

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

NP-03/2014

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovení Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov medzi:

Obchodné meno: **Mesto Trebišov**
Sídlo: M. R. Štefánika 862/204, 075 25 Trebišov
IČO: 00 331 996
DIČ: 2020773590
bankové spojenie: VÚB a.s., číslo účtu: 19325622/0200
zastúpené: Ing. Mariánom Kolesárom, primátorom
(ďalej len „prenajímateľ“)

na jednej strane

a

I.

Obchodné meno: **Martin Štec MaS**
Sídlo: Chemlonská 1, 066 01 Humenné
IČO: 44 507 542
IČ DPH: SK1031345667
(ďalej len „nájomca v prvom rade“)

II.

Obchodné meno: **Jozef Drigan DRI - OPTIKA**
Sídlo: M.R.Štefánika 269, 075 01 Trebišov
IČO: 30 241 375
IČ DPH: SK1024234926
(ďalej len „nájomca v druhom rade“)

na druhej strane

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

takto:

1. PREDMET ZMLUVY

1.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Trebišove na ulici Komenského a to:

- nebytového priestoru 1-130, súpisné číslo 2137, stojaceho na pozemku parcelné č. 2158/22, parcela registra „C KN“, ktorý je Okresným úradom v Trebišove, katastrálnym odborom vedený na LV č. 5956 pre katastrálne územie Trebišov, (ďalej len „nehuteľnosť“).

1.2 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi v prvom rade a nájomcovi v druhom rade (ďalej len „nájomcovia“) do dočasného odplatného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti o celkovej výmere priestorov **89,18 m²**, v členení:

- | | | |
|--------------------------------------|----------|------------------------------|
| a) plochy pre komerčné využitie (KP) | o výmere | 67,24 m² , |
| b) ostatné plochy (OP) | o výmere | 21,94 m² . |

Priestory sú polohovo vyznačené v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „**priestory**“).

1.3 Prenajímateľ prenecháva nájomcom priestory do nájmu vrátane zariadenia a vybavenia dlhodobým hmotným majetkom a krátkodobým hmotným majetkom, ktorý je špecifikovaný v protokole o odovzdaní a prevzatí priestorov (článok 1 ods. 1.4 tejto zmluvy) (ďalej spoločne len „**zariadenie**“).

1.4 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcom priestory a zariadenie do užívania najneskôr do siedmych (7) dní odo dňa podpisu tejto zmluvy, nie však skôr ako nájomcovia zaplatia prenajímateľovi depozit podľa článku 5 tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí priestorov a zariadenia spíšu zmluvné strany protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov v dvoch (2) vyhotoveniach, po jednom (1) vyhotovení pre každú zmluvnú stranu, v ktorom uvedú najmä:

- stav, v akom sa priestory nachádzajú v deň odovzdania a prevzatia,
- zoznam zariadenia a jeho stav, ak sa v priestoroch nachádza,
- stav určených meradiel,
- poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov,
- iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiada prenajímateľ alebo nájomcovia,
- miesto a dátum spísania zápisnice,
- podpis prenajímateľa a podpis nájomcov.

Súčasťou protokolu bude fotodokumentácia priestorov a zariadenia vyhotovená prenajímateľom v deň odovzdania priestorov.

1.5 Za zmluvné strany sú priestory oprávnené odovzdať a prevziať osoby uvedené v článku 13 ods. 13.2 tejto zmluvy.

1.6 Táto zmluva bola uzatvorená na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže.

2. ÚČEL NÁJMU

2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi v prvom rade priestory za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti a to prevádzkovania potravinárskeho tovaru a nájomcovi v druhom rade na prevádzkovanie očnej optiky. Nájomcovia sú povinní zachovávať tento účel po celý čas trvania nájmu.

2.2 Účel nájmu môže nájomcovia zmeniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

3. DOBA NÁJMU

3.1 Táto zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú počnúc dňom účinnosti zmluvy**.

3.2 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
- b) uplynutím výpovednej lehoty s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou s **dvoj (2) mesačnou** výpovednou lehotou aj bez uvedenia dôvodu s tým, že výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sú povinné riadiť sa aj počas plynutia výpovednej lehoty touto zmluvou,
- c) odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak ktorákoľvek zo zmluvných strán podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada,
- d) dňom zániku oprávnenia na vykonávanie činnosti, ktorá je účelom nájmu,
- e) dňom:
 - vstupu aspoň jedného z nájomcov do likvidácie,
 - vyhlásenia konkurzu na majetok aspoň jedného z nájomcov,
 - zastavenia konkurzného konania pre nedostatok majetku aspoň jedného z nájomcov.

