

ZMLUVA O NÁJME č. 007/2015

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Mestské kultúrne stredisko Dolný Kubín**
Námestie slobody 1269/1, 026 01 Dolný Kubín
zastúpené: Mgr. Jana Greššová, riaditeľka
IČO: 355046
DIČ : 2020561994
IČ DPH : SK 2020561994
bankové spojenie: VÚB Dolný Kubín
č. účtu: 433 332/0200
(ďalej ako „**Prenajíateľ**“)

a

Nájomca: **Catering & Consulting, s.r.o.**
Okružná 1258/50, Dolný Kubín, PSČ: 026 01
IČO: 36 677 841
DIČ: 2022251946
IČ DPH: SK 2022251946
Zastúpená: Jaroslav Vicáň, konateľ
OR Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 18048/L
Bank. Spojenie: SLSP Dolný Kubín
Č. účtu: SK7509000000000323220016
(ďalej ako „**Nájomca**“)

Článok 1 **Predmet nájmu**

1. Prenajíateľ je správcom stavby Budova MSKS, s.č. 1269, postavenej na pozemku CKN parc.č. 390/140, v k.ú. Veľký Bysterec (ďalej len „Objekt“), ktorú má Prenajíateľ v správe od jej vlastníka – Mesta Dolný Kubín.
2. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi na užívanie nebytové priestory reštaurácie na 1. nadzemnom podlaží Objektu o výmere 412,74 m² (ďalej len „Prenajaté priestory“) a Nájomca ich preberá do užívania. V ďalšom texte tejto zmluvy sú Prenajaté priestory označené aj ako „Predmet nájmu“. Priestorové umiestnenie Prenajatých priestorov a ich dispozícia je graficky znázornená na prílohe č. 2 tejto zmluvy.

Článok 2 **Účel nájmu**

1. Predmet nájmu bude Nájomca využívať na účely prevádzkovania zariadenia reštauračného typu a na súvisiace organizovanie školení, seminárov, spoločenských podujatí rôzneho druhu, v súlade s predmetom činnosti Nájomcu v rozsahu vyplývajúcom z výpisu z obchodného registra Nájomcu (príloha č. 1).
2. Nájomca nemá právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa.

Článok 3 **Odobranie predmetu nájmu**

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi najneskôr v deň začatia nájmu podľa článku 5 tejto zmluvy, a to v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

2. Nájomca sa zaväzuje prevziať Predmet nájmu do užívania v termíne uvedenom v ods. 1 tohto článku.
3. Pre účely odovzdania Predmetu nájmu zmluvné strany spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, v ktorom budú zaznamenané prípadné vady Predmetu nájmu a odpočet meračov energií.
4. Nájomca sa zaväzuje, ak v tejto zmluve alebo jej prílohách nie je uvedené inak, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nevykoná inštaláciu predmetov technického vybavenia a zariadenia, ktoré si vyžadujú stavebnú úpravu Prenajatých priestorov.

Článok 4 Povolenia

1. Nájomca týmto vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy obdržal riadne všetky úradné všeobecné povolenia (napr. živnostenské oprávnenie) vyžadované v zmysle platných právnych predpisov pre prevádzkovanie činnosti podľa článku 2 tejto zmluvy v Prenajatých priestoroch. Povolenia týkajúce sa konkrétne prevádzky v Prenajatých priestoroch je povinný Nájomca zabezpečiť ešte pred oficiálnym spustením prevádzky. Po celú dobu trvania nájmu podľa tejto zmluvy sa Nájomca zaväzuje udržiavať tieto povolenia v platnosti.

