

ZMLUVA O BUDÚCEJ NÁJOMNEJ ZMLUVE

uzatvorená v zmysle § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník
v znení neskorších predpisov

Názov: **Obec Rovinka**
 Sídlo: Hlavná 350, 900 41 Rovinka
 IČO: 00 305 057
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
 Číslo účtu (IBAN): SK72 5600 0000 0018 0240 4001
 Konajúci: Milan Kubeš, starosta obce

d'alej ako „Budúci prenajímateľ“

Obchodné meno: **RG Management, s.r.o.**
 Sídlo: Bodrocká 5156/9, 821 07 Bratislava
 IČO: 47 155 779
 Zapísaná v: obchodný register Okresného súdu Bratislava I
 oddiel: Sro, vložka č.: 89389/B
 Konajúci: Roman Giertl, konateľ
 E – mail:

d'alej ako „Budúci nájomca“

d'alej spolu ako „Zmluvné strany“ a jednotlivito ako „Zmluvná strana“

uzatvárajú medzi sebou v súlade s § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Obchodný zákonník**“) túto Zmluvu o budúcej
nájomnej zmluve (ďalej ako „**Zmluva**“) v nasledovnom znení:

Článok I.

Úvodné ustanovenia a účel Zmluvy

- 1.1 Budúci prenajímateľ je výlučným vlastníkom prevádzkového objektu – „Centrum obce“, stavba so súp. č. 470, postavená na parc. č. 2, zapísanej na LV č. 364, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okres: Senec, obec: Rovinka, k. ú. Rovinka (ďalej ako „**Budova**“).
- 1.2 Budúci nájomca na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov (int. č. 4/2015) zo dňa 16.01.2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 05.12.2018, užíva nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove, konkrétne miestnosti č. 1.01 1.02 (časť), 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.18 (časť), 1.20 a 1.21 s inventárom, o celkovej výmere 122,39 m², v ktorých prevádzkuje nefajčiarsku kaviareň a cukráreň (ďalej ako „**Pôvodná zmluva**“).
- 1.3 Súčasne Budúci prenajímateľ prevádzkuje v Budove Detské zábavné centrum Tutti Bambini, ktoré zdieľa niektoré priestory s prevádzkou kaviarne a cukrárne Budúceho nájomcu.

- 1.4 Budúci prenajímateľ má záujem ukončiť prevádzku detského zábavného centra pričom Budúci nájomca má záujem prevziať a pokračovať v prevádzke detského zábavného centra a súčasne spojiť užívanie priestorov kaviarne, cukrárne a detského zábavného centra do jednej prevádzky, za účelom čoho Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu.

Článok II.

Predmet Zmluvy

- 2.1 Predmetom tejto Zmluvy je určenie podmienok, za akých Zmluvné strany uzatvoria budúcu nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude:

2.1.1 *budúci nájom nebytových priestorov v Budove, konkrétne číslo miestností 1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.18, 1.20, 1.21 na prízemí a miestnosti č. 2.02, 2.03, 2.04, 2.05, 2.07 (časť) a 2.17 na prvom nadzemnom podlaží Budovy o celkovej výmere 321,05 m², spoločne s vybavením a príslušnou terasou (ďalej ako „**Budúci predmet nájmu**“); a súčasne*

2.1.2 *ukončenie trvania Pôvodnej zmluvy a vysporiadanie nárokov z nej;*

(ďalej ako „**Budúca zmluva**“).

- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že za nižšie špecifikovaných podmienok uzatvoria Budúcu zmluvu, a to v znení podľa Prílohy č. 1 tejto Zmluvy. Od znenia Budúcej zmluvy v zmysle Prílohy č. 1 tejto Zmluvy sa môžu Zmluvné strany odchýliť výlučne v nasledovných prípadoch:

(a) *pri zmene platnej legislatívy;*

(b) *pri doplnení miest, ktoré sú zámerne ponechané ako nevyplnené na doplnenie;*

(c) *pri doplnení údajov o Zmluvných stranách, ktoré sa zmenili v zmysle výpisov z príslušných registrov;*

(d) *v prípade písomnej dohody Zmluvných strán.*

- 2.3 Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany prehlasujú, že výšku nájomného, platobné podmienky a predmet nájmu nie je možné meniť na základe jednostranného úkonu zmluvnej strany odchyľne od Prílohy č. 1 tejto Zmluvy.