3.3 V prípade skončenia nájmu sa nájomcovia zaväzujú priestory vypratať a odovzdať do pätnástich (15) dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto zmluvy prenajímateľovi alebo ním splnomocnenej osobe v stave, v akom ich prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Z dôvodu vylúčenia akýchkoľvek pochybností, sú obaja nájomcovia povinní odstrániť z nehnuteľnosti a priestorov všetky ním nainštalované, osadené a/alebo vylepené označenia a nápisy a všetko ním nainštalované a/alebo osadené zariadenie.

3.4 O odovzdaní a prevzatí priestorov spíšu zmluvné strany protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov. Na protokol sa rovnako použijú ustanovenia článku 1 ods. 1.4 tejto zmluvy.

3.5 Na základe dohody zmluvných strán, ak nájomcovia neodovzdajú priestory v lehote uvedenej v odseku 3.3 tohto článku, môže prenajímateľ priestory od vecí vnesených do priestorov nájomcami na náklady nájomcov vypratať za účasti notára a začať užívať priestory. Prípadné následky oprávneného postupu prenajímateľa podľa tohto odseku nie sú škodou, za ktorú by prenajímateľ zodpovedal, a nájomcovia nebudú oprávnení požadovať od prenajímateľa náhradu škody spôsobenú vyprataním priestorov podľa tohto odseku. Nájomcovia sa zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi všetky náklady vzniknuté s vyprataním priestorov podľa tohto odseku bez zbytočného odkladu potom, ako mu bude prenajímateľom oznámená celková suma týchto nákladov. Nájomcovia podpisom tejto zmluvy súhlasia s uvedeným postupom prenajímateľa.

4. NÁJOMNÉ

4.1 Nájomné za užívanie priestorov o výmere **89,18 m²** bolo určené dohodou zmluvných strán takto:

Celkové ročné nájomné pre nájomcu v prvom rade za výmeru **42,44 m²** vo výške **1 827,60 €**.

Celkové ročné nájomné pre nájomcu v druhom rade za výmeru **46,74 m²** vo výške **2 012,40 €**.

4.2 Nájomca v prvom rade sa zaväzuje platiť nájomné v štvrtročných splátkach vo výške **456,90 €**, slovom (**štyristopäťdesiatšesť eur a deväťdesiat centov**).

Nájomca v druhom rade sa zaväzuje platiť nájomné v štvrtročných splátkach vo výške **503,10 €**, slovom (**päťstotri eur a desať centov**).

4.3 Nájomné podľa odsekov 4.1 a 4.2 tohto článku môže byť vždy k začiatku nového kalendárneho štvrťroka upravené jednostranným právnym úkonom prenajímateľa:

- a) z titulu nárastu preukázaných výdavkov prenajímateľa súvisiacich s nehnuteľnosťou, a to o sumu zodpovedajúcu rozdielu medzi výdavkami pred takým zvýšením a po takomto zvýšení, alebo
- b) z titulu zmeny prílohy č. 2, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, ktorým sa stanovuje výška nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov na území mesta Trebišov alebo iným všeobecne záväzným právnym predpisom, aj to len v prípade, že takto novo stanovená minimálna výška nájomného prekročí výšku dohodnutého nájomného podľa tejto zmluvy,

Nájomcovia sú povinní platiť takto zvýšené nájomné od času uvedeného vo faktúre.

- 4.4 **Úhrady za plnenia poskytované s nájmom.** V nájmomnom podľa odseku 4.1 tohto článku nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s nájmom (elektrická energia, tepelná energia, vodné a stočné).
- 4.5 Na základe dohody zmluvných strán si nájomcovia uzatvoria osobitné zmluvy na dodávku tepla, teplej a studenej vody a stočného so správcom bytového domu Bytovým podnikom Trebišov, s.r.o. a elektrickej energie priamo s jej dodávateľom. Prenajímateľ im k tomu poskytne všetku rozumne požadovanú súčinnosť.
- 4.6 **Miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.** V nájmomnom podľa odseku 4.1 tohto článku nie je zahrnutý miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Nájomcovia sú povinní podať ohlásenie o vzniku poplatkovej povinnosti v lehote do 30 dní od uzatvorenia tejto zmluvy. Akékoľvek náklady spojené likvidáciou a odvozom odpadu znášajú v celom rozsahu nájomcovia.

