

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3426

uzavretá v zmysle zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1/ Prenajímateľ:

Obchodné meno: **PREŠOV REAL, s.r.o.**
Sídlo: Slovenská 40, 080 01 Prešov
Obchodný register: Okresný súd Prešov
Oddiel: Sro
Vložka číslo: 2847/P
IČO: 31 722 814
DIČ: 2020521393
IČ DPH: SK2020521393
Zastúpený: Ing. Peter Miklovič, konateľ
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s. pobočka Prešov
Číslo účtu: SK98 1111 0000 0010 1976 4005 VS 3426 KS 0308
Kontaktné údaje: sekretariat@presovreal.sk, telefón: 051/7732084

(ďalej v texte ako „prenajímateľ“)

a

2/ Nájomca:

Obchodné meno: **HOLGER Slovakia, s.r.o.**
Sídlo: Prostějovská 33/B, 080 01 Prešov
Obchodný register:
Oddiel:
Vložka číslo:
Právna forma:
Zastúpenie:

IČO: 36 482 803
DIČ:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Kontaktné údaje:
Číslo E schránky:

(ďalej v texte ako „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Na základe súhlasu primátora mesta Prešov č. **11754/2002/Kš/Ú-S** zo dňa **30.10.2002** a súhlasu primátora **14031/03/Kš/PčaŽP** zo dňa **03.12.2003** bol schválený za odplatu nájomcovi prenájom nebytových priestorov (presne špecifikovaný v článku II tejto zmluvy), ktorých výlučným vlastníkom je mesto Prešov za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Dňa 01.01.2016 nadobudla účinnosť Komisionárska zmluva uzatvorená medzi Mestom Prešov ako komitentom a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. ako komisionárom, predmetom ktorej je okrem iného uzatváranie nájomných zmlúv na nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Prešov. Z uvedeného dôvodu zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy sú pravdivé a aktuálne. Zaväzujú sa vzájomne bez meškania oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na plnenie zmluvných záväzkov. Sú si vedomé, že pri neoznámení takejto skutočnosti budú znášať následky, ktoré môžu druhej zmluvnej strane z neznalosti týchto údajov vzniknúť.
4. Prenajímateľ touto hromadnou zmenou Zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“) pristupuje k aktualizácii každej doposiaľ účinnej Zmluvy bez ohľadu na to, kedy k uzavretiu Zmluvy došlo s cieľom minimalizovať administratívne a časové nároky týkajúce sa tejto aktualizácie. Hromadnou zmenou Zmluvy sa aktualizujú všetky doteraz uzavreté Zmluvy v nadväznosti na rôzne zmeny, ktoré nastali až po uzavretí konkrétnej Zmluvy (napr. zmeny cenových predpisov, minimalizácia administratívnych nárokov, interných pokynov prenajímateľa a pod.). Hromadnou zmenou Zmluvy sa mení samotná zmluva a jej prílohy.

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov:
 - 1.1 **časti objektu** o výmere **139,94 m²** nachádzajúce sa v budove na **I. podzemnom a I. nadzemnom podlaží** na **ul. Prostějovská 33B** v Prešove, s prideleným súpisným číslom 7931, číslo strediska 304, zapísaná na liste vlastníctva č. 6492, katastrálne územie Prešov, vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a nájomca ho do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Súčasťou Predmetu nájmu je užívanie príslušenstva pozostávajúceho z verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov. Nájomca a zamestnanci nájomcu, ktorí sa budú pohybovať v Predmete nájmu s jeho vedomím, nesmú vstupovať do priestorov prenajíateľa, ktoré nie sú súčasťou predmetu nájmu, okrem verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov.
4. Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Predmetu nájmu a budovy miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu a budovy a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je:
 - 4.1 Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na Účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na Účel nájmu; a zároveň stav Budovy nebráni užívaniu Predmetu nájmu na Účel nájmu.

