



MESTA BREZNO,
02777 Brezno 977 01
DIČ: 2020083857
IČ DPH: SK 2020083857

Zmluva o prenájme č. 1/LMB/2019

uzavretá podľa ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Obchodné meno: **LESY MESTA BREZNO, s.r.o.**
Sídlo: **Švermova 1027/7, 977 01 Brezno**
IČO: **36027537**
DIČ: **2020083857**
IČ DPH: **SK2020083857**
Bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Brezno**
IBAN: **SK63 5600 0000 0020 0269 5001**
Zapísaná: **Obchodný register OS Banská Bystrica, odd: Sro, vložka č. 5126/S**
V zastúpení: **Ing. Ján Lukáč, konateľ**

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Radoslav Chovanec – RZ Gastro**
Sídlo: **Vodárenská 737/1, 97652, Čierny Balog- Dobroč**
V zastúpení: **Radoslav Chovanec**
IČO: **44863071**
DIČ: **1080093289**
IČ DPH: **SK1080093289**
Bankové spojenie: **Všeobecná úverová banka, a. s.**
IBAN: **SK47 0200 0000 0035 9839 6655**
Zapísaná: **Na okresnou úrade Brezno, číslo živnostenského registra 630-12716**
(ďalej len „nájomca“)

Článok II.

Úvodné vyhlásenia

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom budovy „Reštaurácia + telocvičňa“ v Brezne, súpisné číslo 1790, ktorá je postavená na parcele KN „C“ č. 1978/2, zastavané plochy a nádvoria, a vedená v katastri nehnuteľností Okresného úradu Brezno, katastrálny odbor, na LV č. 5506, pre katastrálne územie Brezno, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory (ďalej len „budova“). Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1978/2 pod stavbou s.č. 1790 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2351.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ za odplatu prenecháva nájomcovi na užívanie nebytové priestory reštaurácie nachádzajúce sa v budove uvedenej v čl. I tejto zmluvy, a to vo výmere cca 415 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav predmetu nájmu, a to v rozsahu, v akom sa s ním oboznámil na mieste samom. Predmet nájmu je v stave holopriestor s pripravenými prívodmi elektrickej energie, vody, kanalizácie, kúrenia ako aj plynu.
3. Nájomca má právo na pokojné užívanie a nerušenú držbu predmetu nájmu, za predpokladu, že nájomca bude rešpektovať všetky svoje povinnosti podľa tejto zmluvy.
4. Spolu s predmetom nájmu prenajímateľ umožňuje nájomcovi v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory budovy, vrátane sociálnych zariadení, zásobovacích a služobných priestorov. Užívanie spoločných priestorov však nesmie byť na ujmu ostatných nájomcov, prenajímateľa alebo návštevníkov budovy. Možnosť užívať spoločné priestory nezakladá pre nájomcu žiadny právny nárok a prenajímateľovi z toho nevyplyva žiadna právna ani iná povinnosť voči nájomcovi. Prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený rozhodnúť o zúžení rozsahu spoločných priestorov alebo na základe samostatného právneho vzťahu umožniť dočasné alebo trvalé užívanie spoločných priestorov alebo akejkoľvek časti spoločných priestorov treťou osobou. Rovnako je prenajímateľ oprávnený kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom meniť dispozičné riešenie spoločných priestorov budovy vrátane zmien vchodov tak pre tretie osoby aj vchod služobný, technický a zásobovací ako aj polohu a technické určenie ostatných priestorov určených na podporu prevádzkovania obchodu a služieb vo všetkých priestoroch budovy.

Článok III.

Účel nájmu, Podnájom

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania reštaurácie a skladovania vecí potrebných pre nájomcu na výkon jeho podnikateľskej činnosti, na ktorých použitie je predmet nájmu určený. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom výkonu podnikateľskej činnosti nájomcu. Výkon podnikateľskej aktivity v predmete nájmu je nájomca oznámiť prenajímateľovi najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve. V prípade, že prenajímateľ klasifikuje niektorú činnosť vykonávanú nájomcom v predmete nájmu ako činnosť, ktorá je v rozpore alebo presahujúca rámec povoleného užívania, nájomca sa zaväzuje zastaviť výkon takejto činnosti ihneď, ako ho o tom bude prenajímateľ informovať. Splnenie povinnosti zastaviť výkon takejto činnosti nájomcom nebráni prenajímateľovi v uplatnení akýchkoľvek iných ustanovení alebo práv podľa tejto zmluvy a/alebo podľa zákona.
3. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca je oprávnený uzavrieť podnájomnú zmluvu s podnájomcom až po predchádzajúcom písomnom schválení jej obsahu prenajímateľom. Podnájomná zmluva v zmysle tohto článku zmluvy musí primerane preniesť všetky povinnosti nájomcu voči prenajímateľovi aj na podnájomcu.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave holo priestor, ktorý si je nájomca povinný zariadiť na vlastné náklady.

2. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomca v čase podpisu tejto zmluvy bol oboznámený obhliadkou na mieste samom s predmetom nájmu a prehlasuje, že tento je v technickom stave, ktorý v celom rozsahu zodpovedá účelu, ktorý účastníci uzavretím tejto zmluvy sledujú. V tejto súvislosti nájomca vyhlasuje, že voči prenajímateľovi nemá z dôvodu technického stavu predmetu nájmu v čase jeho prevzatia žiadne nároky, a že tento v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, vyhovuje účelu sledovanému účastníkmi pri uzavretí tejto zmluvy.
3. Predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný do užívania spísaním protokolu o odovzdaní predmetu nájmu, a to do 7 dní odo dňa nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy. V prípade, že nájomca neprevezme predmet zmluvy tak, ako je uvedené v tejto zmluve, prenajímateľ bude oprávnený ukončiť túto zmluvu tak ako je uvedené v článku VIII. odseku 3 tejto Zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len spôsobom určeným v tejto zmluve. Nájomca má práva po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa primerane označiť predmet nájmu reklamnými a informačnými materiálmi.
5. Nájomca je povinný mať uzavretú zmluvu o poistení zodpovednosti za škodu, a to za účelom krytia prípadných škôd spôsobených na predmete nájmu s dojednanou výplatou poistného plnenia prenajímateľovi (teda poistným vinkulovaným v prospech prenajímateľa). Nájomca je povinný udržiavať poistenie v platnosti po celý čas platnosti zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv na predmete nájmu, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
7. Prenajímateľ zodpovedá za údržbu a opravy konštrukcií, vonkajších stien, strechy, hlavných spoločných funkčných systémov vrátane distribučnej elektrickej siete a transformačných zariadení, spoločných vodných čerpadiel, meračov (okrem prípadu, že by patrili nájomcovi), ako aj vonkajších dláždených spoločných priestorov, spoločnej bezpečnostnej infraštruktúry, spoločných plotov a dvier. Náklady takejto údržby a opráv budú zahrnuté v prevádzkových nákladoch. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že prenajímateľ nezodpovedá za údržbu a opravy akýchkoľvek takých zariadení prevádzkovaných samostatne nájomcom (bez ohľadu na osobu, ktorá ich inštalovala, teda prenajímateľ nezodpovedá za údržbu a opravy vybavenia a zariadenia) a nájomca znáša výdavky s tým súvisiace priamo.
8. Nájomca zodpovedá za údržbu a opravy predmetu nájmu, jeho častí a všetkého vybavenia, systémov a zariadení tam sa nachádzajúcich, vrátane, ale bez obmedzenia, všetkých dvier, okien, nakladacích zariadení, pokiaľ sú ich súčasťou, a všetkých elektrických, mechanických, inštalacyjnych, vykurovacích, ventilačných, klimatizačných, bezpečnostných systémov, protipožiarneho systému a hasiacich systémov a zariadenia inštalovaného v predmete nájmu, vrátane akýchkoľvek vecí, zariadenia a vybavenia inštalovaného v predmete nájmu pre užívanie nájomcu. Nájomca bude uskutočňovať pravidelné revízie akéhokoľvek (všetkého) vybavenia, systémov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu v súlade s platnou právnou úpravou a poskytne prenajímateľovi kópiu revíznej správy do piatich (5) pracovných dní od takej revízie. V prípade ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tohto odseku zmluvy, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného za každý prípad porušenia takých povinností. Nájomca je povinný bezodkladne opraviť na vlastné náklady akékoľvek poškodenie predmetu nájmu a akýchkoľvek vybavení, systémov a zariadení tam sa nachádzajúcich a je povinný vykonať všetky potrebné alebo vhodné výmeny na udržanie predmetu nájmu v dobrom stave, vrátane bežných opráv a výmen. Prenajímateľ bude informovať nájomcu, či bude taká oprava, údržba a/alebo výmena vykonaná dodávateľom prenajímateľa alebo či taká údržba a opravy majú byť vykonané nájomcom, ktorý bude povinný tak urobiť bezprostredne po obdržaní príslušného oznámenia od prenajímateľa ak zodpovednosť za vykonanie takejto údržby alebo opravy znáša podľa tejto zmluvy nájomca.

9. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie predmetu nájmu.
10. Akékoľvek úpravy predmetu nájmu budú predmetom predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a budú vykonané v zmysle podmienok stanovených prenajímateľom vopred, na náklady nájomcu a v súlade s dohodnutým časovým rozvrhom. Ak prenajímateľ schváli úpravy, všetky úpravy budú vždy vychádzať z dokumentácie k úpravám a budú:
 - a) vo všetkých ohľadoch v súlade so všetkými platnými slovenskými stavebnými a technickými normami a štandardami, najmä STN a odvetvovými normami, alebo so stavebnými a technickými normami EU, ak sú tieto aplikovateľné ako aj platnými hygienickými normami, ak sú tieto aplikovateľné,
 - b) pripravená autorizovanými architektmi a inžiniermi, schválenými prenajímateľom vopred a písomne, pričom takýto súhlas nebude bezdôvodne odmietnutý ani oneskorený,
 - c) po celý čas v zhode s riadnou stavebnou praxou, budú na ne použité len dovolené, vhodné a kvalitné materiály a vo všeobecnosti budú vykonané riadne a odborne,
 - d) dostatočná na obdržanie požadovaného stavebného povolenia a zo strany Nájomcu úplná a konečná a
 - e) dokončená v súlade s podmienkami schválenými prenajímateľom a včas (t.j. v súlade s dohodnutým časovým rozvrhom).

Pri uskutočňovaní úprav je nájomca povinný dbať o to, aby nerušil užívanie priestorov alebo nebytových priestorov a spoločných priestorov inými nájomcami. V prípade, ak nájomca uskutoční akékoľvek úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, prenajímateľ bude oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške trojmesačného nájomného za každý prípad porušenia takých povinností, ktorá je splatná okamžite ako na ňu vznikne nárok a môže byť započítaná na zábezpeku. Počas vykonávania prác nájomcu je prenajímateľ kedykoľvek oprávnený požiadať nájomcu o informáciu ohľadom stavu vykonávania prác nájomcu a vstúpiť do predmetu nájmu v ktoromkoľvek čase za účelom ich kontroly. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi ukončenie prác nájomcu, aby prenajímateľ mohol skontrolovať práce nájomcu.

11. V prípade, ak bude potrebné na vykonanie úprav predmetu nájmu stavebné povolenie, musí byť stavebné povolenie získané nájomcom na základe dokumentácie k úpravám vo forme a obsahu vyhovujúcich prenajímateľovi. Stavebné povolenie musí byť predovšetkým v súlade so schválenou dokumentáciou k úpravám. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi požadovanú súčinnosť za účelom umožnenia nájomcovi splniť právne kritériá súvisiace s vlastníckym právom v rozsahu relevantnom pre konanie o vydanie stavebného povolenia. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi získanie stavebného povolenia a je povinný poskytnúť prenajímateľovi jeho kópiu bezodkladne, najneskôr však do troch (3) pracovných dní od jeho získania. Prenajímateľ buď (i) schváli stavebné povolenie alebo (ii) ho vráti nájomcovi, uvedúc v sprievodnej správe nedostatky stavebného povolenia z pohľadu jeho súladu so schválenou dokumentáciou k úpravám. Po obdržaní takejto správy, je nájomca povinný zabezpečiť odstránenie nedostatkov (opätovné vydanie) stavebného povolenia a doručiť upravené (nové) stavebné povolenie prenajímateľovi do troch (3) pracovných dní od jeho získania. Postup uvedený v tomto odseku môže byť opakovaný pokiaľ stavebné povolenie nebude, podľa primeraného uváženia prenajímateľa, v súlade so schválenou dokumentáciou k úpravám
12. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal pri podpise tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
13. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek svoje právo podľa tejto zmluvy tretej osobe.
14. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa predmet nájmu technicky zhodnotil a aby celé dovolené technické zlepšenia predmetu nájmu

realizované a zaplatené nájomcom viedol a odpisoval vo svojom účtovníctve v zmysle zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a zákonom č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby voči prenajímateľovi nemohli byť uplatnené akékoľvek nároky zo zodpovednosti, vzťahujúce sa akýmkoľvek spôsobom k úpravám predmetu nájmu. Okrem prípadu, že by bolo písomne dohodnuté inak, akékoľvek úpravy, práce nájomcu alebo iné technické zlepšenia, dokončovanie práce, inštalácie (ďalej len „zlepšenia nájomcu“) v predmete nájmu musia byť nájomcom na jeho náklady odstránené pred skončením tejto zmluvy a nájomca je povinný v plnom rozsahu uviesť predmet nájmu do vyhovujúceho pôvodného stavu, t.j. do stavu v akom bol predmet nájmu v čase prevzatia v deň prevzatia.

15. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu vybavenosť prenajatého priestoru a za dodržiavanie protipožiarneho, bezpečnostných, hygienických, prevádzkových a iných interných predpisov prenajímateľa a vlastníka objektu i za všeobecne záväzné nariadenia, predpisy a normy v zmysle platných právnych a technických ustanovení. Nájomca sa hlavne zaväzuje dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, mimo vykonávania revízií, ktoré vykonáva mimo predmetu nájmu prenajímateľ.
16. Nájomca je povinný dodržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch, v spoločných priestoroch a okolí budovy, chrániť priestory a pozemky nájomcu pred akýmkoľvek znečistením. V prípade znečistenia alebo poškodenia prenajatých priestorov je nájomca povinný bezodkladne vyčistiť alebo opraviť tieto priestory, na vlastné náklady.
17. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady akékoľvek povolenia, stanoviská a súhlasy dotknutých orgánov štátnej správy, samosprávy a tretích subjektov potrebné podľa platných právnych predpisov pre prevádzkovanie činnosti nájomcu v predmete nájmu. Nájomca je oprávnený začať užívať predmet nájmu až po splnení všetkých povinností vyplývajúcich mu z predchádzajúcej vety tohto odseku tejto zmluvy. V prípade porušenia povinností nájomcu v zmysle tohto odseku tejto zmluvy je nájomca zodpovedný za akúkoľvek škodu, ktorá konaním alebo nekonaním nájomcu vznikne prenajímateľovi.
18. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na veciach a zariadeniach nájomcu umiestnených v predmete nájmu a ani v spoločných priestoroch prenajímateľa.
19. Časť budovy špecifikovaná v čl. I tejto zmluvy nie je napojená na zabezpečovací systém. Prenajímateľ je oprávnený inštalovať do prenajatých priestorov vlastný zabezpečovací systém.
20. Nájomca je povinný odovzdať jeden kľúč od prenajatých priestorov prenajímateľovi za účelom je úschovy v uzavretej skrínke z dôvodu požiadavky Polície Slovenskej republiky a/alebo protipožiarneho opatrení. Kľúč je u prenajímateľa kedykoľvek nájomcovi k nahliadnutiu. V prípade, ak bude prenajímateľ nútený použiť uschovaný kľúč nájomcu je povinný to oznámiť nájomcovi.
21. V prípade, ak nájomca poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností alebo záväzkov stanovených v tomto článku zmluvy alebo v iných ustanoveniach tejto zmluvy, potom je prenajímateľ v prípade, že nedôjde k náprave v lehote desať dní potom, ako je nájomcovi prenajímateľom v súvislosti s uvedeným doručené upozornenie (alebo bez upozornenia v prípade nebezpečenstva), oprávnený zabezpečiť nápravu v mene a na náklady nájomcu a vykonať všetky potrebné práce ako aj vykonať v súvislosti s uvedeným všetky potrebné úhrady. V prípade, ak prenajímateľ vynaloží akékoľvek náklady, za ktoré v zmysle tejto zmluvy zodpovedá nájomca, potom taká čiastka vrátane príplatku vo výške 10% celkovej čiastky takých nákladov a úroku vo výške úroku z omeškania z takej čiastky počítaného odo dňa, kedy prenajímateľ také náklady vynaložil sú

splatné nájomcom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Dátum splatnosti faktúry je 7 pracovných dní odo dňa vystavenia a odoslania príslušnej faktúry prenajímateľom.

22. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo prevádzkové náklady v lehotách stanovených v čl. V. tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uplynutím piatich kalendárnych dní od uplynutia splatnosti nájomného alebo prevádzkových nákladov odpojiť priestor užívaný nájomcu od prívodu elektrickej energie, kúrenia, plynu a vody. Zmluvné strany sa dohodli, že v tomto prípade nie je prenajímateľ zodpovedný za žiadnu škodu, ktorá v súvislosti s využitím práva prenajímateľa v zmysle predchádzajúcej vety nájomcovi vznikne. Nájomca v tejto súvislosti vyhlasuje, že si je vedomý tejto skutočnosti a v prípade svojho omeškania so zaplatením nájomného alebo prevádzkových nákladov vykoná všetky opatrenia, ktoré sú potrebné k zabráneniu vzniku akejkoľvek škody na majetku svojom a na majetku prenajímateľa.
23. Nájomca nie je oprávnený umiestniť alebo dovoliť aby boli umiestnené, použiť alebo povoliť aby boli použité, držať alebo povoliť, aby boli v predmete nájmu držané (skladované) a nevniesie, ani nepovolí aby boli do predmetu nájmu vnesené akékoľvek nebezpečné látky, kontaminanty, znečisťujúce látky, jedovaté látky, alebo odpady, infekčné materiály, olejové produkty, azbest, alebo azbest obsahujúce materiály. Nájomca sa zaväzuje odškodniť, chrániť a zabezpečiť, že nebudú voči prenajímateľovi uplatnené akékoľvek nároky, resp. žaloby, ani začaté súdne, či iné konania v súvislosti s akýmikoľvek takými nebezpečnými materiálmi, kontamináciou, stratou alebo škodou. Závazky uvedené v tomto odseku ostávajú v platnosti aj po skončení tejto zmluvy.
24. Nájomca je povinný rešpektovať maximálnu prípustnú kapacitu obsadenia priestorov osobami, ktoré vyplývajú z Projektu protipožiarnej bezpečnosti stavby a vyjadrenia Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Brezne, ktoré tvoria **prílohu číslo 2**.

