

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov

## Článok I Zmluvné strany

### 1. Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Hodkovce  
Sídlo: Hodkovce 2, 044 21, Šemša  
IČO: 00691241  
DIČ: 2021261330  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.  
Číslo účtu: SK28 0900 0000 0051 6521 7198

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

### 2. Nájomca:

Obchodné meno: Triotec, s. r. o.  
Sídlo: Skautská 2, 040 01, Košice  
DIČ: 2120429641  
IČO: 50705857  
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I,  
oddiel: Sro, vložka č. 40715/V  
v mene spoločnosti koná: Ing. Bystrík Zachar, konateľ  
Bankové spojenie: Fio banka, a. s.  
Číslo účtu: SK28 8330 0000 0026 0118 8255

(ďalej len ako „nájomca“)

týmto uzatvárajú v zmysle ust. § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov nasledovnú

## NÁJOMÚ ZMLUVU

### Článok II Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa kat. území Hodkovce :

- pozemku reg. „C“, parcela č. 251/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 32 120 m<sup>2</sup>, LV č.1
- pozemku reg. „C“, parcela č. 251/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m<sup>2</sup> LV č.1
- pozemku reg. „C“, parcela č. 252, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 749 m<sup>2</sup> LV č.1
- pozemku reg. „C“, parcela č. 261, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere m<sup>2</sup> (ďalej spolu len „Pozemky“)

Stavby:

Monoblok (budova) so súpisným č. 110, postavená na parcele reg. „C“ 261 (ďalej len „Budova“),  
Riadiaca veža, so súpisným č. 111, postavená na parcele reg. „C“ 251/2 (ďalej len „riadiaca veža“),  
Ostatné parcely a nehnuteľnosti uvedené na LV č. 1 reg. „E“, v kat. úz. Hodkovce

nachádzajúcich sa v okrese Košice-okolie, obec Hodkovce, katastrálne územie Hodkovce, zapísané Okresný úrad Košice-okolie – katastrálny odbor, na LV č. 1

Príslušenstvo:

Prečerpávacia stanica (studňa), oceľový sklad, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, žumpa, vonkajšie elektrické osvetlenie, kábelový rozvod NN, trafostanica, elektrická prípojka, príjazdová komunikácia s rampou, spevnená plocha – parkovisko, vonkajšie schody, prístrešok s krbom, suché WC a ochranné valy strelnice

2.2 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy a za podmienok v nej stanovených prenajíma a prenecháva nájomcovi do užívania budovu, riadiacu vežu, pozemky a na nich stojace nehnuteľnosti s príslušenstvom podľa tejto zmluvy uvedené v čl. 2.1 (ďalej spoločne len „nehnuteľnosti“), a nájomca si týmto prenajíma od prenajímateľa a prijíma do svojho užívania nehnuteľnosti.

2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi nehnuteľnosti do užívania najneskôr do troch (3) dní odo dňa začiatku nájmu uvedeného v bode 4.1 tejto zmluvy. Ak k odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde z viny nájomcu, platí termín začatia nájmu uvedený v zmluve. O odovzdaní a prevzatí nehnuteľností spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa nehnuteľnosti s príslušenstvom nachádzajú v deň odovzdania a prevzatia;
- b) zoznam zariadenia a jeho stav, ak sa v /na nehnuteľnostiach nachádza;
- c) stav meračov médií;
- d) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadala prenajímateľ alebo nájomca;
- e) miesto a dátum spísania zápisnice;
- f) podpis prenajímateľa a nájomcu.

### **Článok III**

#### **Účel zmluvy**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosti za účelom ich využívania pre účely prevádzkovania strelnice.

### **Článok IV**

#### **Doba Nájmu**

4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú desať (10) rokov, a to od 01.01.2021 do 31.12.2030. Nájomca môže najneskôr tri (3) mesiace pred uplynutím doby nájmu, t.j. do 01.10.2030 písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu o päť (5) rokov. Ak prenajímateľ vyhovie žiadosti nájomcu, zmluvné strany dodatkom k zmluve upravia ich nasledujúci zmluvný vzťah.

