

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade s príslušnými ustanoveniami z.č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov
medzi:

Prenajímateľom: Obec Lozorno

Obecný úrad Lozorno, Hlavná 1, 900 55 Lozorno

IČO: 00 304 905

zastúpeným Mgr. Ľubošom Tvrdoňom, starostom obce

a

Nájomcom: MMI Gastro s.r.o.

So sídlom: 841 02 Bratislava, Ožvoldíková 13

IČO: 45 236 194

zapísanou v OR Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vl.č.: 61101/B

zastúpeným Michalom Hýrošom, konateľom oprávneným v mene spoločnosti konať samostatne

V Lozorne, dňa 20.09.2019 takto:

Preambula

Nájomca ako účastník dražby vyhlásenej Obcou Lozorno oznámením o dražbe zo dňa 23.08.2019 získal právo nájmu na základe verejnej dobrovoľnej dražby, ktorá sa konala 20.09.2019 o 09:00 hod. na Obecnom úrade Lozorno, 900 55 Lozorno, Hlavná 1 príklepom v jeho prospech.

Nájomca pred podpisom tejto Zmluvy splnil všetky podmienky pre nadobudnutie práva podľa podmienok dobrovoľnej dražby a tejto zmluvy.

Zmluvné strany týmto na potvrdenie horeuvedeného podpisujú túto Zmluvu o nájme pričom podmienky nájmu ako aj ostatné náležitosti Zmluvy zodpovedajú v plnom rozsahu **PODMIENKAM A ŠPECIFIKÁCIÁM PODMIENOK NÁJMU NEBYTOVÝCH PRIESTOROV REŠTAURÁCIA V CKV**, ktoré boli zverejnené spolu s oznámením o dražbe.

Článok 1. Priestory; Doba nájmu; Nájomné

1.1. Priestory

Na základe a za podmienok a ustanovení uvedených v tejto Nájomnej zmluve Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi a Nájomca si týmto berie do nájmu od Prenajímateľa konkrétne nebytové priestory tvoriace funkčný celok reštaurácie v stavbe Centra kultúry a vzdelávania 900 55 Lozorno, Zvončinska 3, zapísanej na LV č. 963 k.ú. Lozorno súpisné číslo 190 vystavanej na pozemkoch p.č. 376/19 a 376/21 („Budova“) v členení miestností a priestorov: Prízemie: Reštaurácia o výmere 62,74 m², Reštaurácia o výmere 62,93 m², Kuchyňa o výmere 31,36 m², Sklad pri schodisku o výmere 16,57 m², Sklad pri schodisku o výmere 16,56 m², Sklad pri schodisku o výmere 6,43 m², Šatne o výmere 5,13 m², Terasa o výmere 40,00 m² a 1. poschodie Kancelária o výmere 10,07 m², spolu teda 251,79 m² podlahovej plochy nebytových priestorov.

1.2. Dohodnuté plochy; Pomerný podiel Nájomcu

1.2.1. Dohodnuté plochy. Priestory pozostávajú z plochy špecifikovanej v 1.1. a budú sa používať pre účely zabezpečenia prevádzky reštauračného zariadenia v zmysle nájomnej zmluvy, ako je označené v PRÍLOHE 1 tejto Zmluvy („Priestory“). Priestory boli vymerané a strany potvrdzujú, že výmery uvedené v tomto článku boli odsúhlasené. Celková prenajímateľná výmera Budovy a Priestorov je nasledovná:

Súčasná celková prenajímateľná podlahová plocha Budovy je ku dňu podpisu tejto Nájomnej zmluvy 1 292,48 m².

1.2.2. Podiel Nájomcu. Podiel Nájomcu sa vypočíta ako pomerný podiel výmery prenajatej plochy Priestorov k celkovej prenajímateľnej ploche Budovy a zakladá sa na údajoch stanovených v odseku 1.2.1 vyššie („Podiel Nájomcu“). Pomerný Podiel Nájomcu sa môže z času na čas zmeniť v závislosti na celkovej výmere prenajímateľnej plochy Budovy. Ku dňu podpisu tejto Nájomnej zmluvy predstavuje Podiel Nájomcu 19,48%.

1.3. Právo držby Nájomcu

Nájomca má právo nerušene užívať a držať Priestory, za podmienky, že Nájomca dodrží všetky svoje povinnosti v zmysle tejto Nájomnej zmluvy.

1.4. Doba Nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.11. 2019 („Doba nájmu“), ktorá začne plynúť dňa 01. 12. 2024 („Dátum začiatku Nájmu“). Túto Nájomnú zmluvu možno skončiť dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od Nájomnej zmluvy za podmienok stanovených v tejto Nájomnej zmluve.

1.5. Nájomné a Indexácia

1.5.1. Základné nájomné. (ako je ďalej definované) je určené a splatné v mene EURO. „Základné nájomné“ bude nasledovné (pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, výraz Základné nájomné bude zahŕňať nájomné indexované tak ako je uvedené ďalej):

1950 EUR mesačne bez DPH a všetkých ďalších obdobných daní vzťahujúcich sa na nájom Priestorov („DPH“).

Vyššie uvedené sumy Základného nájomného sú uvedené bez DPH. V súlade s aktuálne platnými právnymi predpismi je nájom Priestorov oslobodený od DPH a Prenajímateľ sa nemôže rozhodnúť, že nájom Priestorov nebude oslobodený od DPH.

Základné nájomné je splatné v mesačných splátkach, tak ako je uvedené nižšie („Základné mesačné nájomné“). Základné nájomné sa bude uhrádzať na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Základné mesačné nájomné je splatné a bude sa uhrádzať mesačne vopred bez vzájomného započítania alebo zrážky nie neskôr ako v 5. deň kalendárneho mesiaca. Základné mesačné nájomné je splatné na bankový účet Prenajímateľa č. IBAN: SK34 5600 0000 0032 0374 7001, alebo na iný bankový účet písomne určený Prenajímateľom alebo uvedený v príslušnej faktúre. Nájomca súhlasí, že Prenajímateľovi zaplatí úrok z omeškania zo všetkých súm, ktoré sa majú platiť podľa tejto Nájomnej zmluvy a ktoré neboli uhradené k dátumu splatnosti vo výške 0,05% denne („Sadzba úroku z omeškania“). Úrok z omeškania je splatný do desať (10) kalendárnych dní od vystavenia výzvy Prenajímateľa na úhradu takéhoto úroku. Akákoľvek splatná čiastka sa považuje za uhradenú okamihom pripísania splatnej sumy v plnej výške na bankový účet Prenajímateľa. Základné nájomné, Prevádzkové náklady a ostatné sumy splatné na základe tejto Nájomnej zmluvy za akúkoľvek časť mesiaca sa pomerne prepočítajú na začiatku a na konci Doby nájmu.

S retroaktívnym účinkom od 1. januára druhého kalendárneho roka Doby nájmu bude Základné mesačné nájomné ročne zvyšované o Index Spotrebiteľských Cien (Consumer Price Index) Európskej únie (EU-28), ktorý zverejňuje Eurostat – štatistický úrad európskeho spoločenstva v Luxemburgu („HICP“), minimálne však 2%, pokiaľ je inflácia menej ako 2%.

Zvýšenie Základného mesačného nájomného bude účinné k 1. januáru príslušného kalendárneho roka. Základom pre výpočet zvýšenia Základného mesačného nájomného pre ďalšie roky je suma Základného nájomného splatná v predchádzajúcom roku. Základné nájomné sa podľa tohto odseku ako výsledok indexácie nikdy neznižuje. Prvá úprava Základného nájomného podľa tohto ustanovenia sa uskutoční k 1. januáru 2021.

