

Zmluva

o nájme nebytových priestorov č.82022

Zmluvné strany a to:

prenajímateľ: **Borgetto s.r.o.,**
So sídlom: Turbinová 13, 831 04 Bratislava -mestská časť Nové Mesto
IČO: 46307141
DIČ: 2023320552
IČ DPH: SK2023320552
Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s. č.úctu: SK391100000002924866313
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. v odd. s.r.o.
vložka č. 75173/B
V zastúpení: Bc. Peter Getler
Tel/mobil: +421 905 802 976,
e-mail: kubasky@sikurex.sk
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca: **Lesný podnik mesta Zvolen, s.r.o.**
So sídlom: Janka Kráľa 14, 960 01 Zvolen
IČO: 31620531
DIČ: 2020476535
IČ DPH: SK2020476535
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica. v odd.
s.r.o. vložka č. 2383/S
V zastúpení: Ing. Ivan Gallo
Tel/mobil: +421 918 335 506
e-mail: gollo@lpmzvolen.sk
(ďalej len „nájomca“)

*uzavierajú podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov túto*

zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok I. Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ je vo Zvolene 1/1 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to: nebytové priestory v budove nachádzajúcej sa na adrese Pod Dráhami 1703/1, súp č. 8405 na parcele č. 491/147, a súp č. 8406 na parcele č. 491/148, a súp č. 8407 na parcele č. 491/149, a súp č. 8408 na parcele č. 491/351 a nebytové priestory na prízemí č. 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, a na 1. poschodí č. 16, 17, 18, 19, a na 2. poschodí č. 22, 23, 24, 25 vo vchode c. 1, v budove súp. Č. 1703 na parcele č. 491/146 a spevnené plochy na parc. č. 491/53 zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 2652 a LV č. 8075, Katastrálne územie Zvolen, vedenom Okresným úradom vo Zvolene- odbor katastrálny.

Článok II. Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za dohodnutú odplatu (nájomné) podľa čl. V. zmluvy nebytové priestory popísané a špecifikované v ods. 2.2. tohto článku zmluvy, aby ich nájomca v dojednanej dobe podľa čl. IV. tejto zmluvy užíval a z nich aj bral úžitky.
- 2.2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi za dohodnutú odplatu (nájomné) podľa čl. V. zmluvy nebytové priestory:
 1. **sklad - o výmere 88 m²** (ďalej len prenajatý nebytový priestor) na adrese pod Dráhami 1. súp. č. 8407 na parcele č. 491/149 (presnú špecifikáciu prenajatého nebytového priestoru a jeho umiestnenie v objekte obsahuje príloha č. 1 k tejto zmluve),
- 2.3. Prenajímateľ takto prenecháva nájomcovi do nájmu uvedené nebytové priestory, pričom uvedené nehnuteľnosti sú popísané v ods. 2.2. tohto článku a graficky definované na prílohách k tejto zmluve – schéma pôdorysu prenajímaných priestorov, situačný plán.
- 2.4. Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť pri riadnom užívaní uvedených priestorov susediacich s priestormi ostatných nájomcov v priestoroch objektu (súčasných alebo ďalších). Rovnako budú ostatní nájomcovia povinní vykonávať svoju činnosť v prenajatých priestoroch v koordinácii a súčinnosti s nájomcom podľa tejto zmluvy (prechod peši, manipulácia s tovarom na dobu nevyhnutne potrebnú na naskladnenie a vyskladnenie tovaru.)
- 2.5. Nájomca touto zmluvou v bode 2.2. tohto článku zmluvy uvedený predmet nájmu (nebytový priestor) s jeho súčasťami a príslušenstvom do užívania preberá a zaväzuje sa ho využívať na dohodnutý účel a na účel, na ktorý je stavebne určený. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol podpísaný oboma stranami so špecifikáciou prevzatého priestoru, jeho zariadenia a stavu predmetu nájmu.