5. DEPOZIT

- 5.1 Na základe dohody zmluvných strán sa nájomcovia zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi v lehote najneskôr do odovzdania priestorov podľa článku 1 ods. 1.4 tejto zmluvy ako depozit sumu **vo výške zábezpeky zloženej prenajímateľovi** v rámci obchodnej verejnej súťaže, ktorej výsledkom je táto zmluva.
- 5.2 Depozit bude slúžiť na zabezpečenie pohľadávok prenajímateľa voči nájomcom vzniknutých na základe tejto zmluvy alebo vzniknutých z porušenia povinnosti nájomcov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 5.3 Prenajímateľ nie je oprávnený s depozitom disponovať s výnimkou použitia depozitu na úhradu peňažných záväzkov nájomcov voči prenajímateľovi, s ktorých platením sú nájomcovia, resp. jeden z nich v omeškaní. O použití depozitu prenajímateľ písomne informuje nájomcov bez zbytočného odkladu.
- 5.4 V prípade, že z akýchkoľvek dôvodov klesne výška depozitu pod sumu podľa odseku 5.1 tohto článku, nájomcovia sú povinní doplniť depozit na pôvodnú výšku podľa odseku 5.1 tohto článku, a to v lehote pätnástich (15) dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľa podľa odseku 5.3 tohto článku.
- 5.5 V prípade skončenia nájmu sú nájomcovia oprávnení započítať voči depozitu všetky nesplatené peňažné záväzky nájomcov voči prenajímateľovi. Zvyšok depozitu prenajímateľ vráti nájomcom do tridsiatich (30) dní od skončenia nájmu.

6. PLATOBNÉ PODMIENKY

- 6.1 Nájomcovia sú povinní nájomné, depozit, alebo akékoľvek iné platby podľa tejto zmluvy platiť na bankový účet prenajímateľa uvedený vo faktúre.
- 6.2 Nájomné za jednotlivé kalendárne štvrťroky je splatné do 15. dňa prvého mesiaca kalendárneho štvrťroka.
- 6.3 Nájomcovia sa zaväzujú platiť nájomné štvrťročne vopred na základe faktúry prenajímateľa doručenej nájomcom s tým, že prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcom najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho kalendárneho štvrťroka. V prípade omeškania prenajímateľa s doručením faktúry podľa predchádzajúcej vety, je nájomné za príslušný kalendárny štvrťrok splatné v lehote do 15 dní od doručenia faktúry. Nájomné za prvý kalendárny štvrťrok (resp. časť štvrťroka) sú nájomcovia povinní zaplatiť do 15 dní od začatia nájmu na základe faktúry prenajímateľa.
- 6.4 Pre prípad omeškania nájomcov s platením nájomného a/alebo úhrad za plnenia poskytované s nájmom podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platení úrokov z omeškania vo výške 0,05% zo sumy, s ktorou sú nájomcovia v omeškaní, za každý deň omeškania.

7. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

- 7.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a udržiavať priestory a zariadenie počas celej doby nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel a za podmienok stanovených v tejto zmluve.
- 7.2 Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu priestorov a zariadenia v sprievode nájomcov alebo ním splnomocnenej osoby, ak o to prenajímateľ písomne alebo telefonicky aspoň jeden (1) deň vopred požiada tak, aby sa kontrola priestorov a zariadenia vykonala počas prevádzkových hodín nájomcov.
- 7.3 Prenajímateľ nezodpovedá za akúkoľvek škodu vzniknutú na veciach nájomcov nachádzajúcich sa v priestoroch.

8. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCOV

- 8.1 Nájomcovia sú povinní užívať v priestory v súlade s touto zmluvou, so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami a udržiavať priestory ich zariadenie v stave, v akom ich prevzali, najmä udržiavať čistotu priestorov a neskladovať a nelikvidovať v priestoroch akýkoľvek odpad.
- 8.2 Nájomcovia sú oprávnení so súhlasom prenajímateľa zapísať adresu, na ktorej sa priestory nachádzajú, ako svoje sídlo alebo miesto podnikania do obchodného a/alebo živnostenského registra. Tým nie je dotknutá možnosť zapísať adresu, na ktorej sa priestory nachádzajú do živnostenského registra ako prevádzkareň nájomcov, s uvedeným prenajímateľ podpisom tejto zmluvy súhlasí.
- 8.3 Nájomcovia sa zaväzujú na vlastné náklady vykonávať celoročnú údržbu verejných priestranstiev bezprostredne príľahlých k nehnuteľnosti, v ktorej sa priestory nachádzajú, a to v rozsahu stanovenom všeobecne záväzným nariadením Mesta Trebišov č. 130/2013 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území Mesta Trebišov v znení neskorších predpisov alebo všeobecne záväzným nariadením Mesta Trebišov, ktoré nahradí toto všeobecne záväzné nariadenie, inak zodpovedá za všetku škodu tým spôsobenú.