1.6. Zábezpeka a Záruky

1.6.1. Zábezpeka. Nájomca je povinný do 15.11.2019 zložiť u Prenajímateľa Zábezpeku („Zábezpeka“) vo výške 1,5 mesačných aktuálnych Základných nájmov, ako záruku plnenia všetkých záväzkov, podmienok a dohôd Nájomcu v súlade s touto Nájomnou zmluvou. Prenajímateľ si ponechá Zábezpeku počas celej Doby nájmu, bez zodpovednosti za úročenie prostriedkov, ako záruku za splnenie všetkých podmienok, dohôd a ustanovení tejto Nájomnej zmluvy Nájomcom. Ak kedykoľvek počas trvania Doby nájmu Zábezpeka klesne pod hodnotu aktuálneho 1,5 násobku Základného nájomného, Nájomca primerane navýši Zábezpeku najneskôr do desať (10) kalendárnych dní od doručenia písomnej žiadosti Prenajímateľa. Ak kedykoľvek počas Doby nájmu Nájomca nezrealizuje niektorú platbu v súlade s touto Nájomnou zmluvou, Prenajímateľ má právo podľa jeho voľby, využiť akúkoľvek časť Zábezpeky na úhradu takýchto splatných súm a Nájomca Prenajímateľovi okamžite, nie však neskôr ako do pätnásť (15) kalendárnych dní, uhradí takto použitú časť Zábezpeky tak, aby táto nikdy neklesla pod sumu uvedenú vyššie. V prípade ukončenia tejto Nájomnej zmluvy a splnenia všetkých povinností Nájomcu z nej vyplývajúcich, Prenajímateľ vráti Nájomcovi zostatok Zábezpeky po uplynutí pätnásť (15) kalendárnych dní odo dňa ukončenia tejto Nájomnej zmluvy.

1.6.2. Banková záruka. Nájomca môže zábezpeku nahradiť bankovou zárukou. V takom prípade je nájomca povinný najneskôr do 15.11.2019 predložiť Prenajímateľovi nepodmienenú, neodvolateľnú bankovú záruku v znení prijateľnom pre Prenajímateľa („Banková záruka“). Banková záruka pokryje výšku 1,5 mesačných aktuálnych Základných nájmov. Banková záruka bude platná po dobu platnosti tejto Nájomnej zmluvy a pätnásť (15)

kalendárnych dní po skončení tejto Nájomnej zmluvy ako záruka plnenia všetkých podmienok, dohôd a iných ustanovení tejto Nájomnej zmluvy Nájomcom. Ak počas trvania Doby nájmu Banková záruka klesne pod hodnotu 1,5 násobku mesačného aktuálneho Základného nájmu, Nájomca primerane navýši Bankovú záruku do desať (10) kalendárnych dní od doručenia písomnej žiadosti Prenajímateľa. V prípade ukončenia Nájomnej zmluvy a splnenia všetkých povinností zo strany Nájomcu, Prenajímateľ vráti Nájomcovi bankovú záruku po uplynutí pätnástich (15) dní odo dňa ukončenia tejto Nájomnej zmluvy. Ak Nájomca zloží u Prenajímateľa Zábezpeku v súlade s ods. 1.6.1 vyššie, Nájomca nie je povinný predložiť Prenajímateľovi Bankovú záruku.

Ak je Nájomca v omeškaní s úhradou niektorej sumy podľa tejto Nájomnej zmluvy a neobnoví alebo nenahradí bankovú záruku do tridsať (30) kalendárnych dní pred jej skončením, Prenajímateľ má právo využiť celú výšku bankovej záruky a vložiť ju na účet Prenajímateľa. Konvertovaná Zábezpeka podlieha obdobne a primerane podmienkam odseku 1.6.1. Konvertovaná Zábezpeka bude Nájomcovi vrátená za podmienok uvedených v bode 1.6.1. Po osemnástich (18) mesiacoch od konverzie Zábezpeky, za predpokladu splnenia všetkých zmluvných podmienok a povinností Nájomcom, Nájomca smie, na základe súhlasu Prenajímateľa, poskytnúť novú bankovú záruku, ktorá nahradí Zábezpeku.

- 1.6.3. Ak Nájomca neposkytne Zábezpeku / Bankovú záruku alebo nesplní iné povinnosti uvedené v tomto článku 1 do piatich (5) kalendárnych dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu daného stavu, táto situácia sa bude považovať za Prípád neplnenia, ako je uvedený v bode 5.1 tejto Nájomnej zmluvy.

1.7. Rekonštrukcia Priestorov, Odovzdanie, Práce Nájomcu

1.7.1. Rekonštrukcia Priestorov.

Akékoľvek rekonštrukcie priestorov je Nájomca oprávnený vykonať len na vlastnú zodpovednosť, riziko a na vlastné náklady vždy len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

1.7.2. Odovzdanie.

Priestory budú Nájomcovi odovzdané dňom nadobudnutia účinnosti tejto Nájomnej zmluvy.

1.7.3. Práce Nájomcu.

Akékoľvek zariadenie alebo stavebné práce, ktoré bude Nájomca realizovať počas Doby nájmu v Priestoroch („Práce Nájomcu“), podliehajú predchádzajúcej kontrole a predchádzajúcemu písomnému súhlasu Prenajímateľa, aby sa zaručil ich súlad so štrukturálnymi, mechanickými a elektrickými projektmi Budovy. Nájomca je povinný predložiť poisťnú zmluvu na realizáciu Prác Nájomcu. Nájomca súhlasí, že dokončí a sprevádzkuje (a „zaúčtuje pre daňové účely“) Práce Nájomcu realizované Nájomcom alebo dodávateľom Nájomcu až po Dátume začiatku nájmu. Nájomca zabezpečí, aby všetky Práce Nájomcu realizované Nájomcom alebo jeho dodávateľmi predstavovali technické zhodnotenie, ako je definované v Zákone o dani z príjmov č. 595/2003 Z. z. v platnom znení, ktoré bude daňovo odpisovať výlučne Nájomca, a ktoré sa neprenesú do účtovníctva Prenajímateľa. Prenajímateľ nenavýši cenu Priestorov o náklady vynaložené Nájomcom za akékoľvek Práce Nájomcu. Nájomca týmto potvrdzuje, že Prenajímateľovi by mohla vzniknúť významná daňová zodpovednosť, ak by Nájomca nedodrжал požiadavky uvedené v troch predchádzajúcich vetách. Režim prvého odseku článku 3.5 tejto Nájomnej zmluvy platí primerane aj na Práce Nájomcu pre prípad skončenia tejto Nájomnej zmluvy.

Nájomca zodpovedá za akékoľvek náklady Prenajímateľa súvisiace s realizáciou Prác Nájomcu, vrátane, avšak nielen, nákladov na architekta a stavebný dozor. Okrem toho, Nájomca zodpovedá za akékoľvek straty alebo škody vzniknuté Prenajímateľovi v súvislosti s Prácami Nájomcu, vrátane zníženého nájomného a/alebo náhrad za ušlý zisk, ktoré Prenajímateľ vyplatí ostatným nájomcom Budovy alebo iné škody a iný ušlý zisk Prenajímateľa, ktoré sú dôsledkom prerušenia, narušenia alebo iného negatívneho vplyvu Prác Nájomcu. Uvedené škody uhradí Nájomca Prenajímateľovi na požiadanie Prenajímateľa.

Do desať (10) pracovných dní po ukončení Prác Nájomcu predloží Nájomca Prenajímateľovi správne a úplné výkresy skutočného vyhotovenia Prác Nájomcu v tlačenej a editovateľnej elektronickej forme prijateľnej pre Prenajímateľa. Ak Nájomca riadne a včas nesplní povinnosť podľa predchádzajúcej vety, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.500,- EUR.

Nájomca zrealizuje Práce Nájomcu v súlade s platnými právnymi predpismi. Práce Nájomcu budú realizované v dobrej kvalite, dokončené v súlade s dobrou výrobnou praxou a najvyššími a najlepšimi stavebnými postupmi uplatňovanými v Slovenskej republike a v Európskej únii. Práce Nájomcu budú realizovať dodávatelia prijateľní pre Prenajímateľa. Všetky položky použité v rámci Prác Nájomcu budú nové.

Počas celého obdobia realizácie Prác Nájomcu bude Nájomca úzko spolupracovať s Prenajímateľom pri riadení Prác Nájomcu a realizovať Práce Nájomcu tak, aby sa minimalizovalo prerušenie alebo iné negatívne vplyvy Prác Nájomcu na prevádzku Budovy. V záujme podpory tejto požiadavky získa Nájomca predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa s časovým harmonogramom Prác Nájomcu. Akékoľvek výnimočne hlučné práce (ako vŕtanie, búranie, a pod.) budú Prenajímateľovi oznámené minimálne desať (10) dní vopred.

Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu realizovaných Prác Nájomcu bez zbytočného odkladu po ich ukončení. Za tým účelom Nájomca oznámi Prenajímateľovi vhodný termín vykonania kontroly, nie neskôr ako tri (3) pracovné dni pred jej plánovaným konaním. O kontrole bude vyhotovený protokol („Kontrolný protokol“).

Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať nároky Prenajímateľa za odstránenie Zhodnotenia nájomcu resp. stavebných úprav vykonaných v súlade s 1.7.1 v Priestoroch bez nutnosti uzatvorenia inej zmluvy tak, že Nájomca uhradí Prenajímateľovi cenu za odstránenie Zhodnotenia Nájomcu do podoby, v akej boli Priestory podľa Protokolov vo výške určenej znaleckým posudkom vypracovaným po skončení nájmu. Znalecký posudok bude vyhotovený znalcom zapísaným v zozname znalcov vedeným Ministerstvom spravodlivosti SR v mene a na účet Prenajímateľa. Jedno vyhotovenie znaleckého posudku doručí Prenajímateľ Nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi cenu podľa znaleckého posudku na účet uvedený vo faktúre vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi.

Ak Nájomca poruší akúkoľvek zo svojich vyššie uvedených povinností, takáto situácia predstavuje porušenie Zmluvy v súlade s časťou 5.1 tejto Nájomnej zmluvy.

Článok 2. Prevádzkové Náklady

2.1. Prevádzkové Náklady

Okrem Základného Nájomného, Nájomca bude uhrádzať Podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch (ako je definovaný nižšie) v súlade s postupom definovaným v tejto Nájomnej zmluve. „Podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch“ bude predstavovať (i) 100% všetkých Prevádzkových nákladov prislúchajúcich k Priestorom (t.j. nákladov na spotrebu plynu v kuchyni a na dodávku elektrickej energie do priestorov, s výnimkou priestoru kancelárie) a (ii) pomernú časť Prevádzkových nákladov Nehnutelnosti vrátane nákladov na vykurovanie a nákladov na

dodávku elektrickej energie do priestoru kancelárie . Tieto Prevádzkové náklady sa budú účtovať na aktuálnej báze. „Prevádzkové náklady“ predstavujú všetky prevádzkové náklady Nehnuteľnosti (s výnimkou nákladov platených nájomcami za prípadné mimoriadne služby poskytované takýmto Nájomcom), vrátane, avšak nielen, nasledujúcich nákladov:

- (i) služby spojené s využívaním spoločných priestorov a služby spojené s využívaním iných častí Nehnuteľnosti, za ktoré neplatí konkrétny Nájomca;
- (ii) upratovanie a sanitačné služby v spoločných priestoroch, požiarna ochrana, vrátane zimnej údržby a upratovania;
- (iii) údržba a servisné zmluvy na Nehnuteľnosť a zariadenia v nej;
- (iv) oprava, výmena, zmena a základná údržba (vrátane plánovanej modernizácie inžinierskych sietí spojených s užívaním Priestorov s cieľom zníženia nákladov na dodávky energií), úpravy a celková údržba Nehnuteľnosti (s výnimkou opráv a všeobecnej údržby, ktoré sa hradia z výnosov z poistenia, alebo ktoré hradí Nájomca alebo tretie strany a úprav, ktoré sú výhradne v prospech nájomcov Nehnuteľnosti, iných než je Nájomca);
- (v) náklady na správu a manažment Nehnuteľnosti.

Prenajímateľ môže rozšíriť rozsah dodávok a služieb špecifikovaných vyššie podľa vlastného opodstatneného uváženia, ak sú nové dodávky a/alebo služby považované za trhový štandard medzi porovnateľnými Budovami . Prenajímateľ je pri obstarávaní dodávok a služieb povinný postupovať s odbornou starostlivosťou tak, aby zabezpečil, aby kvalita a spoľahlivosť dodávok a služieb bola primeraná iným porovnateľným Budovám.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať 100% všetkých Prevádzkových nákladov prislúchajúcich k Priestorom od Dátumu začiatku nájmu nasledovne:

Spoločné prevádzkové náklady vo výške 50,- EUR mesačne za celé Priestory;

Individuálne prevádzkové náklady vo výške 250,- EUR mesačne za celé Priestory.

Ak Prenajímateľovi vzniknú v súvislosti s prevádzkou Nehnuteľnosti preukázateľné mimoriadne náklady (napr. mimoriadne výdavky na zimnú údržbu), Nájomca zaplatí Prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom podiel na takýchto nákladoch.

Odhadovaný Podiel Nájomcu na Prevádzkových Nákladoch bude platený v mene EURO na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v mesačných zálohových platbách bez vzájomného započítania alebo zrážok, nie neskôr ako v 15. deň mesiaca predchádzajúceho začiatku štvrtroku, za ktorý sa platí (pričom takýto dátum bude dátumom splatnosti) na bankový účet Prenajímateľa IBAN: SK34 5600 0000 0032 0374 7001 alebo iný účet, ktorý môže Prenajímateľ písomne určiť.

Prenajímateľ má právo vždy k 01. aprílu príslušného kalendárneho roka prehodnotiť odhadovaný Podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch, napr. zohľadniť nárast cien Prevádzkových nákladov súvisiacich s Nehnuteľnosťou a vystaviť Nájomcovi nový platobný výmer („Výmer“). Nájomca berie na vedomie, že odo dňa doručenia nového Výmeru je povinný hradiť na neho prípadajúci Podiel na prevádzkových nákladoch v lehotách a spôsobom stanovených v tomto odseku Nájomnej zmluvy.

2.2. Zúčtovanie

Do stodvadsiatich (120) dní od skončenia každého kalendárneho roka Doby nájmu Prenajímateľ zašle Nájomcovi písomné oznámenie, ktoré bude tiež obsahovať alebo ktorého prílohou bude výkaz o skutočných Prevádzkových Nákladoch za takýto kalendárny rok. Ak skutočný Podiel Nájomcu na Prevádzkových Nákladoch (spolu s DPH) za daný rok je vyšší ako suma, ktorú uhradil Nájomca ako odhadovaný Podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch, Nájomca uhradí Prenajímateľovi sumu, ktorá sa rovná rozdielu (spolu s príslušnou DPH) v lehote tridsať (30) dní od neskoršieho z dátumov – od prijatia takéhoto oznámenia alebo do (30) kalendárnych dní od

skončenia ľubovoľnej kontroly účtovných kníh Prenajímateľa zo strany Nájomcu ako je popísané nižšie, po obdržaní oznámenia. Ak suma, ktorú Nájomca uhradil Prenajímateľovi na základe tejto Nájomnej zmluvy ako odhadovaný Podiel na Prevádzkových Nákladoch (spolu s DPH), je vyššia ako skutočný Podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch (spolu s DPH), Nájomca bude mať nárok na dobropis vo výške takéhoto preplatku voči nasledujúcej splatnej platbe Nájomcu odhadovaného Podielu Nájomcu na Prevádzkových Nákladoch alebo na základe písomnej žiadosti Nájomcu, takýto preplatok bude Nájomcovi vyplatený do tridsať (30) kalendárnych dní. Prenajímateľov prepočet vyúčtovania Podielu Nájomcu na Prevádzkových nákladoch bude konečný, ak sa nepreukážu zjavné chyby. Nájomca má do tridsiatich (30) kalendárnych dní od doručenia oznámenia Prenajímateľa o výške skutočného Podielu Nájomcu na Prevádzkových nákladoch Nájomcovi a od sprístupnenia príslušných častí účtovných kníh a záznamov Prenajímateľa, právo na základe písomného oznámenia doručeného Prenajímateľovi v predstihu tridsať (30) kalendárnych dní, vyzvať na vlastné náklady audítora na kontrolu účtovných kníh a záznamov Prenajímateľa v častiach týkajúcich sa položiek, ktoré ovplyvňujú Prevádzkové náklady súvisiace s touto Nájomnou zmluvou za predchádzajúci kalendárny rok. Ak doručí Nájomca Prenajímateľovi písomné oznámenie do pätnásť (15) kalendárnych dní od vykonania kontroly, za predpokladu, že sa kontrolou dokázalo nadhodnotenie skutočných Prevádzkových nákladov za takýto kalendárny rok, Prenajímateľ uhradí Nájomcovi sumu, ktorá bola Nájomcovi vyúčtovaná navyše, do pätnásť (15) kalendárnych dní od oznámenia takto preukázaného rozdielu. Prenajímateľ vystaví samostatný doklad.