Článok III. Účel nájmu

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje dohodnutý predmet nájmu užívať pre vykonávanie svojho predmetu činnosti zapísaného v obchodnom registri ku dňu podpísania tejto zmluvy resp. živnostenského listu a to:
 - skladové priestory bude nájomca využívať na zabezpečenie prevádzky svojej činnosti
- 3.2. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je podľa svojho stavebno-technického určenia vhodný pre účel nájmu podľa bodu 3.1. tohto článku zmluvy, a že toto užívanie zodpovedá charakteru predmetu nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Taktiež nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je primeraný a vhodný na účel nájmu a nájomca bol oboznámený so stavom prenajímanej nehnuteľnosti. Pokiaľ by aktuálny stav nehnuteľností neumožňoval začatie prevádzky nájomcu (napr. z dôvodov požiadaviek hygieny, BOZP či iných), je nájomca oprávnený za podmienok uvedených ďalej v tejto zmluve realizovať potrebné opatrenia, úpravy, opravy tak, aby prenajatý priestor spĺňal nevyhnutné normy a mohol slúžiť jeho prevádzke.
- 3.3. Nájomca je oprávnený poskytnúť priestor na podnájom inému subjektu a to za predpokladu splnenia nasledovných podmienok: nájomca vopred predloží kópiu podnájomnej zmluvy, vyhotovenú v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení, ktorú písomne odsúhlasí vlastník nehnuteľnosti. Súčasne musí nájomca plniť všetky svoje záväzky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy riadne a načas. Súhlas vlastníka s podnájmom stráca platnosť v prípade, že nájomca nezaplatí splátku načas alebo iný finančný záväzok vyplývajúci z tejto nájomnej zmluvy a je v omeškaní viac ako 30 dní.

Článok VI. Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním

- 6.1. Nájomca je po vzájomnej dohode s prenajímateľom oprávnený sám, vo svojom vlastnom mene a na svoj účet uzavrieť zmluvy s dodávateľmi energií a služieb súvisiacich s nájmom - zriadenie a užívanie telefónnych liniek, odvoz smetí, dodávka elektrickej energie, plynu, tepla, vody a stočné . Vykurovanie predmetného nebytového priestoru je starosťou prenajímateľa. Nájomca sa, okrem nájomného, zaväzuje platiť prenajímateľovi platby spojené s prípadným zriadením a užívaním telefónnych liniek, platby za odvoz smetí, platby za spotrebu elektrickej energie, plynu, tepla, vody a za stočné v prípade, že nájomca vo svojom vlastnom mene a na svoj účet neuzavrie príslušné zmluvy s dodávateľmi týchto služieb, ale tak urobí prenajímateľ po vzájomnej dohode s nájomcom.
- 6.2. Náklady za vyššie uvedené služby (v prípade, že nájomca vo vlastnom mene a na svoj účet neuzavrie príslušné zmluvy s ich dodávateľmi) bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi na základe dodávateľských faktúr, pričom nájomca sa zaväzuje hradiť tieto platby podľa skutočnej spotreby.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca sám vo svojom vlastnom mene a na svoj účet uzavrie zmluvy s dodávateľmi energií a služieb bude sám hradiť služby spojené s užívaním energií (t.j. dodávky vody, elektriny, tepla) a to najmä opravy, výmeny a nastavenia meračov, vrátane povinných revízií. Iné služby, ktoré bude prenajímateľ podľa potreby sám zabezpečovať pre nájomcu, bude nájomca hradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 6.4. Nájomca bude mesačne uhrádzať prenajímateľovi zálohové platby v EUR za služby súvisiace s nájmom nebytových priestorov, určené dohodou zmluvných strán. Predmetom uvedených služieb je: dodávka tepla, TUV, el. energie, vodné, stočné, zrážková voda, a služieb vyplývajúcich so správy. Zálohová platba je dohodnutá vo výške **20 EUR** bez DPH/mesiac.
- 6.5. Zálohové platby za služby podľa predchádzajúceho bodu bude prenajímateľ fakturovať mesačne a to za bežný mesiac spolu s nájomným. Faktúra bude vystavená k 3-tiemu dňu príslušného mesiaca. Splatnosť faktúry vystavenej prenajímateľom bude **14 kalendárnych dní**. Ak nebude z akýchkoľvek príčin doručená faktúra, nájomca je povinný vykonať úhradu v dohodnutom termíne na základe tejto nájomnej zmluvy bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa uvedenom v hlavičke tejto zmluvy s variabilným symbolom, totožným s číslom tejto zmluvy a špecifickým symbolom rok a mesiac za ktorý sa platí záloha za služby v tvare RRRRMM.
- 6.6. K platbám za služby bude prenajímateľ účtovať DPH v zmysle platných právnych predpisov. Vyúčtovanie skutočných nákladov vykoná prenajímateľ minimálne raz ročne nasledujúcim spôsobom:
- a) náklady na teplo – po dobu vykurovacej sezóny, výrobu a dodávku tepla do prenajatých priestorov nájomcu podielom vykurovanej podlahovej plochy v užívaní nájomcu z celkovej vykurovanej podlahovej plochy objektu a to v súlade so z.č. 18/96 Zz o cenách, do ceny vykurovania sa zaraďuje cena spotrebovaného zemného plynu a ostatné náklady.
 - b) vodné a stočné – množstvo odobratej aj odkanalizovanej vody bude odčítané jednak z podružného vodomera nájomcu a zo spotreby v spoločných priestoroch bude nájomcovi vyrátaný podiel podľa počtu pracovníkov a druhu prevádzky jednotlivých nájomcov.
 - c) zrážková voda - pomerom na nájomcov podľa veľkosti prenajatých podlahových plôch.
 - d) náklady na elektrickú energiu – spotreba elektrickej energie, ktorej množstvo bude vyrátané podľa stavov na podružnom elektromere nájomcu a zo spotreby zaznamenatej na podružnom elektromere pre spoločné priestory podľa prenajatých m² .
 - e) služby spojené s prenájmom- údržba a čistenie spoločných priestorov, zimná údržba, letná údržba, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa, zabezpečenie požiarnej ochrany spoločných priestorov v zmysle tejto zmluvy, správa areálu – pomerom na nájomcov podľa veľkosti prenajatých podlahových plôch.