4.2 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) na základe písomnej dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
- b) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou s ročnou výpovednou dobou, t.j. 12 mesiacov z dôvodov uvedených v tejto zmluve; výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;
- c) odstúpením od tejto zmluvy z dôvodov zvlášť hrubého porušenia zmluvných alebo zákonných povinností viazucich sa k nájomnému vzťahu. Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada.

4.3 Prenajímateľ má právo na vypovedanie tejto zmluvy z nasledovných dôvodov, a to ak :



- a) nájomca do 10 dní po obdržaní písomnej výzvy prenajímateľa nezaplatí dlžnú splátku nájomného alebo akúkoľvek inú platbu, ktorú má podľa tejto zmluvy zaplatiť, a ktorá nájomcom nebola zaplatená ku dňu splatnosti;
- b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním alebo s jeho súhlasom či vedomím užívajú nehnuteľnosti (zamestnanci a pod.), napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa podstatne poškodzujú alebo ničia Budovu alebo nehnuteľnosti ako také, a nájomca nezjedná nápravu ani do 10 dní od obdržania písomnej výzvy prenajímateľa;
- c) nájomca podá sám na seba návrh na vyhlásenie konkurzu.
- d) nájomca vstúpi do likvidácie.

4.4 Nájomca má právo vypovedať túto zmluvu z nasledujúcich dôvodov, a to ak:

a) prenajímateľ poruší túto zmluvu podstatným spôsobom a nesplní si svoju zmluvnú povinnosť ani do 30 dní od obdržania písomnej výzvy nájomcu zaslanej za tým účelom prenajímateľovi;

b) prenajímateľ vstúpi do likvidácie.

c) z dôvodu obmedzení alebo opatrení nariadenými Úradom verejného zdravotníctva Slovenskej republiky v súvislosti s respiračným ochorením COVID-19 alebo iným podobným ochorením v záujme ochrany verejného zdravia nebude môcť nájomca riadne a nerušene užívať predmet nájmu po dobu viac ako 5 mesiacov. Zmluvné strany dohodli pre tento prípad vypovednú dobu v trvaní dvoch mesiacov.

4.5 Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj v prípade, ak z dôvodu obmedzení alebo opatrení nariadenými Úradom verejného zdravotníctva Slovenskej republiky v súvislosti s respiračným ochorením COVID-19 alebo podobným ochorením v záujme ochrany verejného zdravia nebude môcť nájomca riadne a nerušene užívať predmet nájmu po dobu viac ako 6 mesiacov.

4.6 Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj v prípade, ak z dôvodu, že prenajímateľ nemá zriadené vecné bremeno k prístupovej ceste k predmetu nájmu, nebude môcť nájomca užívať riadne a nerušene predmet nájmu po dobu viac ako 2 mesiace alebo opakovane.

4.7 Zmluvné strany si nebudú vracat' plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto zmluvy do dňa skončenia tejto zmluvy z dôvodu odstúpenia jednej zo zmluvných strán.

4.8 V prípade predčasného ukončenia tejto zmluvy zo strany prenajímateľa, prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi všetky investície, ktoré nájomca preukázateľne preinvestoval do majetku prenajímateľa s jeho predchádzajúcim písomným súhlasom.

## **Článok V** **Nájomné**

5.1 Nájomné na obdobie prvého roku nájmu od 01.01.2021 do 31.12.2021 za užívanie nehnuteľností bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 15 100 eur. Nájomné je v zmysle § 38 ods. 3 zákona 222/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov oslobodený od dane z pridanej hodnoty. Nájomca je povinný platiť nájomné v zmysle tejto zmluvy vo výške 1/12 ročného nájomného mesačne.