- 8.4 Nájomcovia sú povinní oznámiť prenajímateľovi včas potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ na svoje náklady, pričom nájomcovia nesú zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti a nemajú nároky, ktoré by im inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať priestory. Nájomcovia sú povinní umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv. Nájomcovia sa zaväzujú poskytovať prenajímateľovi všetku súčinnosť potrebnú k vykonaniu opráv a znášať obmedzenia užívania priestorov a zariadenia v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv, pričom prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať takéto opravy, pokiaľ to bude možné v prevádzkových hodinách nájomcov.
- 8.5 Nájomcovia sú povinní vykonávať v priestoroch všetky drobné opravy, bežnú údržbu na vlastné náklady, a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov. V prípade zariadenia sú nájomcovia povinní vykonávať drobné opravy len prostredníctvom autorizovaných servisov určených výrobcom jednotlivých zariadení. Ak sa zmení drobná závada v dôsledku jej včasného neodstránenia nájomcami na závalu nie drobnú, je povinnosťou nájomcov odstrániť i túto závalu výlučne na vlastné náklady.
- 8.6 Nájomcovia sú taktiež povinní vykonať drobnú opravu alebo bežnú údržbu najneskôr do troch (3) pracovných dní po tom, čo ho na to ústne alebo písomne upozornil/vyzval prenajímateľ.
- 8.7 Nájomcovia sú oprávnení vykonávať akékoľvek zmeny alebo úpravy zariadenia vždy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami, inak zodpovedá za všetku škodu tým spôsobenú.
- 8.8 Nájomcovia sú oprávnení vykonávať stavebné a iné úpravy v priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami, inak zodpovedajú za všetku škodu tým spôsobenú.
- 8.9 Nájomcovia sú oprávnení umiestniť svoje obchodné meno alebo iné obchodné označenie na fasáde nehnuteľnosti, v ktorej sa priestory nachádzajú, ktoré bude vizuálne korešpondovať s fasádou nehnuteľnosti, a to so súhlasom prenajímateľa a pod podmienkou potrebných súhlasov alebo povolení príslušných orgánov verejnej správy s umiestnením takéhoto označenia. V prípade splnenia podmienok uvedených v tomto odseku nie je prenajímateľ oprávnený odmietnuť súhlas s umiestnením obchodného mena alebo iného obchodného označenia nájomcov na fasáde nehnuteľnosti.
- 8.10 Nájomcovia sú oprávnení užívať priestory, na účely stanovené touto zmluvou, nepretržite, aj v nočných hodinách, počas sobôt, nedeľ, štátnych sviatkov a dní pracovného pokoja.
- 8.11 Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať priestory do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 8.12 Nájomcovia sa zaväzujú umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu priestorov v súlade s článkom 7 ods. 7.2 tejto zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť prenajímateľovi všetku súčinnosť.
- 8.13 Nájomcovia zodpovedajú prenajímateľovi za všetky škody na majetku prenajímateľa a na živote, zdraví a majetku tretích osôb, spôsobené porušením akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej zo všeobecne záväzných právnych predpisov a tejto zmluvy. Za škodu sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie (pokuty) uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy za porušenie týchto povinností, ak tieto povinnosti podľa tejto zmluvy zaťažovali nájomcov a nie prenajímateľa, ktoré boli prenajímateľovi po vyčerpaní opravných prostriedkov uložené, ak prenajímateľ riadne a včas umožnil nájomcom uplatňovať v príslušných konaniach všetky dostupné návrhy, opravné prostriedky a námietky, o ktorých uplatnenie v týchto konaniach alebo za účelom začatia opravných konaní nájomcovia prenajímateľa písomne požiadal, a ak náklady

spojené s uplatňovaním týchto návrhov, opravných prostriedkov a námietok nájomcovia prenajímateľovi na jeho žiadosť zaplatili.

