

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

## ZMLUVNÉ STRANY

### Prenajímateľ:

Obec Krásno, 95843 Krásno 68, v zast. starostom Martinom Miklošom  
IČO: 00699241, DIČ: 2021267204  
Bank. spojenie: Prima banka a.s., SK64 5600 0000 0091 0094 1001  
(ďalej "Prenajímateľ")

Nájomca: Igor Čierny, 95843 Krásno 146, IČO 41683897<sup>a</sup>

(ďalej len "Nájomca")

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne aj ako "Zmluvné strany" a jednotlivo aj ako "Zmluvná strana")

sa dohodli na nasledovnej nájomnej zmluve (ďalej tiež "Zmluva") s týmto obsahom :

### PREAMBULA.

- A.) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov o celkovej výmere 40 m<sup>2</sup> s príslušenstvom, ktoré sa nachádzajú v prednej časti budovy futbalových kabín súp.č.223-bývala Krčma u Cmara, na časti pozemku parc.č. 135/2 podľa LV č. 271, katastrálne územie Krasno. Tvoria ju výčap, sklad, sociálne zariadenie. (ďalej len "Budova").
- B.) Prenajímateľ sa rozhodol poskytnúť časť nebytového priestoru v Budove špecifikovaného v čl. II bod 2.1 do nájmu Nájomcovi na základe tejto Zmluvy za podmienok ustanovených v Zmluve.

### Článok I

#### PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU.

- 1.1 Predmetom tejto Zmluvy je upraviť práva a povinnosti Zmluvných strán pri nájme nebytových priestorov zo strany Prenajímateľa pre Nájomcu.
- 1.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu špecifikovaný v čl. II tejto Zmluvy Nájomcovi na užívanie na účely vykonávania podnikateľskej činnosti v Predmete nájmu výhradne Nájomcom, a to výlučne podnikateľskej činnosti: prevádzkovanie pohostinskej činnosti a predaj s tým súvisiacich produktov, pokiaľ nie je v Zmluve pre príslušný priestor výslovne uvedené inak.
- 1.3 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 1.4 Nájomca je povinný na vlastné náklady pred začatím akejkoľvek svojej činnosti v Predmete nájmu v súlade s dohodnutým účelom získať a počas celej doby činnosti udržiavať v platnosti všetky potrebné povolenia (ďalej len "Povolenia") vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, ktorá je účelom nájmu a odovzdať Prenajímateľovi (bezodkladne po vydaní príslušným orgánom štátnej alebo verejnej správy) kópiu každého Povolenia, resp. súvisiaceho dodatku.
- 1.5 Nájomca týmto potvrdzuje, že Prenajímateľ neposkytol Nájomcovi žiadne ubezpečenia ani záruky vo vzťahu k získaniu Povolení. Neobdržanie alebo strata Povolení neovplyvní platnosť a vynútiteľnosť Zmluvy.

## Článok II ŠPECIFIKÁCIA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV – PREDMETU NÁJMU.

- 2.1 Prenajímateľ dáva Nájomcovi do nájmu nebytové priestory , ktoré sa nachádzajú v prednej časti budovy futbalových kabín súp.č.223- bývala Krčma u Cmara, na časti pozemku parc.č. 135/2 podľa LV č. 271, katastrálne územie Krásno. Tvorí ju výčap,sklad, socialne zariadenie.(ďalej len „Predmet nájmu“)