5.2 Nájomné podlieha ročnej úprave podľa indexu inflácie uverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. V prípade, že index inflácie používaný pre túto zmluvu sa už nebude používať, bude sa uplatňovať index, ktorý ho nahradí, alebo index, ktorý čo najviac zodpovedá indexu, ktorý sa používal pre túto zmluvu.

5.3 Úpravu nájomného podľa indexu inflácie vykoná prenajímateľ a výpočet zvýšenia nájomného definuje v písomnom oznámení, v ktorom uplatní zvýšenie nájomného.

5.4 Nájomné sa upravuje raz ročne, vždy v januári daného roku, ktorého sa úprava nájomného týka, pričom prvýkrát bude nájomné upravené k 1.01.2022. V prípade, ak v januári daného roku nebude zverejnený index inflácie uverejnený Štatistickým úradom Slovenskej republiky, dôjde k úprave v mesiaci nasledujúcom po



mesiaci, v ktorom bude index inflácie zverejnený so spätnými účinkami k 1.1. toho ktorého roku.

5.5 Nájomné sa upravuje vždy tak, že nájomné platené v predchádzajúcom roku je upravené vždy na súčet výšky nájomného plateného v predchádzajúcom roku a súčinu miery inflácie v Slovenskej republike za predchádzajúci rok a výšky nájomného plateného v predchádzajúcom roku, najmenej však o 1%.

5.6 Upravené nájomné sa vzťahuje na obdobie od 1.1. do 31.12. príslušného roku.

5.7 V nájomnom podľa tohto článku nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s nájomom (najmä elektrická energia, tepelná energia, vodné a stočné, dodávka plynu, používanie telefónnych liniek, náklady na čistenie kanalizácie a odvoz odpadu, ako aj čistenie príslušných vonkajších plôch, napr. chodníkov, prístupových rämp, parkovísk, atď., čistenie fasády a odstraňovanie snehu a pod.). Dodávku jednotlivých médií a výkon služieb si zabezpečí nájomca osobitnými zmluvami s dodávateľmi jednotlivých médií a služieb na vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečovať poriadok, čistotu a prevádzku v predmete nájmu v súlade so všeobecne platnými predpismi a takisto je povinný starať sa o čistotu pred prenajatým priestorom, ako je napr. i odhŕňanie snehu. Nájomca je povinný zabezpečiť zimnú údržbu pozemných komunikácií, chodníkov a ich posýpanie materiálom tak, aby bola zabezpečená ich schodnosť a prejazdnosť na vlastné náklady.

5.8 Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi súhlas na uzatvorenie osobitných vlastných zmlúv na dodávku médií a služieb s jednotlivými dodávateľmi, ktoré sa zaväzuje uzatvoriť najneskôr s účinnosťou od 1.1.2021. Nájomca splnomocňuje prenájomateľa na ukončenie zmlúv na dodávku médií a služieb s jednotlivými dodávateľmi a na jeho odhlásenie z odberu médií a služieb u jednotlivých dodávateľov.

5.9. Prenajímateľ nezodpovedá za vadné, omeškané alebo iné než riadne plnenie zo strany dodávateľov médií a služieb, za ktoré nájomca platí úhrady za dodávku médií a služieb, ibaže takéto plnenie, resp. neplnenie zavinil, a to aj neposkytnutím potrebnej súčinnosti v zmysle tejto zmluvy. Vadné, omeškané alebo iné, než riadne plnenie zo strany dodávateľov médií a služieb nezakladá pre nájomcu právo na odstúpenie od tejto zmluvy, ani neoprávňuje nájomcu k akejkoľvek zľave na nájomnom okrem prípadu, ak prenájomateľ neposkytol potrebnú súčinnosť v zmysle tejto zmluvy pri vadnom, omeškanom alebo inom než riadnom plnení služieb a bez jeho súčinnosti nebolo možné zabezpečiť riadne plnenie zo strany dodávateľov médií a služieb.