- 6.7. Pri omeškaní nájomcu s platením poplatkov za služby k nájmu, ktoré uhradil prenajímateľ v prospech nájomcu je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,20 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 6.8. Nájomca súhlasí s tým, že ak bude v omeškaní s platením nájomného a/alebo odplaty za služby s ním spojených o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený okamžite skončiť nájomný pomer odstúpením od tejto zmluvy v prípade, ak nájomca po uplynutí uvedenej lehoty neuhradí dlžné sumy ani po písomnej výzve prenajímateľa v prenajímateľom určenej lehote na plnenie. Toto oprávnenie odstúpiť od tejto zmluvy si účastníci tejto zmluvy vyslovene dohodli len pre prenajímateľa. V prípade takéhoto zrušenia tejto zmluvy zostáva prenajímateľovi zachovaný nárok na uplatnenie si všetkých práv vyplývajúcich z tejto zmluvy, vrátane práva na zaplatenie zmluvnej pokuty a úrokov z omeškania.
- 6.9. Nájomca sa zaväzuje, že zaplatí prenajímateľovi všetky náklady, ktoré mu vznikli v dôsledku jeho omeškania a realizácie práv na základe tejto zmluvy do 7 dní po tom ako mu ich prenajímateľ vyfakturuje.
- 6.10. Nájomca súhlasí s tým, že ak sa dostane do omeškania s plnením jeho záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy voči prenajímateľovi po dobu dlhšiu ako 45 dní od doby splatnosti, bude prenajímateľ oprávnený od nasledujúceho dňa po uplynutí tejto lehoty zastaviť dodávku všetkých služieb spojených s nájmom. Takéto konanie prenajímateľa nebude možné považovať za porušenie jeho zmluvných povinností s prípadnými zodpovednosťami nárokmi.

Článok VII. Skončenie nájmu

- 7.1. Nájom sa skončí :
- a) uplynutím doby na ktorú bol nájom dohodnutý
 - b) dohodou účastníkov k akémukoľvek dátumu;
 - c) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy podľa bodu 7.2. ;
 - d) písomnou výpoveďou nájomcu podľa čl. 7.3;
 - e) ak nebude nájomca súhlasiť s výškou valorizácie nájomného v zmysle čl. V. bod 5.4. tejto zmluvy, výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace.
- 7.2. Prenajímateľ môže písomne okamžite odstúpiť od zmluvy, ak:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom alebo ich časti a to podľa bodu 6.8 zmluvy
 - c) nájomca, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj, alebo poriadok.
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívaniu nebytových priestorov
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
- Odstúpením od zmluvy zmluva zaniká ku dňu doručenia odstúpenia nájomcovi.
- 7.3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy a § 5 ods.1) zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
- Výpovedná lehota v prípade výpovede zo strany nájomcu je jeden mesiac. Začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

- 7.4. V prípade ukončenia nájmu výpoveďou z iných zákonných dôvodov ako sú vymenované v zmluve, stanovuje sa výpovedná lehota tri mesiace. Začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.5. V prípade skončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie okrem úprav vykonaných v zmysle tejto zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol s konštatovaním zisteného stavu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
- 7.6. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľovi alikvotnú čiastku mesačného nájomného za každý deň omeškania až do skutočného odovzdania nebytových priestorov.
- 7.7. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájmomnom alebo službách spojených s nájmom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák. resp. zádržné práva podľa ust. § 151s Obč. zák.
- 7.8. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že na tento právny vzťah sa nepoužije ust. § 676 ods.2 Obč. zákonníka o automatickom obnovení nájmu, teda nájom sa pri nepodaní žaloby prenajímateľa o vypratanie voči nájomcovi ďalej neobnovuje.