2.3. Plyn, voda a elektrická energia; Prerušenie dodávky služieb

Prenajímateľ vynaloží primerané úsilie na zabezpečenie dodávok elektrickej energie, vody a plynu do Priestorov . Prenajímateľ nemôže ručiť za to, že nebude prerušená alebo pozastavená dodávka niektorých z vyššie uvedených energií, ako dôsledok vojny, povstania, občianskych nepokojov, výtržností, vyššej moci, štátneho zásahu, opráv, štrajkov, výluk (pozastavenie prevádzky), demonštrácií alebo ľubovoľnej príčiny alebo príčin v dôsledku akejkoľvek okolnosti, ktoré Prenajímateľ nemôže ovplyvniť. Akékoľvek takéto prerušenie alebo pozastavenie nezavahuje Nájomcu povinnosti plniť všetky dohody vyplývajúce z tejto Nájomnej zmluvy, ani neopravňuje Nájomcu na žiaden nárok na zľavu z Nájomného alebo náhradu škody, pokiaľ nie je takéto prerušenie dôsledkom úmyselného konania alebo hrubej neobstaranosti zo strany Prenajímateľa, pričom v takomto prípade Prenajímateľ ihneď vykoná opatrenia na skoré obnovenie prerušenej dodávky služieb, pričom vynaloží primerané úsilie .

Článok 3.

Účel využitia; Povinnosti zmluvných strán

3.1. Účel využitia.

Nájomca bude využívať Priestory výlučne na účely prevádzkovania reštaurácie. Reštaurácia musí mať charakter reštaurácie s obsluhou, prístupnej verejnosti, s podávaním teplých jedál pripravovaných na mieste, zodpovedať konceptu reštauračného zariadenia vyššej skupiny a nesmie byť orientovaná výlučne alebo v prevažnej miere na podávanie alkoholických nápojov, a musí byť v prevádzke aspoň 345 dní v roku a aspoň 9 hod. v každý deň prevádzky. Otváracie hodiny budú zodpovedať regulácii príslušného VZN platnej v obci Lozorno. Prevádzka nesmie mať charakter zábavného podniku, klubu , baru podniku poskytujúceho erotické alebo obdobné služby a svojim charakterom musí zodpovedať charakteru a účelu Budovy, v ktorej sú nebytové priestory umiestnené, t.j. kultúrnemu a vzdelávaciemu komunálnemu zariadeniu. Nájomca bude pri prevádzke reštaurácie dodržiavať všetky výnosy, predpisy, zákony, nariadenia, pravidlá, rozhodnutia a právne predpisy všetkých štátnych orgánov, vrátane, bez obmedzenia, kolaudačného rozhodnutia vydaného pre dané Priestory. Nájomca nebude používať, nedovolí, ani nestrpí, aby sa Priestory využívali v rozpore s vyššie uvedeným alebo na nezákonný účel a nebude zasahovať do využívania a užívacích práv žiadnych iných Nájomcov ani Prenajímateľa

budovy. Nájomca zaručí, aby návštevníci Priestorov nenarúšali pokoj v Budove alebo jej okolí. Nájomca sa vyvaruje hlučných aktivít, akékoľvek hudobné produkcie bude realizovať len v interiéri a s prihliadnutím na charakter a účel Budovy ako aj na jej umiestnenie v obytnej zóne. Nájomca bude dodržiavať a rešpektovať platné Interné predpisy Budovy ako aj CKV, ktoré vydáva Prenajímateľ a zároveň bude dodržiavať aj ďalšie pravidlá a predpisy, ktoré môžu byť z času na čas Prenajímateľom prijaté alebo zmenené z dôvodu bezpečnosti, starostlivosti, dobrého mena a čistoty Priestorov a udržiavania poriadku v nich. Všetky úpravy pôvodných Predpisov a všetky ďalšie pravidlá a predpisy prijaté Prenajímateľom zašle Prenajímateľ Nájomcovi v písomnej forme a Nájomca ich následne bude dodržiavať. Ak by sa vyskytli nezhody medzi ustanoveniami tejto Nájomnej zmluvy a Predpismi, prednosť majú ustanovenia Nájomnej zmluvy. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za porušenie akýchkoľvek pravidiel zo strany iného nájomcu alebo osoby, pričom zanedbanie presadzovania akýchkoľvek takýchto Predpisov voči Nájomcovi alebo ľubovoľnému inému nájomcovi nebude znamenať vzdanie sa týchto Predpisov zo strany Prenajímateľa.

3.2. Používanie názvu

Nájomca bude prevádzkovať svoje aktivity v Priestoroch pod názvom „Reštaurácia Zorno“.

3.3. Prevádzka

Nájomca sa zaväzuje vždy realizovať svoje aktivity prvotriednym spôsobom v súlade so štandardmi a postupmi pre renomované podniky a organizácie tak, aby bola zachovaná prvotriedna povesť Budovy a dobré meno Prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby užívanie spoločných priestorov zodpovedalo výlučne ich účelu a aby neobmedzovalo iných užívateľov priestorov v Budove.

Nájomca preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti práce, ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi, v súlade s ktorými bude užívať Priestory a za dodržiavanie týchto predpisov bude v celom rozsahu zodpovedať počas prevádzky v Priestoroch. Nájomca je povinný spolupracovať pri zriaďovaní spoločnej požiarnej hliadky v Budove, za tým účelom nominuje zamestnanca(ov) zodpovedných za evakuáciu osôb a materiálu pre prípad evakuácie pri požiari, v súlade s rozmerom Priestorov. Nominovanému(ým) zamestnancovi(om) umožní zúčastniť sa na špecializovaných školeniach súvisiacich s cvičným požiarnym poplachom. Nájomca zakomponuje bezpečnostné a ochranné systémy Priestorov, vrátane, avšak nielen, protipožiarneho systému so samočinnými hasiacimi zariadeniami, do bezpečnostných a ochranných systémov Prenajímateľa, ktoré existujú v Budove.

Nájomca je povinný zúčastňovať sa na kontrole účinnosti opatrení uvedených v požiarnej evakuačnej pláne a v požiarnej poplachovej smerniciach a to vo forme cvičného požiarneho poplachu, najmenej jedenkrát za dvanásť (12) mesiacov.

3.4. Opravy a údržba

Prenajímateľ zodpovedá za údržbu a opravy konštrukcie Budovy, vonkajších stien, strechy, exteriérových dverí a vstupov a vonkajších spoločných spevnených plôch, spoločnej bezpečnostnej infraštruktúry, spoločných plotov a brán, a to v rámci Prevádzkových nákladov. Nájomca zodpovedá, výlučne na svoje náklady, za všetky iné položky, vrátane, avšak nielen údržby a opravy Priestorov, ich vymedzujúcich stien a zariadení, systémov a príslušenstva v nich, vrátane interiérových dverí a okien v rámci Priestorov a všetkých elektrických, mechanických, kanalizačných rozvodov v rámci Priestorov (tzn. od miesta pripojenia), kúrenie, vzduchotechniku, bezpečnostné, protipožiarne a hasiace systémy a zariadenia inštalované v Priestoroch, ak sú nejaké a ak nie sú udržiavané a opravované Prenajímateľom vo všetkých priestoroch Budovy tak, ako to vyplýva z Prevádzkových nákladov. Nájomca je však vždy zodpovedný za akékoľvek poškodenie a potrebné opravy týchto systémov/zariadení, ktoré vzniknú ich nesprávnym používaním Nájomcom (alebo inými osobami v Priestoroch). Prenajímateľ nemá žiadne

povinnosti s ohľadom na údržbu a opravy zariadení alebo vylepšení inštalovaných alebo uhradených Nájomcom v Priestoroch. Ak má údržba a opravy charakter zhodnotenia v súlade s § 29 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, v platnom znení odsek 3.5 sa aplikuje primerane.