5.10. Prenajímateľ upozorňuje nájomcu a nájomca berie na vedomie, že prístupová cesta na parcele registra „E“ nie je v jeho vlastníctve. Súčasne prenájomateľ upozorňuje nájomcu, že k uvedenej parcele nemá zriadené vecné bremeno prechodu a prejazdu. V tejto súvislosti sa zmluvné strany dohodli, že obec Hodkovce zmluvne zabezpečí dohodu s vlastníkom prístupovej komunikácie, o negovaní znemožnenia prístupu k prenajatej nehnuteľnosti.

5.11 V prípade, že nájomca nebude môcť riadne a nerušene užívať počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy predmet nájmu z dôvodu obmedzení alebo opatrení nariadenými Úradom verejného zdravotníctva Slovenskej republiky v súvislosti s respiračným ochorením COVID-19 alebo iným podobným ochorením v záujme ochrany verejného zdravia a nevyužije svoje právo podľa bodu 4.4 písm. c) 4.5 tejto zmluvy, nebude nájomca povinný počas tohto obdobia platiť prenájomateľovi nájomné.

5.12 V prípade, že nájomca nebude môcť predmet nájmu počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy riadne a nerušene užívať po dobu viac ako jeden mesiac z dôvodu tzv. vyššej moci alebo z akéhokoľvek iného objektívneho dôvodu nie na strane nájomcu, nebude nájomca povinný počas tohto obdobia platiť prenájomateľovi nájomné, pokiaľ sa s prenájomateľom písomne nedohodne inak. Tieto okolnosti ak by objektívne nastali, posúdia spoločne prenájomateľ a nájomca po predchádzajúcom vyjadrení zastupiteľstva obce Hodkovce.



účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na taký bankový účet, ktorý prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť nájomné mesačne vopred, a to najneskôr do 27. dňa toho ktorého mesiaca. Prvé nájomné za mesiac január 2021 sa nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr do 27.12.2020.

6.2. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného prenajímateľ môže nájomcovi účtovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## **Článok VII**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

7.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a udržiavať nehnuteľnosti počas celej doby nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel a za podmienok stanovených v tejto zmluve.

7.2 Prenajímateľ nezamedzí nájomcovi, jeho zástupcom, zamestnancom, zákazníkom, splnomocnencom a návštevníkom voľný a neobmedzený prístup do nehnuteľností, a to sedem (7) dní v týždni a dvadsaťštyri (24) hodín denne po celú dobu trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.

7.3 Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do nehnuteľností za účelom:

- a) vykonania bežnej kontroly, či nájomca užíva nehnuteľnosti v súlade s touto zmluvou jedenkrát mesačne;
- b) vykonávania údržby a opráv, ktorých vykonanie je povinný podľa tejto zmluvy zabezpečiť prenajímateľ alebo pri havarijnom stave podľa potreby;
- c) prístupu k stacionárnym zariadeniam, systémom a inému vybaveniu potrebnému na zabezpečenie prevádzky Budovy a kontroly, údržby a opravy uvedených zariadení, systémov, resp. iného vybavenia podľa potreby;
- d) doručenia oznámení (ako sú definované v čl. XII ods. 12.1 tejto zmluvy) daných prenajímateľom;
- e) odpočtov skutočnej spotreby na meračoch spotreby.
- f) ich ukázania potencionálnym kupujúcim počas posledných troch (3) mesiacov doby nájmu, alebo počas výpovednej doby podľa článku IV ods. 4.2 b) tejto zmluvy potencionálnym nájomcom. Prenajímateľ bude vykonávať práva podľa tohto odseku primeraným spôsobom.

7.4 Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody vzniknuté na veciach nájomcu alebo iných osôb nachádzajúcich sa v nehnuteľnostiach.

7.5 Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do nehnuteľností podľa podmienok tejto zmluvy len v prítomnosti štatutárneho zástupcu nájomcu alebo inej osoby poverenej nájomcom. Uvedené pravidlo neplatí, ak prenajímateľ nie je schopný zabezpečiť prítomnosť štatutárneho zástupcu nájomcu alebo inej osoby poverenej nájomcom.

