

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

## o nájme nebytových priestorov

NP-01/2020

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: SK39 0200 0000 0000 1932 5622  
zastúpené: PhDr. Marekom Čižmárom, primátorom  
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

### na jednej strane

a

obchodné meno: **LEXSTAR, s.r.o.**  
sídlo: Sládkovičova 1562/1 , 075 01 Trebišov  
IČO: 47447516  
DIČ: 2023890462  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.,  
číslo účtu: : SK65 0900 0000 0050 5402 2910  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vl. číslo: 33759/V  
Zastúpená: Ing. Martin Davala, splnomocnenec  
(ďalej len „**nájomca**“)

### na druhej strane

(ďalej spolu len „**zmluvné strany**“)

### 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 M. R. Štefánika a to:

- nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v budove NS BEREHOVO (1. poschodie, kancelárske priestory 215, 216, 217), súpisné číslo 2329, postavenej na pozemku parcelné č. 2158/8, parcela registra „C KN“, ktoré sú Okresným úradom v Trebišove, katastrálnym odborom vedené na LV č. 4170 pre katastrálne územie Trebišov,

(ďalej len „**nehnutelnosť**“).

1.2 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti o celkovej výmere priestorov **86,82 m<sup>2</sup>**, v členení:

- |                                      |          |                              |
|--------------------------------------|----------|------------------------------|
| a) plochy pre komerčné využitie (KP) | o výmere | <b>55,97 m<sup>2</sup></b> , |
| b) ostatné plochy (OP)               | o výmere | <b>30,85 m<sup>2</sup></b> . |

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

1.3 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi 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 nájomcovi priestory a zariadenie do užívania najneskôr do siedmich (7) dní odo dňa podpisu tejto zmluvy, nie však skôr ako nájomca zaplatí 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:

- a) stav, v akom sa priestory nachádzajú v deň odovzdania a prevzatia,
- b) zoznam zariadenia a jeho stav, ak sa v priestoroch nachádza,
- c) stav určených meradiel,
- d) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov,
- e) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadala prenajímateľ alebo nájomca,
- f) miesto a dátum spísania zápisnice,
- g) podpis prenajímateľa a podpis nájomcu.

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 priestory za účelom zriadenia kancelárskych priestorov spoločnosti. Nájomca je povinný zachovávať tento účel po celý čas trvania nájmu.

2.2 Účel nájmu môže nájomca 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 ktorákkoľvek 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 nájomcu do likvidácie,
  - vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu,
  - zastavenia konkurzného konania pre nedostatok majetku nájomcu.

3.3 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje 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 prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Z dôvodu vylúčenia akýchkoľvek pochybností, nájomca je povinný 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 nájomca neodovzdá priestory v lehote uvedenej v odseku 3.3 tohto článku, môže prenajímateľ priestory od vecí vnesených do priestorov nájomcom na náklady nájomcu 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 nájomca nebude oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu škody spôsobenú vypratáním priestorov podľa tohto odseku. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi všetky náklady vzniknuté s vypratáním priestorov podľa tohto odseku bez zbytočného odkladu potom, ako mu bude prenajímateľom oznámená celková suma týchto nákladov. Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí s uvedeným postupom prenajímateľa.

### 4. NÁJOMNÉ

4.1 **Nájomné.** Nájomné za užívanie priestorov o výmere **86,82 m<sup>2</sup>** bolo určené dohodou zmluvných strán takto:

Celkové ročné nájomné je vo výške **2 520,- €** (slovom dvetisícpäťstodvadsať eur).

4.2 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v štvrtročných splátkach vo výške **630,- €**, (slovom šesťstotridsať eur).

4.3 Nájomné podľa odsekov 4.1 a 4.2 tohto článku môže byť vždy k začiatku nového kalendárneho štvrtroka 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, 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,

Nájomca je povinný 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).