Článok III. Účel, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu

1. Prenajíateľ prenájma nájomcovi predmet nájmu na účel: **sídlo firmy, prevádzkovanie chirurgickej ambulancie, denná miestnosť**
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadne, v súlade s účelom a podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a v súlade so Súhlasom primátora č. 11754/2002/Kš/Ú-S a 14031/03/Kš/PčaŽP a so všeobecne záväznými právnymi predpismi mesta Prešov a platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si predmet nájmu prenajal. Kópiu výpisu z obchodného registra predloží nájomca najneskôr do 15 dní od podpisu tejto zmluvy.
4. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa nesmie Nájomca užívať predmet nájmu na žiaden iný účel ako dohodnutý účel resp. dohodnuté užívanie. Účel nájmu je možné meniť výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok IV. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**.
2. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou skončí:
 - 2.1 Písomnou dohodou zmluvných strán.
 - 2.2 Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
 - 2.3 Písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajíateľa.
 - 2.4 Odstúpením od zmluvy.
3. Ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajíateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak Nájomca podstatne porušil podmienky tejto zmluvy a **Všeobecné Zmluvné podmienky platné pre Zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej v texte len „VZP“)**:
 - 4.1 Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu,
 - b) sa nájomca oneskorí s prvou úhradou nájomného alebo jeho časti alebo s úhradou za služby spojené s užívaním predmetu nájmu,
 - c) nájomca vykonal na predmete nájmu stavebné úpravy alebo zmeny, na ktoré nemal predchádzajúci súhlas prenajíateľa, a v dôsledku ktorých môže hroziť prenajíateľovi škoda,
 - d) sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného alebo jeho časti alebo s úhradou za služby spojené s užívaním predmetu nájmu alebo úhradou depozitu ani po písomnej výzve,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajíateľa,
5. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo odstupujúcej strany na náhradu škody, spôsobenej porušením zmluvných povinností. V prípade odstúpenia od zmluvy si zmluvné strany nebudú vracat' už poskytnuté plnenia a najneskôr do 30 dní odo dňa odstúpenia od zmluvy sa dohodnú na finančnom vypořádání.

6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
7. V prípade skončenia zmluvného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.

Článok V.

Nájomné a platobné podmienky

1. V zmysle „Smernice primátora mesta Prešov SP – 22“ v znení jej dodatkov a Verejnej obchodnej súťaže vyhlásenej vlastníkom sa nájomné za predmet nájmu podľa článku II bod 1 tejto zmluvy stanovilo vo výške **33,19 €** (slovom: tridsaťtri eur a devätnásť centov) bez DPH ročne /za 1 m²/ a **46,47 €** (slovom: štyridsaťšesť eur a štyridsaťsedem centov) t. j. **5 981,48 eur ročne/za celkovú výmeru predmetu nájmu**. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom (výška a spôsob úhrady je definovaný v článku VI a v Prílohe 1A/2022). Ku dňu podpisu tejto aktualizovanej zmluvy je nájomné valorizované vo výške určenej podľa **Rozpisu platieb za nájom a služby nebytových priestorov k Zmluve o nájme nebytových priestorov** (ďalej v zmluve len ako „**Rozpis platieb**“) a Výpočtového listu (Príloha: 1B/2022), ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Prílohy sa budú číslavať arabskou číslicou za ktorou nasleduje veľké písmeno latinskej abecedy (VZOR: Príloha 1A/ROK, 2A/ROK a nasledujúce). Prenajímateľ si vyhradzuje právo k nájmu pripočítať DPH podľa platných právnych predpisov zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné riadne a včas, a to v mesačných splátkach so splatnosťou do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý platí nájom a vo výške určenej podľa **Rozpisu platieb**.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že platbu za nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet prijímateľa.
 - 3.1 Ak deň začiatku nájomného vzťahu pripadne na iný než prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca nájomca je povinný zaplatiť alikvotnú časť nájomného za takýto prvý neúplný kalendárny mesiac so splatnosťou uvedenou v Rozpise platieb.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca do 5 kalendárnych dní odo dňa podpísania tejto zmluvy zloží na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu jednorazovú finančnú zábezpeku (ďalej len „depozit“) vo výške 1-mesačnej splátky v zmysle Rozpisu platieb. Tento odsek neplatí ak nájomca zložil Depozit a ide o Zmluvu podľa článku I ods. 4.
 - 4.1 Depozit slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, z dôvodu spôsobenej škody nájomcom na predmete nájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu.
 - 4.2 Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť depozit do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije depozit alebo jeho časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s ods. 4.1 tohto článku tejto zmluvy.
 - 4.3 Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť depozitu najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal nebytový priestor a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne meniť každoročne k 31.3. výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka pričom prvýkrát bude uplatnená v nasledujúcom roku, v ktorom nadobudla táto zmluva účinnosť. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a spolu s oznámením bude zaslaný nový Rozpis platieb.