9. STAVEBNÉ ÚPRAVY

- 9.1 Na účely tejto zmluvy sa stavebnou úpravou rozumie najmä zmena vnútorného dispozičného riešenia priestorov, zmeny rozvodov ako aj zmena vonkajšieho vzhľadu priestorov.
- 9.2 Na základe dohody zmluvných strán sú nájomcovia počas trvania tejto zmluvy oprávnení vykonávať stavebné úpravy priestorov len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s označením stavebných úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje, a časového harmonogramu uskutočnenia stavebných úprav. K žiadosti o udelenie súhlasu sú nájomcovia povinní vopred odovzdať prenajímateľovi písomnú špecifikáciu stavebných úprav a navrhovaný harmonogram prác. V prípade, ak si stavebné úpravy vyžadujú povolenie, súhlas a/alebo rozhodnutie orgánov verejnej správy, presná špecifikácia stavebných úprav musí zodpovedať všetkým požiadavkám na udelenie takéhoto povolenia, súhlasu a/alebo rozhodnutia a musí byť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami, aj keď nie sú právne záväzné. Nájomcovia sú povinní zabezpečiť takéto povolenie, súhlas a/alebo rozhodnutie na vlastné náklady pred začatím vykonávania stavebných úprav, ináč nie je oprávnený stavebné úpravy realizovať.
- 9.3 Prenajímateľ sa zaväzuje udeliť nájomcom súhlas s realizáciou stavebných úprav za splnenia nasledovných podmienok:
- vykonávanie stavebných úprav neobmedzí nad mieru primeranú pomerom prenajímateľa a/alebo ostatných nájomcov v nehnuteľnosti,
 - stavebné úpravy nebudú zasahovať do nosných konštrukcií nehnuteľností spôsobom, ktorý by mohol akokoľvek ohroziť nehnuteľnosť ako celok,
 - stavebné úpravy nebudú podstatným spôsobom meniť vonkajší vzhľad nehnuteľnosti,
 - stavebné úpravy budú realizované výlučne na náklady nájomcov, v súlade s touto zmluvou a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami, aj keď nie sú právne záväzné.
- 9.4 Technické zhodnotenie priestorov v dôsledku realizovaných stavebných úprav budú odpisovať nájomcovia. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomcovia budú zahŕňať výdavky na technické zhodnotenie priestorov zrealizované na svoje náklady do svojich daňových odpisov.
- 9.5 Vlastnícke právo prenajímateľa k priestorom zostáva akýmikoľvek nájomcami podľa tejto zmluvy vykonanými stavebnými úpravami nedotknuté (technické zhodnotenie a pod.).
- 9.6 Pre prípad skončenia tejto zmluvy nájomcovia, na základe dohody zmluvných strán, bezodplatne prevádzajú na prenajímateľa vlastnícke právo k vybaveniu, príslušenstvu a súčasťam priestorov, ktoré boli vytvorené stavebnými úpravami podľa tejto zmluvy (technické zhodnotenie a pod.).

10. BEZPEČNOSŤ A OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- 10.1 Počas trvania tejto zmluvy sa nájomcovia zaväzujú dodržiavať právne predpisy a plniť úlohy najmä na úseku ochrany pred požiarmi na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia

podmienok na účinné zdolávanie požiarov (ďalej len „PO“) v nehnuteľnosti prenajímateľa. Nájomcovia sú povinní ochraňovať a zlepšovať stav životného prostredia a všetkých jeho zložiek, najmä ovzdušia, vôd, hornín, pôdy a organizmov (ďalej len „ŽP“). Najmä je povinný predchádzať znečisťovaniu ŽP a poškodzovaniu ŽP a minimalizovať nepriaznivé dôsledky svojej činnosti počas trvania tejto zmluvy na ŽP. Nájomcovia preberajú vo vzťahu k prenajímateľovi plnú zodpovednosť za ekologickú ujmu, ktorú pri plnení tejto zmluvy spôsobí.