## **Článok VIII**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

8.1 Nájomca je povinný udržiavať nehnuteľnosti v stave, v akom ich prevzal, najmä udržiavať v nehnuteľnostiach čistotu a neskladovať a nelikvidovať v nich akýkoľvek odpad. Materiál slúžiaci na športové aktivity nie je chápaný ako odpad.

8.2 Nájomca je na základe vzájomnej dohody s prenajímateľom povinný zabezpečovať všetky opravy, ktoré bude potrebné v budúcnosti vykonať na predmete nájmu na vlastné náklady. O všetkých opravách, ktoré presahujú hodnotu 500 € (slovom päťsto EURO) je nájomca povinný informovať prenajímateľa písomnou formou bez zbytočného odkladu. V prípade ak nájomca nevykoná opravy do 10 dní, je opravu oprávnený vykonať aj prenajímateľ na náklady nájomcu. Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že nájomca nemá právo na primeranú zľavu z nájomného v zmysle ust. § 674 Občianskeho zákonníka v prípade ak nemožnosť užívania predmetu prenájmu dohodnutým spôsobom vyplýva z neodstránenia opráv na predmete nájmu zo strany nájomcu. Súčasne sa zmluvné strany dohodli, že ak prenajatú vec nebude môcť nájomca užívať vôbec z dôvodu neodstránenia opráv, ktoré je nájomca povinný odstrániť nie je možné z jeho strany aplikovať



ustanovenie o neexistencii povinnosti platiť nájomné. Všetky opravy podľa tohto bodu musia byť opodstatnené, riadne zadokumentované a preukázateľné.

8.3 Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy v nehnuteľnostiach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami, aj keď nie sú záväzné, inak zodpovedá za všetku škodu tým spôsobenú. Prenajímateľ sa zaväzuje, že súhlas bezdôvodne neodoprie v prípade, ak stavebné a iné úpravy v nehnuteľnostiach budú spĺňať všeobecne záväzné právne predpisy a technické normy a nebudú zasahovať do základov nehnuteľností, strechy, obvodových múrov, vchodu, vodorovných nosných a izolačných konštrukcií a zvislých nosných konštrukcií. Bez osobitnej písomnej dohody medzi zmluvnými stranami nie je možné požadovať refundáciu nákladov za vykonané stavebné a iné úpravy v nehnuteľnostiach ani vykonať započítanie proti pohľadávke prenajímateľa na nájomné.

8.4 Nájomca nie je oprávnený inštalovať akékoľvek zariadenie, ktoré by malo za následok zmeny alebo doplnky, preťaženie alebo nadmerné užívanie akýchkoľvek inžinierskych sietí alebo elektrických, inštalátorských či mechanických systémov slúžiacich Budove, resp. jej časti bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa pre každý jednotlivý prípad.

8.5 Vlastnícke právo prenajímateľa k nehnuteľnostiam zostáva akýmkoľvek nájomcom podľa tejto nájomnej zmluvy vykonanými stavebnými úpravami, technickými zhodnoteniami a vnesenými zariadeniami nedotknuté. Nájomca týmto súhlasí, že vlastnícke právo k príslušenstvu a úpravám v/na nehnuteľnostiach, ktoré boli vytvorené stavebnými úpravami, technickými zhodnoteniami a vnesenými zariadeniami podľa tejto zmluvy sa dňom skončenia nájmu podľa tejto zmluvy prevádza na prenajímateľa v súlade s vysporiadaním podľa bodu 4.8 tejto zmluvy.

8.6 Nájomca v/na nehnuteľnostiach neumiestni, ani nedovolí umiestniť, nebude používať, ani nedovolí používať, nebude spracúvať a ani nedovolí spracúvať a nevnesie, ani nedovolí vnieť žiadne zdravie škodlivé látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, infekčné materiály, ropné produkty, azbest alebo azbest obsahujúce materiály, s výnimkou malého množstva bežných čistiacich prostriedkov (spoločne ďalej len „Nebezpečné materiály“), s výnimkou materiálov súvisiacich s prevádzkou strelnice. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú prenajímateľovi úspešným uplatnením akýchkoľvek nárokov tretích osôb voči prenajímateľovi na náhradu škody spôsobenú Nebezpečnými materiálmi, pričom tento záväzok trvá i po skončení nájmu podľa tejto zmluvy.