Článok V.

Nájomné, prevádzkové náklady a ich splatnosť

1. Účastníci zmluvy sa dohodli na nájomnom za nájom predmetu nájmu vo výške 2.080,- EUR (slovom: dvetisíc osemdesiat eur) bez DPH mesačne, a to počnúc dňom protokolárneho odovzdania predmetu nájmu nájomcovi. Nájomné bude platené nájomcom mesačne vopred.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné dohodnuté v tomto článku tejto zmluvy bankovým prevodom, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to vždy v termíne do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom platí.
3. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania úhrady na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Počas celej doby trvania nájmu je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľom všetky prevádzkové náklady (najmä na elektrickú energiu, kúrenie, vodné a stočné, plyn a i.) súvisiace s užívaním predmetu nájmu. Prevádzkové náklady nie sú zahrnuté vo výške dohodnutého nájomného. (ďalej len „prevádzkové náklady“).
5. Prevádzkové náklady je nájomca povinný platiť preddavkovo mesačne vo výške 700,- EUR bez DPH (slovom sedemsto eur) spolu s nájomným. Zúčtovanie prevádzkových nákladov podľa odpočtu podružných meračov elektrickej energie, vody, kúrenia a plynu prebehne minimálne raz ročne, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi výšku prevádzkových nákladov, ktoré nájomca zaplatí na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 15 dní. Zistené preplatky a nedoplatky budú vyrovnané zúčtovacou faktúrou minimálne raz ročne, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

6. Na základe ročného vyúčtovanie prevádzkových nákladov je prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť výšku prevádzkových nákladov dohodnutých v článku V. ods. 5 tejto zmluvy.
7. Na základe písomnej žiadosti nájomcu danej prenajímateľovi aspoň jeden mesiac vopred umožní prenajímateľ nájomcovi nie viac ako jeden krát ročne nahliadnuť do účtovných záznamov prenajímateľa týkajúcich sa prevádzkových nákladov.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadny výpadok alebo prerušenie akejkoľvek zo služieb špecifikovaných v odseku 4 tohto článku zmluvy, z dôvodu nutnosti údržby, výmeny alebo opravy akéhokoľvek druhu zariadenia potrebného na poskytovanie takýchto služieb, alebo z dôvodu jeho poškodenia, či poruchy, alebo iných problémov s jeho prevádzkou z dôvodov mimo dosahu prenajímateľa, ktorý je však povinný vynaložiť všetko zodpovedajúce úsilie za účelom zabezpečenia poskytovania takých prerušených služieb, v čo najkratšom možnom čase. Nájomca nie je oprávnený na žiaden druh peňažnej náhrady alebo zľavy z nájomného z dôvodov prerušenia služieb, uvedených v tomto článku vyššie.
9. Prenajímateľ je oprávnený rozšíriť, zmeniť alebo zrušiť poskytovanie prevádzkových služieb podľa odseku 4 tohto článku zmluvy alebo ktorejkoľvek z nich, pokiaľ tým nedôjde k zmene podmienok užívania predmetu nájmu nájomcom podľa tejto zmluvy (napr. povinnosť nájomcu odoberať služby, o ktorých poskytovanie nemá záujem, zníženie dodávok prevádzkových služieb tak, že tieto nepokryjú potreby nájomcu alebo nepotrebné zvýšenie takýchto dodávok a pod.), pričom takéto jeho konanie nie je možné považovať za porušenie jeho povinností podľa tejto zmluvy, pokiaľ budova bude prevádzkyschopná a nebude tým znemožnené užívanie predmetu nájmu na povolené užívanie, resp. také užívanie nebude obmedzené podstatným spôsobom.
10. Prenajímateľ môže oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného písomným oznámením zaslaným nájomcovi vždy najneskôr 31. marca. Nájomca je povinný platiť takéto zvýšené nájomné počnúc ďalším bezprostredne nasledujúcim dňom splatnosti, t.j. dňom splatnosti čiastok splatných za mesiac máj, spolu s rozdielom medzi nájomným dovtedy uhradeným za príslušný kalendárny rok a zvýšeným nájomným za príslušný kalendárny rok.

