vykonať nevyhnutné opatrenia na odvrátenie alebo zmiernenie hroziacej škody.
8. Hnuteľné veci, zariadenie, technické vybavenie a iné predmety, ktoré Nájomca obstará na účely prevádzky zariadenia a ktoré nie sú súčasťou nehnuteľnosti, zostávajú vo vlastníctve Nájomcu, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
9. Nájomca je oprávnený po skončení nájmu odstrániť svoje hnuteľné veci, zariadenia a vybavenie, ktoré nie sú súčasťou Predmetu nájmu a ktoré je možné odstrániť bez poškodenia Predmetu nájmu.
10. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom tejto zmluve, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a stavebné úpravy, ktoré podľa článku V. tejto Zmluvy zostávajú súčasťou Predmetu nájmu.
11. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu prevzatia Predmetu nájmu uzatvoriť a počas celej doby nájmu udržiavať poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú jeho prevádzkou, zamestnancami, klientmi a osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu, s primeraným limitom poistného plnenia, a na požiadanie Prenajímateľa predložiť doklad o poistení a úhrade poistného. Nájomca znáša škodu v rozsahu, v ktorom poistiteľ odmietne alebo zníži plnenie z dôvodu konania, opomenutia alebo porušenia povinnosti Nájomcu. Náklady na uzatvorenie a udržiavanie tohto poistenia vrátane poistného znáša v plnom rozsahu Nájomca.

Článok X.
Vady stavebných úprav

by Anonymizer.sk

1. Prenajímateľ zodpovedá za riadne a včasné uplatňovanie práv zo zodpovednosti za vady stavebných úprav vykonaných na Predmete nájmu podľa tejto Zmluvy, vrátane práv zo záruky poskytnutej zhotoviteľmi stavebných prác alebo inými dodávateľmi.
2. Prenajímateľ sa po zistení vady stavebných úprav zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať všetky úkony na uplatnenie nároku vyplývajúceho zo zodpovednosti za vady voči zhotoviteľovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak v dôsledku uplatnenia práv zo zodpovednosti za vady stavebných úprav vznikne nárok na zľavu z ceny diela alebo iné peňažné plnenie, najmä zmluvnú pokutu, úrok z omeškania alebo iné príslušenstvo, Prenajímateľ túto pohľadávku voči zhotoviteľovi bez zbytočného odkladu postúpi Nájomcovi. Prenajímateľ je zároveň povinný poskytnúť Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť na riadne uplatnenie a vymáhanie takto postúpeného nároku.
4. Prenajímateľ nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu uzavrieť so zhotoviteľom dohodu, ktorou by sa vzdal alebo znížil nárok na zľavu z ceny diela vyplývajúcu zo zodpovednosti za vady stavebných úprav.
5. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú a potvrdzujú, že ustanovenia tohto článku, ako aj ostatné ustanovenia tejto Zmluvy týkajúce sa stavebných úprav, vychádzajú zo skutočnosti, že všetky stavebné úpravy Predmetu nájmu predstavujú investíciu Prenajímateľa vyvolanú osobitnými požiadavkami Nájomcu a realizovanú výlučne na účely dohodnutého spôsobu užívania Predmetu nájmu Nájomcom. Prenajímateľ pristupuje k uskutočneniu a financovaniu stavebných úprav v odôvodnenej dôvere, že Nájomca uhradí náklady rekonštrukcie spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve, a to zvýšenými splátkami nájomného počas prvých piatich (5) mesiacov trvania nájmu, Nájomca sa týmto výslovne, bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje zotrvať v nájomnom vzťahu počas celej dohodnutej doby nájmu, nespôsobiť jeho predčasné skončenie z dôvodov na strane Nájomcu a počas celej tejto doby riadne a včas uhrádzať nájomné a všetky ostatné peňažné plnenia podľa tejto Zmluvy; splnenie týchto povinností predstavuje podstatnú podmienku rozhodnutia Prenajímateľa uskutočniť a financovať stavebné úpravy a uzatvoriť túto Zmluvu. Bez tejto dôvery a bez uvedených záväzkov Nájomcu by Prenajímateľ stavebné úpravy ani rekonštrukčné práce nevykonal a túto Zmluvu by neuzatvoril.
6. Ak dôjde k predčasnému skončeniu tejto Zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodu na strane Nájomcu, najmä výpoveďou alebo odstúpením Nájomcu bez zmluvne dohodnutého dôvodu, porušením povinnosti Nájomcu alebo inou skutočnosťou, za ktorú zodpovedá Nájomca, stáva sa dňom skončenia Zmluvy splatná celá zostávajúca neuhradená časť nájomného dohodnutého za dobu nájmu podľa článku IV. bodu 1 tejto Zmluvy. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, zmluvnú pokutu, úrok z omeškania ani úhradu ostatných pohľadávok podľa tejto Zmluvy.

