

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 1/2015

uzavretá medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Nemocnica s poliklinikou Prievidza so sídlom v Bojniciach**
Sídlo: Nemocničná 2, 972 01 Bojnice
Zastúpený: Mgr. Ivan Gašparovič, riaditeľ
IČO: 17335795
DIČ: 2021163276
IČ DPH: SK2021163276
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000510408/8180
Právna forma: Príspevková organizácia TSK
Subjekt zriadený Zriaďovacou listinou zo dňa 29. 11. 1991 v znení
Rozhodnutia zo dňa 26. 02. 2001 a Dodatku č. 1 zo dňa 02. 01. 2003

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **T – 613, Vladimír Borko**
Sídlo: Veľkonecpalská 148, 971 01 Prievidza
Zastúpený: Ing. Vladimír Borko
IČO: 34 956 212
DIČ: 1020586809
IČ DPH: SK1020586809
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
Číslo účtu: 3313774553/0200
Právna forma: Fyzická osoba

(ďalej len „nájomca“)

uzatvorili podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

Preambula

Účelom uzatvorenia tejto zmluvy je potreba prenájmu nehnuteľnosti nachádzajúcej sa vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, ktorej v zmysle zákona o majetku vyšších územných celkov a Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja s účinnosťou od 01.08.2014 je správcom Prenajímateľ – Nemocnica s poliklinikou Prievidza a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory o výmere 7m² nachádzajúce sa v pavilóne „A“ a „D“, na ulici Nemocničná 2, 972 01 Bojnice, súpisné číslo: 581, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, na parcele registra „C“, par. č. pre pavilón „A“ 858, pre pavilón „D“ par. č. 864, evidovaných na LV č. 53, okres: Prievidza, obec: Bojnice, katastrálne územie: Bojnice (ďalej len „**nebytové priestory**“).

Článok II. Účel zmluvy

1. Účelom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov podľa bodu 1 článku I tejto zmluvy, v ktorých budú umiestnené a riadne prevádzkované automaty na teplé nápoje (ďalej len „**kávomaty**“) v počte 5 (slovom: päť) kusov a automaty na predaj kusových potravinových výrobkov (ďalej len „**automaty**“) v počte 2 (slovom: dva) kusy.
2. Kávomaty a automaty podľa bodu 1 tohto článku budú umiestnené v nasledujúcich nebytových priestoroch:
 - a) automat na teplé nápoje – bud. „A“ (AC-11Ob), vo vestibule pred CPA
 - b) automat na teplé nápoje – bud. „A“ (AA +036), v prízemí hlavného vestibulu
 - c) automat na teplé nápoje – bud. „A“ (AH 2024), v II. podlaží – chodba pred očnou ambulanciou a ambulanciou ORL,
 - d) automat na teplé nápoje - bud. „A“ (AH 3028), v III. podlaží - chodba pri gynekologickej ambulancii a ambulancii Sono,
 - e) automat na teplé nápoje – bud. „D“ (D+005), v chodbe pred elektroliečbou FRO
 - f) automat na kusový predaj potravinových výrobkov - bud. „A“ (AC -II Ob), vo vestibule pred CPA,
 - g) automat na kusový predaj potravinových výrobkov - bud. "C" (C+ 005), v o vestibule prízemie "C"
3. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory v súlade a za podmienok uvedených v tejto zmluve.
4. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na zmluvné užívanie a v takom ho preberá do užívania.
5. Nájomca prehlasuje, že sa riadne oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu.
6. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu, uvedený v bode 1 článku I. tejto zmluvy v spojení s bodom 2 tohto článku na účel: prevádzkovanie kávomatov v počte 5 kusov a automatov v počte 2 kusy, v súlade s predmetom činnosti, uvedenom v obchodnom registri.

7. Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že splnil všetky právne predpoklady na podnikanie podľa tejto zmluvy a boli mu vydané všetky povolenia, ktoré sú potrebné k prevádzkovaniu jeho podnikateľskej činnosti v predmete nájmu.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu 10 rokov.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nájomcovi vyhotoví prenajímateľ Odovzdávací protokol (ďalej len „**Odovzdávací protokol**“), ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. Prípadné zistené vady alebo závady na predmete nájmu, uvedené v Odovzdávacom protokole, budú odstránené zmluvnými stranami v dohodnutej lehote.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca začal užívať predmet nájmu po podpísaní tejto zmluvy a Odovzdávacom protokole.

Článok IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške 2 066,67 EUR (slovom: dvetisíc šesťdesiatšesť eur 67 centov) bez DPH za 1 kus automatu za 1 kalendárny rok, čo pri celkovom počte 7 kusov kávomatov a automatov predstavuje cenu za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške 14 466,69 EUR (slovom: štrnásťtisíc štyristošesťdesiatšesť eur 69 centov) bez DPH/ročne, čo predstavuje mesačný nájom 1 205,56 EUR (slovom: jedentisíc dvestopäť eur 56 centov) a za každý i započatý mesiac nájmu, pričom k cene nájmu sa pripočítava DPH podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o DPH**“).
2. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy berú na vedomie, že výška nájomného bude každoročne vždy k 1. marcu kalendárneho roka (najskôr k 01.03.2016) s prihliadnutím na výšku rastu Indexu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok, a to nasledovne:
$$ZN = PN + (PN \times ISC)$$

ZN: výška nájomného po uskutočnenej zmene,
PN: výška nájomného pred uskutočnenou zmenou,
ISC: Index spotrebiteľských cien vo výške za predchádzajúci kalendárny rok.

Zmena výšky nájomného podľa tohto článku sa uskutoční na základe oznámenia prenajímateľa o výške nájomného doručeného nájomcovi, pričom pre ňu nie je potrebný súhlas zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto zmluve. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy berú na vedomie, že indexom spotrebiteľských cien sa rozumie pre účely tejto zmluvy harmonizovaný európsky index spotrebiteľských cien (Consumer price index) vyhlasovaný pre eurozónu

Eurostatom, Štatistickým úradom pre Európske spoločenstvá so sídlom v Luxemburgu, ktorého správy možno nájsť na webovej stránke <http://europa.eu.int/comm/eurostat/>.

3. Prevádzkové náklady ako sú elektrická energia, vodné, stočné, kúrenie, upratovanie, likvidácia odpadu a prípadne ostatné poplatky priamo súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu, sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom podľa bodu 1 tohto článku.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za predmet nájmu mesačne na základe faktúry prenajímateľa na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.
5. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platením úhrad podľa bodu 1. tohto článku, je prenajímateľ oprávnený nájomcovi vyúčtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Ak sa nájomné alebo samotný predmet nájmu stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny súvisiacich právnych noriem alebo prijatím nových súvisiacich právnych predpisov SR, takáto daň alebo poplatok pôjde na ťarchu nájomcu a ten sa zaväzuje ju uhradiť v stanovených lehotách.

Článok V.

Splatnosť a spôsob úhrady nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť dojednané nájomné, v zmysle článku IV tejto zmluvy, mesačne vždy k dátumu uvedenému na faktúre ako dátum splatnosti, najneskôr však k 30. príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy v celkovej výške 1 446,67 EUR, vrátane DPH. Za deň zaplatenia je považovaný deň pripísania čiastky na účet prenajímateľa.
2. Prvá platba nájomného v celkovej výške 1 466,67 EUR (slovom: jedentisíc štyristošesťdesiatšesť eur a 67 centov) bude zaplatená na účet prenajímateľa, a to do 30. 06. 2015 za prvý mesiac trvania nájmu.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:

- a) je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa Čl. II tejto zmluvy,
- b) je povinný informovať nájomcu vopred o svojich aktivitách, ktoré by mohli narušiť riadne užívanie prenajatých priestorov,
- c) odstrániť vady, oznámené nájomcom, resp. iné zistené vady tak, aby nájomca nebol neprimeranú dobu obmedzovaný vo výkone svojich práv,
- d) prenajímateľ alebo poverený správca budov, energetik, referent BOZP majú právo vstupu do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca využíva predmet nájmu počas trvania tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami zmluvy, dodržiava bezpečnostné

a protipožiarne predpisy ako aj ostatné všeobecne záväzné nariadenia a právne predpisy platné na území SR,

