

Nájomná zmluva
(ďalej aj len ako „zmluva“ alebo ako „Zmluva“
v príslušnom gramatickom tvare)

ktorú uzavreli:

Prenajímateľ:

Termia s.r.o.

so sídlom Štvrť SNP 138/38, 91451 Trenčianske Teplice

IČO: 36331414

zap. v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín v odd. Sro vo vložke č. 14180/R

v mene ktorej koná Ing. Ivan Slaný, riaditeľ, konateľ spoločnosti a Vladimír Mišák, konateľ spoločnosti

číslo účtu SK22 1100 0000 0026 2180 0595

(ďalej len ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:

Kinekon s.r.o.

Ing. Ivan Janso

so sídlom Štvrť SNP 134/34, 91451 Trenčianske Teplice

IČO: 56 035 217

Číslo živnostenského registra: 350-50 690

číslo účtu SK07 0900 0000 0052 4305 8655

(ďalej len ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

t a k t o:

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným oprávneným užívateľom priestorov v budove súp. č. 611/2 (jedná sa o budovu „NARCIS“) zapísanej na liste vlastníctva parcelné číslo 550/8 pre kat. úz. Trenčianske Teplice nachádzajúcej sa na adrese M.R.Štefánika 611/2, 91451 Trenčianske Teplice.

2. Prenajímateľ ako výlučný užívateľ nehnuteľnosti bližšie označenej v bode 1) tohto článku prenecháva nájomcovi do nájmu miestnosť o rozlohe **59,62 m²** nachádzajúca sa na ulici M.R.Štefánika 611/2, 91451 Trenčianske Teplice (v ďalšom texte Zmluvy aj len ako „Predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare).

Variabilné číslo priestoru : 6110090301

3. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu prenajímateľ prenecháva nájomcovi, aby ho v dojednanej dobe užíval ako **skladové a výrobné priestory**.

4. Súčasťou nájmu je aj zariadenie podľa prílohy – súpis zariadenia v zmysle prílohy tvoriacej súčasť tejto Zmluvy.

Článok II.

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od **01.03.2024 do 31.12.2026**.

2. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa skončí:

- * uplynutím dojednanej doby nájmu;
- * výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán zo zákonných dôvodov. Výpoveď musí byť písomná. Výpovedná doba sú tri kalendárne mesiace a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane;
- * písomnou dohodou zmluvných strán;
- * zánikom predmetu nájmu;
- * zánikom nájomcu;
- * okamžitým zrušením zo strany prenajímateľa. Nájomná zmluva môže byť zo strany prenajímateľa okamžite zrušená s účinkami ku dňu doručenia takéhoto prejavu vôle nájomcovi z nasledovných dôvodov:
 - nájomca spôsobí na majetku prenajímateľa značnú škodu, za viac ako 500,-€;
 - nájomca bude prenajaté priestory užívať na iný ako dohodnutý účel,
 - nájomca dá priestory do prenájmu tretím osobám. Za tretiu osobu sa nepovažuje právny nástupca nájomcu,
 - nájomca urobí zmeny účelového využitia prenajatých priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - bude v omeškaní s platením nájomného viac ako 60 dní,
 - nájomca stratil spôsobilosť prevádzkovať predmet nájomnej zmluvy,
 - ak nadobudne právoplatnosť rozhodnutie o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu nebytového priestoru v súlade s účelom tejto Zmluvy.

3. Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi Predmet nájmu v lehote najneskôr do 3-och kalendárnych dní v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, čistý a vypratý od vlastných vecí. O odovzdaní Predmetu nájmu prenajímateľovi bude spísaný samostatný odovzdávací protokol.

Článok III.

Nájomné a ďalšie peňažné záväzky nájomcu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že počnúc mesiacom marec 2024 bude nájomca prenajímateľom platiť za prenájom Predmetu nájmu bližšie popísaného v čl. I. bode 1) tejto zmluvy mesačné nájomné vo výške **155,00 €** s DPH (slovom: **jednostopäťdesiatpäť** eur). Prenájom pozostáva:

a/ cena za prenájom priestoru podľa VZN 14/2023: 31,20- €/ m² s DPH za rok, čo predstavuje **155,00 € / mesačne / s DPH**

b/ cena za služby mesačne : 180,75 € / s DPH

Mesačné nájomné, preddavky na plnenia – služby poskytované s užívaním nebytového priestoru sú stanovené v úhrnnej výške **335,75 € / s DPH** mesačne.

Prílohou je predpis mesačných úhrad.

2. Nájomca je povinný platiť nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru mesačne dopredu, a to vždy do 22.dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.

3. Mesačné úhrady je nájomca povinný platiť prevodným príkazom alebo poštovou poukážkou na účet č. : **SK46 0200 0000 0034 4441 9455** vedený vo VÚB, a.s. **VAR.SYMBOL : 6110090302, konš.symbol : 0308.**

4. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného podľa tohto bodu Zmluvy, vznikne prenajímateľovi voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,25 promile z dlžnej sumy, a to za každý aj začatý deň omeškania nájomcu s úhradou nájomného. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného o viac ako 10 kalendárnych dní, prenajímateľ si vyhradzuje právo pristúpiť k prerušeniu dodávky médií do Predmetu nájmu.