Článok VI.

Zábezpeka a zádržné právo

1. Nájomca poskytne zábezpeku vo výške 2500 EUR (dvetisícpäťsto eur) bez DPH prenajímateľovi do piatich pracovných dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. V prípade, že nájomca neposkytne zábezpeku prenajímateľovi počas vyššie uvedenej doby, prenajímateľ bude oprávnený ukončiť túto zmluvu spôsobom uvedeným v článku VII. ods. 2 až 6 tejto zmluvy a účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu tak, ako je to uvedené v článku VIII. tejto zmluvy.
2. V prípade, že nájomca nezaplatí akúkoľvek platbu splatnú podľa tejto zmluvy včas a v celom rozsahu, prenajímateľ je oprávnený použiť zábezpeku alebo jej časť na úhradu akejkoľvek neuhradenej platby alebo jej časti. V prípade, že nájomca nesplní akýkoľvek zo svojich nepeňažných záväzkov podľa tejto zmluvy prenajímateľ je oprávnený zabezpečiť splnenie týchto záväzkov sám alebo prostredníctvom tretej osoby a uhradiť všetky náklady s tým spojené zo zábezpeky. Použitie zábezpeky bude, za predpokladu splnenia podmienok uvedených v tomto odseku, na uvážení prenajímateľa a jej použitím nie sú dotknuté akékoľvek iné práva alebo nároky prenajímateľa podľa tejto zmluvy alebo podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. V prípade použitia zábezpeky z akéhokoľvek dôvodu, sa prenajímateľ zaväzuje o tom bezodkladne informovať nájomcu a nájomca sa zaväzuje doplniť zábezpeku do desiatich pracovných dní odo dňa prijatia takéhoto oznámenia. Ak nájomca nedoplní zábezpeku do plnej výšky počas vyššie uvedenej doby, prenajímateľ bude oprávnený ukončiť túto zmluvu, tak ako je

uvedené v článku VII. ods. 2 až 6 tejto zmluvy. Ustanovenia tohto odseku sa použijú primerane v prípade zmeny požadovanej výšky zábezpeky (na základe upravenej výšky nájomného alebo prevádzkových nákladov).

4. Po skončení tejto zmluvy bude päťdesiat (100) percent zábezpeky vrátených nájomcovi do 7 pracovných dní po zúčtovaní prevádzkových nákladov a po predchádzajúcom odpočítaní akýkoľvek poplatkov účtovaných príslušnou bankou v súvislosti s vrátením zábezpeky. Úroky naakumulované zo sumy zábezpeky uloženej na účte prenajímateľa patria prenajímateľovi.
5. Kedykoľvek počas doba platnosti tejto zmluvy je nájomca oprávnený podľa svojho uváženia nahradiť zábezpeku bankovou zárukou. V takom prípade, nájomca zabezpečí vystavenie bankovej záruky a doručí ju prenajímateľovi a zabezpečí trvanie platnosti bankovej záruky počas celej doby platnosti tejto zmluvy. Po doručení bankovej záruky, prenajímateľ vráti nájomcovi zábezpeku do šesťdesiatich (60) pracovných dní odo dňa doručenia, po odpočítaní akýchkoľvek čiastok prípadne splatných podľa tejto zmluvy a akýchkoľvek poplatkov účtovaných príslušnou bankou v súvislosti s vrátením zábezpeky, ak to prichádza do úvahy. Nájomca je povinný zabezpečiť vystavenie bankovej záruky a doručiť ju prenajímateľovi a udržiavať túto bankovú záruku platnou po celú dobu platnosti zmluvy a po dobu šesťdesiatich (60) pracovných dní odo dňa zúčtovania prevádzkových poplatkov vykonaného po uplynutí doby platnosti tejto zmluvy a obdržania akýchkoľvek čiastok splatných podľa tejto zmluvy.
6. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností ponechať si v držbe predmet nájmu alebo akúkoľvek ich časť po skončení tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v prípade, ak tak nájomca napriek tomuto ustanoveniu urobí, takú skutočnosť v žiadnom prípade nemožno považovať za predĺženie nájmu. Rovnako prijatie akýchkoľvek čiastok nájomného alebo iných čiastok podľa tejto zmluvy nezakladá súhlas s držbou predmetu nájmu nájomcom, ani neznamená ani nezakladá vzdanie sa akýchkoľvek iných práv a nárokov vyplývajúcich prenajímateľovi z platných právnych predpisov alebo z tejto zmluvy.
7. Nájomca súhlasí a uznáva, že prenajímateľ má právo zadržať akýkoľvek a všetok majetok nájomcu nachádzajúci sa v predmete nájmu v prípade omeškania nájomcu s platbou akejkoľvek čiastky splatnej podľa tejto zmluvy, t.j. právo legálne zadržať taký majetok pokiaľ akákoľvek taká nájomcom prenajímateľovi splatná a nezaplatená čiastka nie je uhradená; v tomto prípade sa zmluvné strany dohodli, že vyššie uvedený majetok nájomcu sa bude považovať dňom omeškania nájomcu so zaplatením nájomného alebo prevádzkových nákladov za majetok zverený prenajímateľovi do oprávnenej držby na základe zmluvy o výpožičke.
8. Nájomca súhlasí a uznáva, že v prípade, ak nájomca nevypracuje predmet nájmu a neodovzdá ich prenajímateľovi tak, ako je uvedené v tejto zmluve, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu v ktoromkoľvek čase a bez súhlasu nájomcu a zabezpečiť vypratanie predmetu nájmu a uskladnenie akéhokolvek vybavenia a iného majetku nájomcu alebo tretích osôb nachádzajúceho sa v predmete nájmu v sklade, to všetko na náklady nájomcu. Ďalej, v prípade omeškania nájomcu s platbou akejkoľvek čiastky podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu v ktoromkoľvek čase a bez súhlasu nájomcu za účelom spísania zoznamu tam sa nachádzajúceho majetku na účely zádržného práva k majetku nájomcu a zadržať taký majetok pokiaľ akákoľvek taká nájomcom prenajímateľovi splatná a nezaplatená čiastka nie je uhradená.