3.5. Úpravy a Zhodnotenia

Nájomca (i) nevykoná žiadne zmeny ani úpravy Priestorov, ani (ii) nenainštaluje žiadne zariadenie, ktoré môže vyžadovať akékoľvek zmeny alebo prídanie k, alebo preťaženie alebo bude vyžadovať mimoriadne využitie akýchkoľvek inžinierskych sietí alebo iných elektrických, potrubných alebo mechanických systémov slúžiacich Priestorom bez získania predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a Prenajímateľ nezvýši nadobúdaciu cenu Priestorov o náklady zaplatené Nájomcom za akékoľvek Zhodnotenia Nájomcu (ako je definované nižšie). Prenajímateľ súhlasí s tým, že v súlade s § 29 Zákona o dani z príjmov č. 595/2003 Z. z. v platnom znení, všetky povolené Zhodnotenia Nájomcu (ako sú definované nižšie), ktoré vykonal a uhradil Nájomca, môže Nájomca odpisovať. Pokiaľ nebolo písomne dohodnuté inak, akékoľvek stavebné úpravy, technické zhodnotenia, zmeny, dokončovacie práce a inštalácie (spoločne "Zhodnotenia Nájomcu") v Priestoroch, Nájomca pred skončením tejto Nájomnej zmluvy odstráni na náklady Nájomcu, pokiaľ Prenajímateľ nepožiadá v rámci svojho uváženia, aby konkrétne Zhodnotenia Nájomcu ostali v Priestoroch a strany sa nedohodnú na vzájomnom vysporiadaní.

Ustanovenie článku 1.7.2 tejto Nájomnej zmluvy týkajúce sa Prác Nájomcu (s výnimkou prvého odseku článku 1.7.2) platia obdobne na Zhodnotenia Nájomcu podľa článku 3.5.

3.6. Poškodenie náhodnou udalosťou

Ak Budovu poškodí požiar, živelná pohroma, náhoda alebo iná neodvratiteľná náhodná udalosť (pričom akákoľvek z takýchto skutočností sa v tejto Nájomnej Zmluve označuje ako "Náhodná udalosť"), ale Priestory sa tým nestanú úplne alebo čiastočne neprenajateľné, Prenajímateľ nechá takéto škody opraviť a nedôjde k žiadnemu zníženiu Základného Nájomného. Ak v dôsledku Náhodnej udalosti sa Priestory stanú čiastočne neprenajateľnými, bez toho, aby tým boli dotknuté ustanovenia § 679 ods. 1 a 680 Občianskeho zákonníka alebo § 14 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, táto Nájomná zmluva automaticky nezanikne. V takomto prípade bude Základné Nájomné čiastočne znížené počas obdobia, v ktorom budú priestory čiastočne neprenajateľné, úmerne k pomeru Priestorov, ktoré sa pokladajú za prenajateľné. Ak opravy škôd Priestorov nebudú môcť byť dokončené do dvanástich (12) mesiacov, Prenajímateľ môže podľa vlastného uváženia: (a) vypovedať túto Nájomnú zmluvu daním písomnej výpovede Nájomcovi s výpovednou dobou jeden mesiac, ktorá začne plynúť dňom doručenia výpovede Nájomcovi, čím zaniknú práva a povinnosti Zmluvných strán podľa tejto Nájomnej zmluvy a Základné Nájomné sa upraví k dátumu kedy Nájomca uvoľní priestory, podľa toho, čo nastane neskôr, alebo (b) nechá odstrániť takúto škodu na Priestoroch a Základné Nájomné bude znížené úmerne podľa podielu Priestorov, ktoré sa stali neprenajateľnými, po dobu takých opráv, až kým nebudú ukončené, alebo (c) poskytne Nájomcovi náhradné priestory podľa článku 9.1 tejto Nájomnej zmluvy. Okrem toho, ak je škoda takého rozsahu, že Prenajímateľ nie je schopný vykonať rekonštrukciu do šiestich (6) mesiacov od dátumu vzniku škody, potom môže Nájomca vypovedať túto Nájomnú zmluvu písomnou výpoveďou Prenajímateľovi, čím zaniknú práva a povinnosti zmluvných strán podľa tejto Nájomnej zmluvy a Základné Nájomné a Prevádzkové náklady sa upraví k dátumu tejto výpovede alebo k dátumu kedy Nájomca uvoľní Priestory, podľa toho, čo nastane neskôr. Prenajímateľ nebude zodpovedný za prerušenie činnosti Nájomcu, ani za škody na ňom, ani za náhrady alebo opravy akéhokoľvek huteľného majetku (vrátane, ale bez obmedzenia na akékoľvek zásoby a tovar, zariadenia, podlahových krytín, nábytku alebo iného majetku) alebo akéhokoľvek zhodnotenia prenajatých Priestorov, ktoré je nainštalované v Priestoroch Nájomcom alebo pre neho, a všetky ich výmony a opravy vykoná a bez zbytočného odkladu dokončí Nájomca.

3.7. Poistenie

Počas celej Doby nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy Nájomca bude mať a udržiavať v platnosti na náklady Nájomcu poistenie zákonnej zodpovednosti za škodu, vrátane poistného krytia zodpovednosti za škody v dôsledku stavebných prác (stavebných úprav a technického zhodnotenia) vrátane úrazového poistenia, škôd na majetku, zranenia osôb a akejkoľvek prevzatej alebo zmluvnej zodpovednosti na zabezpečenie ochrany v rámci opodstatnených limitov, tak aby bol Nájomca poistený proti akejkoľvek zodpovednosti alebo nároku, na ktoré je Nájomca zodpovedný zo zákona alebo na základe tejto Nájomnej zmluvy. Ak by sa podmienky ohľadom zodpovednosti v Slovenskej republike zmenili, Nájomca bude znášať vyššie limity poistného krytia, ktoré môže Prenajímateľ rozumne požadovať. Nájomca bude poistenie udržiavať v platnosti na vlastné náklady na princípe poistenia „všetkých rizík“, proti požiaru, nebezpečenstvám, krádeži, a iným poistným krytiám, ktoré sa zvyčajne uzatvára pri podobnej činnosti v Európe na všetok tovar alebo akýkoľvek iný majetok, vrátane obchodného vybavenia a Zhodnotení Nájomcu umiestnených v Priestoroch. Poistné zmluvy dokladujúce takéto poistenie budú vystavené spoločnosťou alebo spoločnosťami, ktoré sú pre Prenajímateľa primerane prijateľné. Po uzatvorení tejto Nájomnej zmluvy a na každé ročné výročie jej uzatvorenia a na žiadosť Prenajímateľa Nájomca doručí Prenajímateľovi písomné potvrdenie od svojho poisťovateľa, že každá takéto poistná zmluva je v tom čase účinná. Nájomca nevykoná, nebude udržiavať, ani nestrpi, aby sa vykonalo alebo sa udržiavalo, čokoľvek v, na alebo v súvislosti s Priestormi, čo by porušilo poistné zmluvy Prenajímateľa o poistení rizika alebo zodpovednosti za škody alebo, čo bude Prenajímateľovi brániť pri zaobstaraní takýchto poistných zmlúv od spoločností prijateľných pre Prenajímateľa alebo zvýši náklady na takéto poistné zmluvy. V prípade neuzatvorenia poistenia Nájomcom podľa tohto odseku, nenesie Prenajímateľ zodpovednosť za škodu na majetku Nájomcu alebo iných tretích osôb vnesených Nájomcom, alebo s jeho súhlasom, do Priestorov.

Ak prevádzka Nájomcu alebo obsah Priestorov spôsobí, že sa sadzba poistenia proti požiaru alebo iného poistenia zvýši nad obvyklú sadzbu, ktorá sa vzťahuje na obdobné priestory, potom Nájomca bez zbytočného odkladu uhradí Prenajímateľovi sumu akéhokoľvek takéhoto zvýšenia, na základe žiadosti Prenajímateľa.

3.8. Prístup

Nájomca súhlasí s tým, že kedykoľvek v naliehavých prípadoch umožní Prenajímateľovi alebo jeho zástupcom alebo splnomocnencom prístup do Priestorov (s písomným potvrdením po každom takomto prístupe v naliehavom prípade) a v ostatných prípadoch, v rozumnom čase na základe predchádzajúceho oznámenia v primeranom predstihu, pre účely kontroly a ochrany Priestorov, vykonania akýchkoľvek potrebných opráv a akýchkoľvek prác, ktoré môžu byť potrebné.