Článok XI.
Zmluvná pokuta

1. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného alebo akejkoľvek inej peňažnej povinnosti podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku omeškanej platby. Zmluvné strany považujú takto dohodnutú zmluvnú pokutu za primeranú, keďže stavebné úpravy Predmetu nájmu predstavujú investíciu vyvolanú osobitnými požiadavkami Nájomcu, ktorú Prenajímateľ zabezpečuje a financuje, pričom pri jej financovaní dôvodne spolieha na riadne a včasné plnenie peňažných povinností Nájomcu. Omeškanie Nájomcu môže ohroziť schopnosť Prenajímateľa riadne a včas plniť jeho vlastné záväzky a môže viesť k druhotnej platobnej neschopnosti Prenajímateľa. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody v plnom rozsahu ani jeho nárok na úrok z omeškania.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že všetky zmluvné pokuty dohodnuté v tejto Zmluve boli dojednané slobodne, vážne a po vzájomnom zvážení ich výšky, účelu a hospodárskych dôsledkov. Zmluvné strany ich považujú za primerané vzhľadom na charakter, význam a povahu nimi zabezpečovaných povinností, ako aj riziká spojené s porušením zabezpečovaných povinností a možné následky takéhoto porušenia pre oprávnenú Zmluvnú stranu.

by Anonymizer.sk

Článok XII.
Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
   a. dohodou Zmluvných strán uzavretej v písomnej forme,
   b. výpoveďou zo strany Nájomcu zo zákonného dôvodu,
   c. výpoveďou zo strany Prenajímateľa zo zákonného dôvodu,
   d. odstúpením od Zmluvy v prípadoch uvedených v tejto Zmluve..
2. Výpovedná doba je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto Zmluvy ak:
   a) Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť z dôvodu právoplatného zamietnutia povolenia nevyhnutného na uskutočnenie Stavebných úprav iba vtedy, ak rozhodnutie nebolo spôsobené konaním, nečinnosťou, požiadavkami alebo nedostatkom súčinnosti Nájomcu, nemožno ho napraviť doplnením alebo zmenou podania ani preskúmať riadnym alebo mimoriadnym opravným prostriedkom a Prenajímateľ do šesťdesiatich dní od právoplatnosti rozhodnutia písomne neoznámi Nájomcovi primerané náhradné technické alebo právne riešenie. Odstúpenie nemá vplyv na povinnosť Nájomcu uhradiť Prenajímateľovi všetky preukázané náklady Stavebných úprav, projektovej prípravy a obstarania dodávateľov v rozsahu, v akom boli vyvolané osobitnými požiadavkami Nájomcu alebo vznikli pred doručením odstúpenia.
   b) Prenajímateľ podstatným spôsobom poruší povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy a napriek písomnej výzve Nájomcu porušenie neodstráni v primeranej dodatočnej lehote, ak je odstránenie porušenia možné,
4. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť najmä vtedy, ak Nájomca bude v omeškaní s ktoroukoľvek peňažnou povinnosťou dlhšie ako 15 dní a svoj záväzok nesplní ani v dodatočnej lehote najmenej 5 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa alebo neposkytne dohodnuté zabezpečenie, neposkytne súčinnosť potrebnú na povoľovanie alebo realizáciu Stavebných úprav ani v dodatočnej lehote piatich pracovných dní, užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom alebo inak podstatne poruší túto Zmluvu. Odstúpením nie sú dotknuté ustanovenia o úhrade zostávajúceho nájomného, nákladov refitu, zmluvnej pokute, náhrade škody a vrátení Predmetu nájmu.

Článok XIII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť okamihom podpisu zmluvnými stranami, pričom účinnosť nadobúda v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka, t. j. nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Táto Zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky bez prihliadnutia ku kolíznym normám. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a v jeho rámci ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov. .
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch právne rovnocenných rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
4. Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len na základe zhodného prejavu vôle zmluvných strán písomnými očíslovanými dodatkami.
5. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným alebo neúčinným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné alebo neúčinné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim zmyslu a účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase podpisu tejto zmluvy.

by Anonymizer.sk

6. Zmluvné strany vyhlasujú a potvrdzujú, že súhlasia s obsahom zmluvy, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a že túto zmluvu neuzavreli ani v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak toho zmluvné strany túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Neoddeliteľná príloha tejto Zmluvy:
Príloha č. 1 – Situačný nákres priestoru, grafické znázornenie Predmetu nájmu
Príloha č. 2 – Projektová dokumentácia stavebných úprav
Príloha č. 3 – Nájomná zmluva medzi prenajímateľom a vlastníkom Predmetu nájmu

[Podpisy zmluvných strán sa nachádzajú na nasledujúcej strane č. 11]

V Bratislave, dňa 11.11.2026

[redacted]
o.
Mgr. Mário Barna, konateľ

BRATISLAVA dňa 11.11.2026

[redacted]
Obec Vachtice
v zast. Ing. Erika Ondrejková
starostka, Nájomca

by Anonymizer.sk

by Anonymizer.sk

by Anonymizer.sk