- 10.2 Za vytvorenie podmienok na zaistenie PO a ochrany ŽP, zabezpečenie a vybavenie priestorov počas trvania tejto zmluvy a za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj technických noriem počas trvania tejto zmluvy v priestoroch zodpovedajú v plnom rozsahu a výlučne nájomcovia.
- 10.3 Za účelom preškolenia prenajímateľ poskytol nájomcom písomné informácie a pokyny za zaistenie PO platné v podmienkach prenajímateľa.
- 10.4 Prípadné nedostatky informácií a pokynov poskytnutých prenajímateľom sú nájomcovia povinní uplatniť písomne pred začatím užívania priestorov podľa tejto zmluvy, inak platí, že nájomcovia dostali potrebné a dostatočné informácie a pokyny na zaistenie PO a ochranu ŽP platné v podmienkach prenajímateľa a že plnenie žiadnych ďalších povinností na úseku PO a ochrany ŽP sa zo strany prenajímateľa nevyžaduje. Nájomcovia sú povinní písomne uplatňovať u prenajímateľa nedostatky týkajúce sa PO a ochrany ŽP, ktoré sa vyskytnú neskôr počas trvania tejto zmluvy, za odstránenie ktorých zodpovedá prenajímateľ.
- 10.5 V rámci ochrany ŽP sú nájomcovia povinní predchádzať vzniku odpadov a s prípadnými odpadmi vznikajúcimi počas trvania tejto zmluvy je povinný nakladať alebo inak zaobchádzať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi na úseku odpadového hospodárstva (ďalej len „OH“) tak, aby bol naplnený jeho účel.
- 10.6 Nájomcovia sú povinní na požiadanie prenajímateľa preukázať splnenie svojich povinností na úseku PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH v lehote troch (3) pracovných dní od dňa doručenia písomnej žiadosti prenajímateľa.
- 10.7 Nájomcovia zodpovedajú prenajímateľovi za všetky škody spôsobené porušením akejkoľvek povinnosti na úseku PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH. Za škodu sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie (pokuty) uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy za porušenie povinnosti na úseku PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH, ak tieto povinnosti podľa tohto článku zaťažovali nájomcov a nie prenajímateľa, ktoré boli prenajímateľovi po vyčerpaní opravných prostriedkov uložené, ak prenajímateľ riadne a včas umožnil nájomcom uplatňovať v príslušných konaniach všetky dostupné návrhy, opravné prostriedky a námietky, o ktorých uplatnenie v týchto konaniach alebo za účelom začatia opravných konaní nájomcovia prenajímateľa písomne požiadali, a ak náklady spojené s uplatňovaním týchto návrhov, opravných prostriedkov a námietok nájomcovia prenajímateľovi na jeho žiadosť zaplatili.
- 10.8 Porušovanie pravidiel PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH podľa tejto zmluvy zo strany nájomcov oprávňuje prenajímateľa bez ďalšieho kedykoľvek od tejto zmluvy odstúpiť.

11. SANKCIE, ODSŤUPENIE OD ZMLUVY A ZABEZPEČENIE

11.1 V prípade porušenia povinnosti nájomcov vyplývajúcej z:

- a) ustanovenia článku 2 ods. 2.1 a 2.2 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov zmluvnú pokutu vo výške **1 000 €** za každé jednotlivé porušenie povinnosti,

- b) ustanovenia článku 3 ods. 3.3 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov zmluvnú pokutu za neodovzdanie priestorov vo výške **štvrtročnej splátky nájomného podľa článku 4 ods. 4.2 tejto zmluvy**, a za nevypratanie a neuvedenie priestorov do pôvodného stavu zmluvnú pokutu vo výške **1 000 €**,
- c) ustanovenia článku 5 ods. 5.4 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov zmluvnú pokutu vo výške **0,05 % denne** zo sumy, ktorú sú nájomcovia povinní zaplatiť na doplnenie depozitu do pôvodnej výšky podľa článku 5 ods. 5.1 tejto zmluvy,
- d) ustanovenia článku 8 ods. 8.5 a/alebo 8.6 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov zmluvnú pokutu vo výške **30 €** za každé jednotlivé porušenie povinnosti,
- e) ustanovenia článku 8 ods. 8.7 a/alebo 8.8 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov zmluvnú pokutu vo výške **1 000 €** za každé jednotlivé porušenie povinnosti,
- f) ustanovenia článku 8 ods. 8.11 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov zmluvnú pokutu vo výške **štvrtročnej splátky nájomného podľa článku 4 ods. 4.2 tejto zmluvy**,
- g) ustanovenia článku 8 ods. 8.12 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov zmluvnú pokutu vo výške **30 €** za každé jednotlivé porušenie povinnosti,
- h) ustanovenia článku 10 ods. 10.1, 10.2 a/alebo 10.5 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov zmluvnú pokutu vo výške **100 €** za každé jednotlivé porušenie povinnosti,
- i) ustanovenia článku 12 ods. 12.2 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov zmluvnú pokutu vo výške **100 €** za každý aj začatý mesiac neplnenia povinnosti,
- j) ustanovenia článku 12 ods. 12.3 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov zmluvnú pokutu vo výške **100 €** za neodovzdanie jedného (1) vyhotovenia poistnej zmluvy a následne je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov zmluvnú pokutu vo výške **3 €** za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním poistnej zmluvy.