Článok VIII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 8.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v užívania schopnom stave. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá predmet nájmu v takom stave, v akom sa ku dňu podpisu zmluvy nachádza a ako stojí a leží. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v užívania schopnom stave na svoje náklady.
- 8.2. Prenajímateľ v zmysle § 6 ods. 2 Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru, zabezpečuje plnenie povinností na zaistenie ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch v zmysle § 4, 5, 6, 7, 8 Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. okrem ustanovení § 4 písm. a), e), f), k), l); §5 písm. a), b), h), i), j) Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi. Tým nie sú dotknuté ostatné povinnosti nájomcu ako právnickej osoby alebo podnikajúcej fyzickej osoby v zmysle Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii. Prenajímateľ zabezpečuje § 5 písm. f) Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi na základe uzavretej písomnej dohody.
- 8.3. Prenajímateľ zabezpečuje prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení sk. A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom, v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z., odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení sk. A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú majetkom nájomcu vykonáva nájomca.
- 8.4. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.

- 8.5. Prenajíateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomcu. Všetky takto vyvolané náklady bude znášať v plnej miere nájomca. Toto označenie musí byť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 8.6. Daň z nehnuteľností a iné verejné ťarchy alebo poplatky súvisiace s vlastníctvom predmetu nájmu je povinný hradiť prenajíateľ.

Článok IX. Práva a povinnosti nájomcu

- 9.1. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
- 9.2. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
- 9.3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa predmet nájmu dať do podnájmu iným osobám.
- 9.4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má podľa tejto zmluvy vykonať prenajíateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
- 9.5. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
- 9.6. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajíateľa o zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
- 9.7. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných a svojich interných predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu po výzve prenajíateľa. Nájomca je tiež povinný na svoje náklady dodržiavať právne povinnosti uložené mu ako podnikateľovi v § 16 a nasl. Zák. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva, ako aj v § 4 a nasl. Zák. 128/2015 Z.z. o prevencii závažných priemyselných havárií v súvislosti s prevádzkou podniku nájomcu. Čo sa týka ochrany pred požiarmi, v súlade s §6 ods.2 Zák. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi sa zmluvné strany dohodli tak, že v priestoroch prenajatých nájomcovi, bude nájomca komplexne zodpovedať za zabezpečenie úloh ochrany pred požiarmi v zmysle cit.zák. Okrem iného prenosné hasiace prístroje umiestnené u nájomcu je nájomca povinný prevádzkovať v ich akcia schopnom stave, zabezpečovať vykonanie ich kontroly a údržby osobou s odbornou spôsobilosťou, viesť a uschovávať dokumentáciu o ich prevádzkovaní. Za prenosné hasiace prístroje umiestnené v spoločných priestoroch a hydranty zodpovedá prenajíateľ vrátane ich kontrol a údržby osobou s odbornou spôsobilosťou. Dokumentáciu ohľadne údržby a kontroly uchováva u svojho správcu.
- 9.8. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti prenajíateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) po predchádzajúcom písomnom upozorení a uvedení presného termínu na jeho požiadanie umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržania zmluvných podmienok.

- 9.9. Nájomca zodpovedá za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s vedomím nájomcu v prenajatých priestoroch v zmysle § 9 ods. 1 Zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov. Súčasne sa nájomca zaväzuje, že v priestoroch prenajímateľa, ktoré nie sú predmetom zmluvy bude dodržiavať právne a ostatné predpisy na zaistenie BOZP. Právne povinnosti podľa Zák. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci s poukazom na § 2 ods.2 písm.e) sa v nevyhnutnej miere budú aplikovať aj na fyzickú osobu, ktorá sa nachádza s vedomím nájomcu ako zamestnávateľa na jeho pracovisku alebo v jeho priestore, čiže zamestnancov, zákazníkov, obchodných partnerov, dodávateľov a pod. Základné (všeobecné) povinnosti v súlade s § 6 až § 30 zák. 124/2006 Z.z. si bude zabezpečovať na svoje náklady nájomca (ako zamestnávateľ) v ním užívaných priestoroch a prenajímateľ v ostatných- spoločných priestoroch.
- 9.10. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
- 9.11. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu či inou jeho činnosťou alebo tretími osobami, ktorým vedome alebo svojou nedbanlivosťou umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky alebo činnosti alebo tretími osobami, ktorým vedome alebo svojou nedbanlivosťou umožnil vstup do predmetu nájmu .

