

Nájomná zmluva

č. ... (evidenčné číslo zmluvy) - ... (príslušný rok) - NZNP

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Čl. I ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Prenajímateľ:

Názov:

Sídlo:

IČO:

Právna forma:

Registrácia:

Štatutárny orgán:

(ďalej len „Prenajímateľ“)

1.2 Nájomca:

(ak je nájomcom PO)

Obchodné meno:

Sídlo:

Právna forma:

Registrácia:

Štatutárny orgán:

Osoba splnomocnená
na podpis Zmluvy:

(uvedie sa iba v prípade, ak je na podpis zmluvy splnomocnená iná
osoba ako štatutárny orgán)

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Údaje k DPH:

nájomca je/nie je platiteľ DPH

Doplňujúce údaje k DPH:

nájomca je/nie je zdaniteľnou osobou podľa § 3 zákona o DPH

Číslo účtu vo formáte IBAN:

SWIFT/BIC:

Adresa

pre doručovanie písomností:

(uvedie sa v prípade, ak nájomca požaduje doručovanie
písomností na inú adresu ako je sídlo právnickej osoby)

(ak je nájomcom FO)

Meno a priezvisko:

Dátum narodenia:

Trvalý pobyt:

IČ DPH:

Údaje k DPH:

nájomca je/nie je platiteľ DPH (uvedie sa zodpovedajúci údaj)

Doplňujúce údaje k DPH:

nájomca je/nie je zdaniteľnou osobou podľa § 3 zákona o DPH

Číslo účtu vo formáte IBAN:

SWIFT/BIC:

Adresa
pre doručovanie písomností: **(uvedie sa v prípade, ak nájomca požaduje doručovanie písomností na inú adresu ako je trvalý pobyt fyzickej osoby)**

(ak je nájomcom FO podnikateľ)

Meno a priezvisko:
Trvalý pobyt:
pri tomto právnom úkone
vystupujúci ako podnikateľ
s obchodným menom:
Miesto podnikania:
Registrácia:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Údaje k DPH: **nájomca je/nie je platiteľ DPH**
Doplňujúce údaje k DPH: **nájomca je/nie je zdaniteľnou osobou podľa § 3 zákona o DPH**
Číslo účtu vo formáte IBAN:
SWIFT/BIC:
Adresa
pre doručovanie písomností: **(uvedie sa v prípade, ak nájomca požaduje doručovanie písomností na inú adresu ako je sídlo podnikateľa)**

(ďalej len „Nájomca“),
(spolu ďalej len „Zmluvné strany“).

Čl. II PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- 2.1** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – stavby nachádzajúcej sa na ulici č. v **(doplniť obec)**, ktorá je vedená v katastrálnom území, okres, súpisné číslo, na LV č., nachádzajúca sa na parcele č. **(doplniť druh parcely)** o výmere m² (ďalej len „Nehuteľnosť“).
- 2.2** Za podmienok dohodnutých v Zmluve Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu a Nájomca týmto prijíma do nájmu priestory:
- a) nebytový priestor - miestnosť č. ... - ... **(uviest' názov miestnosti)** o výmere ... m², nachádzajúci na **prízemí / na prvom nadzemnom podlaží** Nehuteľnosti;
 - b) nebytový priestor - miestnosť č. ... - ... **(uviest' názov miestnosti)** o výmere ... m², nachádzajúci na **prízemí / na druhom nadzemnom podlaží** Nehuteľnosti;

(ďalej spolu len „Predmet nájmu“).

Celková výmera Predmetu nájmu je ... m².

Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne **(alebo v nákrese pôdorysov)**, ktorý tvorí **Prílohu č. 1** Zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť. **(v prípade jednotlivých miestností uviest' vždy pôdorys)**

- 2.3 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za poskytované služby spojené s nájomom v súlade s Čl. IV Zmluvy.
- 2.4 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne nasledovným spôsobom:
- a) výlučne za účelom ...**(účel nájmu čo najpresnejšie špecifikovať)** v s súlade predmetom činnosti Nájomcu,
 - b) v súlade s ich stavebno-technickým určením.
(možnosť c) – fakultatívna možnosť, ak sa prenajímajú priestory v nehnuteľnosti viacerým nájomcom)
 - c) tak, aby výkonom práva Nájomcu nedochádzalo k neprimeranému obmedzovaniu či ručeniu práv ostatných nájomcov Nehnuteľnosti.
- 2.5 Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v ods. 2.4 písm. a) Zmluvy v zmysle aktuálneho výpisu z obchodného registra č. ... **(ak nie je nájomca zapísaný v obchodnom registri, uviesť výpis z iného zákonom ustanoveného registra napr. Živnostenského a pod. – uvedené ustanovenie platí len ak nájomca bude využívať predmet nájmu za účelom realizácie svojej podnikateľskej činnosti)**
Poznámka - uvádzať v závislosti od účelu využitia predmetu nájmu s prihliadnutím na realizovanú podnikateľskú činnosť.