11.2 Zmluvné pokuty podľa tejto zmluvy sú splatné na základe písomnej výzvy oprávnenej zmluvnej strany doručenej povinnej zmluvnej strane.

11.3 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, pre prípad porušenia ktorej bola dohodnutá; a náhrada škody môže byť uplatňovaná oprávnenou zmluvnou stranou voči povinnej zmluvnej strane v plnej výške.

11.4 V prípade, že z dôvodov na strane prenajímateľa nedôjde k odovzdaniu priestorov nájomcom v lehote podľa článku 1 ods. 1.4 tejto zmluvy, sú nájomcovia oprávnení od tejto zmluvy odstúpiť.

11.5 Na základe dohody zmluvných strán je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodu:

- porušenia záväzkov nájomcov uvedených v článku 2 ods. 2.1 a 2.2 tejto zmluvy, článku 5 ods. 5.1 tejto zmluvy, článku 8 ods. 8.7, 8.8 a 8.11 tejto zmluvy a článku 12 ods. 12.2 tejto zmluvy,
- ak sa jeden z nájomcov dostane do omeškania s platením nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s nájmom alebo ich časti o viac ako tridsať (30) dní.

Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo na zaplatenie zmluvných pokút z dôvodov porušenia povinností podľa tejto zmluvy, pre prípad porušenia ktorých boli zmluvné pokuty dohodnuté; a zmluvné pokuty môžu byť uplatňované prenajímateľom voči nájomcom v plnej výške.

11.6 Osoby konajúce v čase uzatvorenia tejto zmluvy v mene nájomcov podpisom tejto zmluvy vyhlasujú prenajímateľovi, že ho uspokojá, ak nájomcovia voči prenajímateľovi nesplnia riadne a včas svoje peňažné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo ak aspoň jeden z nájomcov zanikne.

12. POISTENIE

- 12.1 Nájomcovia sa zaväzujú ku dňu začatia nájmu uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škody, ktoré by v súvislosti s nájmom a touto zmluvou mohli prenajímateľovi spôsobiť samotní nájomcovia, príp. ktoré by mohli spôsobiť prenajímateľovi tretie osoby (škody spôsobené zákazníkmi, vandalizmom, vlámaním, požiarom, atď.) na sumu minimálne **10 000 €**, slovom **desaťtisíc eur**.
- 12.2 Nájomcovia sú povinní poistenie uvedené v odseku 12.1 tohto článku udržiavať po celý čas nájmu, vinkulovať prípadné poistné plnenie v prospech prenajímateľa, ako aj plniť všetky ďalšie podmienky zmluvne vyhradené poisťiteľom, pre prípad neplnenia ktorých poisťiteľ bude oprávnený znížiť alebo odmietnuť poistné plnenie v prípade vzniku poistnej udalosti na majetku prenajímateľa, a riadne platiť poistné v zmysle uzatvorenej poistnej zmluvy.
- 12.3 Nájomcovia sú povinní najneskôr do dvoch (2) týždňov po prevzatí priestorov odovzdať jedno (1) vyhotovenie poistnej zmluvy prenajímateľovi.
- 12.4 V prípade vzniku poistnej udalosti týkajúcej sa majetku prenajímateľa sú nájomcovia povinní najneskôr nasledujúci pracovný deň po poistnej udalosti, písomne alebo faxom informovať poisťiteľa o poistnej udalosti a následne aj priamo prenajímateľa a zabezpečiť všetky dôkazy a iné doklady nevyhnutné k zabezpečeniu poistného plnenia; ďalej je povinný poskytnúť prenajímateľovi a poisťiteľovi všetku súčinnosť. Nájomcovia sú tiež povinní bez zbytočného odkladu, pokiaľ ho na to prenajímateľ písomne vyzve, zabezpečiť uvedenie majetku prenajímateľa do stavu predchádzajúceho poistnej udalosti spôsobenej nájomcami a/alebo osobami podľa odseku 12.1 tohto článku na svoje náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak; povinnosť nájomcov bez zbytočného odkladu uviesť majetok prenajímateľa do pôvodného stavu pred poistnou udalosťou spôsobenou nájomcami a/alebo osobami podľa odseku 12.1 tohto článku nie je dotknutá tým, že poistné plnenie nepokryje náklady na uvedenie majetku do pôvodného stavu pred poistnou udalosťou a dobou, kedy poisťiteľ príslušné poistné plnenie vyplatí.
- 12.5 Prenajímateľ sa zaväzuje potom, čo:
- nájomcovia na svoje náklady uvedú, resp. zabezpečia uvedenie majetku prenajímateľa do stavu predchádzajúceho poistnej udalosti spôsobenej nájomcami a/alebo osobami podľa odseku 12.1 tohto článku, a
 - poisťiteľ vyplatí prenajímateľovi na základe poistnej zmluvy podľa odseku 12.1 tohto článku príslušné poistné plnenie,
- zaplatiť nájomcom sumu vo výške zodpovedajúcej nájomcami preukázaných a účelne vynaložených nákladov na uvedenie majetku prenajímateľa do stavu predchádzajúceho poistnej udalosti, maximálne však sumu vo výške zodpovedajúcej prenajímateľovi poisťiteľom vyplatenému príslušnému poistnému plneniu v súvislosti s touto poistnou udalosťou.
- 12.6 Ak nájomcovia nesplnia povinnosti podľa odsekov 12.1 až 12.4 tohto článku a dôjde k poškodeniu alebo zničeniu majetku prenajímateľa, nájomcovia sa zaväzujú nahradiť prenajímateľovi celú takto vzniknutú škodu.
- 12.7 V prípade, že poistné plnenie nepokryje celú nájomcami a/alebo osobami podľa odseku 12.1 tohto článku spôsobenú škodu alebo v prípade odmietnutia alebo čiastočného odmietnutia poistného plnenia zo strany poisťiteľa sú nájomcovia povinní uhradiť prenajímateľovi rozdiel, a to až do výšky, v ktorej škoda nebola pokrytá poistným plnením.

