

Technické služby Žiar nad Hronom spol. s r.o.
Došlo: 20 -02- 2024
č.: <i>AR</i> komu: <i>S1/E1/Text.</i>

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme  
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Zmluva o nájme“)  
medzi zmluvnými stranami:

### Prenajímateľ:

#### **EXPOTREND SLOVAKIA, spol. s r.o.**

sídlo: Záhradnícka 46, 821 08 Bratislava  
štatutárny orgán: Ing. Robert Saliu, konateľ  
IČO: 35 724 099  
DIČ: 2020250969  
IČ DPH: SK2020250969  
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
číslo účtu (IBAN): SK88 1100 0000 00  
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka  
č.: 15228/B  
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

### Nájomca:

#### **TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r.o.**

sídlo: A. Dubčeka 380/45, Žiar nad Hronom 965 01  
štatutárny orgán: Mgr. Igor Rozenberg, PhD., MBA, konateľ  
IČO: 31 609 651  
DIČ: 2020479714  
IČ DPH: SK2020479714  
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
číslo účtu (IBAN): SK10 0900 0000 0000  
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro,  
Vložka č.: 2034/S (ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej len „Zmluvné strany“  
a každý jednotlivito ako „Zmluvná strana“)

### **I.**

#### **Predmet nájmu**

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa na ulici SNP č. 134 v Žiar nad Hronom, a to stavby so súp. č. 1382 – Obchodné centrum a stavby so súp. č. 1383 – Dostavba obchodného centra, postavené na parcelách registra „C“, par. č. 1164/11, par. č. 1164/17, v katastrálnom území Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, zapísanej v evidencii Okresného úradu Žiar nad Hronom, katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. 2490 (ďalej len „Nebytový priestor“).
- 1.2. Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do užívania časť Nebytového priestoru o výmere 109,84 m<sup>2</sup>, tak ako je vyznačený v pôdoryse Nebytového priestoru, ktorý tvorí ako neoddeliteľná súčasť Prílohu č. 1 k tejto Zmluve o nájme (ďalej len „Predmet nájmu“).

- 1.3. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu uvedený v bode 1.2. tohto článku Zmluvy o nájme užívať na účely zriadenia a prevádzkovania čakárne pri CAS (Centrálna autobusová stanica) v súlade s registrovaným predmetom činnosti (resp. predmetom podnikania) Nájomcu, a to pod nasledovným označením (firemným nápisom) prevádzky - Predmetu nájmu: Autobusová čakáreň. Nájomca môže využívať Predmet nájmu na iný, než vyššie špecifikovaný účel a v spojitosti s tým zmeniť označenie Predmetu nájmu len a výhradne za tej podmienky, že na to dá Prenajímateľ Nájomcovi predchádzajúci písomný súhlas.
- 1.4. Nájomca je povinný na vlastné náklady obstaráť a udržiavať v platnosti všetky povolenia (najmä súhlasné rozhodnutie príslušného hygienika) potrebné v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov, jednak na zriadenie prevádzky Nájomcu a jednak pre prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu. Po vydaní predmetných povolení je Nájomca povinný bez zbytočného meškania odovzdať Prenajímateľovi kópiu každého povolenia ako aj ich zmeny alebo doplnenia. Nájomca týmto súčasne potvrdzuje, že Prenajímateľ neposkytol Nájomcovi žiadne ubezpečenia ani záruky vo vzťahu k získaniu povolení.

## II. Účel a doba nájmu

- 2.1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa 01. 03. 2024, čo sa považuje za deň začatia nájmu v zmysle Zmluvy o nájme.