Článok VI.

Platby za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný okrem nájomného platiť prenajímateľovi platby za energie a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu:
 - a) dodávka elektriny,
 - b) dodávka vody (vodné a stočné), teplej vody,
 - c) dodávka tepla na vykurovanie,
 - d) odvádzanie odpadových a dažďových vôd,
 - e) osvetlenie spoločných priestorov,
 - f) vývoz komunálneho odpadu,
 - g) zabezpečenie upratovania spoločných priestorov.

2. Platby za energie a náklady za služby je nájomca povinný platiť v mesačných zálohových platbách so splatnosťou uvedenou v Rozpise platieb.
- 2.1 Ak sa v priebehu kalendárneho roka zvýši cena energií a nákladov na poskytované služby, alebo dôjde k zmene DPH, prípadne k nedoplatku z vyúčtovania za predchádzajúce obdobie prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohových platieb zaslaním nového **Rozpisu platieb** a nájomca sa zaväzuje platiť úhradu za služby primerane zvýšenú.
3. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za spotrebované služby spojené s nájmom, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočné náklady služieb budú nájomcovi vyúčtované podľa tohto bodu, nevyklučujúc vyúčtovanie jednotlivých služieb individuálne. Vyúčtovanie platieb za služby bude vykonané Prenajímateľom jedenkrát ročne najneskôr do 31.05. kalendárneho roka a to spôsobom:
- **vodné a stočné** je vyrátané pomerným rozúčtovaním celkovej fakturácie na jednotlivých nájomcov podľa stavov vodomeroch. V spoločných priestoroch (WC) je vodné a stočné rozúčtované podľa počtu nájomcov rovným dielom,
 - **zrážková voda** je vyrátané rozúčtovaním celkových dodávateľských faktúr pomernou časťou k prenajímateľovej ploche,
 - **komunálny odpad** je vyrátaný rozúčtovaním celkovej fakturácie podľa počtu nájomcov v budove rovným dielom,
 - **upratovanie spoločných priestorov** je vyrátané pomerným rozúčtovaním celkových nákladov na počet nájomcov v budove využívajúcich spoločné priestory,
 - **elektrická energia** je vyrátaná rozúčtovaním celkovej fakturácie na jednotlivých nájomcov podľa stavov podružných elektromerov. V spoločných priestoroch je elektrická energia rozúčtovaná podľa počtu nájomcov rovným dielom,
 - **dodávka tepla** je vyrátaná pomerným rozúčtovaním celkovej fakturácie na všetky vykurované plochy nebytových priestorov.
4. Prenajímateľ doručí Vyúčtovaciu faktúru Nájomcovi podľa ustanovení článku VIII VZP so splatnosťou uvedenou vo Vyúčtovacej faktúre.
5. Prípadný nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovania spotreby energií a služieb poukáže Nájomca Prenajímateľovi v lehote do 30.06. príslušného kalendárneho roka v ktorom bolo Vyúčtovanie vyhotovené.
- 5.1 V prípade vzniku nedoplatku si prenajímateľ vyhradzuje právo jednostranne stanoviť novú výšku zálohových platieb za služby zaslaním nového **Rozpisu platieb na ďalšie obdobie** a nájomca sa zaväzuje platiť úhradu za služby primerane zvýšenú.
6. Prípadný preplatok poukáže prenajímateľ na účet nájomcovi len v prípade, ak nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadne záväzky, a to najneskôr do 31.7. príslušného kalendárneho roka v ktorom bolo Vyúčtovanie vyhotovené.
- 6.1 Nájomca môže požiadať prenajímateľa o zmenu Rozpisu platieb najneskôr do 30.06 príslušného kalendárneho roka písomnou žiadosťou zaslanou na adresu prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo emailom na sekretariat@presovreal.sk.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo použiť preplatok z vyúčtovania na úhradu akýchkoľvek záväzkov nájomcu vyplývajúcich z nájmovej zmluvy (napríklad na úhradu splatnej pohľadávky, na krytie škôd, ktoré spôsobí nájomca na predmete nájmu a pod.).
- 6.3 V prípade preplatku ku koncu nájmu je Prenajímateľ povinný preplatok Nájomcovi vrátiť do 30 dní od ukončenia nájmu len v prípade ak nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadne záväzky.
7. Podklady k fakturácii sú k dispozícii u prenajímateľa. Náklady spojené s odkanalizovaním odpadových vôd (zrážková voda) budú nájomcovi vyfakturované v ročnom vyúčtovaní po obdržaní dodávateľských faktúr v zmysle zákona č. 442/02 Z.z..
8. Poplatok za ostatné služby spojené so zmluvnými vzťahmi, fakturáciou, účtovaním, právnym zastupovaním vo vzťahu k službám, výkony správcu so zabezpečovaním chodu médií, poistením zodpovednosti za škody je podľa dohody zmluvných strán mesačne 4,00 € bez DPH v zmysle Rozpisu platieb.
9. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájmného za predmet nájmu a nákladov za poskytované služby je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a poplatok za výzvu na úhradu (telefonickú či písomnú) vo výške 7 EUR za každú výzvu.