Článok VII. Doba trvania zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 20 rokov odo dňa podpisu tejto zmluvy. Nájom založený touto zmluvou začína dňom podpisu tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.
2. Prenajímateľ a nájomca sa môžu kedykoľvek písomne dohodnúť na skončení nájmu. Táto zmluva v tomto prípade zaniká ku dňu dohodnutým v dohode.
3. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou, ak:
 - a) nájomca je v omeškaní so zaplatením nájomného po dobu dlhšiu ako 30 dní a prenajímateľ ho na túto skutočnosť písomne upozornil,
 - b) nájomca je v omeškaní zo zaplatením splatných nákladov na služby, energie, alebo iných nákladov spojených s užívaním predmetu zmluvy, preddavkov na služby a energie, nezaplatenie vyúčtovania zálohových platieb za služby a energie, nezaplatenie nákladov na opravy a údržbu predmetu nájmu po dobu viac dlhšiu ako 30 dní a prenajímateľ ho na túto skutočnosť písomne upozornil,
 - c) nájomca zvyšuje opotrebenie predmetu zmluvy nad mieru obvyklú doterajšiemu opotrebeniu,
 - d) nájomca vykoná stavebné úpravy, zmeny, prestavby predmetu zmluvy bez výslovného predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dohodnutým v článku III. tejto zmluvy a prenajímateľ ho na túto skutočnosť písomne upozornil,
 - f) nájomca prenechal predmet nájmu do užívania tretej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) nájomca poškodzuje predmet nájmu alebo budovu,
 - h) dôjde k zániku oprávnenia nájomcu na nájom nehnuteľností, alebo k zániku podnikateľskej činnosti nájomcu v celom rozsahu,
 - i) je voči Nájomcovi podaný odôvodnený návrh na vyhlásenie konkurzu, alebo na nájomcu je vyhlásený konkurz, alebo návrh na vyhlásenie konkurzu je zamietnutý pre nedostatok majetku, alebo štátne alebo samosprávne orgány realizujú voči nájomcovi obdobné kroky, ako napríklad nútená správa nájomcu, alebo voči nájomcovi je vykonateľný exekučný titul na sumu najmenej 2680 EUR v konkrétnom prípade alebo v celkovej sume,
 - j) nájomca sám podá návrh na vyhlásenie konkurzu na nájomcu, alebo návrh na vyhlásenie reštrukturalizácie, alebo nájomca vstúpi do likvidácie, alebo dôjde k jeho zrušeniu.
4. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou, ak prenajímateľ nevykoná nevyhnutné opravy na predmete nájmu, ktoré bránia riadnemu užívaniu predmetu nájmu s účelom dohodnutým v tejto zmluvy, a na ktoré ho nájomca vyzval v zmysle článku IV. ods. 6 tejto zmluvy.
5. Túto zmluvu môže ktorákoľvek zo zmluvných strán kedykoľvek vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k doručeniu výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Táto zmluva zaniká zánikom predmetu nájmu alebo zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať najneskôr v deň ukončenia nájmu. V prípade omeškania so splnením tejto povinnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne zo sumy ročného nájomného, a to za každý, aj začatý deň omeškania s riadnym odovzdaním vyprataneho predmetu nájmu prenajímateľovi. V prípade omeškania nájomcu s vypratáním predmetu nájmu o viac ako 7 dní, je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť vypratanie predmetu nájmu treťou osobou, a to na náklady nájomcu. V prípade potreby je prenajímateľ pri vypratání predmetu nájmu oprávnený prekonať prípadné prekážky brániace vstupu na predmet nájmu. Prípadnú škodu a náklady vzniknuté

uvedeným postupom znáša nájomca v celom rozsahu. O odovzdaní predmetu nájmu strany spíšu protokol.