Článok III.

Uzatvorenie Budúcej zmluvy

- 3.1 Každá zo Zmluvných strán je oprávnená vyzvať druhú Zmluvnú stranu na uzatvorenie Budúcej zmluvy podľa bodu 2.1 tejto Zmluvy, po tom, čo Obecné zastupiteľstvo obce Rovinka schválilo uzatvorenie Budúcej zmluvy tak, ako je definovaná v bode 2.1.1 tejto Zmluvy a Prílohe č. 1.

- 3.2 Vyzvaná Zmluvná strana sa zaväzuje uzavrieť Budúcu zmluvu najneskôr do piatich (5) pracovných dní od doručenia výzvy.

Článok IV. Trvanie a skončenie Zmluvy

- 4.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **30.06.2019**. Po uplynutí danej doby ostávajú nedotknuté práva, povinnosti a nároky, ktoré vznikli počas jej platnosti.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že popri zákonných spôsoboch ukončenia Zmluvy Zmluva zaniká aj:
- (a) *uplynutím doby trvania podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy,*
 - (b) *dohodou Zmluvných strán,*
 - (c) *odstúpením Zmluvnej strany podľa bodu 4.2 alebo 4.3 tejto Zmluvy.*
- 4.3 Každá zo Zmluvných strán je oprávnená od Zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak ani po uplynutí troch (3) mesiacov od účinnosti tejto Zmluvy nebude splnená podmienka pre uzavretie Budúcej zmluvy podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy.
- 4.4 Budúci nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť tiež v prípade, ak Budúci predmet nájmu v čase uzatvorenia Budúcej zmluvy nebude v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie alebo bude trpieť inými faktickými alebo právnymi vadami, ktoré bránia jeho riadnemu užívaniu.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť a účinnosť tejto Zmluvy sa ďalej zrušuje dňom platného a účinného uzatvorenia Budúcej zmluvy.

Článok V. Záverečné ustanovenie

- 5.1 Budúci nájomca nie je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto Zmluvy na inú osobu bez súhlasu Budúceho prenajímateľa.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek komunikácia Zmluvných strán vyplývajúca z tejto Zmluvy bude uskutočňovaná písomnou formou. Písomná forma je zachovaná aj v prípade, ak bude zásielka doručovaná druhej Zmluvnej strane aj len elektronicky (t.j. prostredníctvom e – mailu.). Zmluvné strany sa však výslovne dohodli, že elektronicky (e – mailom) nie je možné druhej strane doručovať odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 5.3 Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, e – mailom, 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 tretí (3.) deň po odoslaní zásielky ak ide o zásielku, ktorá sa vráti po uplynutí úložnej doby pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte alebo tiež v prípade, ak sa zásielka doručovaná poštou vráti Zmluvnej strane s vyznačenou poznámkou, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo s inou poznámkou podobného významu. V prípade doručovania e – mailom sa písomnosť považuje za doručенú momentom jej odoslania adresátovi, ak k jej

odoslaniu prišlo v pracovný deň najneskôr do 16:00 hod., inak o 7:00 hod. nasledujúci pracovný deň po dni jej odoslania. Elektronická správa však nie je doručená v prípade, ak došlo k vráteniu správy ako nedoručiteľnej resp. odosielateľovi bola doručená správa o nedoručení doručovanej elektronickej správy alebo o inej chybe, ktorá nastala počas doručovania.

- 5.4 Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty a e - mailu sa použije adresa (vrátane e – mailového) Budúceho nájomcu uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, ibaže Budúci nájomca oznámi Budúcemu prenajímateľovi novú adresu sídla, e – mailu, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností.
- 5.5 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 5.6 Táto Zmluva môže byť menená len po dohode Zmluvných strán, a to vo forme očíslovaných písomných dodatkov, riadne podpísaných oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.
- 5.7 Ak by niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto Zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým ustanovením, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu, ktorý Zmluvné strany sledovali v čase podpisu tejto Zmluvy.
- 5.8 Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jedno (1) vyhotovenie obdrží Budúci prenajímateľ a dve (2) vyhotovenia obdrží Budúci nájomca.
- 5.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je jej Príloha č. 1 tejto Zmluvy: *Znenie Budúcej zmluvy*.
- 5.10 Zmluvné strany prehlasujú, že táto Zmluva bola spísaná podľa prejavov ich pravej, slobodnej a vážnej vôle, ani v tiesni, či za nápadne nevýhodných podmienok, týmto prejavom zodpovedá a ako takú ju podpisujú:

Budúci prenajímateľ:

V Rovinke, dňa 8. 12. 2019

Obec Rovinka

Milan Kubeš, starosta obce



Budúci nájomca:

V Rovinke, dňa 8. 12. 2019

RG Management, s.r.o.

Roman Giertl, konateľ

PRÍLOHA Č. 1: ZNENIE BUDÚCEJ ZMLUVY

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A O UKONČENÍ DOTERAJŠIEHO NÁJMU

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: *Hlavná 350, 900 41 Rovinka*
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
Bankové spojenie: *Prima banka Slovensko, a.s.*
Číslo účtu: *IBAN SK72 5600 0000 0018 0240 4001*
Konajúci: *Milan Kubeš, starosta obce*

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **RG Management, s.r.o.**
Sídlo: *Bodrocká 5156/9, 821 07 Bratislava*
IČO: 47 155 779
DIČ: 2023776766
IČ DPH: SK 2023776766
Bankové spojenie: [doplniť]
Číslo účtu: [doplniť]
Zapísaný: *obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka č. 89389/B*
Konajúci: *Roman Giertl, konateľ*

(ďalej ako „Nájomca“)

(ďalej spoločne ako „Zmluvné strany“ a jednotlivito ako „Zmluvná strana“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – prevádzkového objektu „Centrum obce“, stavby so súp. číslom 470, postavenej na pozemku parc. č. 2, zapísanej na liste vlastníctva č. 364, vedeného Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, pre okres: Senec, obec: Rovinka, k. ú.: Rovinka (ďalej ako „Budova“).
- 1.2 Nájomca na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 16.01.2015 (int. č. 4/2015) v znení Dodatku č. 1 zo dňa 05.12.2018, užíva nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove, konkrétne miestnosti č. 1.01 1.02 (časť), 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.18 (časť), 1.20 a 1.21

s inventárom, o celkovej výmere 122,39 m², v ktorých prevádzkuje nefajčiarsku kaviareň a cukráreň (ďalej ako „**Pôvodná zmluva**“).

- 1.3 Prenajímateľ prevádzkuje v Budove Detské zábavné centrum Tutti Bambini, ktoré zdieľa niektoré priestory s prevádzkou kaviarne a cukrárne Nájomcu.
- 1.4 Prenajímateľ má záujem ukončiť prevádzku detského zábavného centra, pričom Nájomca má záujem prevziať a pokračovať v prevádzke detského zábavného centra a súčasne spojiť užívanie priestorov kaviarne a cukrárne a detského zábavného centra do jednej prevádzky, s ohľadom na čo uzatvárajú Zmluvní strany túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov a o ukončení doterajšieho nájmu (ďalej ako „**Zmluva**“) za podmienok uvedených nižšie.