Článok VII.

Technický stav nebytových priestorov

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie rešpektujúc účel predmetu nájmu podľa článku III tejto zmluvy, a to na základe písomného preberacieho protokolu. V prípade, ak z dohody účastníkov zmluvy a ani z definovania účelu nájmu nebude zrejme aký má byť

stav prenechávaného nebytového priestoru, je prenajímateľ povinný odovzdať nájomcovi priestor v stave na obvyklé užívanie - teda v takom stave aký obvykle zodpovedá povahe prenechávaného priestoru.

2. Stav predmetu nájmu je podrobne špecifikovaný v písomnom preberacom protokole, ktorý je podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán, a s týmto stavom sa nájomca dôkladne oboznámil, akceptuje ho a v tomto stave predmet nájmu preberá čo potvrdzuje svojim podpisom v písomnom preberacom protokole. Predmet nájmu je v súlade so stavebnými predpismi a je hygienicky nezávadný.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať elektrické spotrebiče, ktoré zodpovedajú príslušným normám tak, aby neprekročili prúdové zaťaženie jednotlivých obvodov. V prípade nedodržania stanoveného zaťaženia, vzniknuté škody hradí nájomca. Zásah do elektrickej inštalácie nájomca môže urobiť len na základe vopred daného písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu na základe písomného preberacieho protokolu, podpísaným zástupcami oboch zmluvných strán, ktorý obsahuje informácie o stave predmetu nájmu, ktorý nájomca dôkladne pozná, akceptuje ho a v tomto stave predmet nájmu preberá.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vo vlastníctve nájomcu alebo vnesenom do predmetu nájmu nájomcom alebo tretími osobami. Poistenie majetku vo vlastníctve nájomcu si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
4. Prenajímateľ je povinný udržiavať Prenajaté priestory v stave spôsobilom na Dohodnuté užívanie v súlade s podmienkami stanovenými v tomto článku.
5. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť údržbu a opravy:
 - a) spoločných technologických zariadení a spoločných zásobovacích (distribučných) systémov a sietí nehnuteľnosti (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, telekomunikačné, bezpečnostné a iné systémy), vrátane ich častí nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch (spolu „Spoločné systémy“), s výnimkou technologických zariadení a zásobovacích (distribučných) systémov nainštalovaných alebo prinesených do prenajatých priestorov nájomcom;
 - b) spoločných priestorov;
 - c) ostatných konštrukčných prvkov Nehnuteľnosti, vrátane jeho fasády a strechy (ďalej len „Opravy“).
6. Nájomca nesmie svojvoľne zasahovať do žiadneho zo Spoločných systémov (rozvody UK, plynu, elektriny a pod).
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla a postupovať v súlade so VZP.
8. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby objektu realizované prenajímateľom, v rámci ktorého sa predmetné nebytové priestory nachádzajú.
9. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu.
10. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu ako aj spoločného priestoru priľahlého k nebytovému priestoru.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu (najneskôr do 5 dní), písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.), ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
12. Nájomca je povinný vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza, a to podľa podmienok uvedených v Článku II VZP.