## Článok III VÝŠKA, SPLATNOSŤ A SPÔSOB ÚHRADA NÁJOMNÉHO.

- 3.1 Za užívanie Predmetu nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi nájomné podľa tejto Zmluvy, a to odo dňa vzniku nájmu, t.j. od 1.2.2024
- 3.2 Zmluvné strany dohodli na výške nájomného 50 EUR/mesačne, čo predstavuje 600,- EUR ročne. Nájomné podlieha úprava podľa bodu 3.5 tohto článku Zmluvy.
- 3.3 Nájomné bude Nájomca platiť v mesačných splátkach vopred, na účet Prenajímateľa bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet Prenajímateľa na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom najskôr prvý deň prvého kalendárneho mesiaca , za ktorý sa vykonáva úhrada nájomného. Faktúra je splatná v lehote 15 dní odo dňa jej vystavenia. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru Nájomcovi do 10 dní odo dňa jej vystavenia. Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s platbou splátky nájomného, Prenajímateľ má právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy splatného nájomného za každý deň omeškania do zaplatenia príslušnej platby. Právo domáhať sa úroku z omeškania popri zmluvnej pokute týmto nie je dotknuté.
- 3.4 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že počínajúc dňom 01.01.2025 a potom vždy v prvý deň nasledujúceho roku trvania nájmu je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné za Predmet nájmu o hodnotu miery inflácie v Slovenskej republike /meranej indexom spotrebiteľských cien/ zverejňovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za uplynulý kalendárny rok s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho roka. V prípade, ak informácia o miere inflácie podľa prvej vety tohto bodu nebude verejne známa z oficiálnych zdrojov Štatistického úradu Slovenskej republiky do tridsiatich /30/ dní odo dňa, v ktorom je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné podľa prvej vety tohto bodu, požiada Prenajímateľ Štatistický úrad Slovenskej republiky o poskytnutie informácie o miere inflácie. Prípadný nedoplatok na nájomnom vzniknutý v dôsledku absencie potrebných informácií o miere inflácie alebo v dôsledku nesprávnych informácií od Štatistického úradu Slovenskej republiky sa zúčtuje v najbližšom splatnom nájomnom. Zvýšené nájomné slúži ako základ pre ďalšie zvyšovanie v nasledujúcom roku (kumulatívny princíp). Každé nasledujúce zvyšovanie podľa tohto článku zohľadňuje všetky predchádzajúce zvyšovania.
- 3.5 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. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať celý Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

## Článok IV ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJOMOM.

- 4.1 Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi popri nájomnom úhradu za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené (vzniknuté alebo merané v Predmete nájmu alebo v Príslušenstve), a to vo výške skutočných nákladov Prenajímateľa na prevádzkovanie Predmetu nájmu a Príslušenstva určené podľa tejto Zmluvy (ďalej len ako „prevádzkové náklady“), najmä:
- a) cenu za dodávku teplej a studenej vody (pitnej);
  - b) cenu za dodávku odvádzanie odpadovej vody vrátane zrážkovej vody;

- c) cenu za dodávku elektrickej energie;
  - d) cenu za dodávku odvoz komunálneho odpadu;
  - e) cenu za deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu;
  - f) cenu za ostatné prevádzkové náklady, ktoré budú preukázateľne Prenajímateľovi účtované v súvislosti s Predmetom nájmu a/alebo Príslušenstva a ich prevádzkou.
- 4.2 Nájomca je povinný platiť úhrady podľa bodu 4.1 na základe vyúčtovania prenajímateľom a prenajímateľ je ich oprávnený fakturovať bez uzatvárania dodatku k Zmluve.
- 4.3 Prevádzkové náklady nie sú zahrnuté v nájomnom. Na základe dohody Zmluvných strán je Prenajímateľ oprávnený účtovať a fakturovať prevádzkové náklady samostatne. Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúru, pričom prevádzkové náklady sú splatné v lehotách a spôsobom dohodnutým pre Nájomné (článok III bod 3.3 Zmluvy).
- 4.4 Nájomca berie na vedomie a zaväzuje sa upratovanie a čistenie spoločných priestorov chodby a okolia Budovy zabezpečovať na vlastné náklady.

## Článok V PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN.

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje:
- a) zabezpečovať na svoje náklady údržbu, opravy, úpravy a servis všetkých technologických zariadení a rozvodových systémov, a to mechanických, elektrických, vykurovacích, odpadových, sanitárnych a iných systémov, ktoré sú pevne zabudované v Predmete nájmu sám,
  - b) na svoje náklady vykonávať alebo zabezpečovať vykonávanie opráv Predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonať Nájomca a ktoré sú potrebné na udržiavanie prenajatých priestorov v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
  - c) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené,
  - d) poskytnúť Nájomcovi primeraný čas vopred všetky podklady, doklady a informácie, ktoré sú potrebné na riadne splnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov
  - e) plniť ďalšie povinnosti podľa tejto Zmluvy.
- 5.2 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k Predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve; kontrolu bude Prenajímateľ vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného oznámenia doručeného Nájomcovi a tak, aby jej výkonom neobmedzoval Nájomcu neprímeraným spôsobom. Nájomca je povinný Prenajímateľovi vykonanie kontroly podľa tohto bodu vždy včas a riadne umožniť
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje:
- a) počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu,
  - b) Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu a Príslušenstva na vlastné náklady
- 5.4 **Bezpečnostné opatrenia, požiarna ochrana (ďalej len „PO“) a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“)**
- 5.4.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne účinnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 5.4.2 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, z nariadení vlády SR a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, a Slovenského úradu bezpečnosti práce, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky,

vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávané len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.