3.9. Označenie Nájomcu

Nájomca je oprávnený umiestniť na svoje náklady logo Nájomcu fasádu Budovy, v ktorej sa Priestory nachádzajú v prevedení schválenom Prenajímateľom. Každé ďalšie iné označenie Nájomcu bude vyhotovené na náklady Nájomcu, pričom jeho obsah a rozmery takejto grafiky bude podliehať súhlasu Prenajímateľa, pričom takýto súhlas nebude bezdôvodne odopretý.

3.10. Nebezpečné materiály

Nájomca neumiestní, ani nedovolí umiestniť, nepoužije, ani nedovolí použiť, neponechá, ani nedovolí ponechať v Priestoroch, ani neprinesie, ani nedovolí priniesť na alebo do Budovy alebo príľahlých pozemkov k Budove žiadne nebezpečné látky, kontaminanty, ani znečisťujúce látky, toxické látky, ani odpady, infekčné materiály, ropné produkty, azbest, ani materiály obsahujúce azbest (okrem zanedbateľných množstiev bežných čistiacich prostriedkov) (spoločne označované ako "Nebezpečné materiály"). Nájomca súhlasí s tým, že odškodní, bude brániť

a uchráni Prenajímateľa pred škodami v dôsledku a proti akýmkoľvek nárokom, žalobám alebo príčinám žalôb, ktoré vzniknú z alebo budú súvisieť s akýmkoľvek takými Nebezpečnými materiálmi, znečistením, stratou alebo škodou. Povinnosti uvedené v tomto odseku budú zaväzovať aj po ukončení Nájomnej zmluvy. V každom prípade Nájomca odškodní Prenajímateľa proti všetkým nárokom, ktoré vzniknú z poškodenia alebo znečistenia Priestorov a ďalej odškodní Prenajímateľa za akékoľvek nároky tretích strán, ktoré vzniknú z prítomnosti takýchto Nebezpečných materiálov.

3.11. DPH

Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ nie je platcom DPH.

Článok 4. Ďalšie ustanovenia

4.1. Postúpenie práv a povinností a podnájom

Nájomca nesmie previesť, ani postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Nájomnej zmluvy, v plnom rozsahu, ani čiastočne, ani dať do podnájomu celé, ani žiadnu časť Priestorov (pričom každý takýto prevod, postúpenie práv a povinností alebo podnájom bude v ďalšom označovaný ako "Prevod"), pokiaľ Nájomca najprv nezíska písomný súhlas od Prenajímateľa a neposkytne náhradnú bankovú záruku a/alebo inú formu zabezpečenia záväzkov na opodstatnenú žiadosť Prenajímateľa. Akýkoľvek Prevod alebo priama alebo nepriama zmena vlastníctva s ktorými sú spojené hlasovacie práva alebo obchodného podielu (alebo ich ekvivalentu) zmluvou alebo inak, alebo priama alebo nepriama zmena vlastníctva Nájomcu alebo jeho vlastníka, ktorá bude mať za následok zmenu viac ako 50% nominálnej hodnoty základného imania Nájomcu môže byť vykonaná iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, ktorý svoj súhlas bezdôvodne neodoprie. Prevod bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety sa bude pokladať za Prípád Neplnenia zo strany Nájomcu podľa tejto Nájomnej zmluvy. Žiadny Prevod zo strany Nájomcu ho nezbujuje žiadnej povinnosti podľa tejto Nájomnej zmluvy. Akýkoľvek pokus o Prevod zo strany Nájomcu, v rozpore s podmienkami tohto odseku je neplatný. Prenajímateľ môže postúpiť a/alebo previesť práva a povinnosti podľa tejto Nájomnej zmluvy na akúkoľvek tretiu osobu a Nájomca týmto udeľuje súhlas s akýmkoľvek takým prevodom a/alebo postúpením.

4.2. Vlastnícke práva

V prípade realizácie akéhokoľvek záložného práva na Budovu, predaja Budovy, alebo iného postúpenia majetkového práva Prenajímateľa na Budove, na požiadanie akejkoľvek osoby alebo nástupníka majetkového podielu Prenajímateľa v dôsledku uvedenej skutočnosti, sa Nájomca automaticky stane nájomcom takéhoto nástupcu podielu bez zmeny podmienok alebo ostatných ustanovení tejto Nájomnej zmluvy. Nájomca súhlasí s tým, že Nájomca neukončí túto Nájomnú zmluvu podľa § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka. V prípade, ak bez toho, aby bola dotknutá predchádzajúca veta, Nájomca ukončí túto Nájomnú zmluvu podľa § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka, Nájomca v deň takéhoto ukončenia uzatvorí nájomnú zmluvu za rovnakých podmienok, aké sú stanovené v tejto Nájomnej zmluve s nástupcom majetkového práva Prenajímateľa. Pred zmenou vlastníctva Priestorov, na žiadosť Prenajímateľa Nájomca písomne potvrdí do piatich (5) kalendárnych dní, že táto Nájomná zmluva bude pokračovať medzi Nájomcom a nadobúdateľom Priestorov ako prenajímateľom.

4.3. Ponechanie držby

Ak si Nájomca ponechá v držbe Priestory alebo ľubovoľnú ich časť po ukončení tejto Nájomnej zmluvy a ak takéto ponechanie bude bez výslovného súhlasu Prenajímateľa, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi (i) zmluvnú pokutu vo výške stopäťdesiat percent (150 %) bežného mesačného Základného Nájomného za každý mesiac (akýkoľvek začatý mesiac sa považuje za celý mesiac),

ktorá bude splatná v mesačných splátkach počnúc prvým dňom každého mesiaca po takomto ukončení a (ii) všetky náhrady škôd, ktoré vzniknú Prenajímateľovi z dôvodu takého ponechania si držby. V takomto prípade môže Prenajímateľ bez akéhokoľvek oznámenia alebo požiadania, vstúpiť do Priestorov alebo ich ľubovoľnej časti a vypratať Nájomcu a odstrániť Nájomcov majetok na náklady Nájomcu s výslovným súhlasom Nájomcu, ktorý je týmto udelený. Žiadne z ustanovení tohto odseku, ani prijatie Základného Nájomného zo strany Prenajímateľa podľa tejto Nájomnej Zmluvy neznamena akceptovanie takejto držby Priestorov Nájomcom, alebo obmedzenie, alebo vzdanie sa akýchkoľvek práv alebo opravných prostriedkov Prenajímateľa, ktoré mu umožňuje táto Nájomná Zmluva alebo zákon.

4.4. **Potvrdzujúce osvedčenie; Zmena stavu.**

Kedykoľvek do desiatich (10) kalendárnych dní od požiadania požiadaná Zmluvná strana vyhotoví, potvrdí a doručí druhej Zmluvnej strane a takej inej strane, ktorá môže byť určená, potvrdzujúce osvedčenie vo forme primerane prijateľnej pre Zmluvnú stranu, ktorá požaduje takéto potvrdenie alebo pre takú inú stranu, ktorej budú potvrdené také záležitosti, ktoré budú požadované, ktoré sa týkajú stavu plnenia povinností Zmluvných strán tejto Nájomnej zmluvy. Ak požiadaná strana neposkytne také potvrdenie do desiatich (10) kalendárnych dní od žiadosti, druhá strana bude mať za to, že obsah akéhokoľvek takéhoto predloženého potvrdenia je schválený. Nájomca bude okamžite písomne informovať Prenajímateľa o každej podstatnej zmene právneho stavu Nájomcu alebo o jeho schopnosti oprávnene vykonávať dohodnutú činnosť.