Článok 5 Trvanie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že každá zo zmluvných strán môže túto zmluvu vypovedať, a to aj bez uvedenia výpovedného dôvodu najskôr až po uplynutí dňa 31.10.2018. Výpovedná doba je zmluvnými stranami dohodnutá v dĺžke 12 mesiacov a začína plynúť dňom 01. januárom kalendárneho roka, ktorý nasleduje po kalendárnom roku, v ktorom bude druhej zmluvnej strane doručená písomná výpoveď.
3. Zmluvné strany sa osobitne dohodli na tom, že v prípade ukončenia nájmu z dôvodu na strane Prenajímateľa má Nájomca právo na náhradu preukázateľných a vzhľadom na miesto a čas primeraných nákladov na modernizácie a rekonštrukcie vykonané Nájomcom na Predmete nájmu, ktoré zhodnotili predmet nájmu a boli odsúhlasené podľa článku 9 ods. 3 tejto zmluvy, a to len do výšky, ktorá sa bude rovnať preukázateľným primeraným nákladom na modernizácie a rekonštrukcie vykonaným Nájomcom na Predmete nájmu pravidelne znižovaným vždy o 10% za každý celý uplynutý rok nájmu, ktorý rok nájmu bude nasledovať po dni 31.12.2018. Náhrada podľa predchádzajúcej vety je splatná najneskôr do 6 mesiacov po skončení nájmu. Pri skončení nájmu pred uplynutím celého daného roku nájmu sa pri výpočte použijú pomerné násobky zodpovedajúce počtu kalendárnych dní nájmu v danom roku nájmu. Zmluvné strany zhodne uvádzajú, že ak vznikne Nájomcovi právo na náhradu preukázateľných a vzhľadom na miesto a čas primeraných nákladov na modernizácie a rekonštrukcie vykonané Nájomcom na Predmete nájmu podľa článku 9 ods. 3 tejto zmluvy a špecifikované v prílohe č. 3 tejto zmluvy, tieto budú určené na základe znaleckého posudku znalca alebo znaleckej organizácie z odboru: Stavebníctvo, odvetvie: Odhad hodnoty stavebných prác, za účelom špecifikácie a stotožnenia vykonaných stavebných prác (stavebnotechnických úprav, modernizácie a rekonštrukcie) špecifikovaných v prílohe č. 3 tejto zmluvy, ich rozsahu a kvality a ich ocenenia, pričom ako podklad pre vypracovanie znaleckého posudku bude slúžiť aj príloha č. 3 tejto zmluvy a doklady podľa článku 9 ods. 3 tejto zmluvy. Náklady spojené s vypracovaním znaleckého posudku budú znášať zmluvné strany spoločne, každá z nich v pomere 1/2. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť znalcovi alebo znaleckej organizácii z odboru: Stavebníctvo, odvetvie: Oceňovanie stavebných prác všetku súčinnosť potrebnú k vypracovaniu znaleckého posudku, a to najmä súčinnosť pri vykonaní ohliadky stavieb a stavebných prác a poskytnúť mu všetky potrebné informácie a doklady.