5. Nájomca sa zaväzuje pri podpise tejto nájomnej zmluvy uhradiť Prenajímateľovi v prospech č. ú. SK22 1100 0000 0026 2180 0595 peňažné prostriedky – **ZÁBEZPEKU**, a to v hodnote jedného mesačného nájmu spolu vo výške **155,00 €**. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa predošlej vety tohto bodu tejto Zmluvy (riadne a včas zložiť Zábezpeku), považuje sa to za závažné porušenie tejto Zmluvy zo strany nájomcu. Účelom poskytnutia zábezpeky je zabezpečenie splnenia všetkých a akýchkoľvek záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi, ktoré vznikli či vzniknú kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy (napr. nájomné, úrok z omeškania, náhrada škody) alebo vzniknú po skončení nájmu v súvislosti s nájmom (najmä záväzky/náklady v dôsledku nevypratania Predmetu nájmu, neuvedenia Predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie).

Ak počas doby trvania nájomného pomeru založeného touto Zmluvou nedôjde k použitiu zloženej kaucie spôsobom uvedeným v tejto Zmluve, vznikne prenajímateľovi povinnosť vrátiť nájomcovi zloženú kauciu resp. jej neminutú časť, a to v lehote do 30 dní od skončenia nájomného pomeru.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného upravovať jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka, a to aj spätne vždy k 01.01. príslušného kalendárneho roka. Oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

6. Prenajímateľ neposkytuje nájomcovi dodávku energií. Tieto služby si nájomca zabezpečí vo vlastnej réžii s dodávateľmi, s ktorými uzavrie osobitné zmluvy o dodávke energií.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nesmie prenechať do podnájmu jemu prenajatý Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inej fyzickej osobe alebo právnickej osobe. Na prípadné vnútorné úpravy vrátane stavebných úprav musí mať nájomca vopred písomný súhlas prenajímateľa. Pri zamýšľanej zmene alebo úprave Predmetu nájmu je nájomca vždy povinný predložiť prenajímateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy, druh plánovaného stavebného materiálu, druh a rozsah stavebných prác a časový harmonogram stavebných prác. V prípade, že zamýšľané zmeny alebo úpravy prenajatého priestoru podliehajú súhlasu alebo povoleniu príslušného orgánu štátnej správy alebo samosprávy, je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy overený autorizovaným architektom alebo stavebným inžinierom a budú zodpovedať príslušným technickým normám a právnym predpisom. Náklady spojené so zabezpečením autorizácie znáša výlučne nájomca. Nájomca nie je oprávnený začať zmeny alebo úpravy prenajatého priestoru pred obdržaním písomného súhlasu prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že stavebné úpravy vykonané nájomcom ostávajú po skončení nájmu bez nároku na osobitnú odplatu prenajímateľovi.

2. Nájomca je povinný znášať obmedzenie Predmetu nájmu v rozsahu nutnom na vykonanie prípadných opráv. Pokiaľ nájomca v havarijných prípadoch, kedy oprava musí byť vykonaná ihneď, vynaloží náklady na takúto opravu a túto má zabezpečovať prenajímateľ, patrí mu náhrada účelne vynaložených nákladov, a to v rozsahu nájmomcom skutočne vynaložených finančných prostriedkov na takúto opravu. Za havarijné prípady sa považuje ohrozenie života, zdravia a škoda na majetku väčšieho rozsahu. Poistenie majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu si zabezpečí na vlastné náklady nájomca.
3. Nájomca prehlasuje, že stav Predmetu nájmu je mu známy z jeho miestnej ohliadky a že tento je v stave spôsobilom na riadne užívanie a bývanie.
4. Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady primerané zabezpečenie Predmetu nájmu proti prípadným krádežiam, resp. poškodeniu vecí umiestnených v Predmete nájmu. Prenajímateľ nenesie počas trvania nájmu žiadnu zodpovednosť za škodu, ktorá by vznikla nájmomcom odcudzením alebo poškodením ich majetku.
5. Prenajímateľ má právo kedykoľvek počas trvania nájmu kontrolovať spôsob, akým nájomca užíva Predmet nájmu.
6. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o potrebe opravy, ktorú je potrebné vykonať (s výnimkou prípadov drobných opráv a bežnej údržby) a umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním poverenej osobe vykonanie potrebnej opravy. Prenajímateľ sa zaväzuje odstrániť závady do 30 dní od informovania nájmomcom o potrebe opráv.
7. Nájomca a osoby, ktoré s nájmomcom budú užívať predmet nájmu sa zaväzujú pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy platné na území Slovenskej republiky, technické normy, bezpečnostné normy, predpisy v oblasti požiarnej ochrany a BOZP ako aj príslušné všeobecne záväzné nariadenia.
8. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej zásade doručovania písomností:
 - a. osobne;
alebo
 - b. doporučene, pričom na doručovanie zásielok sa primerane použijú ustanovenia o doručovaní písomností do vlastných rúk podľa Civilného sporového poriadku.
9. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť závady a poškodenia Predmetu nájmu, ktoré spôsobil on sám, ako i iné osoby zdržujúce sa s jeho súhlasom v Predmete nájmu.
10. Nájomca sa zaväzuje uhradiť z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu, udržiavať čistotu a zabezpečovať ochranu životného prostredia. Ak pri činnosti nájomcu pri prevádzkovej činnosti dochádza k produkcii odpadov akéhokoľvek druhu (tekuté, plynné, tuhé), nájomca je povinný nakladať s odpadmi a zabezpečiť ich likvidáciu na vlastné náklady v súlade s platnými právnymi predpismi.
11. Nájomca má právo inštalovať a udržiavať po celú dobu nájmu na Predmete nájmu reklamné nápisy, logá a obchodné označenia nájomcu.
12. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v Predmete nájmu najmä v zmysle § 4, § 5a § 9 zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 314/2001 Z. z.“) a v zmysle § 3 až §