Článok II. **Predmet Zmluvy**

- 2.1 Na základe tejto Zmluvy Zmluvné strany ukončujú trvanie Pôvodnej zmluvy, a to ku dňu 28.02.2019. Zmluvné strany sa zaväzujú vyúčtovať všetky vzájomné nároky z Pôvodnej zmluvy v zmluvne dojednaných lehotách, pričom vo vzťahu k vyúčtovaniu zloženej kaucie budú Zmluvné strany postupovať podľa bodu 4.8 tejto Zmluvy.
- 2.2 Predmetom tejto Zmluvy je súčasne záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory v Budove o celkovej úžitkovej ploche **321,05 m²**, a to konkrétne miestnosti č. 1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.18, 1.20, 1.21 na prízemí Budovy a miestnosti č. 2.02, 2.03, 2.04, 2.05, 2.07 (časť), 2.17 na prvom nadzemnom podlaží Budovy, ktorých situačný plán tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Nebytové priestory**“) a hnutelné veci tvoriace vybavenie Nebytových priestorov, ktorých zoznam tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Hnutelné veci**“) (Nebytové priestory a Hnutelné veci ďalej spolu ako „**Predmet nájmu**“) a záväzok Nájomcu uhrádzať dojednané nájomné a platby za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov vo výške a spôsobom upraveným v článku IV. tejto Zmluvy.
- 2.3 Zmluvné strany sa na základe tejto Zmluvy zároveň dohodli, že Nájomcovi bude v rámci užívania umožnené aj užívanie terasy, umiestnenej na príľahlom pozemku nehnuteľnosti, a to parc. č. 5, zastavené plochy a nádvoría, o výmere 262 m², vedenom na LV č. 364, k. ú. Rovinka v rozsahu znázornenom v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Terasa**“). Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany prehlasujú, že na užívanie Terasy je v prípade potreby oprávnený aj Prenajímateľ, čo sa mu Nájomca zaväzuje bez obmedzení v prípade potreby umožniť.
- 2.4 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je **prevádzkovanie nefajčiarskej kaviarne a cukrárne a prevádzka detského zábavného centra.**
- 2.5 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 2.4 tejto Zmluvy je povinný zabezpečiť si Nájomca.
- 2.6 Prenechanie Predmetu nájmu do dočasného užívania Nájomcovi bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Rovinka č. [na doplnenie] zo dňa [na doplnenie].

Článok III. Doba nájmu

- 3.1 Nájomný vzťah sa dohodol na dobu určitú, a to od **01.03.2019 do 31.01.2020**.
- 3.2 Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah zaniká.

Článok IV. Výška nájomného a platobné podmienky

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie Predmetu nájmu je **500,- EUR/mesačne** (slovom: päťsto eur/mesačne) (ďalej ako „Nájomné“).
- 4.2 Nájomné sa platí vždy za mesačné obdobie vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom najskôr dvadsiateho (20.) dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa Nájomné platí. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní od jej vystavenia. Dňom zaplatenia Nájomného sa v zmysle tejto Zmluvy rozumie deň, v ktorom bude Nájomné pripísané na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo uvedený v príslušnej faktúre, ktorá má v prípade rozdielu prednosť.
- 4.3 V Nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov (elektrina, plyn, vodné, stočné, odvoz smetí, vykurovanie a pod.). Zmluvné strany sa dohodli na platbách za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov spôsobom podľa bodu 4.4 a 4.5 tejto Zmluvy.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že stráženie, upratovanie, odvoz a likvidáciu odpadu si je povinný zabezpečiť Nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 4.5 Výška preddavkových platieb za ostatné služby spojené s užívaním Nebytových priestorov bola Zmluvnými stranami dohodnutá v celkovej výške **420,- EUR/mesačne** (slovom: štyristodvadsať eur/mesačne) (ďalej ako „Platby za služby“). Úhrady preddavkových Platieb za služby je Nájomca povinný vykonávať spoločne s platbami Nájomného podľa bodu 4.2 tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný najmenej raz ročne vykonať vyúčtovanie Platieb za služby uhradených Nájomcom, a to najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia vyúčtovania od príslušných dodávateľov energií. V prípade nedoplatku na Platbách za služby na základe vyúčtovania je Nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť do štrnástich (14) dní od doručenia vyúčtovania na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo uvedený v príslušnej vyúčtovacej faktúre, ktorá má v prípade rozdielu prednosť. V prípade preplatku na Platbách za služby je Prenajímateľ povinný tento preplatok uhradiť do štrnástich (14) dní na bankový účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo oznámený Prenajímateľovi po uzatvorení tejto Zmluvy v prípade zmeny. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že (a) pre účely vyúčtovania nákladov za plyn, prislúcha k Predmetu nájmu podiel vo výške 40 % z celkových dodávateľom vyúčtovaných nákladov na dodávku plynu pre Budovu; a súčasne (b) pre účely vyúčtovania nákladov za vodné a stočné prislúcha k Predmetu nájmu podiel vo výške 20 % z celkových dodávateľom vyúčtovaných nákladov na vodné a stočné pre Budovu a súčasne (c) pre účely vyúčtovania nákladov za elektrinu prislúcha k Predmetu nájmu podiel vo výške 80 % z celkových dodávateľom vyúčtovaných nákladov na dodávku elektriny pre Budovu.