13. Nájomca nie je oprávnený prenechať Prenajaté priestory alebo ich ktorúkoľvek časť do podnájmu (alebo umožniť užívanie Prenajatých priestorov akýmkoľvek iným spôsobom alebo akoukoľvek inou formou tretej osobe) iným fyzickým alebo právnickým osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť. Za porušenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- EUR za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške a oprávnenie ukončiť nájom tým nie je dotknuté.
14. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť svoje práva a/alebo povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy na tretiu osobu:
 - 14.1 Ak Nájomca postúpi svoje práva a/alebo povinnosti podľa Zmluvy, Nájomca bude spoločne a nerozdielne zodpovedný spolu s postupníkom (nadobúdateľom) voči Prenajímateľovi za plnenie povinností podľa Zmluvy, ibaže Prenajímateľ bude výslovne písomne súhlasiť s oslobodením Nájomcu od jeho povinností podľa Zmluvy.

15. Nájomca sa zaväzuje v zmysle § 7 zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov v platnom znení dodržiavať zákaz fajčenia, okrem fajčiarnie vyhradenej pre zamestnancov. Nájomca svojim podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.
16. Nájomca sa zaväzuje nerušiť v nebytových priestoroch nočný klud a občianske spolužitie.
17. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany a ochrany majetku a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady, a to podľa podmienok uvedených v Článku II VZP.
18. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s opravami a úpravami účelovej povahy a obvyklým udržiavaním (§ 5 ods. 3 ZNPNP) predmetu nájmu a **drobné opravy na Predmete nájmu** tak ako ich vymedzuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorými sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a postupovať v súlade s Článkom IV VZP.
19. **Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek zmeny, renovácie, doplnky, inštalácie, vylepšenia alebo technické, stavebné a iné úpravy** na Predmete nájmu alebo uskutočniť akékoľvek konštrukčné práce v Predmete nájmu, a to aj v prípade ak smerujú k jeho zhodnoteniu **bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa**, potvrdzujúceho plán a rozsah Úprav, ako aj časový harmonogram výkonu a dokončenia odsúhlasených Úprav a postupovať v súlade s Článkom IV VZP.
20. Na vývoz špecifického zdravotníckeho odpadu uzavrie nájomca samostatný zmluvný vzťah a doklady o tom predloží prenajímateľovi do 15 dní od podpísania zmluvy.
21. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu použitia elektrických a podobných zariadení využívaných nájomcom alebo inými osobami v prenajatých nebytových priestoroch.
22. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať presklené časti predmetu nájmu v čistom a neporušenom stave.
23. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby v rámci svojej činnosti nijakým spôsobom nedošlo k propagácii, podpore či podnecovaniu k akýmkoľvek prejavom netolerancie, neznášanlivosti či nenávisť, hanobenia či znevažovania presvedčenia alebo k akémukoľvek inému konaniu contra bonos mores, v rozpore s občianskou morálkou.
24. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má na zabezpečenie nájomného záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmetnej nehnuteľnosti a patria nájomcovi v súlade s ustanoveniami § 151 a nasl. § 672 Občianskeho zákonníka.
25. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu vlastníka nehnuteľnosti zriadiť v predmete nájmu sídlo alebo miesto podnikania do obchodného registra, živnostenského registra alebo inej evidencie ustanovenej osobitným zákonom a ani nie je oprávnený dať súhlas k týmto úkonom inému subjektu. V prípade porušenia tejto povinnosti prenajímateľ je oprávnený na podanie návrhu na zrušenie spoločnosti súdom na náklady nájomcu a nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500 Eur.