Článok VIII. Zmluvné pokuty

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo zábezpeky alebo aj prevádzkových nákladov v zmysle tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z ceny nájmu a prevádzkových nákladov, s úhradou ktorej je nájomca v omeškaní.
2. Vznikom povinnosti ktorejkoľvek zmluvnej strany zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy nie je dotknutý nárok druhej zmluvnej strany na náhradu škody, ktorá takejto strane vznikla. Zmluvná pokuta sa na náhradu škody nezapočítava.
3. Akékoľvek zmluvné pokuty podľa tejto zmluvy budú účtované popri úroku z omeškania a je na ne nárok popri akýchkoľvek právach a nárokoch vyplývajúcich prenajímateľovi z platného práva alebo z tejto zmluvy, vrátane, avšak bez obmedzení, úplnej náhrady škôd vzniknutých prenajímateľovi.
4. Za každý prípad a deň porušenia povinností nájomcu podľa článku III, IV. a VI. tejto zmluvy alebo povinnosti vyprázdniť priestory a tieto odovzdať prenajímateľovi najneskôr v posledný deň doby trvania nájmu (bez ohľadu na dôvody ukončenia nájmu), je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý deň porušenia, pričom zmluvná pokuta je splatná okamžite ako na ňu vznikne nárok a môže byť fakturovaná prenajímateľom nájomcovi na princípe ad hoc a/alebo započítaná na zábezpeku alebo uhradená z prostriedkov bankovej záruky.

Článok IX. Doručovanie

1. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú:
 - a) poštou,
 - b) treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky,
 - c) osobne.
2. Písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú doporučene na adresu účastníka uvedenú v tejto zmluve. Každý účastník je povinný oznámiť druhému účastníkovi každú zmenu svojho sídla podľa zásad uvedených v tomto článku do troch dní odo dňa zmeny sídla.
3. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručenie a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručenie.
4. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, je odosielateľ povinný opakovane doručiť písomnosť na adresu účastníka zapísanú v obchodnom registri alebo inom registri. Pri takomto doručení platí v celom rozsahu bod 3. tohto článku.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá sa, pokiaľ je to možné, čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
2. Akákoľvek zmena, doplnenia alebo zrušenia tejto zmluvy môže byť vykonaná iba dohodou účastníkov v písomnej forme t.j. zmluvnými dodatkami, pričom povinná strana uhradí strane druhej skutočne vzniknuté náklady za dosiaľ vykonané dielo. Návrhy dodatkov je oprávnená predložiť ktorákoľvek zmluvná strana s tým, že pre ich prijatie je dohodnutá lehota do 14 kalendárnych dní odo dňa ich doručenia.
3. Pokiaľ sa ktorákoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným či nevymožiteľným, nebude to mať vplyv na platnosť a vymožiteľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Strany sa zaväzujú nahradiť neplatné alebo nevymožiteľné ustanovenie novým ustanovením, ktorého znenie bude zodpovedať úmyslu vyjadrenému pôvodným ustanovením a touto zmluvou ako celkom.
4. Účastníci prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú ako prejav svojej slobodnej, vážnej a určitej vôle a rovnako, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok alebo v omyle.
5. Účastníci vyhlasujú, že sú si vedomí všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje, zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne účastníkovi tejto zmluvy na základe tohto vyhlásenia.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a tri pre prenajímateľa. Každý rovnopis má platnosť originálu. Zmluvné strany svojím podpisom zároveň potvrdzujú prevzatie im patriaceho počtu rovnopisov.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Brezne, dňa 1.6.2019

V Brezne, dňa 1.6.2019

Za prenajímateľa


LESY MESTA BREZNO, s.r.o.
Svermova 1027/7, Brezno 977 01
IČO: 38027537 | DIČ: 2033857
IČ DPH: SK 20

.....
Inžinier
konateľ

LESY MESTA BREZNO, s.r.o.

Za nájomcu

RZ gastro
MPČL 45. 977 03 Brezno
IČO: 44 863 037
IČO: 44 863 037

.....
.....