- 4.6 Výška Nájomného môže byť jednostranne upravovaná Prenajímateľom v nadväznosti na zmenu miery čistej inflácie v SR oficiálne uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok k 1.1. nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene. Výška Platieb za služby podľa bodu 4.5 tejto Zmluvy môže byť Prenajímateľom jednostranne upravená tiež vzhľadom na aktuálnu výšku cien jednotlivých služieb platenú dodávateľom týchto služieb.
- 4.7 V prípade, že Nájomca je s platením Nájomného alebo Platbami za služby alebo nedoplatkov na ich vyúčtovaniach podľa tohto článku Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zložiť do rúk Prenajímateľa kauciu vo výške **1.000,- EUR** (slovom: jedentisícosemsto eur) (ďalej ako „**Kaucia**“). Zmluvné strany sa súčasne výslovné dohodli, že kaucia zložená do rúk Prenajímateľa podľa Pôvodnej zmluvy sa dňom účinnosti tejto Zmluvy považuje za Kauciu zloženú podľa tejto Zmluvy.
- 4.9 V prípade, že počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy dôjde na/v Predmete nájmu ku vzniku škody, za ktorú je v zmysle ustanovení tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov zodpovedný Nájomca, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku na náhradu tejto škody zo zloženej Kaucie.
- 4.10 V prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté Nájomné, Platby za služby, nedoplatky na vyúčtovaniach Platieb za služby riadne a včas, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej Kaucie.
- 4.11 O použití Kaucie spôsobom podľa bodu 4.9 a/alebo 4.10 tejto Zmluvy Prenajímateľ informuje písomne Nájomcu, pričom Prenajímateľ zároveň vyzve Nájomcu na doplnenie Kaucie na pôvodnú výšku. Nájomca je povinný Kauciu doplniť najneskôr do piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa Nájomcovi. Porušenie povinnosti Nájomcu doplniť Kauciu v stanovenej lehote sa považuje za hrubé porušenie povinnosti Nájomcu a zakladá právo Prenajímateľa na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 4.12 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený aj po skončení nájmu ponechať si Kauciu až do času vyúčtovania Platieb za služby podľa bodu 4.5 tejto Zmluvy a použiť Kauciu na úhradu prípadných nedoplatkov Nájomcu z vyúčtovania, prípadne iných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi, a to najmä na úhradu nákladov spojených s uvedením Predmetu nájmu po skončení nájmu do stavu, v akom bol Predmet nájmu Nájomcovi odovzdaný s prihliadnutím na bežné opotrebenie, za predpokladu, ak boli tieto náklady vynaložené v súvislosti s porušením povinnosti Nájomcu. Časť Kaucie, ktorá nebude použitá podľa predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy, spolu s preplatkom dosiahnutým podľa vyúčtovania Platieb za služby sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť Nájomcovi do štrnástich (14) dní odo dňa vykonania vyúčtovania podľa bodu 4.5 tejto Zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1 Zmluvné strany konštatujú, že Predmet nájmu bol v časti priestorov a vybavenia kaviarne a cukrárne Nájomcovi už odovzdaný z titulu ich užívania na základe doterajšieho nájomného vzťahu podľa Pôvodnej zmluvy. Odovzdanie priestorov detského zábavného centra sa uskutoční

protokolárne najneskôr v deň začatia doby nájmu, a to v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