31 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 121/2002 Z. z.“).

13. Nájomca na svoje náklady zabezpečí v Predmete nájmu na základe posúdenia požiarneho rizika v zmysle § 14 až § 36 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z. dostatočný počet hasiacich prístrojov.

14. Nájomca umožní vstup do Predmetu nájmu za účelom pravidelného vykonávania kontrol na základe platných právnych predpisov SR všetkých požiaro-technických zariadení a požiarnych vodovodov a iných technických zariadení prenajímateľa. Prenajímateľ vopred oznámi dátum a čas kontrol a vykoná ich len v prítomnosti zamestnanca nájomcu.

15. Nájomca je povinný dodržiavať opatrenia vyplývajúce z osobitných predpisov SR upravujúcich problematiku ochrany pred požiarimi.

16. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za plnenie úloh v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v Predmete nájmu v zmysle zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ďalších právnych predpisov SR súvisiacich s danou problematikou.

17. Prenajímateľ nezodpovedá za vykonávanie kontrol požiaro-technických zariadení v zmysle vyhlášky č. 121/2002 Z. z. a iných technických zariadení v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. patriacich nájomcovi. Nájomca si za ne zodpovedá sám.

18. Obsluhovať vlastné, príp. prenajaté zariadenia, v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., môže iba zamestnanec s odbornou a zdravotnou spôsobilosťou požadovanou podľa osobitných právnych predpisov SR upravujúcich problematiku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení.

19. Nájomca v Predmete nájmu vypracuje prevádzkové predpisy na prevádzku vyhradených technických zariadení v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z.

Článok V.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť od **01.03.2024**.

2. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.

3. Táto zmluva bola uzavretá podľa skutočnej vôle zmluvných strán, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

4. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, pričom každý z jej účastníkov obdrží po jednom rovnopise.

5. Prípadné zmeny alebo doplnky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy vo forme jej postupne číslovaných dodatkov.

6. Vzťahy touto Zmluvou výslovne neupravené sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky. Pre prípad sporu je daná právomoc slovenských orgánov.

7. Všetky písomné doklady týkajúce sa vzťahov z tejto Zmluvy, jej zmeny alebo zániku, zasiela jedna zmluvná strana na adresu druhej zmluvnej strany, ktorá je uvedená pri označení zmluvnej strany v úvode tejto Zmluvy. Pre doručovanie písomností sa pre účely tejto Zmluvy primerane použijú ustanovenia o doručovaní zásielok do vlastných rúk podľa Civilného sporového poriadku.

8. V prípade, ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stalo neplatným, neúčinným alebo nevynútiteľným (obsolentným), nebude mať táto skutočnosť za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere, rešpektujúc zásady poctivého obchodného styku a dobrých mravov rokovať tak, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo možno najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel tejto Zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, pokiaľ takáto dohoda nebude uzatvorená, rovnako v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia iné ustanovenia tejto Zmluvy, a ak také ustanovenia nie sú, potom sa použijú ustanovenia slovenských právnych predpisov a inštitútov, ktoré sú upravené slovenským právnym poriadkom, pričom sa použijú také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám predchádzajúcej vety.

9. Zmluva bola účastníkmi prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom podpísaná.

10. Táto zmluva nahrádza všetky a akékoľvek predchádzajúce dohody zmluvných strán ohľadom jej predmetu.

Prenajímateľ:

V *Trenčianske Teplice*, dňa *20-02-2024*

Nájomca:

V *Trenčianske Teplice*, dňa *26.2.2024*

Ing. Ivan Slaný, riaditeľ, konateľ



Kinekon s.r.o. – Ing. Ivan Janso



Bc. Vladimír Mišák




Termia s.r.o.

Štvrť SNP č.138
914 51 Trenčianske Teplice
IČO: 36 331 414, IČ DPH: SK2021289905