4. Dohoda o finančnej kompenzácii podľa článku 5 ods. 3. tejto zmluvy nezohľadňuje len výšku investície do modernizácie a rekonštrukcie Predmetu nájmu (aj keď sa finančná kompenzácia počíta len podľa nej), ale zohľadňuje aj nevyhnutné rozsiahle investície Nájomcu do zariadení a vybavení prevádzky (kuchyňa, spotrebiče, zariadenie prevádzky nábytkom, inventárom a pod.), ktoré rozsiahle investície by Nájomca, nebuť perspektívy dlhodobej prevádzky, nerealizoval. Dohoda tiež zohľadňuje to, že Nájomca svojou dlhodobou činnosťou vybuduje z Predmetu nájmu atraktívne a vyhľadávané miesto, ktorého hodnota na trhu reštauračných služieb stúpne, a to aj z pohľadu Prenajímateľa, ako aj potenciálnych nájomcov.
5. Dôvody skončenia nájmu na strane Prenajímateľa sú:
 - a) jednostranná výpoveď daná Prenajímateľom bez uvedenia výpovedného dôvodu
 - b) oprávnené odstúpenie Nájomcu od tejto zmluvy v prípade zákonom stanovených dôvodov alebo iného závažného porušenia zmluvy zo strany Prenajímateľa, ktorými sú:
 - ba) porušenie záväzku Prenajímateľa podľa článku 10 ods. 1 tejto zmluvy,
 - bb) nemožnosť užívania Predmetu nájmu na dohodnutý účel zo strany Nájomcu na dlhší čas, ktorá bude mať pôvod v technickom stave Objektu a presiahne po sebe nasledujúcich 14 (štrnásť) kalendárnych dní alebo opakovaná nemožnosť užívania Predmetu nájmu, ktoré bude v súhrne jeho dĺžky trvať viac ako 45 (štyridsaťpäť) dní za príslušný kalendárny rok,
 - bc) nemožnosť užívania Predmetu nájmu na dohodnutý účel zo strany Nájomcu na dlhší čas, ktorá bude spočívať vo výpadku dodávky služieb spojených s nájmom na ktoré sa zaviazal Prenajímateľ, konkrétne vo výpadku dodávky pitnej vody, dodávky TÚV, odvodu vody kanalizáciou a kúrenia a presiahne po sebe nasledujúcich 14 (štrnásť) kalendárnych dní alebo opakovaná nemožnosť užívania Predmetu nájmu, ktoré bude v súhrne jeho dĺžky trvať viac ako 45 (štyridsaťpäť) dní za príslušný kalendárny rok,
 - bd) vlastník alebo iná osoba so súhlasom vlastníka požiada o vydanie rozhodnutia o odstránení stavby alebo o vydanie rozhodnutia o zmene stavby, ktoré odstránenie alebo zmeny by mohli brániť alebo zásadným spôsobom obmedziť užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel.
 - c) oprávnené odstúpenie Prenajímateľa od tejto zmluvy v prípade zákonom stanovených dôvodov alebo iného závažného porušenia zmluvy zo strany Nájomcu, ktorými sú:
 - ca) porušenie záväzku Nájomcu podľa článku 9 ods. 3 tejto zmluvy.

Článok 6

Výška nájomného a splatnosť nájomného

1. Nájomné za Predmet nájmu bolo určené vzájomnou dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a podľa § 7 zákona č. 116/1990 Zb. vo výške 300,- € (slovom: tristo eur) mesačne. Nájomné podľa predchádzajúcej vety je však za obdobie roku 2015 znížené na sumu 1,- € (slovom: jedno euro) mesačne, a to z dôvodu stavebnej realizácie investície Nájomcu do modernizácie a rekonštrukcie Predmetu nájmu v tomto období.

Ak bude Prenajímateľ v postavení platiteľa DPH, uplatní v čase fakturácie k nájomnému príslušnú sumu DPH podľa platných právnych predpisov. Prenajímateľ bude nájomné účtovať faktúrou na mesačnej báze, pričom zmluvnými stranami dohodnutým dňom zdaniteľného plnenia na účely DPH je posledný deň každého kalendárneho mesiaca trvania nájmu.
2. V takto dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté služby spojené s nájmom, ktoré sú špecifikované v článku 7 tejto zmluvy.
3. Dohodnuté nájomné je splatné mesačne vopred, teda do konca mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné platí. Ak Prenajímateľ nedoručí Nájomcovi riadny účtovný doklad v súlade s príslušnými právnymi predpismi, je Nájomca oprávnený odložiť platenie nájmu dovtedy, pokiaľ nebude zo strany Prenajímateľa riadny účtovný doklad doručený; v takom prípade nie je Nájomca s platením nájomného v omeškani.
4. Ak Nájomca bude môcť Prenajaté priestory užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti z tejto zmluvy alebo povinnosti ustanovené právnymi predpismi,