Článok IX.

Odovzdanie predmetu nájmu pri ukončení nájmu

1. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu v posledný deň nájmu predmet nájmu vypratať o hnutelné veci vo vlastníctve nájomcu a vypratané odovzdať na základe písomného protokolu prenajímateľovi, ktorý bude obsahovať informácie o stave predmetu nájmu, a ktorý bude podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán a v stave v akom mu bol prenechaný do nájmu alebo v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, ak sa s prenajímateľom písomne vopred nedohodne inak.
2. V prípade, ak nájomca vykoná úpravy v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu, je povinný uviesť nebytové priestory do užívania schopného stavu ku dňu ich odovzdania. Pri odovzdaní priestorov sa spíše protokol, v ktorom obe strany skonštatujú stav odovzdávaných priestorov, a ktorý podpíšu zástupcovia oboch zmluvných strán. Vrátenie nebytového priestoru do pôvodného stavu nie je možné vtedy, ak sa tak strany dohodli, alebo ak boli vykonané na prenajatej nehnuteľnosti také zmeny, ktoré sa stali jej trvalou súčasťou a ktorých odstránenie by nutne viedlo k nezanedbateľnému poškodeniu predmetu nájmu a/alebo neúmerne zvýšeným výdavkom nájomcu.
3. V prípade neodovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi podľa bodu 1 tohto článku po uplynutí doby nájmu, si prenajímateľ vyhradzuje právo účtovať zmluvnú pokutu vo výške jedného mesačného nájmu, za každý aj začatý mesiac, a to až do písomného protokolárneho odovzdania predmetu nájmu. Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie predmetného nebytového priestoru na náklady nájomcu.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť v zmysle zákona § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

2. Táto zmluva podlieha podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky (ďalej len „CRZ“).
3. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto Nájomnú zmluvu a svojim podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie v plnom rozsahu.
4. Nájomca svojim podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že si Všeobecné Zmluvné podmienky platné pre Zmluvy o nájme nebytových priestorov prečítal a ich obsahu porozumel.
5. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Rozpisu platieb spojených s prenájom nebytových priestorov k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 3426 a Výpočtový list.
6. Vzájomné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa spravujú príslušnými ustanoveniami platného zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho jeho vykonávacími predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, uvedenými v úvode tejto zmluvy a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi ako aj Všeobecnými Zmluvnými podmienkami platné pre Zmluvy o nájme nebytových priestorov zverejnenými dňa 21.07.2022.
7. Ostatné právne vzťahy výslovne touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, jeho vykonávacími predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, uvedenými v úvode tejto zmluvy a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.
8. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, bez omylu, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne vlastnoručne podpísali.
9. Táto zmluva môže byť zmenená alebo doplnená len po vzájomnej dohode formou písomných a očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
10. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, jedno (1) pre nájomcu a jedno (1) pre prenajímateľa. Každé vyhotovenie má hodnotu originálu.
11. Zmluva ruší a nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy, dodatky a dohovory medzi zúčastnenými zmluvnými stranami vzťahujúce sa na predmet tejto zmluvy.

V Prešove, dňa _____

V Prešove, dňa _____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

PREŠOV REAL, s.r.o.
Ing. Peter Miklovič, konateľ

HOLGER Slovakia, s.r.o.