## III. Nájomné a služby s nájmom spojené

- 3.1. Nájomné za Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1.2. Zmluvy o nájme je určené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vzájomnou dohodou Zmluvných strán vo výške **15.157,92,- EUR ročne + DPH**, slovom: pätnásťtisícstopäťdesiatšesťdesiattri eur a deväťdesiatdva centov. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s nájmom. Prenajímateľ zabezpečí pre Nájomcu dodávku pitnej teplej a studenej vody a odvádzanie odpadových vôd a dodávku tepla.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za Predmet nájmu mesačne vo výške **1.263,16,- EUR + DPH** slovom: jedentisícdeväťdesiatšesťdesiattri eur a šesťdesiatšesť centov.. Splatnosť nájomného je vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry Prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť Nájomcovi faktúru vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Za uhradené nájomné sa bude považovať jeho pripísanie na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy o nájme v termíne dohodnutej splatnosti. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné na účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre Prenajímateľa, a to bezhotovostným prevodom, prípadne vložením hotovosti na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy o nájme.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa bude každoročne vždy od 1.4. príslušného roka, na obdobie od 1.4. príslušného roka do 31.3. nasledujúceho roka, zvyšovať o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien vyhlásenú Štatistickým úradom SR vždy k 31.12. bezprostredne predchádzajúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť Nájomcovi takto zvýšené nájomné najneskôr do 15.3. príslušného roka. Pri zvyšovaní nájomného o mieru inflácie meranú indexom



spotrebiteľských cien sa vždy vychádza z nájomného stanoveného za bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1.4. do 31.3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že uzatvoria dodatok na takto zvýšené nájomné. Dodatok vypracuje Prenajímateľ ihneď po tom, ako bude zverejnená štatistickým úradom medziročná miera inflácie. Nájomca sa dodatok zaväzuje podpísať do 3 dní od jeho doručenia. Nepodpísanie dodatku je dôvodom na odstúpenie od tejto Zmluvy o nájme zo strany Prenajímateľa.

- 3.4. Úhradu za služby s nájmom spojené (platby za dodávku tepla, dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou, spoločnú elektrickú energiu) bude Nájomca platiť mesačne, preddavkovo na základe zálohovej faktúry vystavenej Prenajímateľom vo výške **300,- EUR + DPH**, slovom: tristo eur (ďalej len „**preddavok**“) na účet Prenajímateľa uvedený v zálohovej faktúre. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť Nájomcovi zálohovú faktúru vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý Nájomca preddavok platí. Splatnosť preddavku je vždy do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude uhrádzať spotrebu elektrickej energie samostatne dodávateľovi elektrickej energie, a to podľa stavu zisteného na elektromere, pričom je Nájomca povinný si zabezpečiť u dodávateľa elektrickej energie na vlastné náklady pripojenie a elektromer pre príslušné odberné miesto.
- 3.5. Preddavky za služby s nájmom spojené, ktoré neplatí Nájomca priamo ich dodávateľom vyúčtuje Prenajímateľ Nájomcovi na základe zúčtovacej faktúry. Zúčtovaciu faktúru vyhotoví prenajímateľ a doručí Nájomcovi jedenkrát ročne za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Podiel Nájomcu na spotrebe spoločnej elektrickej energie bude stanovený podľa pomeru prenajatej plochy (bez plochy terasy) k celkovej úžitkovej (prenajímateľnej) výmere polyfunkčného centra. Náklady za vodu, ohrev TUV, dodávku tepla, odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou, bude Nájomca platiť podľa stavov podružných meračov nainštalovaných pre Predmet nájmu. Prenajímateľ je povinný pri vyúčtovaní preddavkov dodržať podmienky určené zákonom č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Prílohou zúčtovacej faktúry za služby s nájmom spojené budú fotokópie dokladov preukazujúce správnosť údajov uvedených v zúčtovacej faktúre.
- 3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude uhrádzať spotrebu elektrickej energie priamo jej dodávateľovi podľa stavu zisteného na elektromere, pričom je povinný sa prihlásiť ako odberateľ na odberné miesto podľa čísla elektromeru uvedeného v odovzdávacom protokole.
- 3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude uhrádzať náklady za odvoz komunálneho odpadu priamo subjektu zabezpečujúcemu odvoz komunálneho odpadu, pričom je povinný dodržiavať svoje povinnosti voči subjektu zabezpečujúcemu odvoz komunálneho odpadu.
- 3.8. Vyúčtovaním zistený preplatok na platbách za služby s nájmom spojené je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia zúčtovacej faktúry Nájomcovi, a to na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy o nájme. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na platbách za služby s nájmom spojené je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi do 15 dní odo dňa doručenia zúčtovacej faktúry Nájomcovi na účet Prenajímateľa uvedený v zúčtovacej faktúre.
- 3.9. Výšku preddavkov za služby s nájmom spojené môže Prenajímateľ jednostranne upraviť aj v priebehu kalendárneho roka, ak na to budú opodstatnené a preukázateľné dôvody (zvýšenie cien dodávateľmi týchto služieb alebo rozšírenie poskytovaných služieb o ďalšie služby). Zmenu preddavkových platieb za služby s nájmom spojené oznámi