má Nájomca právo na pomernú zľavu z nájomného, prípadne na inú kompenzáciu. Ak Nájomca nebude môcť účelne Prenajaté priestory užívať na účel dohodnutý touto zmluvou (napr. z dôvodu stavebných úprav/rekonštrukcií/opráv Objektu), má Nájomca právo na úplné odpustenie nájomného, prípadne na inú kompenzáciu. Právo na poskytnutie zľavy z nájomného alebo úplné odpustenie nájomného musí byť uplatnené u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní po vzniku dôvodu na poskytnutie zľavy z nájomného alebo úplné odpustenie nájomného.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený nájomné zvýšiť jednostranne o priemernú mieru inflácie (index rastu spotrebiteľských cien) za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka na základe jej zverejnenia Štatistickým úradom SR alebo Eurostat, a to vždy s účinnosťou od 1. marca príslušného kalendárneho roku, po prvýkrát od 1. marca 2016. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť Nájomcovi výšku zvýšeného nájomného najneskôr do 28. februára príslušného kalendárneho roku.

Článok 7

Služby spojené s nájmom

1. V nájmomnom podľa článku 6 ods. 1. tejto zmluvy nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s nájmom v tomto rozsahu:
 - a/ dodávka elektrickej energie,
 - b/ dodávka tepla
 - c/ dodávka vody, laboratórne rozbery odpadových vôd, čistenie LAPOL, stočné, odvoz a likvidácia odpadkov, čistenie spoločných priestorov,

2/ výpočet platieb za služby spojené s prenájmom nebytových priestorov:

Vykurovanie prenajatého priestoru, vodné a stočné, prípadne iné dohodnuté podmienky bude nájomca hradiť:

- a) *kúrenie a príprava TÚV*: prenajímateľ rozúčtuje na základe vyúčtovania od dodávateľa týchto služieb skutočné náklady na m² po ukončení účtovného obdobia (výpočet sa uskutoční na základe pomeru celkovej výmery Objektu a Prenajatých priestorov). Nájomca platí mesačne zálohu 180,- € spoločne s nájomným.
- b) *vodné a stočné*: na základe skutočného odberu podľa pomerových meračov, na základe vyúčtovania od dodávateľa týchto služieb. Nájomca platí mesačne zálohu 100,- € spoločne s nájomným.
- c) *elektrická energia*: nájomca prevezme povinnosť platby za odber elektrickej energie elektromera č. 1774773, odberné miesto 3201014 zazmluvnenú od dodávateľa týchto služieb (vykoná bezodkladne prehlásenie odberateľa elektrickej energie).

Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu z prevádzky Nájomcu v Prenajatých priestoroch.

Článok 8

Omeškanie platby

1. Akákoľvek povinnosť Nájomcu na peňažné plnenie voči Prenajímateľovi podľa tejto zmluvy je považovaná za splnenú pripísaním príslušnej peňažnej sumy na účet Prenajímateľa. Nájomca môže uhrádzať svoje záväzky voči Prenajímateľovi na účet označený v tejto zmluve alebo na účty označené v účtovných dokladoch Prenajímateľa.
2. V prípade, že Nájomca nesplní povinnosť zaplatiť akúkoľvek sumu v deň jej splatnosti, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu okrem úroku z omeškania, ktorého výška sa po dohode zmluvných strán určí podľa Občianskeho zákonníka a k nemu príslušného vykonávacieho predpisu aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Právo na náhradu škody nie je ustanoveniami o zmluvnej pokute dotknuté.