Článok 5. Neplnenie

5.1. **Neplnenie**

Ak nastane akákoľvek z nasledujúcich udalostí, bude sa to považovať za neplnenie („Prípud neplnenia“) tejto Nájomnej zmluvy zo strany Nájomcu: (a) Nájomca do piatich (5) pracovných dní od obdržania písomného oznámenia Prenajímateľa nezaplatí akúkoľvek zo splátok Základného Nájomného alebo iný poplatok alebo peňažný záväzok, ktorý sa má platiť na základe tejto Nájomnej zmluvy, a nie je zaplatený Nájomcom v deň jeho splatnosti alebo neposkytne alebo nedoplní Zábezpeku, ktorá sa vyžaduje podľa článku 1.6 tejto Nájomnej zmluvy; (b) Nájomca si nespĺní akúkoľvek inú zo svojich povinností, ktoré mu vyplývajú z tejto Nájomnej zmluvy do pätnástich (15) kalendárnych dní od obdržania písomného upozornenia od Prenajímateľa; alebo (c) Nájomca podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo bude vydané súdne rozhodnutie, že na majetok Nájomcu bol vyhlásený konkurz alebo návrh na vyhlásenie konkurzu podal veriteľ/veritelia Nájomcu a Nájomca nepodnikne kroky na zamietnutie takého návrhu a nedokáže Prenajímateľovi, že také nároky sú neopodstatnené alebo na celý majetok alebo na podstatnú časť majetku Nájomcu bol ustanovený správca konkurznej podstaty; alebo (d) táto Nájomná zmluva bola ukončená správcom konkurznej podstaty alebo núteným správcom v priebehu konkurzného konania Nájomcu, alebo počas akéhokoľvek konkurzného konania inej osoby na základe úpadku Nájomcu. Prenajímateľ je povinný doručiť písomné oznámenie podľa každého z odsekov (a) a (b) vyššie iba trikrát ročne; akékoľvek následné porušenie plnenia podmienok tejto Nájomnej zmluvy zo strany Nájomcu v konkrétnom roku sa bude pokladať za Prípud neplnenia podľa tejto Nájomnej zmluvy bez potreby doručenia písomného oznámenia a bez toho aby Prenajímateľ poskytol lehotu na nápravu. Ak nastane Prípud neplnenia zo strany Nájomcu, Prenajímateľ môže na základe vlastného uváženia a okrem uplatnenia akýchkoľvek opravných prostriedkov, ktoré mu poskytujú zákony Slovenskej republiky: (i) vyhlásiť Základné nájomné, ktoré by sa platilo počas 12 mesiacov od dátumu Prípudu neplnenia, za okamžite splatné a zinkasovať toto Základné nájomné akýmkoľvek spôsobom, ktorý dovoľuje zákon; alebo (ii) odstúpiť od Nájomnej zmluvy zaslaním písomného odstúpenia od tejto Nájomnej Zmluvy Nájomcovi s výnimkou Prípudu neplnenia špecifikovaného podľa odseku (d) tohto článku 5.1) a

Článok 7. Práva Prenajímateľa

Aby bola zabezpečená riadna prevádzka Budovy, Prenajímateľ má právo urobiť nasledovné, bez písomného oznámenia, bez akejkoľvek zodpovednosti voči Nájomcovi za škody alebo ujmy na osobách, majetku alebo podnikaní, bez toho, aby sa to považovalo za akékoľvek porušenie Nájomcovho užívania alebo držby Priestorov a bez toho, aby tým bol Nájomca zbavený povinnosti platiť nájomné v plnej výške, ktoré je splatné, alebo bez toho, aby tým bol zbavený akejkoľvek inej povinnosti, ktorá mu vyplýva z tejto Nájomnej zmluvy: (i) zmeniť názov Budovy; (ii) nainštalovať, pripevniť a udržiavať akékoľvek a všetky grafiky na exteriéri a/alebo interiéri Budovy (s výnimkou interiéru Priestorov); (iii) po predchádzajúcom primeranom oznámení Nájomcovi, ukázať Priestory nádejným veriteľom a kupujúcim v primeranom čase a ukázať Priestory v primeranom čase potenciálnym nájomcom; (iv) monitorovať Budovu, s výnimkou toho, že Nájomca a jeho zamestnanci a ním pozvané osoby budú mať kedykoľvek nárok na vstup pri dodržiavaní takých pravidiel, ktoré určí Prenajímateľ pre účely kontroly vstupu; a (v) prijať akékoľvek a všetky rozumné opatrenia, vrátane kontrol, opráv, úprav, výzdoby, prístavieb a zhodnotenia Priestorov alebo Budovy, ktoré môžu byť potrebné alebo želateľné pre ich prevádzku alebo ich bezpečnosť, ochranu alebo zachovanie alebo zachovanie vlastníctva Prenajímateľa na nich.

V prípade akejkoľvek rekonštrukcie Budovy alebo jej časti bude Nájomca akceptovať určité obmedzenia ako rušenie hlukom a prachom. Prenajímateľ vynaloží primerané úsilie na to aby dostatočne informoval Nájomcu vopred o rekonštrukcii.

Po primeranom predchádzajúcom oznámení Prenajímateľa Nájomca preruší svoju prevádzku v Priestoroch a nevstúpi do Nehnuteľnosti po dobu uvedenú Prenajímateľom v príslušnom oznámení. Je dohodnuté, že Prenajímateľ môže dať také oznámenia iba v mimoriadnej situácii ako v prípade dôvodov bezpečnosti, po dobu, ktorá je absolútne nevyhnutná na splnenia bezpečnostných povinností Prenajímateľa.

Počas posledných šiestich (6) mesiacov Doby nájmu, Prenajímateľ môže umiestniť na Priestory oznam „Na prenájom“ alebo oznam podobného významu, v primeranej podobe, ktorá nebude brániť riadnemu chodu činnosti Nájomcu vykonávaného Nájomcom v Priestoroch alebo ktorá nebude narúšať vzhľad Priestorov alebo centra v ktorom sú umiestnené. Za predpokladu porušenia Zmluvy Nájomcom dôsledkom ktorého je táto Nájomná zmluva skončená Prenajímateľom, je Prenajímateľ oprávnený umiestniť spomenutý oznam okamžite po zaslaní oznámenia o skončení Nájomnej zmluvy Nájomcovi.

Článok 8. Dohoda o parkovaní áut

Zákazníci nájomcu môže využívať parkovacie miesta prifahlé k Budove bez povinnosti osobitnej platby. Náklady na správu a údržbu parkoviska sú súčasťou prevádzkových nákladov a nájomca sa na nich podieľa v stanovenej výške.

Článok 9. Rôzne

9.1. Registrácia sídla

Prenajímateľ poskytuje Nájomcovi právo súvisiace so zriadením sídla/korešpondenčnej adresy prevádzkarne na adrese Budovy . Prenajímateľ umožní Nájomcovi zriadiť si aj samostatnú poštovú schránku/zdieľanú poštovú schránku („Schránku“) za účelom doručovania poštových zásielok a korešpondencie.

9.2. Oznámenia

Všetky oznámenia podľa Nájomnej zmluvy budú vo všetkých prípadoch v písomnej forme a budú doručené osobne, zaslané doporučenými listom, s vyplatným poštovným alebo dodané

zákonno okamžite alebo kedykoľvek potom a bez akéhokoľvek ďalšieho oznámenia alebo výzvy, vstúpiť do Priestorov alebo ich ľubovoľnej časti a vypratať Nájomcu a odstrániť majetok Nájomcu s výslovným súhlasom Nájomcu, ktorý sa týmto udeľuje.

V Prípade neplnenia zo strany Nájomcu ako je uvedené vyššie, Nájomca je zodpovedný za akékoľvek a všetky škody a výdavky, ktoré vzniknú Prenajímateľovi z takéhoto neplnenia a opätovného vstupu vrátane akéhokoľvek ušlého nájomného, ktoré utrpí Prenajímateľ pred ďalším dňom, kedy by mal Nájomca právo ukončiť Nájomnú zmluvu podľa jej článku 6. Prenajímateľ je oprávnený na náhradu od Nájomcu, spolu s ostatnými všetkými vyššie uvedenými náhradami škôd, aj všetky náhrady škôd, ktoré vznikli Prenajímateľovi z dôvodu neplnenia zo strany Nájomcu, vrátane, ale bez obmedzenia na úroky účtované sadzbou Úrokov z omeškania, náklady na obnovenie držby Priestorov, výdavky na opätovné prenajatie Priestorov, vrátane potrebnej rekonštrukcie a úprav Priestorov a primerané poplatky a náklady na právne zastúpenie. V prípade ukončenia tejto Nájomnej zmluvy (vrátane, ale nielen, zo strany Prenajímateľa alebo správcu konkurznej podstaty alebo núteného správcu, ako je popísané v odseku (d) tohto odseku 5.1), je Nájomca povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške Základného Nájomného za šesť (6) mesiacov, ktorá je splatná na základe výzvy Prenajímateľa.

V prípade odstúpenia od Nájomnej zmluvy, Nájomná zmluva zaniká okamihom doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane.