Prenajímateľ Nájomcovi zaslaním doporučeného listu, pričom Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje dôvod úpravy preddavkov za služby s nájmom spojené preukázať Nájomcovi spolu s doručením listu. Úhradu preddavkov za služby s nájmom spojené v zmysle takto zaslaného listu je Nájomca povinný platiť počnúc najbližšou splatnou úhradou nasledujúcou po jeho doručení. Ak Prenajímateľ nepreukáže dôvod úpravy preddavkov za služby s nájmom spojené podľa tohto bodu Nájomcovi, nie je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi upravené preddavky až do preukázania dôvodu úpravy preddavkov Nájomcovi. Výška preddavkov bude bez ohľadu na vyššie uvedené upravená na základe vyúčtovania preddavkov za predchádzajúce obdobie, pričom výška preddavku bude vypočítaná ako jedna dvanástina skutočných nákladov za predchádzajúce zúčtovacie obdobie, ktorým je spravidla kalendárny rok, zaokrúhlených na celé desiatky nahor.

#### IV.

#### Všeobecné platobné podmienky

- 4.1. Pre účely tejto Zmluvy o nájme sa peňažný záväzok vyplývajúci z tejto Zmluvy o nájme považuje za splnený v ten deň, kedy bola suma zodpovedajúca príslušnému peňažnému záväzku pripísaná na účet oprávneného príjemcu. Ak je v tejto Zmluve o nájme uvedený účet, na ktorý sa má plniť Prenajímateľovi iný, ako je účet uvedený na faktúre vystavenej Prenajímateľom, Nájomca je potom povinný plniť na účet uvedený na takejto faktúre. Ak takáto suma alebo jej časť bola pripísaná na iný účet Prenajímateľa, ako účet Prenajímateľa určený na takú úhradu v tejto Zmluve o nájme resp. na faktúre vystavenej Prenajímateľom, peňažný záväzok Nájomcu sa považuje za uhradený dňom pripísania príslušnej sumy aj na takýto iný účet. Prenajímateľ má však nárok voči Nájomcovi na náhradu skutočných nákladov spojených s predisponovaním príslušnej sumy na účet, na ktorý bol povinný Nájomca príslušný peňažný záväzok splniť pôvodne v zmysle tejto Zmluvy o nájme resp. podľa faktúry vystavenej Prenajímateľom.
- 4.2. V prípade, ak sa dostane Nájomca voči Prenajímateľovi do omeškania so splnením svojho akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy o nájme, Prenajímateľovi vznikne odo dňa vzniku omeškania nárok na úrok z omeškania vo výške ustanovenej Nariadením vlády SR č. 9/2013 Z.z ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy (pokiaľ výška zmluvnej pokuty nie je v osobitných prípadoch určená inak), a to za každý deň omeškania. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad na náhradu škody.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že výlučne Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči pohľadávkam alebo nárokom Nájomcu vzniknutým na základe tejto Zmluvy o nájme a Nájomca nemá právo zdržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy o nájme z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 4.4. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o nájme. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať celý Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy o nájme. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.



- 4.5. Ak sa zistí, že niektorej zo Zmluvných strán bolo poskytnuté peňažné plnenie nad rozsah dojednaný v tejto Zmluve o nájme, Zmluvná strana, ktorej bolo plnené nad dojednaný rozsah (preplatok), tento preplatok bezodkladne vráti Zmluvnej strane, ktorá hradila viac, než mala hradiť podľa tejto Zmluvy o nájme.
- 4.6. V prípade, ak sa Nájomca dostane voči Prenajímateľovi do omeškania so splnením svojho akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy o nájme po dobu dlhšiu ako 14 kalendárnych dní nasledujúcich po dni splatnosti príslušného peňažného záväzku Nájomcu, je Prenajímateľ od 15-teho kalendárneho dňa nasledujúceho po dni splatnosti príslušného peňažného záväzku Nájomcu, oprávnený uzatvoriť Predmet nájmu ako aj zamedziť vstup Nájomcu aj jeho zamestnancov do Predmetu nájmu a to napríklad výmenou zámok na Predmete nájmu (ďalej len „**Zatvorenie Prevádzky Nájomcu**“), a to až do času, kým Nájomca nezaplatí Prenajímateľovi všetky svoje záväzky, s ktorých zaplatením je v omeškani.