- e) nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu na kávomatoch alebo automatoch,
- f) nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom,
- g) je oprávnený v zmysle platnej úpravy SR uplatniť si záložné právo k hnutelným veciam nájomcu, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi na zabezpečenie nájomného alebo prevádzkových nákladov, ktoré v zmysle tejto Zmluvy neboli nájomcom uhradené. Súčasne má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi zádržné právo k hnutelným veciam nájomcu, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi na zabezpečenie jeho splatnej pohľadávky, titulom neuhradeného nájomného alebo prevádzkových nákladov až do jej uspokojenia.

2. Nájomca:

- a) je povinný platiť riadne a včas nájomné,
- b) je povinný užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu ani obchodného mena prenajímateľa.
Pri porušení tohto ustanovenia nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ako i na majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo tretie osoby, ktorým nájomca umožnil prístup a vstup do predmetu nájmu. Podobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním predmetu nájmu,
- c) si nebude uplatňovať po celú dobu trvania nájmu náhradu škody u prenajímateľa a to pre prípad poškodenia, zničenia, straty alebo odcudzenia jeho majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu,
- d) sa zaväzuje dodržiavať všetky bezpečnostné a preventívne požiaro-ochranné predpisy, záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy, hygienické predpisy a normy ako i zásady zabezpečenia vonkajšej a vnútornej ochrany budovy a zariadení,
- e) v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, zabezpečuje nájomca sám protipožiarnu ochranu v zmysle platných predpisov (Zákon č. 314/2001 Z. z. a vyhláška č. 121/2002 Z. z. v platnom znení) tak, aby nespôsobil škodu sebe ani prenajímateľovi. Za škody vzniknuté nedodržaním vyššie uvedeného, zodpovedá nájomca prenajímateľovi, prípadne tretím osobám,
- f) môže vykonať stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, a to len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať,
- g) nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu tretej osobe) tretím osobám. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy s možnosťou okamžitého vypovedania tejto zmluvy prenajímateľom. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce tak, aby predmet nájmu bol počas doby nájmu udržiavaný v prevádzkyschopnom stave, nedochádzalo k jeho znehodnocovaniu, ako aj náklady

- vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo tretími osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v predmete nájmu,
- h) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi, zastúpeného správcom nehnuteľnosti, potrebu väčších opráv na predmete nájmu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za prípadnú škodu, ktorá vznikla z tohto titulu a pre takýto prípad sa nepoužijú ustanovenia zmluvy týkajúce sa nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu,
 - i) zaväzuje sa poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a iných stavebných úprav kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy a znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením si takejto súčinnosti,
 - j) nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu neodstráni v predmete nájmu vadu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa) alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií. Nárok na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného musí byť uplatnené písomne u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 6 mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim,
 - k) zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných technických zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si jeho písomný súhlas,
 - l) je povinný zložiť u prenajímateľa kauciu vo výške trojmesačného nájomného 3 616,68EUR vrátane platnej DPH, t. j. celkom 4 340,02 EUR (tritisíc šesťstošestnásť EUR 68 centov nájomné + sedemstodvadsaťtri EUR 34 centov DPH 20%) v dohodnutej lehote najneskôr do 30. 06. 2015 na účet prenajímateľa. Kaucia je určená na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok aj s príslušenstvom, ktoré vznikli prenajímateľovi voči nájomcovi z titulu plnenia tejto zmluvy, a to počas celej doby trvania nájmu.
V prípade, že nájomca nesplní včas svoje splatné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ich splní čiastočne, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej kaucie a to do výšky peňažného záväzku nájomcu, s ktorým je v omeškaní. Použitie kaucie oznámi prenajímateľ nájomcovi a súčasne ho vyzve, aby v lehote do 5 dní po obdržaní tejto výzvy doplatil kauciu do dohodnutej výšky. Nevyčerpanú kauciu alebo jej zostatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 5 dní po skončení platnosti tejto zmluvy,
 - m) berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka, neprevzatá nájomcom v odbernej lehote. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľovi,
 - n) je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi akékoľvek zmeny, týkajúce sa sídla podnikania, zmena majiteľa, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.,
 - o) ak bez písomného súhlasu prenajímateľa zhodnotil predmet nájmu stavebnou alebo inou zmenou, nie je nájomca oprávnený, ani po ukončení nájmu požadovať úhradu nákladov s tým spojených od prenajímateľa,
 - p) ak bez písomného súhlasu prenajímateľa vykoná zmeny na predmete nájmu, je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonaných zmien hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený okamžite vypovedať Zmluvu a takéto konanie nájomcu sa považuje za hrubé porušenie tejto Zmluvy podľa bodu 5 písm. g) článku VII. tejto zmluvy,