Článok X. Stavebné a iné úpravy

- 10.1. Nájomca je oprávnený prevádzať v predmete nájmu akékoľvek stavebné či iné úpravy trvalého charakteru len v prípade, že budú splnené podmienky ustanovené v ods. 10.2. a nasledujúce tohto článku zmluvy a vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.
- 10.2. Všetky úpravy a investície do predmetu nájmu prevádzané nájomcom si vyžadujú výslovný, predchádzajúci a písomný súhlas prenajímateľa. Súčasťou súhlasu je i výslovná špecifikácia týchto úprav a cenový rozpočet.
- 10.3. Všetky drobné opravy a úpravy predmetu nájmu, zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv alebo úprav predmetu nájmu bude vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonávanie na svoje náklady nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, pričom ich hodnota sa nebude odpočítavať z nájmu a tieto sa stanú vlastníctvom prenajímateľa ak sa zmluvné strany nedohodnú písomnou formou inak. Potrebu väčších opráv nezavinených nájomcom je nájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi a prenajímateľ je povinný bezodkladne zabezpečiť potrebné opravy predmetu nájmu na svoje náklady.
- 10.4. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktoré je povinný podľa tejto zmluvy vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola vykonávaná s písomným súhlasom prenajímateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 10.5. V spornom prípade sa má za to, že súhlas si vyžadujú všetky zmeny zasahujúce do stavebnej a architektonickej podstaty predmetu nájmu, podstatne meniace predmet nájmu, či pevná inštalácia akýchkoľvek zariadení, ako aj všetky zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a ďalšieho vedenia.

- 10.6. Akékoľvek investície nájomcu do predmetu nájmu, najmä do stien, stropov, strešnej konštrukcie (okrem krytiny), podlahy, sociálnych zariadení, rozvodov elektriny, vody, kúrenia a plynu, vrátane tých, ktoré sú potrebné pre riadne užívanie predmetu nájmu na zvolený účel, je nájomca povinný vykonať na vlastné náklady. Všetky tieto investície sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa. Prenajímateľ sa takto stane vlastníkom aj akýchkoľvek prípojok, meračov, rozvodov (vrátane vnútorných) a koncových a iných zariadení súvisiacich s dodávkou elektriny, vody, plynu a s vykurovaním. Nájomca nie je oprávnený požadovať počas doby nájmu alebo po jeho skončení vrátenie vstavaných vecí, materiálov alebo refundáciu vyššie uvedených ním vynaložených nákladov, ibaže sa zmluvné strany výslovne dohodnú inak.

Článok XI. Poistenie

- 11.1. Prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu v celom rozsahu poistiť, najmä sa zaväzuje uzavrieť poisťku na škody spôsobené poškodením stavby (najmä elementárne vplyvy – živly). Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek iné škody, najmä nie za škody na vnesených veciach a nie je povinný uzavierať v tomto zmysle žiadne poisťné zmluvy.
- 11.2. Nájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore.
- 11.3. Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku si zabezpečí nájomca sám podľa vlastného uváženia.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

- 12.1. Táto zmluva je platná dňom jej podpisu zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňa 01.03.2022.
- 12.2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. a podporne ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 12.3. Zmeniť a doplniť túto zmluvu je možné len formou písomného očíslovaného dodatku k nej.
- 12.4. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy a/alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti osobne alebo doporučené poštou na adresu určenú v záhlaví tejto Zmluvy. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň a/v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom písomnosti neprevzala bez ohľadu na dôvod neprevzatia písomnosti b/v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte doručovanej poštovým podnikom zmluvnej strane c/v ktorý je na zásielke, doručovanej poštovým podnikom zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka obdobného významu. Pre vylúčenie právnych pochybností sa má medzi zmluvnými stranami v prípade doručovania prostredníctvom elektronickej adresy uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy za to, že sa písomnosť považuje za doručенú tretím dňom odo dňa jej odoslania, aj keď ju adresát neprečítal.
- 12.5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom rovnopise pre každú zmluvnú stranu.
- 12.6. Neplatnosť alebo neúčinnosť jednotlivých ustanovení tejto zmluvy nemá vplyv na platnosť alebo účinnosť ostatných jej ustanovení.

- 12.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali. Zmluvné strany ďalej prehlasujú, že táto zmluva a ani jej jednotlivé ustanovenia nie sú v rozpore s dobrými mravmi ani so zásadami poctivého obchodného styku.

V Banskej Bystrici, dňa 25.2.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
BORGETTO, s.r.o.
Bc. Peter Getler - konateľ

.....
Lesný podnik mesta Zvolen, s.r.o.
Ing. Ivan Gallo - konateľ

Príloha č. 1 – náčrt prenajatých priestorov