Počas doby Zatvorenia Prevádzky Nájomcu v súlade s týmto bodom:

- nejde o dôvod, pre ktorý by Nájomca mohol požadovať zľavu z nájmného a iných poplatkov, ktoré je povinný platiť podľa tejto Zmluvy o nájme, s čím Nájomca podpisom tejto Zmluvy o nájme súhlasí. Súčasne týmto konaním Prenajímateľa nie je daný dôvod na vznik náhrady škody (najmä formou ušlého zisku) na strane Nájomcu, čo Nájomca podpisom tejto Zmluvy o nájme potvrdzuje,
- je Nájomca naďalej povinný plniť si všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy o nájme riadne a včas.

Všetky náklady spojené so Zatvorením Prevádzky Nájomcu znáša Nájomca, pričom Prenajímateľ je oprávnený uhradiť tieto náklady aj zo Zábezpeky.

## V. Zábezpeka

- 5.1. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi peňažnú zábezpeku (ďalej len „**Zábezpeka**“) vo výške 3.789,48,- EUR + DPH (slovom: tisícšesťstoosemdesiatdeväť eur a štyridsať osem centov eur).

Zmluvné strany sa dohodli na tom, že výška Zábezpeky je tvorená a počas trvania tejto Zmluvy o nájme musí vždy dosahovať minimálne sumu, ktorou bude krytá výška trojmesačného nájmného za celý Predmet nájmu + DPH. Zábezpeka je určená na uspokojenie peňažnej pohľadávky (aj zmluvnej pokuty) Prenajímateľa vzniknutej voči Nájomcovi na základe tejto Zmluvy o nájme, a to bez ohľadu na to, či takáto pohľadávka Prenajímateľa voči Nájomcovi vznikla ako následok skutočnosti spočívajúcej v nespĺnení peňažného záväzku Nájomcu alebo v porušení jeho inej zmluvnej povinnosti. Nájomca podpisom tejto Zmluvy o nájme udeľuje Prenajímateľovi dispozičné právo k Zábezpeke tak, že Prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený zo Zábezpeky najmä zaplatiť všetky svoje splatné pohľadávky a nároky, ktoré má voči Nájomcovi a ktoré mu vznikli v súvislosti s touto Zmluvou o nájme. O použití Zábezpeky je Prenajímateľ povinný následne a bez zbytočného odkladu Nájomcu písomne upovedomiť. Nájomca je po doručení písomného upovedomenia podľa predchádzajúcej vety ako aj v prípadoch, ak dôjde k skutočnosti, v dôsledku ktorej sa Zábezpeka zvýši, povinný bezodkladne, ale najneskôr do 5 (piatich) pracovných dní doplniť Zábezpeku minimálne do tej výšky, ktorú musí podľa tohto článku Zábezpeka dosahovať (povinnosť Nájomcu doplniť Zábezpeku vzniká aj vtedy, ak sa zvýšia sumy, z ktorých je tvorená). Ak sa Zábezpeka zníži, Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu, ale najneskôr do 10 (desiatich) pracovných dní po dni, od ktorého bude platiť nová výška Zábezpeky, rozdiel medzi