**5.4.3** Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.

**5.4.4** Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.

**5.4.5** Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.

**5.4.6** Nájomca je povinný okamžite hlásiť každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb i majetku v Predmete nájmu.

### **5.5 Podnájom a prevod Zmluvy**

**5.5.1** Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred uvedeným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy). Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť.

**5.5.2** Nájomca nie je oprávnený umožniť užívanie a registrovanie Predmetu nájmu ako administratívneho sídla akéhokoľvek subjektu vrátane poskytnutia užívania bez právneho dovodu.

**5.5.3** Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzavrel zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, alebo umožnil užívanie Predmetu nájmu akýmkoľvek spôsobom, Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v tejto súvislosti vznikne. Právo odstúpiť do Zmluvy zo strany Prenajímateľa týmto nie je dotknuté.

### **5.6 Náklady na prevádzku telekomunikačných služieb**

Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných služieb uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca bude hradiť účty za poskytnutie telekomunikačných služieb priamo príslušným poskytovateľom telekomunikačných služieb.

### **5.7 Údržba a inštalácia vybavenia**

**5.7.1** Nájomca je povinný zabezpečiť drobné opravy a údržbu Predmetu nájmu do hodnoty 300,- EUR (t.j. zabezpečuje každú jednotlivú opravu a údržbu, ktorej hodnota nepresahuje 300,- EUR), a to na vlastné náklady. O potrebe výkonu iných opráv, úprav, údržby a servisu v súvislosti s Predmetom nájmu je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa a poskytnúť mu potrebnú súčinnosť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá v tejto súvislosti vznikne.

**5.7.2** Nájomca je oprávnený inštalovať v Predmete nájmu nábytok a iné zariadenia potrebné na užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel; náklady na ich inštaláciu a užívanie bude znášať výhradne Nájomca.

### **5.8 Úpravy Predmetu nájmu**

**5.8.1** Akékoľvek stavebné a technické zásahy a zmeny na Predmete nájmu ako napríklad adaptácie, obnova, renovácia, skryvky, odkryvky a stavebné úpravy a inštalácia nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej spoločne len „Úpravy“) môže vykonávať Nájomca výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a po predložení príslušnej stavebnej dokumentácie s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav.

**5.8.2** Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s Úpravami za predpokladu, že:

a) Úpravy neohrozia Predmet nájmu a/alebo rozvodové systémy Predmetu nájmu;

b) práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými Prenajímateľom;

- c) nebudú mať za následok akékoľvek obmedzenie Prenajímateľa alebo ostatných nájomcov;
- d) neznížia úžitkovú hodnotu Predmetu nájmu;
- e) budú realizované výlučne na náklady Nájomcu;
- f) budú realizované v súlade s touto Zmluvou, jej prílohami, dodatkami, príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.

K udeleniu súhlasu s Úpravami musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom projektová dokumentácia a presná špecifikácia musia byť overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a musia v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu. Ak si povaha a rozsah Úprav podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom a účinnom znení alebo podľa iného v danom čase platného a účinného stavebného zákona (ďalej len „**stavebný zákon**“) vyžiada stavebné povolenie, je Nájomca povinný na svoje náklady zabezpečiť vydanie takéhoto stavebného povolenia. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.

#### 5.8.3 Spôsob vykonávania Úprav. Nájomca je povinný vykonávať Úpravy:

- a) v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi,
- b) v súlade so stavebným povolením, ak sa jeho vydanie vyžaduje,
- c) bez použitia akýchkoľvek materiálov obsahujúcich zdravie škodlivé látky alebo iné zakázané zložky.

Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy, budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi tretie osoby. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa Prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu s tým, že pokiaľ Prenajímateľ Nájomcu o dočasné prerušenie prác, potom je Nájomca (resp. dodávateľ Nájomcu) povinný bezodkladne práce na Úpravách prerušiť a nebude v nich pokračovať po dobu určenú Prenajímateľom.

#### 5.8.4 Vlastníctvo Úprav. Zmluvné strany berú na vedomie, že hmotne zachytený výsledok Úprav, ktorý podľa svojej povahy bude tvoriť súčasť Predmetu nájmu (tzn. nebude môcť byť od nich oddelený bez toho, že by sa tým Predmet nájmu znehodnotil), sa na základe zákona stane majetkom Prenajímateľa.

#### 5.8.5 Odpisovanie. Zmluvné strany sa dohodli, že výdavky na Úpravy, ktoré majú podľa príslušných daňových predpisov povahu technického zhodnotenia Predmetu nájmu a budú uhradené Nájomcom, môže na základe tejto Zmluvy odpisovať Nájomca.

#### 5.8.6 Kolaudácia. Zmluvné strany sa dohodli, že ak si povaha a rozsah Úprav podľa stavebného zákona vyžiada vydanie kolaudačného rozhodnutia, je Nájomca (a ak to nebude právne možné, potom Prenajímateľ na náklady Nájomcu) bez zbytočného odkladu povinný zabezpečiť vydanie kolaudačného rozhodnutia.

#### 5.8.7 Prenajímateľ môže na Predmete nájmu kedykoľvek uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v potrebnom rozsahu prístup do Predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať ani zdržiavať.

### 5.9 Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

#### 5.9.1 Identifikačné predmety Nájomcu. Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu (umiestnenie tabúl, rôznych nápisov a iných vecí Nájomcu, na stenách, dverách Predmetu nájmu, chodbách k Predmetu nájmu) vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v rozsahu jeho práv k Predmetu nájmu umožní Nájomcovi:

- a) označenie obchodným menom Nájomcu,
- b) umiestnenie identifikačných predmetov.

a to primerane na mieste, v počte, rozsahu, vyhotovení a spôsobom zodpovedajúcim charakteru tak, aby nebol narušený vzhľad a vizuál Predmet nájmu a spoločných priestorov Predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad Predmetu nájmu nebol esteticky znehodnotený materiálmi alebo inými vecami Nájomcu a aby tieto nespôsobovali ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru Predmetu nájmu.

- 5.9.2 Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi vrátane technických noriem platných na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s povoleniami (vrátane Povolení), ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.
- 5.9.3 Nájomca zodpovedá za škody a na výzvu Prenajímateľa uhradí náklady opráv, ktoré spôsobí on alebo ním poverené osoby nesprávnym skladovaním alebo likvidáciou odpadu, vrátane prekročenia projektovanej kapacity zariadení alebo inžinierskych sietí.
- 5.9.4 Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi vrátane technických noriem platných na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s povoleniami (vrátane Povolení), ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.
- 5.9.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.
- 5.10 Zmluvné strany sa dohodli, že výlučne počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy Prenajímateľ súhlasí so zápisom adresy Predmetu nájmu na 95843 Krásno 223 ako prevádzkareň spoločnosti Nájomcu do obchodného registra a živnostenského registra v súlade s § 2 ods. 3 Obchodného zákonníka a s osobitnými zákonmi. Dňom skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy súhlas Prenajímateľa so zápisom Predmetu nájmu na adrese 95843 Krásno 223 ako prevádzkareň Nájomcu zaniká v celom rozsahu a Nájomca skončením nájmu nemá právo na zapísanie, umiestnenie a užívanie Predmetu nájmu ako prevádzkarne Nájomcu. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu bezodkladne vykonať zmenu prevádzkarne zápisom v obchodnom registri. Prenajímateľ nenesie žiadnu a akúkoľvek zodpovednosť voči Nájomcovi z dôvodu zániku súhlasu Prenajímateľa so zápisom Predmetu nájmu ako prevádzkarne (adresy Budovy) do obchodného registra a iných registrov a evidencií a Prenajímateľ je oprávnený vykonať všetky úkony k odstráneniu údajov na Predmete nájmu a Budove ako prevádzkarne Nájomcu a výmazu zápisu adresy Predmetu nájmu ako prevádzkarne z príslušných evidencií a registrov.