Na základe dohody zmluvných strán sa nájomca zaväzuje platiť štvrtročne zálohové platby na úhrady za plnenia poskytované s nájmom (vodné a stočné, elektrická energia, zrážkové vody,) vo výške **150,- €, slovom stopäťdesiat eur**. Prenajímateľ je povinný v lehote do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka vykonať zúčtovanie prijatých záloh za plnenia poskytované s nájmom za predchádzajúci kalendárny rok. Prípadné preplatky alebo nedoplatky si zmluvné strany vysporiadajú spôsobom a v lehote uvedenej vo vyúčtovacej faktúre vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi, pričom táto faktúra musí obsahovať náležitosti v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov a rozpis jednotlivých zálohových platieb s uvedením preplatku, resp. nedoplatku. Na základe dohody zmluvných strán pri vyúčtovaní ceny za dodávku vody bude prenajímateľ vychádzať zo stavov odberov vody určených vodomermi (určené meradlá) a pri vyúčtovaní stočného a zrážkových vôd bude základom pre určenie ceny výmera priestorov.

4.5 Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za služby poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a to za dodávku tepla zálohovými platbami štvrtročne vo výškach oznámených vo forme predpisu zálohových platieb na kalendárny rok. Vyúčtovanie skutočných nákladov sa vykoná po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľa tepla, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka formou vyúčtovacej faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi, pričom táto faktúra musí obsahovať náležitosti v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov a rozpis jednotlivých zálohových platieb s uvedením preplatku, resp. nedoplatku. Na základe dohody zmluvných strán sa nájomca zaväzuje platiť štvrtročne zálohové platby na úhrady za plnenia poskytované s nájmom (dodávku tepla v roku 2020) vo výške **300,- €, slovom tristo eur**.

4.6 Na úpravu výšky zálohových platieb sa rovnako použije ustanovenie odseku 4.3 tohto článku, pričom prenajímateľ bude vychádzať zo skutočnej spotreby za predchádzajúci kalendárny rok.

4.7 V nájmomnom podľa odseku 4.1 tohto článku nie je zahrnutý miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Nájomca je povinný podať ohlásenie o vzniku poplatkovej povinnosti v lehote do 30 dní od uzatvorenia tejto zmluvy. Akékoľvek náklady spojené likvidáciou a odvozom odpadu znáša v celom rozsahu nájomca.

## 5. DEPOZIT

5.1 Na základe dohody zmluvných strán sa nájomca zaväzuje 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 nájomcovi vzniknutých na základe tejto zmluvy alebo vzniknutých z porušenia povinnosti nájomcu vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 5.3 Prenajímateľ nie je oprávnený s depozitom disponovať s výnimkou použitia depozitu na úhradu peňažných záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi, s ktorých platením je nájomca v omeškaní. O použití depozitu prenajímateľ písomne informuje nájomcu bez zbytočného odkladu.
- 5.4 V prípade, že z akýchkoľvek dôvodov klesne výška depozitu pod sumu podľa odseku 5.1 tohto článku, nájomca je povinný 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 je nájomca oprávnený započítať voči depozitu všetky nesplatené peňažné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi. Zvyšok depozitu prenajímateľ vráti nájomcovi do tridsiatich (30) dní od skončenia nájmu.

## **6. PLATOBNÉ PODMIENKY**

- 6.1 Nájomca je povinný 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 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné štvrťročne vopred na základe faktúry prenajímateľa doručenej nájomcovi s tým, že prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi 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) je nájomca povinný zaplatiť do 15 dní od začatia nájmu na základe faktúry prenajímateľa.
- 6.4 Pre prípad omeškania nájomcu 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 je nájomca v omeškaní, za každý deň omeškania.

## **7. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA**

- 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 nájomcu 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 nájomcu.
- 7.3 Prenajímateľ nezodpovedá za akúkoľvek škodu vzniknutú na veciach nájomcu nachádzajúcich sa v priestoroch.