Čl. III DOBA NÁJMU

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na **dobu určitú – (najviac na päť rokov odo dňa účinnosti zmluvy) alebo do** **(uvedie sa konkrétny dátum)** za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok. Zmluvné strany sa dohodli, že v ich vzájomných vzťahoch sa ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nebude uplatňovať.

(Variant A - Zmluva nadobúda účinnosť deň po zverejnení zmluvy)

- 3.2 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“).

(Variant B – Zmluva nadobúda účinnosť konkrétnym dňom/dňom právoplatnosti rozhodnutia)

- 3.2 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom **XX.XX.20XX**. Účinnosť Zmluvy však nemôže nastať skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“).

Čl. IV NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 4.1 Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za nájom Predmetu nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi nájomné vo výške:
- EUR (slovom eur acentov) / kalendárny mesiac.

Celkové ročné nájomné za Predmet nájmu je ... EUR (slovom: ... eur a ... centov).

Uvedené sumy nájomného majú východiskový charakter a podliehajú indexácii podľa bodu 4.7 tohto článku.

- 4.2 V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za služby, ktoré sú spojené s užívaním Predmetu nájmu, ktorými sú vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia, odvoz odpadu, správa budovy a parkovanie **(prípadne doplniť podľa špecifik nájmu)**.

- 4.3 Za služby podľa bodu 4.2 platí Nájomca preddavok vo výške:

	suma	DPH	spolu s DPH
ročná výška preddavkov je EUR		
mesačná/štvrt'ročná výška preddavkov je EUR		

V cene za služby sú zahrnuté **mesačné/štvrt'ročné** preddavky na predpokladané prevádzkové náklady:

	suma	DPH	spolu s DPH
vodné a stočné EUR		
teplo a teplá voda EUR		
elektrická energia EUR		
odvoz odpadu EUR		
správa budovy EUR		

- 4.4 Nájomné spolu s preddavkami za služby je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi **vopred** štvrt'ročne **(polročne, ročne – upraviť podľa dohody)** na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na ktorýkoľvek z bankových účtov Prenajímateľa uvedených v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená Prenajímateľom vždy do desiateho (10) dňa prvého (1.) mesiaca príslušného kalendárneho štvrt'roka **(polroka, roka)**. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného na niektorý z bankových účtov Prenajímateľa uvedených vo faktúre.

(V prípade, že nájomca bude uhrádzať nájomné mesačne, použijete nasledovnú formuláciu):

Nájomné spolu s preddavkami za služby je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi **vopred** mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na ktorýkoľvek z bankových účtov Prenajímateľa uvedených v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená Prenajímateľom vždy do desiateho (10) dňa aktuálneho mesiaca. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného na niektorý z bankových účtov Prenajímateľa uvedených vo faktúre.

- 4.5 Nájomné za obdobie od vzniku nájmu do začiatku prvého (1.) dňa zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude splatné na základe faktúry doručenej Prenajímateľom Nájomcovi s lehotou splatnosti štrnásť (14) dní od doručenia faktúry Nájomcovi, pričom uvedenú faktúru je Prenajímateľ oprávnený doručiť Nájomcovi po vzniku nájmu.
- 4.6 Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca príslušného roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného a platieb za služby s nájmom spojené jednostranným úkonom v písomnej forme v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem upravujúcich nájom Predmetu nájmu.

- 4.8 Ak Nájomca o viac ako tridsať (30) dní mešká s platením nájomného a/alebo preddavkov za služby, považuje sa to za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. c) tejto Zmluvy.
- 4.9 Ak zistí Prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení Zmluvy Nájomcom, alebo povinností uložených Nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré Nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa, má Prenajímateľ právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške:
- 10% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu menej závažného porušenia Zmluvy; menej závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré nie je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie,
 - 20% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu závažného porušenia Zmluvy; závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie.