pôvodnou výškou Zábezpeky a výškou Zábezpeky po jej znížení vrátiť Nájomcovi na jeho účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy o nájme. Ak aktuálna výška Zábezpeky bude 3 (tri) mesiace pred dňom skončenia nájomného vzťahu zodpovedať výške Zábezpeky stanovenej v tomto článku a Nájomca nebude voči Prenajímateľovi v omeškaní so svojimi peňažnými záväzkami a súčasne Prenajímateľ nebude voči Nájomcovi evidovať ani iné nesplnené záväzky, Prenajímateľ použije Zábezpeku na úhradu nájomného za posledné 2 (dva) mesiace nájmu, v opačnom prípade nespotrebovanú časť Zábezpeky bez zbytočného odkladu vráti Nájomcovi, najneskôr do 7 (siedmich) dní odo dňa ukončenia nájmu. Úhradu Zábezpeky ako aj prípadné dopĺňanie jej vyčerpanej časti je Nájomca povinný vykonávať na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy o nájme, ak Prenajímateľ neurčí iný účet. Porušenie povinnosti Nájomcu poskytnúť Zábezpeku riadne, t.j. v dohodnutej výške a včas sa považuje za podstatné porušenie povinnosti Nájomcu vyplývajúce z tejto Zmluvy o nájme a z toho dôvodu môže Prenajímateľ okamžite odstúpiť od tejto Zmluvy o nájme. Porušenie povinnosti Nájomcu doplniť Zábezpeku riadne, t.j. do dojednanej výšky a včas sa považuje za podstatné porušenie povinností Nájomcu vyplývajúce z tejto Zmluvy o nájme a Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy o nájme okamžite odstúpiť, ak márne uplynula primeraná náhradná lehota na vykonanie nápravy, ktorá bude poskytnutá Prenajímateľom Nájomcovi v písomnej výzve doručenej Nájomcovi. Primeranou lehotou za účelom splnenia tejto povinnosti Nájomcu na doplnenie Zábezpeky sa rozumie 5 (päť) pracovných dní.

- 5.2. Prenajímateľ je oprávnený všetky svoje pohľadávky, ktoré mu vzniknú voči Nájomcovi, a z ktorých zaplatením je Nájomca v omeškaní, jednostranne započítať so Zábezpekou uhradenou v súlade s touto Zmluvou o nájme. Zábezpeka sa tak stáva splatnou vo výške pohľadávok Prenajímateľa, z ktorých zaplatením je Nájomca v omeškaní, a to k prvému dňu omeškania Nájomcu so zaplatením príslušnej pohľadávky.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti Zmluvných strán**

- 6.1. Predmet nájmu Prenajímateľ odovzdá a Nájomca od Prenajímateľa prevezme, a to protokolárne v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným touto Zmluvou o nájme, v deň podpísania tejto Zmluvy o nájme.
- 6.2. Prenajímateľ bude hradiť počas nájmu daň z nehnuteľností za Predmet nájmu podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 6.3. Prenajímateľ je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
- 6.4. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu tak, aby predchádzal možnostiam vzniku škôd.
- 6.5. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu a drobnými opravami. Za drobné opravy budú Zmluvné strany považovať také práce, ktoré nepresiahnu na jednu opravu zaistenú Nájomcom výšku 250 EUR vrátane DPH. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi v lehote 5 pracovných dní od ich zistenia akékoľvek závady vyžadujúce vykonanie opráv nad rámec obvyklého udržiavania a drobných opráv a poskytnúť Prenajímateľovi nevyhnutnú súčinnosť k ich vykonaniu. Nájomca zodpovedá za prípadné zvýšenie nákladov opravy v prípade, že nespĺní včas svoju oznamovaciu povinnosť. Prenajímateľ je povinný začať s odstraňovaním závady v lehote 5 pracovných dní od ich oznámenia Nájomcom a ihneď pokiaľ závady bránia riadnemu užívaniu Predmetu nájmu, resp. ak majú havarijný charakter. V prípade, že