- 5.2 Prenajímateľ je povinný udržiavať Nebytového priestory počas celej doby platnosti tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie za podmienok uvedených v nasledovných ustanoveniach tohto článku Zmluvy.
- 5.3 Prenajímateľ nie je povinný udržiavať Hnutel'né veci v prevádzkyschopnom stave a nezodpovedá za prípadné poškodenie, zničenie, alebo iné znefunkčnenie alebo opotrebenie Hnutel'ných vecí. Zničením Hnutel'nej veci nájom k nej zaniká. Prenajímateľ pritom nie je povinný zabezpečiť Nájomcovi náhradu za zničenú Hnutel'nú vec. V prípade, ak za zničenie Hnutel'nej veci zodpovedá Nájomca (t. j. vec bola zničená konaním v rozpore s bežným užívaním veci resp. vec bola zničená inak ako v dôsledku bežného opotrebenia) zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za škodu. V prípade, ak Nájomca má záujem poškodenú Hnutel'nú vec ďalej užívať, náklady na opravu si hradí Nájomca v celom rozsahu sám, pričom Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť Nájomcovi náhradu za jej opravu. Zmluvné strany výslovne deklarujú, že výška Nájomného zohľadňuje uvedené dojednanie Zmluvných strán ako aj stav a opotrebenie Hnutel'ných vecí, z dôvodu čoho nemá Nájomca voči Prenajímateľovi z titulu stavu, funkčnosti a prevádzkyschopnosti Hnutel'ných vecí žiadne nároky a v prípade zničenia Hnutel'nej veci a zániku nájmu k nej sa výška Nájomného podľa tejto Zmluvy nemení.
- 5.4 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca je povinný znášať aj bežné opravy a udržiavacie práce vzťahujúce sa k Nebytovým priestorom v plnej výške na vlastné náklady.
- 5.5 Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky škody, ktoré porušením tejto Zmluvy na Predmete nájmu spôsobil on, jeho podnájomcovia, zákazníci alebo tretie osoby, ktorých vstup do Predmetu nájmu umožnil alebo ktorým užívanie Predmetu umožnil Nájomca.
- 5.6 Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých hygienických noriem a predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, hygieny, požiarnych predpisov a predpisov ochrany životného prostredia a nakladania s odpadmi pri užívaní Predmetu nájmu. Za zabezpečenie úloh na danom úseku Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu. Nájomca zabezpečí vykonávanie kontroly dodržiavania požiarnych a bezpečnostných predpisov. Prípadné pokuty, ktoré budú Prenajímateľovi z dôvodu porušenia tohto záväzku uložené, znáša Nájomca.
- 5.7 Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu zabezpečiť vlastné stráženie Nebytových priestorov, upratovanie a odvoz komunálneho odpadu.
- 5.8 Nájomca sa zaväzuje strpieť krátkodobé výpadky (do 48 hodín od ohlásenia) elektrickej energie, vykurovania, plynu a vody, ktoré nezapríčinil Prenajímateľ úmyselne, resp. svojou hrubou neobalost'ou a snaží sa o ich rýchle odstránenie a nebude si na základe uvedených skutočností uplatňovať voči Prenajímateľovi akékoľvek právne nároky.
- 5.9 Nebytové priestory ako súčasť Budovy, a Hnutel'né veci nachádzajúce sa vo vlastníctve Prenajímateľa, sú zo strany Prenajímateľa poistené v rámci poistenia majetku obce. Ostatné veci vnosené do Predmetu nájmu Nájomcom si je Nájomca povinný dať poistiť sám. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu umiestnené v Nebytových priestoroch.

- 5.10 *Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na výkon svojej podnikateľskej činnosti a účel nájmu podľa bodu 2.4 tejto Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.*
- 5.11 *Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv a prípadných vzniknutých škôd na Nebytových priestoroch. Nesplnením tejto povinnosti nesie Nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.*
- 5.12 *Nájomca zabezpečí údržbu a revízie vybraných technických zariadení, ktoré do Nebytových priestorov vniesol na vlastné náklady. Súčasne sa Nájomca v termíne do 31.08.2019 zaväzuje vykonať predpísané revízie a údržbu všetkých zariadení detského centra (t.j. aj tých, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa) a súčasne odstrániť zistené nedostatky a vykonať potrebné opravy vo vlastnom mene a na vlastné náklady. O výsledku týchto revízií a vykonaných nápravách bude bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa.*
- 5.13 *Nájomca je povinný za účelom vykonania kontroly užívania Predmetu nájmu umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu na žiadosť Prenajímateľa za účasti Nájomcu alebo ním poverenej osoby v prípade nekrízových situácií. Pre účely riešenia krízových situácií (živelná pohroma, požiar, havárie potrubí, výstražné telefonáty) poskytne Nájomca Prenajímateľovi duplikáty kľúčov do Predmetu nájmu v zapečatenej obálke. Ich použitie bude neodkladne nahlásené Nájomcovi.*
- 5.14 *Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.*
- 5.15 *V prípade, ak pre poruchu, ktorú Prenajímateľ nezapríčinil úmyselne treba na nevyhnutnú dobu opravy obmedziť užívanie Predmetu nájmu, príp. vystáňovať časť, alebo celé Nebytové priestory, Nájomca sa zaväzuje vyprázdniť Nebytové priestory, resp. ich časť bez akéhokoľvek nároku na náhradu nákladov. Nájomca vyprázdni Nebytové priestory v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opravy. Pri vystáňovaní z poškodených Nebytových priestorov, príp. ich častí, nebude Nájomca za vystáňované Nebytové priestory, príp. ich časť platiť Nájomné, resp. pomernú časť Nájomného počas celej doby vystáňovania*
- 5.16 *Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade, ak by Nájomca aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa takéto stavebné úpravy alebo stavebné zásahy vykonal, nemá vo vzťahu k Prenajímateľovi nárok na úhradu žiadnych s tým súvisiacich nákladov ani nárok na vyplatenie hodnoty zhodnotenia Predmetu nájmu, a to ani v prípade, ak tieto budú Nájomcom v Predmete nájmu po skončení nájmu ponechané. V danom prípade sa má za to, že uskutočnené stavebné úpravy a stavebné zásahy prenecháva po skončení nájmu Nájomca bezodplatne Prenajímateľovi.*
- 5.17 *Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa umiestňovať reklamy na fasáde Budovy.*