## **8. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU**

- 8.1 Nájomca je povinný 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 prevzal, najmä udržiavať čistotu priestorov a neskladovať a nelikvidovať v priestoroch akýkoľvek odpad.
- 8.2 Nájomca je oprávnený 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 nájomcu, s uvedeným prenajímateľ podpisom tejto zmluvy súhlasí.
- 8.3 Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať celoročnú údržbu verejných priestranstiev bezprostredne priľahlých 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 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi včas potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ na svoje náklady, pričom nájomca nesie zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať priestory. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv. Nájomca sa zaväzuje 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 nájomcu.
- 8.5 Nájomca je povinný 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 je nájomca povinný vykonávať drobné opravy len prostredníctvom autorizovaných servisov určených výrobcou jednotlivých zariadení. Ak sa zmení drobná závada v dôsledku jej včasného neodstránenia nájomcom na závalu nie drobnú, je povinnosťou nájomcu odstrániť i túto závalu výlučne na vlastné náklady.
- 8.6 Nájomca je taktiež povinný 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 Nájomca je oprávnený 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 Nájomca je oprávnený 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 zodpovedá za všetku škodu tým spôsobenú.
- 8.9 Nájomca je oprávnený 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 nájomcu na fasáde nehnuteľnosti.

- 8.10 Nájomca je oprávnený užívať priestory, na účely stanovené touto zmluvou, nepretržite, aj v nočných hodinách, počas sobôt, nedeľ, štátnych sviatkov a dní pracovného pokoja.
- 8.11 Nájomca nie je oprávnený prenechať priestory do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 8.12 Nájomca sa zaväzuje 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 Nájomca zodpovedá 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 nájomcu a nie prenajímateľa, ktoré boli prenajímateľovi po vyčerpaní opravných prostriedkov uložené, ak prenajímateľ riadne a včas umožnil nájomcovi uplatňovať v príslušných konaniach všetky dostupné návrhy, opravné prostriedky a námietky, o ktorých uplatnenie v týchto konaniach alebo za účelom začatia opravných konaní nájomca prenajímateľa písomne požiadal, a ak náklady spojené s uplatňovaním týchto návrhov, opravných prostriedkov a námietok nájomca prenajímateľovi na jeho žiadosť zaplatil.

## **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 je nájomca počas trvania tejto zmluvy oprávnený 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 je nájomca povinný 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. Nájomca je povinný 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 nájomcovi 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 nájomcu, 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 bude odpisovať nájomca. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca bude zahŕňať výdavky na technické zhodnotenie priestorov zrealizované na svoje náklady do svojich daňových odpisov.
- 9.5 Vlastnícke právo prenajímateľa k priestorom zostáva akýmkoľvek nájomcom podľa tejto zmluvy vykonanými stavebnými úpravami nedotknuté (technické zhodnotenie a pod.).
- 9.6 Pre prípad skončenia tejto zmluvy nájomca, na základe dohody zmluvných strán, bezodplatne prevádza na prenajímateľa vlastnícke právo k vybaveniu, príslušenstvu a súčasti priestorov, ktoré boli vytvorené stavebnými úpravami podľa tejto zmluvy (technické zhodnotenie a pod.).
- 9.7 Nájomca pri skončení nájmu nemá právo na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci v dôsledku vykonania akýchkoľvek zmien alebo úprav zariadenia alebo stavebných a iných úprav v priestoroch podľa ods. 8.7 a 8.8 tejto zmluvy

## **10. BEZPEČNOSŤ A OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA**

- 10.1 Počas trvania tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje dodržiavať právne predpisy a plniť úlohy najmä na úseku ochrany pred požiarom na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov (ďalej len „**PO**“) v nehnuteľnosti prenajímateľa. Nájomca je povinný 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. Nájomca preberá 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 zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne nájomca.
- 10.3 Za účelom preškolenia prenajímateľ poskytol nájomcovi písomné informácie a pokyny za zaistenie PO platné v podmienkach prenajímateľa.
- 10.4 Prípadné nedostatky informácií a pokynov poskytnutých prenajímateľom je nájomca povinný uplatniť písomne pred začatím užívania priestorov podľa tejto zmluvy, inak platí, že nájomca dostal 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. Nájomca je povinný 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 je nájomca povinný 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 Nájomca je povinný 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 Nájomca zodpovedá 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 nájomcu a nie prenajímateľa, ktoré boli prenajímateľovi po vyčerpaní opravných prostriedkov uložené, ak prenajímateľa riadne a včas umožnil nájomcovi uplatňovať v príslušných konaniach všetky dostupné návrhy, opravné prostriedky a námietky, o ktorých uplatnenie v týchto konaniach alebo za účelom začatia opravných konaní nájomca prenajímateľa písomne požiadal, a ak náklady spojené s uplatňovaním týchto návrhov, opravných prostriedkov a námietok nájomca prenajímateľa na jeho žiadosť zaplatil.
- 10.8 Porušovanie pravidiel PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH podľa tejto zmluvy zo strany nájomcu oprávňuje prenajímateľa bez ďalšieho kedykoľvek od tejto zmluvy odstúpiť.