- Prenajímateľ nezačne s odstraňovaním závad v dohodnutej lehote, je Nájomca oprávnený odstrániť závalu na náklady Prenajímateľa, pričom čiastka takto vynaložená nájomcom za Prenajímateľa bude zo strany Nájomcu a to aj jednostranne započítaná na najbližšiu splátku nájomného.
- 6.6. Väčšie opravy nad 250 EUR vrátane DPH za jednu opravu predmetu nájmu zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola vyvolaná Nájomcom, zabezpečí ich vykonávanie Prenajímateľ na náklady Nájomcu.
  - 6.7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv v priestoroch Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Pri porušení tejto povinnosti Nájomcovi nevznikne nárok na pomernú zľavu z nájomného z dôvodu, že Predmet nájmu nemôže užívať alebo užíva obmedzene. Opravy v priestoroch, ktoré sú v spoločnom užívaní Prenajímateľa a Nájomcu, zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady s výnimkou škôd, za ktoré zodpovedá Nájomca podľa ustanovenia 6.16. Zmluvy o nájme.
  - 6.8. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby Predmetu nájmu.
  - 6.9. Ak Nájomca vynaložil na Predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava alebo údržba bola vykonávaná s písomným súhlasom Prenajímateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov alebo ak Prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu alebo údržbu neobstaral, hoci mu bola oznámená jej potreba.
  - 6.10. Ak z dôvodu, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti z tejto Zmluvy o nájme alebo povinnosti ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi, Nájomca nemôže Predmet nájmu užívať, alebo ho môže užívať len obmedzene, má Nájomca právo na primeranú zľavu na nájomnom. Nárok na zľavu Nájomcovi nevzniká v prípade, že jeho obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu je spôsobené potrebou opráv, ktoré je povinný uskutočniť Prenajímateľ, ale potrebu ktorých Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu písomne neoznámil.
  - 6.11. Právo Nájomcu na poskytnutie zľavy podľa bodu 6.10. tohto článku Zmluvy o nájme musí byť uplatnené u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu.
  - 6.12. Nájomca sa zaväzuje, že bezprostredne po skončení nájmu vráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vyčistený a po vykonaní hygienickej maľovky. O vrátení predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany písomný protokol.
  - 6.13. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením predmetu nájmu Nájomcom. Návrh označenia musí byť vopred odsúhlasený Prenajímateľom a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
  - 6.14. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť Prenajímateľa o zmene svojej adresy, prípadne o ďalších zmenách, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi Zmluvy o nájme.
  - 6.15. Nájomca je povinný mať počas trvania tejto Zmluvy o nájme uzavretú poisťovnú zmluvu s



poistovníou na poistenie zodpovednosti za škodu s minimálnou ročnou výškou plnenia 100.000,- Eur (slovom: stotisíc Eur). Nájomca predloží Prenajímateľovi fotokópiu platnej poistnej zmluvy najneskôr ku dňu podpisu tejto Zmluvy o nájme.

- 6.16. Akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v Predmete nájmu nedodržaním podmienok v zmysle bodu 6.18. Zmluvy o nájme a bude spôsobená Nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k Nájomcovi, alebo ktorým Nájomca umožnil prístup k predmetu nájmu, je Nájomca povinný odstrániť a Predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa Nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške Prenajímateľovi bezodkladne po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa.
- 6.17. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, a požiarnej ochrany. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných a povrchových vôd. Berie na seba zodpovednosť za nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Za zabezpečenie úloh o ochrane pred požiarmi podľa §§ 4, 5 a 9 zákona NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v Predmete nájmu odo dňa prevzatia Predmetu nájmu zodpovedá Nájomca týchto priestorov. Nájomca je povinný v Predmete nájmu plniť úlohy a dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo Zákonníka práce, zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a z ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť práce a ochranu zdravia pri práci.
- 6.18. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Prenajímateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa a uvedení presného termínu, na jeho požiadanie umožniť prístup k Predmetu nájmu za účelom preverenia dodržania zmluvných podmienok. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu Predmetu nájmu po dohode s Nájomcom a v sprievode Nájomcom poverenej osoby.
- 6.19. Technické zhodnotenie a stavebné úpravy na Predmete nájmu môže zrealizovať Nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a na vlastné náklady. O takto vykonané technické zhodnotenie Predmetu nájmu uhradené Nájomcom si Prenajímateľ nezvyšuje vstupnú cenu hmotného majetku a môže ho odpisovať Nájomca v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o dani z príjmov**“). Investície Nájomcu realizované do Predmetu nájmu sa považujú za technické zhodnotenie v zmysle Zákona o dani z príjmov a Nájomca je povinný zaevidovať ich vo svojich účtovných knihách a záznamoch pre daňové účely a odpisovať ich v zmysle Zákona o dani z príjmov.
- 6.20. Nájomca môže prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

## VII. Skončenie nájmu

- 7.1. Nájomný vzťah môže skončiť na základe písomnej dohody Zmluvných strán alebo výpoveďou ktorejkoľvek Zmluvnej strany v zmysle § 10 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“).