Zmluvnú pokutu je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

- 4.10 V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu má Prenajímateľ právo účtovať Nájomcovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Úrok z omeškania sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe faktúry s lehotou splatnosti do štrnástich (14) dní odo dňa jej vystavenia. Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti Nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

- 4.11 Nájomca sa zaväzuje v čase trvania nájomného vzťahu písomne oznámiť Prenajímateľovi dátum zmien v registrácii za platiteľa dane z pridanej hodnoty a to bezodkladne - najneskôr do piatich (5) dní po tomto dátume. V prípade, že Nájomca neoznámí zmeny v registrácii bezodkladne po tomto dátume a daňový úrad vyrubí Prenajímateľovi pokutu, Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi sumu vyrubenej pokuty vrátane sumy dodatočne vyrubenej dane na základe faktúry. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. **(uvádzať iba v prípadoch, ak je nájomca podnikateľom FO/PO)**

Čl. V UKONČENIE NÁJMU

- 5.1 Nájomný vzťah zanikne:

- písomnou dohodou Zmluvných strán,
- písomnou výpoveďou Prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo písomnou výpoveďou Nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je trojmesačná (3) mesačná a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,
- odstúpením od Zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom Zmluvné strany písomne dohodli sa Zmluva ruší s účinkami ex nunc. Zmluvné strany sa dohodli na odstúpení od Zmluvy z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane.
- d1) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom vyhlásenia konkurzu na majetok Nájomcu podľa § 23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii

- a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, **(uvádzať len pri podnikateľoch)**
- d2) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Nájomca vstúpi v súlade s § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov do likvidácie, **(uvádzať len pri podnikateľoch)**
- e) smrťou nájomcu, **(toto ustanovenie použiť len pri fyzickej osobe)**
- f) uplynutím doby nájmu,
- g) zánikom Predmetu nájmu.
- 5.2** Nájomca sa zaväzuje vznik skutočností uvedených v **ods. 5.1 písm. d1) a d2)** Zmluvy bezodkladne - najneskôr do piatich (5) dní písomne oznámiť Prenajímateľovi, v opačnom prípade bude Nájomca povinný platiť odplatu vo výške dohodnutého nájomného v zmysle Čl. IV Zmluvy a to až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia Prenajímateľovi. **(uvádzať len pri podnikateľoch)**
- 5.3** Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.
- 5.4** Ukončenie Zmluvy nemá vplyv na nárok ktorejkoľvek Zmluvnej strany voči druhej Zmluvnej strane, ktorý vznikol pred ukončením Zmluvy na základe porušenia akejkoľvek povinnosti uvedenej v Zmluve, vrátane nároku na náhradu škody príslušnej Zmluvnej strane, ktorý vznikol na základe alebo v súvislosti so Zmluvou.

Čl. VI DORUČOVANIE

- 6.1** Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti jednej Zmluvnej strany (ďalej len „Odosielateľ“) budú doručované na adresu druhej Zmluvnej strany (ďalej len „Adresát“) uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v záhlaví Zmluvy.
- 6.2** V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v Zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené Adresátovi, aj keď:
- a) adresát odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a Adresát ju neprevzal do troch (3) dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa Adresát o uložení nedozvedel,
 - c) bola zásielka vrátená Odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné Adresáta na adrese uvedenej v Zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je Odosielateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa Adresát o tom nedozvie.
- 6.3** **(Ak je nájomcom FO)** Písomnosti určené Prenajímateľovi sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za Prenajímateľa prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk Prenajímateľa, tomu, kto je oprávnený za Prenajímateľa konať. Písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk Nájomcu, sa doručuje Nájomcovi a ostatné písomnosti určené Nájomcovi sa doručujú ktorejkoľvek osobe, ktorá s Nájomcom býva v jednej domácnosti a písomnosti prijíma.

- 6.3 **(Ak je nájomcom PO)** Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za Zmluvné strany prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk, tomu, kto je oprávnený za danú Zmluvnú stranu konať, ostatné písomnosti ktorémukoľvek jej zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

Čl. VII PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

(Alternatíva A)

- 7.1 Prenajímateľ bezodkladne po nadobudnutí účinnosti Zmluvy najneskôr však do troch (3) pracovných dní od nadobudnutia účinnosti Zmluvy protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi.