- r) za účelom riadneho plnenia predmetu a účelu tejto zmluvy je nájomca povinný a zaväzuje sa umiestniť do predmetu nájmu a do prevádzky výlučne kávomaty a automaty, ktoré spĺňajú najmodernejšie technické štandardy. Tieto musia byť bezporuchové, priestorovo úsporné, s minimálnou vonkajšou hlučnosťou, nové. Servis a opravy musia byť zabezpečené max. do 2 hod. od nahlásenia poruchy, v čase do 16,00 hod. v pracovné

dni, poruchy nahlásené po pracovnej dobe budú odstránené nasledujúci deň do 8,00 hod. Všetky zariadenia musia byť viditeľne označené obchodným názvom nájomcu a miestom podnikania, s uvedením telefónneho čísla pre oznámenie poruchy. Pri príprave produktov v automatoch alebo kávomatoch musia byť používané certifikované ingrediencie. Nájomca zodpovedá a je povinný zabezpečiť na vlastné náklady dôkladnú očistu a hygienickú nezávadnosť funkčných častí automatov alebo kávomatov a vnútorných priestorov pre zamedzenie výskytu baktérií, plesní a hmyzu.

Článok VII. Sankcie

1. Prenajímateľovi vzniká právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 € za každé jedno porušenie zmluvnej povinnosti podľa písm. r) bodu 2 článku VI. tejto zmluvy:
 - a) umiestnenie kávomatov a automatov do predmetu nájmu, ktoré nespĺňajú najmodernejšie technické štandardy,
 - b) nezabezpečenie servisu a opravy kávomatov a automatov max. do 2 hod. od nahlásenia poruchy v čase do 16,00 hod., v pracovné dni,
 - c) neodstránenie poruchy kávomatov a automatov nahlásenej po pracovnej dobe nasledujúci deň po dni nahlásenia poruchy do 8,00 hod.,
 - d) viditeľne neoznačené kávomaty a automaty obchodným názvom nájomcu a miestom podnikania, s uvedením telefónneho čísla pre oznámenie poruchy,
 - e) pri príprave produktov v automatoch alebo kávomatoch nebudú nájomcom používané certifikované ingrediencie,
 - f) nezabezpečenie na vlastné náklady dôkladnej očisty a hygienickej nezávadnosti funkčných častí automatov alebo kávomatov a vnútorných priestorov pre zamedzenie výskytu baktérií, plesní a hmyzu.
2. Prenajímateľ bude nájomcovi podľa bodu 1 tohto článku fakturovať zmluvnú pokutu, a to za každé jedno porušenie povinnosti.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom končí:
 - a) výpoveďou,
 - b) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - c) okamžitou výpoveďou prenajímateľa.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace, pričom táto začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

3. Prenajíateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s jednotlivými ustanoveniami tejto zmluvy,
 - b) nájomca, jeho zamestnanci alebo tretie osoby nájomcu napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajíateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v predmete nájmu,
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu.

4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu::
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom nájomcu,
 - c) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie podľa tejto zmluvy.