- 7.2. Výpovedná lehota je tri mesiace pre obidve Zmluvné strany. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, ktorý bezprostredne nasleduje po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 7.3. Nájom zaniká zo zákona z dôvodov uvedených v § 14 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 7.4. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné za Predmet nájmu podľa čl. III. bod 3.2. Zmluvy o nájme v plnej výške ani do 15 kalendárnych dní od uplynutia lehoty splatnosti nájomného v zmysle Zmluvy o nájme, má Prenajímateľ právo od Zmluvy o nájme odstúpiť.
- 7.5. Účinky odstúpenia od Zmluvy o nájme nastanú momentom doručenia písomného oznámenia Nájomcovi, že Prenajímateľ od Zmluvy o nájme odstupuje. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpením od Zmluvy o nájme sa táto Zmluva o nájme nezrušuje od začiatku, ale až okamihom doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy o nájme druhej Zmluvnej strane. Zmluvné strany nie sú si povinné vydať to, čo si navzájom plnili na základe tejto Zmluvy o nájme do okamihu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy o nájme. Odstúpením od tejto Zmluvy o nájme nie je dotknutý nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty ani nárok na náhradu škody.
- 7.6. V prípade skončenia nájmu z akýchkoľvek dôvodov a akýmkoľvek spôsobom je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu, t.j. odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hnutelný majetok Nájomcu a všetok taký iný majetok, ku ktorému nemá vlastnícke právo Prenajímateľ a nachádza sa v Predmete nájmu, odstrániť z Predmetu nájmu všetky úpravy Nájomcu, t.j. uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu (ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak), odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom, alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho úprav. Nájomca je povinný splniť si povinnosti uvedené v predchádzajúcej vete do dňa skončenia nájmu, a teda tak, aby bol Predmet nájmu v deň skončenia nájmu v stave zodpovedajúcom jeho stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi (ak sa nájom skončil z dôvodu odstúpenia od tejto Zmluvy o nájme, táto lehota sa predlžuje do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia od Zmluvy o nájme druhej Zmluvnej strane).
- 7.7. Ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z predchádzajúceho bodu 7.6. Zmluvy o nájme, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného a Prenajímateľ je oprávnený vykonať všetky úkony spočívajúce vo vyprataní Predmetu nájmu a ktoré mal vykonať v rámci svojej povinnosti v zmysle ustanovení predchádzajúceho bodu Nájomca, t.j. Nájomca súhlasí s tým, aby na výkon a uspokojenie práv Prenajímateľa, ak bezodkladne neodovzdá Predmet nájmu, bola použitá dovolená svojpomoc podľa § 6 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, pričom Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť náklady účelne vynaložené v súvislosti s navrátením Predmetu nájmu do predošlého stavu spôsobom a v rozsahu v predchádzajúcom bode uvedenom a na náhradu nákladov Prenajímateľa súvisiacich s uvedením Predmetu nájmu do pôvodného stavu je Prenajímateľ oprávnený použiť zábezpeku.
- 7.8. Nájomca musí počas plynutia posledného mesiaca výpovednej lehoty (vyplývajúcej z výpovede podanej v zmysle tejto Zmluvy o nájme ktoroukoľvek zo Zmluvných strán) akceptovať právo Prenajímateľa umiestniť na výklad Predmetu nájmu (resp. inú časť



Predmet u nájmu) oznámenie o tom, že Predmet nájmu je dňom uplynutia výpovednej lehoty voľný na prenajatie.

- 7.9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy o nájme, je Prenajímateľ oprávnený ku dňu skončenia nájomného vzťahu vymeniť zámky na vstupných dverách do Predmetu nájmu v prípade, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ súčasne umožní Nájomcovi vstup do Predmetu nájmu za účelom uvedenia Predmetu nájmu do pôvodného stavu, berúc do úvahy bežné opotrebenie vecí, na dobu nasledujúcich 15 kalendárnych dní, a to za prítomnosti poverených osôb Prenajímateľa tak, aby Nájomca pri uvádzaní Predmetu nájmu do pôvodného stavu minimálne rušil chod prevádzky, s čím Nájomca podpisom tejto Zmluvy o nájme bez výhrad súhlasí.

## VIII.

### Doručovanie

- 8.1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe Zmluvy o nájme alebo v súvislosti s ňou medzi Zmluvnými stranami (ďalej len „**písomnosť**“) sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa bodu 8.3 tohto článku doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou Zmluvnou stranou. Doručovanie sa uskutočňuje výhradne na adresu určenú podľa bodu 8.3 tohto článku, okrem prípadu uvedeného v bode 8.4 tohto článku.
- 8.2. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá:
- a) aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať (a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručovania podľa bodu 8.1), alebo
  - b) ak je písomnosť doručovaná Zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, aj deň, v ktorý
    - ba) márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo
    - bb) je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
- 8.3. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy o nájme, ibaže odosielajúcej Zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil inú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená Zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
- 8.4. Ak sa písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 8.3, ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene Zmluvnej strany písomnosti a ak sú tieto osoby zároveň ochotné písomnosť prijať. V prípade podľa tohto bodu sa deň odoprenia prijatia doručovanej písomnosti nepokladá za deň jej doručenia.