Článok 9

Úpravy a zmeny Prenajatých priestorov a investícia do Prenajatých priestorov

1. Všetky stavebné úpravy v Prenajatých priestoroch, vrátane úpravy vnútorného vybavenia – Prenajatých hnutelných vecí, môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Predchádzajúca veta sa nevzťahuje na úpravy, na ktoré sa touto zmluvou zaviazal Nájomca, a ktorých popis obsahuje príloha č. 3 tejto zmluvy.
2. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný uviesť Predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, okrem úprav, na ktoré sa Nájomca zaviazal touto zmluvou, a ktorých popis tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy – tieto úpravy budú prevzaté po skončení nájmu Prenajímateľom.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca, je povinný realizovať v Prenajatých priestoroch Prenajímateľa investíciu v zmysle architektonickej štúdie interiéru: „Reštaurácia a bar“, MsKS, Dolný Kubín, Bysterec, vypracovanej Ing. arch. Stanislavom Šutvajom v auguste 2015 a predbežného rozpočtu, ktoré tvoria prílohu č. 3 tejto zmluvy (s prihliadnutím na drobné a minimálne odchýlky v stavebnom, technickom, dispozičnom alebo konštrukčnom riešení investície), a to najneskôr do 28.02.2016. Nájomca je bezodkladne po realizácii investície povinný odovzdať Prenajímateľovi všetky doklady k zrealizovanej investícii (najmä technickú dokumentáciu, faktúry, doklady o úhradách a pod.).
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na tom, že akékoľvek stavebné úpravy Prenajatých priestorov bude Nájomca konzultovať s Prenajímateľom a je oprávnený ich vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca však nemusí konzultovať s Prenajímateľom stavebné úpravy (spočívajúce v modernizácii a rekonštrukcii Predmetu nájmu) za predpokladu, že tieto budú prevedené v súlade s prílohou č. 3 tejto zmluvy. Zmluvné strany sa tiež výslovne dohodli na tom, že všetky stavebné úpravy (modernizácie a rekonštrukcie) vykonané Nájomcom na Prenajatých priestoroch, ktoré zhodnotia Prenajaté priestory, sa stávajú pevnou súčasťou Predmetu nájmu a vlastníctvom Prenajímateľa bez toho, aby mal Nájomca právo požadovať od Prenajímateľa náhradu týchto nákladov, protihodnotu alebo vydanie bezdôvodného obohatenia, s výnimkou náhrady podľa článku 5 tejto zmluvy. Po dobu trvania nájmu podľa tejto zmluvy má Nájomca však právo takéto stavebné úpravy (modernizácie a rekonštrukcie) odpisovať v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

Článok 10

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ po celú dobu nájmu umožní Nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou a zaväzuje sa neprenechať alebo inak nesprístupniť na obdobie presahujúce po sebe nasledujúcich 48 hodín iné priestory v Objekte pre iné tretie osoby, ktoré by mohli vykonávať činnosť, ktorá by mohla akokoľvek konkurovať činnostiam Nájomcu v Prenajatých priestoroch. Za konkurenčné činnosti sa nepovažuje ani to, ak si určitá tretia osoba – nepodnikateľ, ktorá má od Prenajímateľa v krátkodobom nájme inú časť Objektu (napr. tzv. estrádnú sálu), prinesie jednorazovo svojpomocne pripravené drobné občerstvenie.
2. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude užívať v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve, s vynaložením primeranej starostlivosti.
3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a iné platby podľa tejto zmluvy riadne a včas.
4. Nájomca je povinný správať sa tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu a budove, v ktorej sa Prenajaté priestory nachádzajú. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu v plnom rozsahu bez zbytočného odkladu. O náhrade škody platia ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca je povinný užívať Prenajaté priestory v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi

tak, aby Prenajímateľovi nevznikla škoda. Zároveň je Nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať Prenajaté priestory spôsobom, ktorý nebude obmedzovať alebo rušiť ďalších užívateľov budovy. Nájomca je zároveň povinný dodržiavať pokyny Prenajímateľa vo veci ochrany a zabezpečenia budovy, v ktorej sa Prenajaté priestory nachádzajú. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie všetkých predpisov platných pre prevádzkovanie pohostinských zariadení a v prípade hrozby či vzniku akejkoľvek škody na majetku Prenajímateľa sa zaväzuje túto na vlastné náklady odvrátiť alebo odstrániť. Pod škodami sa myslia aj pokuty, ktoré budú Prenajímateľovi uložené v súvislosti s nedodržiavaním všeobecne záväzných predpisov súvisiacich s umiestnením pohostinských zariadení v Objekte.

6. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby Prenajatých priestorov a najmä osobitne aj na vykonanie prípadnej rekonštrukcie Objektu za účelom zníženia energetickej náročnosti jeho prevádzky.
7. Nájomca je povinný vykonávať bežné prevádzkové opravy a údržbu Prenajatých priestorov na vlastné náklady pri rešpektovaní účelu ich využitia podľa podmienok tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať riadne prevedenie opráv vykonaných na náklady Nájomcu. Ak v tejto zmluve nie je uvedené výslovne inak, platí, že uvedené sumy sú bez DPH.
8. Technický servis vyhradených zariadení budovy (napr. merače spotreby elektriky, vody, hromozvody a pod.) a ostatné opravy (mimo prevádzkových opráv) vykonáva Prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu technického servisu a opráv Predmetu nájmu a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv a zároveň strpieť obmedzenie nevyhnutné na ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená vinou Nájomcu a taktiež, ak prevádzkové opravy a údržba vymedzené v ods. 10 tohto článku budú vykonané Prenajímateľom, Nájomca je povinný výdavky s tým spojené uhradiť bez zbytočného odkladu, a to na základe faktúry Prenajímateľa.
9. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany v Prenajatých priestoroch. Zmluvné strany sa v súlade s § 6 ods. 2 zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov dohodli, že Prenajímateľ na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné úlohy ochrany pred požiarmi :
 - a) odborné prehliadky elektrických zariadení, ktoré sú súčasťou budovy,
 - b) kontrolu hasiacich prístrojov,Ostatné úlohy ochrany pred požiarmi vyplývajúce z uvedeného zákona, vykonávacích vyhlášok, technických noriem a iných predpisov súvisiacich s ochranou pred požiarmi v Prenajatých priestoroch zabezpečuje Nájomca, a to na vlastné náklady.
10. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v Prenajatých priestoroch a spoločných priestoroch a bude spôsobená Nájomcom, jeho pracovníkmi alebo zákazníkmi, bude Nájomcom bezodkladne odstránená na jeho náklady a priestory Nájomca uvedie do pôvodného stavu. V opačnom prípade sa Nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške Prenajímateľovi bezodkladne po výzve Prenajímateľa.
11. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady poistiť celý Objekt, v ktorom sa nachádzajú Prenajaté priestory pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou alebo zničenia vecí vodou z vodovodného zariadenia. Nájomca je povinný sa poistiť pre prípad vzniku škody v Prenajatých priestoroch – zodpovednosť za škodu spôsobenú tretím osobám.
12. Nájomca i Prenajímateľ je povinný bezodkladne upovedomiť druhú zmluvnú stranu pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy sídla, prípadne ďalších zmien, ktoré môžu mať vplyv na vzťah založený touto zmluvou.
13. Nájomca umožní Prenajímateľovi alebo jeho zástupcovi vstup do Prenajatých priestorov za účelom kontroly, ak sú v nich vykonávané úpravy a zmeny, alebo na kontrolu ich riadneho využívania a udržiavania v súlade s touto zmluvou, alebo za účelom vykonania