5. Na účely tejto zmluvy sa hrubým porušením rozumie, ak nájomca do 14 dní odo dňa doručenia Výzvy prenajíateľa:
 - a) neuhradí na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy zaostalé nájomné alebo prevádzkové náklady, ak je v omeškaní viac ako 40 dní,
 - b) užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - c) naďalej bráni výkonu práv ostatných nájomcov prenajíateľa,
 - d) nevykoná drobné opravy a bežnú údržbu na predmete nájmu,
 - e) neodstráni na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil nájomca, zamestnanci nájomcu alebo tretie osoby nájomcu na predmete nájmu,
 - f) neodstráni stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal bez písomného súhlasu prenajíateľa,
 - g) ak bez písomného súhlasu prenajíateľa vykoná zmeny na predmete nájmu, v dôsledku ktorých hrozí na predmete nájmu prenajíateľovi značná škoda,

6. Na účely tejto zmluvy sa hrubým porušením rozumie aj keď nájomca poruší ustanovenia písm. r) bodu 2 článku VI. tejto zmluvy, tým nie je dotknuté právo na zmluvnú pokutu a náhradu škody alebo prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu tretej osobe) tretím osobám bez písomného súhlasu prenajíateľa.

7. Pri hrubom porušení tejto zmluvy nájomcom podľa bodu 5 a 6 tohto článku, je prenajíateľ oprávnený písomne okamžite vypovedať túto zmluvu. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi, zastúpenému správcom nehnuteľnosti, najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia okamžitej výpovede. Za doručenie sa považuje doručenie okamžitej výpovede na poslednú známu adresu nájomcu alebo doručenie okamžitej výpovede do miesta predmetu nájmu v pracovných dňoch.

8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu, a to najneskôr posledný deň výpovednej lehoty, a to v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

9. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa spíše protokol („**Preberajúci protokol**“), ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca a jedno prenajíateľ. Dňom podpísania

a prevzatia Preberajúceho protokolu nájomca prestáva zodpovedať za predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu na predmete nájmu.

10. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného, a to i za každý začatý mesiac omeškania. Nájomca je v takomto prípade povinný zaplatiť zmluvnú pokutu bez ohľadu nato, či predmet nájmu skutočne užíval alebo nie.
11. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola oznámená druhej strane alebo ktorá bola uvedená na posledných zmluvných dokladoch, teda písomnosť sa považuje za doručeníu aj v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená z dôvodu, že:
 - adresát je neznámy,
 - zásielka neprevzatá v odbernej lehote,
 - adresát nezastihnutý.

Obe zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek zmeny sídla, adresy, v zložení štatutárnych zástupcov, bankového spojenia, daňových údajov a ďalších podstatných zmien oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá zmluvná strana, ktorá porušila toto ustanovenie, za spôsobenú škodu druhej zmluvnej strane.

Doručenie nájomcovi sa považuje za riadne doručené aj vtedy, ak prenajímateľ doručí písomnosť poverenému zamestnancovi nájomcu na adresu predmetu nájmu.

12. V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi najneskôr nasledujúcim dňom po skončení nájmu, ak sa nedohodne inak, je prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a uskladniť ich v priestoroch zabezpečených prenajímateľom na jeho náklady. Prenajímateľ vyzve nájomcu, aby v lehote najneskôr do 7 dní od doručenia výzvy na vypratanie hnutelných vecí vypratával predmet nájmu. Ak tak nájomca v lehote najneskôr do 7 dní od doručenia tejto výzvy neurobí, zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ písomne po uplynutí 7 dňovej lehoty oznámi nájomcovi, že jeho hnutelné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu boli na jeho náklady vypratane a uskladnené v priestoroch zabezpečených prenajímateľom.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú písomným dodatkom k tejto zmluve nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel, na ktorý bola zmluva uzatvorená a bol v súlade s platnými právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.

2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, zmluve porozumeli v celom jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad, ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každý má platnosť originálu, z ktorých jeden dostane nájomca a jeden prenajímateľ.