(Alternatíva B - keď nájomca už užíva predmet nájmu na základe existujúcej zmluvy)

- 7.1 Nájomca prijíma Predmet nájmu bez faktického odovzdania a to vzhľadom na skutočnosť, že Nájomca už užíva Predmet nájmu na základe Nájomnej zmluvy č. ... zo dňa ... v znení Dodatku č. ... zo dňa
- 7.2 Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
- 7.3 Nájomca bude užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účely uvedené v ods. 2.4 Zmluvy.
- 7.4 Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania veci pre jej vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
- 7.5 V prípade vzniku poistnej udalosti na majetku Prenajímateľa je Nájomca povinný túto udalosť Prenajímateľovi nahlásiť bezodkladne - najneskôr do štyridsaťosem (48) hodín. Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa o poistnej udalosti písomnou formou alebo telefonicky na t. č. ... **(doplniť kontakt na zodpovednú osobu/osoby)** alebo zaslaním informácií na jej mailovú adresu: Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť pri spracovaní všetkých relevantných podkladov potrebných pri likvidácii škôd poistnej udalosti. Poistnou udalosťou je prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou (komplexné živelné riziko), prípad odcudzenia vecí, prípad poškodenia vecí vandalizmom, prípad poškodenia alebo zničenia strojov a zariadení – lom stroja a zodpovednosť za škodu.
- 7.6 Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť, príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša Nájomca sám.
- 7.7 Nájomca je povinný umožniť zamestnancom Prenajímateľa vstup do Predmetu nájmu za účelom overenia jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a vykonania inventarizácie. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne troch (3) mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti Zmluvy umožní vstup do Predmetu nájmu zamestnancom Prenajímateľa a záujemcom o nájom, resp. o iné využitie Predmetu nájmu. Súčasne sa Nájomca v tomto období zaväzuje Prenajímateľovi umožniť umiestnenie oznamu na Predmete nájmu,

prostredníctvom ktorého bude Prenajímateľ ponúkať tretím osobám Predmet nájmu na odpredaj, resp. na iné využitie (napr. nájom). Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. c) tejto Zmluvy.

- 7.8** Inventarizácia Predmetu nájmu sa uskutoční jeden krát (1x) ročne po predchádzajúcom písomnom oznámení Nájomcovi minimálne štrnásť (14) dní vopred a za súčasnej prítomnosti osoby poverenej Nájomcom.
- 7.9** Nájomca je povinný nedostatky zistené kontrolou podľa ods. 7.8 tohto článku Zmluvy bez odkladu na svoje náklady odstrániť.
- 7.10** Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. c) tejto Zmluvy.
- 7.11** Akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. c) tejto Zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu.
- 7.12** Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť svoje práva a/alebo povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy na tretiu osobu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. c) tejto Zmluvy.
- 7.13** Nájomca môže na Predmete nájmu umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v Zmluve, na jednom (1) paneli o maximálnej ploche jeden (1) m². Ďalšie označenie sa bude považovať za reklamu a bude predmetom samostatnej zmluvy.
- 7.14** Nájomca je povinný okamžite informovať Prenajímateľa o akejkoľvek udalosti, ktorá ohrozuje bezpečnosť Predmetu nájmu, alebo osôb a/alebo majetku nachádzajúcich sa v Predmete nájmu. Nájomca je zodpovedný za konanie osôb, ktoré sa kedykoľvek počas doby nájmu nachádzajú v Predmete nájmu na základe pokynov Nájomcu alebo s jeho priamym alebo nepriamym povolením (vrátane nedbanlivosti).
- 7.15** Nájomca je povinný ihneď ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v Zmluve, najneskôr však do siedmich (7) dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novooznámenú adresu. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu písomne ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v Zmluve, sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. c) tejto Zmluvy.
- 7.16** Nájomca je povinný umožniť vstup do Predmetu nájmu oprávneným zamestnancom Prenajímateľa alebo iným oprávneným osobám za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených v Predmete nájmu.