- pravidelných prehliadok a inšpekcie káblových, vodovodných a iných rozvodov. Prenajíateľ je oprávnený na vstup do Prenajatých priestorov len po predchádzajúcej dohode s Nájomcom a za prítomnosti ním poverených osôb, pri rešpektovaní bezpečnostných a prevádzkových predpisov Nájomcu.
14. V súvislosti s prevádzkovaním reštaurácie je nájomca povinný dodržiavať podmienky a opatrenia prevádzkovateľa verejnej kanalizačnej siete pri vypúšťaní odpadových vôd do verejnej kanalizácie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky pokuty uložené príslušným orgánom z titulu porušenia tejto povinnosti.
 15. V prípade záujmu o prevádzkovanie letnej terasy, je Nájomca povinný vo svojom mene a na vlastný účet obstaráť povolenie od Mesta Dolný Kubín na užívanie miestnej komunikácie na prevádzku letnej terasy. Prenajíateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť vo veci zabezpečenia uvedeného povolenia. Všetky náklady súvisiace s užívaním verejného priestranstva, získaním príslušných povolení a zriadením a prevádzkovaním terasy hradí v plnom rozsahu Nájomca.
 16. Nájomca je povinný umiestniť mobiliár terasy tak, aby neobmedzoval vstup do ostatných priestorov Objektu.
 17. Nájomca nemá právo dať Predmet nájmu do ďalšieho dlhodobého užívania tretím osobám (podnájmu). Obmedzenie podľa predchádzajúcej vety neplatí v prípade krátkodobého podnájmu spojeného s poskytovaním služieb Nájomcom pre svojich zákazníkov (napr. svadby, posedenia, organizované stretnutia a pod.).
 18. Prenajíateľ prehlasuje, že má oprávnenie, ako správca budovy a Prenajatých priestorov, tieto prenajať a zaviazat' sa neobmedzene v rozsahu dohodnutého touto zmluvou a tiež prehlasuje, že v súvislosti s uzavretím tejto zmluvy boli dodržané a splnené všetky podmienky vyplývajúce z jeho vnútornej organizačnej štruktúry a kompetenčných pravidiel, ako aj z organizačnej štruktúry a kompetenčných pravidiel jeho zriaďovateľa.
 19. Prenajíateľ sa zaväzuje, že bude pri nájme tzv. výdajného miesta stravy pri estrádnej sále v Objekte dodržiavať voči akýmkoľvek tretím osobám rovnaké podmienky a že tento nájom výdajného miesta stravy bude riadne spoplatňovať. Predchádzajúca veta sa nevzťahuje na prípady, kedy majú nebytové priestory v Objekte v nájme osoby, na ktoré, vzhľadom na ich vek, sociálne postavenie, zdravotný stav alebo vzhľadom na ich postavenie k Mestu Dolný Kubín, možno objektívne hľadieť, ako na osoby zasluhujúce výhodnejšie podmienky (pôjde najmä o dôchodcov, deti a mládež, organizácie s majetkovou účasťou Mesta Dolný Kubín a pod.).

Článok 11 **Ukončenie nájmu**

1. Nájom končí za podmienok špecifikovaných v tejto zmluve a za podmienok špecifikovaných vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.
2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo po uplynutí dohodnutej doby aj jednostrannou výpoveďou bez uvedenia výpovedného dôvodu podľa článku 5 ods. 2 tejto zmluvy.
3. Prenajíateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu aj vtedy, ak Nájomca ani preukázateľne po uplynutí jedného mesiaca po doručení predchádzajúceho písomného upozornenia doručeného Nájomcovi aj naďalej:
 - a/ Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b/ Nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c/ Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu Prenajíateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu,
 - e/ Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa, okrem prípadov uvedených v tejto zmluve.

Výpovedná doba, ak je výpoveď daná z dôvodov uvedených v tomto ods. 3 tohto článku tejto zmluvy, je zmluvnými stranami dohodnutá v dĺžke 3 mesiace a začína plynúť 01. dňom kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po kalendárnom mesiaci, v ktorom bude druhej zmluvnej strane doručená písomná výpoveď.

4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu aj vtedy, ak:
 - a/ Nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b/ Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dojednané užívanie,
 - c/ Prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb.

Výpovedná doba, ak je výpoveď daná z dôvodov uvedených v tomto ods. 4 tohto článku tejto zmluvy, je zmluvnými stranami dohodnutá v dĺžke 3 mesiace a začína plynúť 01. dňom kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po kalendárnom mesiaci, v ktorom bude druhej zmluvnej strane doručená písomná výpoveď.