- 12.8 Nájomcovia sú povinní kedykoľvek na požiadanie prenajímateľa, v lehote troch (3) dní od doručenia tejto požiadavky nájomcom, preukázať prenajímateľovi plnenie povinností podľa odseku 12.2 tohto článku.

13. DORUČOVANIE

- 13.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou, faxom alebo e-mailom. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa odseku 13.2 tohto článku vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané faxom alebo e-mailom v pracovný deň v čase od 8.00 hod do 15.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu, inak v nasledujúci pracovný deň.

- 13.2 Pre **prenajímateľa** budú všetky oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **Mesto Trebišov**
M. R. Štefánika 862/204, 075 25 Trebišov
kontaktné osoby: Ing. Michal Lovas
tel. +421 6713 317
e-mail lovas@trebisov.sk

a pre **nájomcu v prvom rade** budú všetky oznámenie doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: Martin Štec MaS
Laborecká 29, 066 01 Humenné
kontaktné osoby: Martin Štec
tel.: + 421915898078
e-mail: mashumenne@gmail.com

a pre **nájomcu v druhom rade** budú všetky oznámenie doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: Jozef Drigan
M. R. Štefánika 269, 075 01 Trebišov
kontaktné osoby: Jozef Drigan
tel.: + 421915367886

alebo na akúkoľvek inú adresu, faxové, telefónne alebo mobilné telefónne číslo alebo e-mailovú adresu, ktoré budú druhej zmluvnej strane vopred písomne oznámené.

- 13.3 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neobdržala akékoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

14. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 14.1 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky bez prihladnutia ku kolíznym normám. Súd Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
- 14.2 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Na tomto sa táto zmluva spravuje príslušnými ustanoveniami o zmluvnom type nájomnej zmluvy podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom (§ 663 a nasl.) a súvisiacimi predpismi.
- 14.3 Táto zmluva sa môže meniť alebo rušiť iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme. Tým nie je dotknuté ustanovenie článku 4 ods. 4.3 a článku 6 ods. 6.2 tejto zmluvy.
- 14.4 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 14.5 Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom tejto zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce písomné a ústne dohody súvisiace s predmetom tejto zmluvy a žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych dojednaní a dohôd.
- 14.6 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 14.7 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch (2) pre každú zo zmluvných strán.
- 14.8 Súčasťou tejto zmluvy sú:
- a) príloha č. 1 – náčrt priestorov,
 - b) príloha č. 2 – odovzdávací a preberací protokol priestorov.
- 14.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že túto zmluvu neuzatvárajú ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali a že tento im je jasný, zrozumiteľný a vyjadrujúci ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Trebišove dňa 3.2.2014

V Trebišove dňa 3.2.2014

Za Prenajímateľa:


Ing. Marián Kolesár
primátor



Za Nájomcov:

MaS
Martin Štec
Laborecká 29
066 01 Humenné
IČO:44507542 IČ DPH:SK1031345667

Martin Štec



Jozef Drigan