(toto ustanovenie uvádzať len ak je nájomcom FO, FO podnikateľ)

7.17 Nájomca vyhlasuje, že Prenajímateľovi poskytol svoje osobné údaje na účely plnenia tejto Zmluvy vrátane všetkých úkonov súvisiacich s realizáciou tejto Zmluvy (najmä jej zverejnenie, fakturácia nájomného), ktorý ich za týmto účelom spracúva na základe § 13 ods. 1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nájomca vyhlasuje, že sa riadne oboznámil s podmienkami a princípmi ochrany osobných údajov v organizácii ako Prenajímateľa zverejnenými na ... **uviesť webovú adresu GDPR dokumentácie, ak je zriadená.**

Čl. VIII VRÁTENIE PREDMETU NÁJMU

- 8.1.** Najneskôr (i.) v deň uplynutia doby nájmu, alebo (ii.) v deň predčasného ukončenia nájmu podľa Zmluvy alebo (iii.) v prípade okamžitého ukončenia prvý (1.) deň po doručení odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane (príslušný z uvedených dní ďalej len „**Posledný deň**“), Nájomca je povinný, na svoje vlastné náklady:
- a) vypratať Predmet nájmu, t.j. odstrániť:
 - a. všetok hnutelný majetok Nájomcu z Predmetu nájmu;
 - b. každú úpravu vykonanú Nájomcom počas doby nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú písomne inak;
 - b) odborne opraviť a odstrániť všetky škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo osobami nachádzajúcimi sa v Predmete nájmu s jeho súhlasom;
 - c) vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavu Predmetu nájmu:
 - a. ku dnu začatia jeho užívania; a
 - b. po vykonaní opráv (a odstránení) požadovaných podľa písm. a) a b) tohto bodu Zmluvy s ohľadom na obvyklé opotrebovanie;
 - d) vrátiť Prenajímateľovi všetky riadne očíslované kľúče od Predmetu nájmu, inak je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu vymeniť všetky zámky od ktorých Nájomca nevrátil kľúče; a
 - e) podpísať odovzdávací protokol potvrdzujúci, že Nájomca vrátil Predmet nájmu.
- 8.2** Nájomca je povinný odškodniť Prenajímateľa za všetky škody a náklady vzniknuté Prenajímateľovi v dôsledku porušenia akýchkoľvek povinností Nájomcu podľa bodu 8.1 tohto článku Zmluvy, a to do pätnástich (15) kalendárnych dní po doručení žiadosti Prenajímateľom.
- 8.3** V každom prípade, Prenajímateľ je oprávnený po Poslednom dni zabrániť Nájomcovi v prístupe do Prenajatých priestorov a Nájomca sa vzdáva práva na prístup do Predmetu nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa. Ak Nájomca alebo akákoľvek tretia osoba užíva Predmet nájmu aj po Poslednom dni bez písomného súhlasu Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený na náklady Nájomcu vykázať takéto osoby z Predmetu nájmu a zabrániť im vstupovať do Predmetu nájmu, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek straty alebo škody spôsobené v dôsledku vykonávania uvedených práv.
- 8.4** Žiadne ustanovenie tohto článku (alebo inde v tejto Zmluve), ako ani prijatie akéhokoľvek plnenia zo strany Prenajímateľa v zmysle ustanovení tohto článku:
- a) neznamená akceptáciu užívania Predmetu nájmu Nájomcom po Poslednom dni; a
 - b) sa netýka ďalších práv Prenajímateľa na základe Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov (napr. ustanovenia §§ 151s a nasl. a 672 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov).

Čl. IX ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, **(ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení – časť znenia použiť len v prípade ak sa bude nájom týkať podnikateľskej činnosti prenajímateľa a nájomcu)** a subsidiárne ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 9.2 Práva a povinnosti Prenajímateľa vykonávajú jednotlivé organizačné zložky Prenajímateľa v zmysle platného organizačného poriadku Prenajímateľa.
- 9.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpísom riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, že Zmluva bola uzavretá po vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.
- 9.4 Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami, okrem oznámenia Prenajímateľa o zvýšení nájmu v zmysle ods. 4.4 Zmluvy, ktoré Zmluva pripúšťa.
- 9.5 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú Zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 9.6 Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so Zákonom o slobode informácií.
- 9.7 Zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a Nájomca jedno (1) vyhotovenie.
- 9.8 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je:

Príloha č. 1 – Situačný plán Predmetu nájmu

Prenajímateľ:

V Bratislave, dňa

Nájomca:

V, dňa

.....
uviesť meno, priezvisko a názov funkcie

.....
uviesť meno, priezvisko a názov funkcie