Článok VI. Ukončenie nájmu

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:
- a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - c) výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán z akéhokoľvek dôvodu, pričom výpovedná lehota je stanovená na tri (3) mesiace a začína plynúť dňom doručenia výpovede druhej Zmluvnej strane,
 - d) výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán podľa príslušných ustanovení o spôsoboch skončenia nájmu uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je stanovená na jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane,
 - e) okamžitým odstúpením zo strany Prenajímateľa, okrem dôvodov uvedených v iných ustanoveniach tejto Zmluvy, aj v prípade ak:
 - Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného podľa článku IV. tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní od jeho splatnosti;
 - Nájomca aj napriek upozorneniu užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou; Nájomca dal Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - Nájomca poruší ustanovenia článku IV. bod 4.11 tejto Zmluvy o viac ako tridsať (30) dní, alebo článku V. bod 5.6, 5.10, 5.11, 5.12, 5.16 a 5.17 tejto Zmluvy;
 - bol na majetok Nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie, príp. návrh na vykonanie exekúcie.
- 6.2 Ku dňu skončenia trvania nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať a vrátiť ho Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal (v stave odsúhlasených stavebných a technických úprav), ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu zodpovedá obvyklému opotrebeniu. V prípade, ak ku skončeniu doby nájmu Nájomca Predmet nájmu nevypracuje a/alebo neuvedie Predmet nájmu do pôvodného stavu, je oprávnený urobiť tak Prenajímateľ na náklady Nájomcu, pričom je Prenajímateľ oprávnený majetok Nájomcu nachádzajúci sa v Predmete nájmu zadržať, odpredať a výťažok z predaja započítať voči dlžobe Nájomcu, resp. zlikvidovať, ak je majetok neupotrebitelný. S uvedenými úkonmi Prenajímateľa Nájomca výslovné súhlasí.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode oboch Zmluvných strán výlučne v písomnej forme číslovaného dodatku k tejto Zmluve.
- 7.2 Všetky písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať na adresu Zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak oznámenú. Zásielka sa bude považovať za doručenú dňom prevzatia zásielky alebo dňom odmietnutia prevziať zásielku. V prípade, ak sa zásielka odoslaná doporučenou poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak oznámenú vráti ako

nedoručená, považuje sa zásielka za doručení na tretí (3.) deň od jej odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nezvedel.

- 7.3 *Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené osobitne touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.*
- 7.4 *Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.*
- 7.5 *Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú Zmluvnú stranu.*
- 7.6 *Prílohy tvoriace neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy:*
- Príloha č. 1: Preberací protokol*
 - Príloha č. 2: Situačný plán Nebytových priestorov*
 - Príloha č. 3: Zoznam Hnutel'ných vecí*
 - Príloha č. 4: Situácia terasy*
- 7.7 *Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu Zmluvy porozumeli, že Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu podpisujú.*

PODPISY ZMLUVNÝCH STRÁN