## IX.

### Závazok mlčanlivosti

- 9.1 Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o všetkých informáciách, ktoré si poskytnú a/alebo poskytnú v súvislosti so Zmluvou o nájme (vrátane informácií poskytnutých pred uzavretím tejto Zmluvy o nájme), ktoré sa považujú za dôverné a bez predchádzajúceho písomného súhlasu Zmluvnej strany, ktorá takéto informácie poskytla, nesmú byť žiadnym spôsobom zverejnené alebo sprístupnené tretím osobám alebo použité v rozpore s ich účelom pre vlastnú potrebu Zmluvnej strany, ktorej tieto informácie boli poskytnuté. Povinnosť mlčanlivosti podľa predchádzajúcej vety sa vzťahuje aj na obsah a skutočnosti uvedené v Zmluve o nájme.
- 9.2 Povinnosť mlčanlivosti podľa predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na zverejnenie a sprístupnenie:
- a) informácií v rozsahu, v ktorom to vyžadujú platné a účinné právne predpisy, právoplatné a/alebo vykonateľné súdne alebo správne rozhodnutia,
  - b) informácií, ktoré sú už z iného legálneho zdroja známe strane, ktorej sa sprístupňujú, alebo ktorá ich legálne vlastní, bez povinnosti zaobchádzať s nimi ako dôvernými, či už na základe zmluvy o dôvernej povahe informácií alebo platného a účinného všeobecne záväzného právneho predpisu,
  - c) informácií, ktoré sa stanú všeobecne dostupné verejnosti inak ako následkom porušenia povinnosti mlčanlivosti akoukoľvek osobou a inak ako následkom ich sprístupnenia alebo zverejnenia zo strany, ktorá ich chce zverejniť alebo sprístupniť, alebo ktorákoľvek z osôb, ktorým tieto informácie sprístupnila, a
  - d) informácií svojim riaditeľom, vedúcim zamestnancom, poradcom, alebo iných osobám, v rozsahu nevyhnutnom na realizáciu tejto Zmluvy o nájme za predpokladu, že ich pred takýmto sprístupnením písomne zaviazala povinnosťou mlčanlivosti v rozsahu tohto článku.

## X.

### Záverečné ustanovenia

- 10.1 Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami, a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 10.2 Všetky zmeny a dodatky k Zmluve o nájme možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.
- 10.3 Zmluva o nájme je vypracovaná a podpísaná v 2 rovnopisoch, jeden rovnopis pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.
- 10.4 Práva a povinnosti zo Zmluvy o nájme vyplývajúce prechádzajú na eventuálnych právnych nástupcov oboch Zmluvných strán.
- 10.5 Práva a povinnosti v Zmluve o nájme výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších

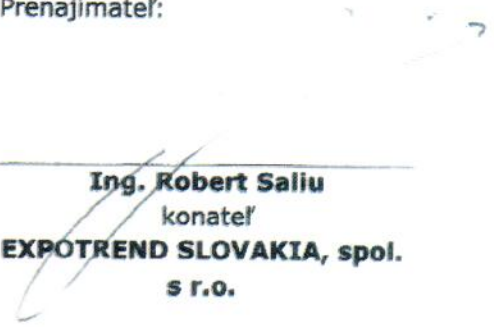


predpisov a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR.


10.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom Zmluvy o nájme, že jej porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Žiari nad Hronom, dňa 19.02....., 2024

Prenajímateľ:

  
\_\_\_\_\_  
**Ing. Robert Saliu**  
konateľ  
**EXPOTREND SLOVAKIA, spol.**  
**s r.o.**

Nájomca:

  
\_\_\_\_\_  
**Mgr. Igor Kozenberg, PhD., MBA**  
konateľ  
**TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad**  
**Hronom, spol. s r.o.**



TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r.o.  
A. Dubčeka 380/45, 965 01 Žiar nad Hronom