## Článok VI

### DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU.

1. Nájom vzniká dňom 1.2.2024 a uzatvára sa dobu neurčitú, pričom ustanovenie bodu 7.8 týmto nie je dotknuté.
2. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom podľa tejto Zmluvy:
  - a) vzájomnou písomnou dohodou alebo
  - b) odstúpením od tejto Zmluvy alebo
  - c) výpoveďou.
3. Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán. V takom prípade Zmluva zaniká dňom uvedeným v dohode, inak dňom nadobudnutia účinnosti takej dohody.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto Zmluvy ak:

- a) Nájomca neuhradí nájomné, alebo si nesplní inú finančnú povinnosť vyplývajúcu z podmienok tejto Zmluvy a Nájomca je v omeškaní aj po obdržaní upomienky Prenajímateľa, v ktorú mu Prenajímateľ ustanovil lehotu aspoň 10 kalendárnych dní na nápravu;
  - b) Nájomca platí nájomné len čiastočne, pričom neuhradené čiastky presiahnu celkovú výšku nájomného za 1,5 mesiaca;
  - c) Nájomca vykonáva alebo vykonal akékoľvek Úpravy Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a mešká s vrátením do pôvodného stavu viac ako 10 kalendárnych dní;
  - d) Nájomca užíva Predmet nájmu na účely iné než špecifikované v tejto Zmluve, a neupustil od takéhoto používania ani po poskytnutí lehoty písomne stanovenej Prenajímateľom v rozsahu najmenej 5 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy;
  - e) Nájomca dá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo umožní jeho užívanie v rozpore s touto Zmluvou;
  - f) Nájomca závažne porušuje iné ustanovenie tejto Zmluvy a neupúšťa od takéhoto konania alebo opomenutia ani počas 15 (pätnástich) dní po obdržaní písomnej upomienky Prenajímateľa;
  - g) Nájomca podá návrh na reštrukturalizáciu podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii, alebo sa stane predĺženým alebo platobne neschopným, alebo ak bol na majetok Nájomcu vyhlásený konkurz, alebo ak bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, alebo ak bol konkurz vedený na majetok Nájomcu zrušený pre nedostatok majetku;
  - h) Nájomca vstupuje do likvidácie alebo sa jeho spoločnosť ruší;
  - i) Nájomca prestane vykonávať činnosť, na ktorú bol Predmet nájmu Nájomcovi prenajatý.
5. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy len vtedy, ak Prenajímateľ závažne porušuje podstatnú povinnosť výslovne uvedenú v tejto Zmluve a Prenajímateľ nenapravil toto závažné porušenie do pätnástich kalendárnych dní odo dňa obdržania písomnej výzvy Nájomcu na uvedenie do pôvodného stavu. Iba ak nastali obe vyššie uvedené okolnosti, je Nájomca oprávnený uplatniť svoje právo odstúpenia od tejto Zmluvy, a to písomným oznámením o odstúpení doručeným Prenajímateľovi.
6. Účinnosť odstúpenia a zánik nájmu podľa Zmluvy nastáva uplynutím dňa, v ktorý písomné oznámenie o odstúpení bude doručené adresátovi, pričom Prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania Predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.
7. Ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená túto Zmluvu z dôvodov uvedených v tomto bode 7.7 tejto Zmluvy vypovedať písomnou výpoveďou doručenou druhej strane, pričom výpovedná doba je v týchto prípadoch trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane
8. Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:
- a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou;
  - b) Nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
  - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v Predmet nájmu a/alebo v Príslušenstve a/alebo v Budove;
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení Budovy alebo o zmenách Budovy, čo bráni užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel;
  - e) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo aj len časť z neho do podnájmu alebo užívania v rozpore s touto Zmluvou.
9. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:
- a) Nájomca stratí z dôvodu nezavineného Nájomcom spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal;
  - b) Predmet nájmu a/alebo Budova sa stanú/stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilé na dohovoréné užívanie a túto vadu Prenajímateľ neodstráni ani v 30 dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu na jej odstránenie Prenajímateľovi;
  - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo všeobecne záväzného právneho predpisu vzťahujúceho sa na nájom podľa tejto Zmluvy.

10. Ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu alebo z akéhokoľvek iného dôvodu ako je uvedený v bode 7.7 tejto Zmluvy vypovedať písomnou výpoveďou doručenou druhej strane, pričom výpovedná doba je v týchto prípadoch 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že vypovedať Zmluvu podľa tohto bodu 7.8 ktoroukoľvek Zmluvnou stranou je možné až po uplynutí jedného kalendárneho roka od vzniku nájmu (ďalej len „Základná doba nájmu“).

11. Nájom zaniká:

- a) zánikom Predmetu nájmu;
- b) zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou, bez právneho nástupcu;
- c) smrťou Nájomcu, ktorý je fyzickou osobou.

12. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán z tejto Zmluvy. Skončenie nájmu sa však nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutého porušením zmluvy, ani zmluvných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení Zmluvy.

13. V prípade skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:

- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
- b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi;
- c) vrátiť všetky kľúče, doklady a dokumentáciu od Predmetu nájmu a následne odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi.

14. V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z predchádzajúceho bodu 13 tejto Zmluvy, zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR a Prenajímateľ má právo (nie povinnosť) na účet Nájomcu vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky Úpravy, vymeniť všetky zámky, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, pričom Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu a vypratáním Predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného vznikli.

15. Zmluvné strany sa dohodli, že § 345 až 350 a § 351 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov sa pre účely tejto Zmluvy nepoužije.

## Článok VII

### DORUČOVANIE A ĎALŠIA KOMUNIKÁCIA.

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou preukazujúcou doručenie na adresu sídla Zmluvnej strany, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou Zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou Zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídla zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností.
3. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená Zmluvnej strane pred odosielaním písomností.
4. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 7.1 alebo bodu 7.2 tohto článku, ak sa na tomto mieste zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene Zmluvnej strany písomnosti.




**Článok XIII**  
**ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA.**

1. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník o zmluvnom type – nájomná zmluva a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva sa môže meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že vznik nároku na zmluvnú pokutu sa nedotýka nároku na náhradu škody v celej výške.
4. Nájomca výslovne sľubuje, že v prípade, ak poruší povinnosť uloženú mu touto Zmluvou a táto povinnosť nie je v Zmluve zabezpečená osobitnou zmluvnou pokutou, bezpodmienečne a bezodkladne na písomnú žiadosť Prenajímateľa uhradí akúkoľvek škodu a náklady, vrátane pokút a iných sankcií, súdnych trov a nákladov právneho zastúpenia, ktoré Prenajímateľovi preukázateľne vznikli v súvislosti s takýmto porušením Zmluvy a o ktoré ho týmto Prenajímateľ výslovne žiada. Pre vylúčenie pochybností, toto ustanovenie v žiadnom prípade neobmedzuje akýkoľvek nárok Prenajímateľa na náhradu škody prevyšujúcej výšku Nájomcom poskytnutého odškodnenia. Toto ustanovenie sa použije len v prípade, ak sa Zmluvné strany s ohľadom na zachovanie korektných obchodných vzťahov nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že výkon jeho práva vyplývajúceho mu z tohto sľubu ním nebude neodôvodnene zneužívaný, nebude v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku (§ 265 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov) ani v rozpore s dobrými mravmi súťaže na trhu.
5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
6. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
7. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami, bola schválená obecným zastupiteľstvom Krásna dňa 15.1.2024 a zverejnená na úradnej tabuľke od 15.1.2024 po dobu 30 dní.
8. Zmluva je vyhotovená v 2 písomných vyhotoveniach, z ktorých každé má povahu originálu. Prenajímateľ a Nájomca obdržia po podpise po jedno vyhotovenie.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, táto Zmluva bola uzatvorená vážne, slobodne a určito po vzájomnom prejednaní, nie však v tiesni, ani za jednostranne výhodných podmienok a Zmluvu si riadne a dôkladne prečítali a na znak súhlasu ju podpisujú. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.


V Krásne, dňa 15.1.2024

Prenajímateľ:

  
.....  
Martin Mikloš-starosta obce Krásno

V Krásne, dňa 15.1.2024

Nájomca:

  
.....  
Igor Čierny