5.2. Možnosť Nápravy zo strany Prenajímateľa

Ak Nájomca nesplní akýkoľvek zo svojich záväzkov alebo dojednaní uvedených v tejto Nájomnej zmluve, Prenajímateľ, po tom, čo takéto neplnenie trvá po dobu dvadsiatich (20) kalendárnych dní od písomného upozornenia daného Nájomcovi (alebo bez písomného upozornenia v naliehavom prípade), môže odstrániť všetky takéto neplnenia v mene a na náklady Nájomcu a vykonať všetky potrebné práce a všetky potrebné platby s tým súvisiace. Ak Prenajímateľ vydá akúkoľvek sumu, ktorú je podľa tejto Nájomnej zmluvy povinný uhradiť Nájomca, potom jej výška spolu s úrokom podľa Sadzby z úroku z omeškania z celej takejto úhrady, sa stane splatnou a Nájomcovi vznikne povinnosť ju uhradiť spolu s ďalšou splátkou Základného Nájomného (pokiaľ v tejto Nájomnej zmluve nie je výslovne uvedený iný dátum úhrady takejto čiastky).

Článok 6.

Ukončenie/Vypovedanie Nájomnej zmluvy

- 6.1** Táto Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú od 01.12.2019 do 30.11.2024 („Dátum ukončenia“). Ak však niektorá zo Zmluvných strán neoznámí druhej Zmluvnej strane, že chce ukončiť túto Nájomnú zmluvu k Dátumu ukončenia doporučeným listom doručeným jej v období začínajúcim dňa 1. mája 2024 a končiacom dňa 31. augusta 2024, Doba nájmu podľa tejto Zmluvy sa automaticky predlžuje o ďalších 24 mesiacov.
- 6.2** Po ukončení tejto Nájomnej zmluvy Nájomca odovzdá Priestory v posledný deň Doby nájmu. V prípade okamžitého ukončenia tejto Nájomnej zmluvy, Nájomca odovzdá Priestory do päť (5) dní od takého ukončenia. Priestory budú odovzdané v súlade so všetkými podmienkami, ktoré vyžaduje táto Nájomná zmluva, vyprázdnené a v pôvodnom stave, pokiaľ Prenajímateľ nebude vyžadovať inak v súlade s touto Nájomnou zmluvou, najmä, avšak bez obmedzenia, v súlade s článkom 3.5. V prípade omeškania Nájomcu s odovzdaním Priestorov ako vyžaduje táto Nájomná zmluva, sa aplikuje článok 4.4 tejto Nájomnej zmluvy.

uznávanou kuriérskou službou, vo všetkých prípadoch na príslušné adresy Zmluvných strán, ktoré sú uvedené v Nájomnej zmluve, alebo na také iné adresy, ktoré ktorákoľvek zo Zmluvných strán oznámi druhej Zmluvnej strane v súlade s ustanoveniami Zmluvy. Akékoľvek oznámenie, ktoré sa vyžaduje, aby bolo doručené podľa Nájomnej zmluvy, sa bude pokladať za doručené: (a) ak bolo prijaté, tak dňom jeho prijatia, (b) ak bolo odmietnuté alebo bolo vrátené odosielateľovi ako nedoručené, tak dňom nasledujúcim po dni jeho odoslania. Kde je to výslovne stanovené v Zmluve, Zmluvné strany súhlasia s faxovými a/alebo emailovými doručeniami na faxové čísla a/alebo emailové adresy potvrdené doručením oznámenia vydaného príslušným faxom a/alebo serverom. Písomné oznámenia budú adresované nasledovne:

Ak sú určené pre Prenajímateľa:

Obecný úrad Lozorno

Hlavná 1

90055 Lozorno

K rukám starostu obce

Ak sú určené pre Nájomcu:

MMI Gastro s.r.o.

841 02 Bratislava, Ožvoldíková 13

K rukám konateľa

9.3. Nevzdanie sa práv

Žiadna odvolávka v Nájomnej zmluve na žiadne konkrétne právo alebo opravný prostriedok nebráni Prenajímateľovi, aby uplatnil akékoľvek iné právo alebo aby použil akýkoľvek iný prostriedok na nápravu alebo aby pokračoval v akomkoľvek úkone, na ktorý by bol Prenajímateľ inak oprávnený zo zákona alebo z titulu spravodlivosti. Ak Prenajímateľ nebude trvať na striktnom opravnom prostriedku vyplývajúcom z porušenia Nájomnej zmluvy, nebude to znamenať vzdanie sa nárokov z porušenia, prísľub, ani akceptáciu Nájomcovho porušenia.

9.4. Vyhlásenia

Osoba, ktorá podpisuje túto Nájomnú zmluvu v mene Nájomcu vyhlasuje, zaručuje a zaväzuje sa, že má plné právo a oprávnenie podpísať túto Nájomnú zmluvu v mene Nájomcu.

9.5. Spracovávanie a uchovávanie dát

Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že Prenajímateľ a správca Budovy používajú elektronické a/alebo počítačové spracovanie dát na účely spravovania Budovy. Prenajímateľ a jeho správca môžu elektronicky uchovávať a spracovávať informácie, ktoré sa týkajú Nájomcu a tejto Nájomnej zmluvy.

9.6. Výklad Nájomnej zmluvy

Táto Nájomná zmluva a práva a povinnosti Zmluvných strán z tejto Nájomnej zmluvy, sa riadia a budú sa vykladať v súlade so zákonmi Slovenskej republiky. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že ukončenie tejto Nájomnej zmluvy sa riadi výhradne podmienkami tejto Nájomnej zmluvy. Pokiaľ sa akékoľvek ustanovenia tejto Nájomnej zmluvy budú líšiť od ustanovení Zákona č. 116/1990 alebo Občianskeho zákonníka, potom majú prednosť ustanovenia tejto Nájomnej zmluvy. V súlade s § 14 Zákona 116/1990 Zb. sa Zmluvné strany dohodli, že táto Nájomná zmluva bude záväzná pre nástupcov Nájomcu, ak Nájomca zanikne. Pre účely tejto Zmluvy, ustanovenia § 345, 346, 347 a 348 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v platnom znení, sa nepoužijú. Prenajímateľ aj Nájomca potvrdzujú, že mali príležitosť v plnom rozsahu zaobstarať si právneho poradcu pred podpísaním tejto Nájomnej zmluvy. Táto Nájomná zmluva obsahuje úplnú a konečnú dohodu Zmluvných strán a Zmluvné strany nebudú viazané žiadnymi inými vyjadreniami, podmienkami, vyhláseniami, pohnútkami, ani zárukami, ústnymi, ani písomnými, ktoré nie sú obsiahnuté v tejto Nájomnej Zmluve. Túto Nájomnú zmluvu je možné meniť iba písomne s podpismi Prenajímateľa a Nájomcu.

9.7. Platnosť

Ak sa akékoľvek ustanovenie tejto Nájomnej zmluvy bude v akomkoľvek rozsahu považovať za neplatné alebo nevymáhateľné, nebude tým dotknutý zvyšok tejto Nájomnej zmluvy a každé iné ustanovenie tejto Nájomnej zmluvy bude platné a vymáhateľné v najväčšom rozsahu, ktorý dovoľuje zákon a obe Zmluvné strany sa neodkladne dohodnú na vymáhateľných náhradných ustanoveniach, ktoré budú z hľadiska svojho účelu a funkcie čo najviac zodpovedať účelu a funkcii pôvodných ustanovení.

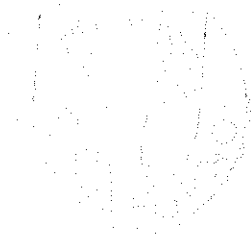
9.8. Spory

Akékoľvek spory, ktoré vzniknú z tejto Nájomnej zmluvy alebo podľa nej, budú s konečnou platnosťou rozhodnuté pred slovenskými súdmi.

9.9. Prevoditeľnosť

Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany vyhlasujú a týmto potvrdzujú, že práva a povinnosti Prenajímateľa na základe tejto Nájomnej zmluvy sú postúpiteľné alebo prevoditeľné a teda aj spôsobilé byť predmetom záložného práva.

Obec Lozorno – prenajímateľ



Mgr. Ľuboš Tvrdoň, starosta obce Lozorno

MMI Gastro s.r.o. - nájomca

Micha. Hýros, konateľ