## 11. SANKCIE, ODSTÚPENIE OD ZMLUVY A ZABEZPEČENIE

### 11.1 V prípade porušenia povinnosti nájomcu vyplývajúcej z:

- a) ustanovenia článku 2 ods. 2.1 a 2.2 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu 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 nájomcu zmluvnú pokutu za neodovzдание 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 nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **0,05 % denne** zo sumy, ktorú je nájomca povinný 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 nájomcu 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 nájomcu 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 nájomcu 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 nájomcu 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 nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **100 €** za každé jednotlivé porušenie povinnosti,
- i) ustanovenia článku 12 ods. 12.2 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu 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 nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **100 €** za neodovzдание jedného (1) vyhotovenia poistnej zmluvy a následne je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu 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 nájomcovi v lehote podľa článku 1 ods. 1.4 tejto zmluvy, je nájomca oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 11.5 Na základe dohody zmluvných strán je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodu:
- porušenia záväzkov nájomcu 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 nájomca 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 nájomcovi v plnej výške.

- 11.6 Osoby konajúce v čase uzatvorenia tejto zmluvy v mene nájomcu podpisom tejto zmluvy vyhlasujú prenajímateľovi, že ho uspokoja, ak nájomca voči prenajímateľovi nesplní riadne a včas svoje peňažné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo ak nájomca zanikne.

## 12. POISTENIE

- 12.1 Nájomca sa zaväzuje ku dňu začatia nájmu uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škody, ktoré by v súvislosti s nájmom a touto zmluvou mohol prenajímateľovi spôsobiť sám nájomca, 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 Nájomca je povinný 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 Nájomca je povinný 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 je nájomca povinný 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. Nájomca je tiež povinný bez zbytočného odkladu, pokiaľ ho na to prenajímateľ písomne vyzve, zabezpečiť uvedenie majetku prenajímateľa do stavu predchádzajúceho poistnej udalosti spôsobenej nájomcom a/alebo osobami podľa odseku 12.1 tohto článku na svoje náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak; povinnosť nájomcu bez zbytočného odkladu uviesť majetok prenajímateľa do pôvodného stavu pred poistnou udalosťou spôsobenou nájomcom 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:

- nájomca na svoje náklady uvedie, resp. zabezpečí uvedenie majetku prenajímateľa do stavu predchádzajúceho poistnej udalosti spôsobenej nájomcom 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 nájomcovi sumu vo výške zodpovedajúcej nájomcom 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 nájomca nesplní povinnosti podľa odsekov 12.1 až 12.4 tohto článku a dôjde k poškodeniu alebo zničeniu majetku prenajímateľa, nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi celú takto vzniknutú škodu.
- 12.7 V prípade, že poistné plnenie nepokryje celú nájomcom a/alebo osobami podľa odseku 12.1 tohto článku spôsobenú škodu alebo v prípade odmietnutia alebo čiastočného odmietnutia poistného plnenia zo strany poisťiteľa je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi rozdiel, a to až do výšky, v ktorej škoda nebola pokrytá poistným plnením.
- 12.8 Nájomca je povinný kedykoľvek na požiadanie prenajímateľa, v lehote troch (3) dní od doručenia tejto požiadavky nájomcovi, 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. Miroslav Eliáš  
tel. +421905 760 200  
e-mail: elias@trebisov.sk

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

adresa: **LEXSTAR s.r.o.**  
Sládkovičova 1652/1, 075 01 Trebišov

kontaktné osoby: Ing. Martin Davala  
tel. : +421 948 881 666  
e-mail: [lexstar@lexstar.sk](mailto:lexstar@lexstar.sk) 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 namietiť, 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. Súdny 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 27.5.2020

V Trebišove dňa 28.5.2020

**Za Prenajímateľa:**

**Za Nájomcu:**