5. Nájom ďalej zaniká:
 - a/ zánikom Predmetu nájmu,
 - b/ zánikom právnickej osoby, ak je Nájomcom.
6. Zmluvné strany majú právo od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť za podmienok špecifikovaných vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo z dôvodov výslovne dohodnutých v tejto zmluve.
7. Výpoveď daná ktoroukoľvek zmluvnou stranou musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane, pričom výpovedná lehota v trvaní troch mesiacov začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Pre prípad výpovede zo strany Prenajíateľa z dôvodu omeškania Nájomcu s úhradou nájomného alebo iných platieb podľa tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 1 mesiac je výpovedná lehota jednomesačná, ktorá začína plynúť dňom doručenia výpovede Nájomcovi.
8. Pre doručovanie výpovede sa má za to, že písomná výpoveď bola doručená siedmym dňom odo dňa odoslania doporučenej poštovej zásielky druhej zmluvnej strane. V danom prípade však musí dotknutá zmluvná strana, ktorá sa doručenia dovoľáva, preukázať deň odoslania písomnej výpovede formou doporučenej listovej zásielky. Ak bude písomná výpoveď doručená osobne, je preberajúca zmluvná strana povinná toto prevzatie písomne potvrdiť na kópii alebo druhopise výpovede. Výpoveď je potrebné odoslať na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, ak si zmluvné strany písomne neoznámia inú adresu pre doručovanie.
9. Po doručení výpovede druhej zmluvnej strane alebo tri dni pred skončením doby nájmu podľa článku 5 tejto zmluvy je Nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom Predmetu nájmu obhliadku Predmetu nájmu v prítomnosti Prenajíateľa alebo jeho zástupcu.
10. Ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný protokolárne odovzdať Predmet nájmu Prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, alebo škody spôsobené vyššou mocou, ak sa zmluvné strany nedohodli inak. Toto ustanovenie neplatí pre úpravy a zmeny Prenajatých priestorov, ktoré boli vopred písomne schválené Prenajíateľom alebo dohodnuté v tejto zmluve.
11. Skončenie nájomného vzťahu založeného touto zmluvou nemá žiaden účinok na plnenie povinností zmluvných strán, ktoré vznikli pred ukončením tejto zmluvy.

Článok 12

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v zmysle príslušných právnych predpisov. Deň účinnosti tejto zmluvy je aj dňom začatia nájmu.

2. Táto zmluva sa riadi slovenskými právnymi predpismi. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami príslušných právnych predpisov, najmä však zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
3. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu, prípadne sporného nároku týkajúceho sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, zmluvné strany sa zaväzujú riešiť ho prednostne cestou vzájomnej dohody.
4. Ak by akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bolo vyhlásené súdom alebo iným oprávneným orgánom za neplatné, protiprávne alebo nevykonateľné, platnosť a vykonateľnosť všetkých ostatných ustanovení tejto zmluvy zostávajú nedotknuté. Ustanovenia vyhlásené súdom alebo iným oprávneným orgánom za neplatné, protiprávne alebo nevykonateľné budú nahradené platným a účinnými, na ktorých sa strany dohodnú, a ktoré budú viesť k dosiahnutiu ekonomických cieľov zmluvných strán.
5. Zmluvné strany sa dohodli iba na dojednaniach napísaných v tejto zmluve. Medzi zmluvnými stranami neboli dohodnuté žiadne ústne dojednania.
6. Táto zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených oboma zmluvnými stranami.
7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach v slovenskom jazyku, po dvoch pre každú zmluvnú stranu.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, bez nátlaku a akéhokoľvek donútenia, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ním, na znak súhlasu zmluvu podpisujú a zaväzujú sa ju plniť.
9. Pre doručovanie písomností medzi zmluvnými stranami sa použije primerane § 45 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku.
10. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
 - Príloha č. 1: Výpis z obchodného registra Nájomcu
 - Príloha č. 2: Pôdorys prenajatých priestorov
 - Príloha č. 3: Architektonická štúdia interiéru: „Reštaurácia a bar“ a Prehľad rozpočtových nákladov

V Dolnom Kubíne, dňa 20.8.2015

V Dolnom Kubíne, dňa 19.08.2015

Prenajímateľ:
Mestské kultúrne stredisko Dolný Kubín

Nájomca:
Catering & Consulting, s.r.o.

PODPÍSANÉ

Mgr. Jana Greššová, riaditeľka

Jaroslav Vicáň, konateľ