8.7 Nájomca je oprávnený prenechať celý objekt nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe, resp. tretím osobám, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, s výnimkou prenajatia na dobu kratšiu ako 10 za sebou idúcich kalendárnych dní.

8.8. Nájomca sa súčasne zaväzuje dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod., v súvislosti s užívaním nehnuteľností. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody spôsobené porušením, nesplnením, resp. zanedbaním akejkoľvek povinnosti, ktorá nájomcovi vyplýva z predpisov týkajúcich sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia, bezpečnosti, hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a pod. Za škody sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy v súvislosti s porušením, nesplnením prípadne zanedbaním povinností v oblasti ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. (ďalej len „sankcie“). Pre odstránenie pochybností zmluvné strany udávajú, že všetky povinnosti ohľadom požiarnej ochrany a bezpečnosti ochrany a zdravia pri práci je povinný zabezpečiť nájomca na svoje vlastné náklady a svoju zodpovednosť. Prenajímateľ zabezpečuje pravidelné revízie elektriky a bleskozvodov.

8.9. Nájomca sa pri preberaní nehnuteľností oboznámil s technickým stavom nehnuteľností a zabezpečením požiadaviek stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi týkajúcimi sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod., a nevzniesol žiadne námietky.

8.10 Za vytvorenie podmienok na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku ochrany pred požiarmi na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov a na úseku odpadového hospodárstva a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri plnení



tejto zmluvy v nehnuteľnostiach zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne nájomca.

8.11 Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu nehnuteľností v súlade s čl. VII ods. 7.3 a) tejto zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť.

8.12 Nájomca, jeho zástupcovia, zamestnanci, zákazníci, splnomocnení, pozvané osoby a zákazníci sa zaväzujú v nehnuteľnostiach dodržiavať zákaz fajčenia, okrem na to vyhradených priestorov za ktoré zodpovedá výlučne nájomca. Výnimkou na tento zákaz môžu byť zvláštne príležitosti ako sú oslavy a pod., ktoré si bude špecifikovať nájomca

8.13 Nájomca zabezpečí objekt opatrením voči vlámaniu a krádeži bezpečnostným systémom.

8.14 Nájomca je oprávnený označiť nehnuteľnosti svojim obchodným menom a logom umiestneným na budove.

8.15 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje nehnuteľnosti vypratať a odovzdať ku dňu skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa v stave, v akom ich prevzal s prihladením na obvyklé opotrebenie a na stavebné úpravy vykonané nájomcom na základe písomného súhlasu prenajímateľa. O odovzdaní a prevzatí nehnuteľností spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje do času riadneho odovzdania nehnuteľností zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške pomernej časti nájomného vypočítanej ako 1/365 z ročného nájomného za každý deň omeškania s odovzdaním nehnuteľností podľa tohto odseku do dňa riadneho odovzdania nehnuteľností, resp. do dňa prevzatia nehnuteľností prenajímateľom podľa ods. 8.16 tohto článku.

8.16 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá nehnuteľnosti v lehote uvedenej v ods. 8.15 tohto článku, môže prenajímateľ z nehnuteľností odstrániť veci vnesené nájomcom, a tieto nehnuteľnosti na náklady nájomcu vypratať za účasti nezúčastnenej tretej osoby, notára a nechať spísať úradný záznam o stave odberu služieb spojených s užívaním nehnuteľností. S uvedeným postupom nájomca uzatvorením tejto zmluvy súhlasí a zaväzuje sa všetky takto preukázateľne vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť bez zbytočného odkladu potom, ako mu bude prenajímateľom oznámená celková suma nákladov spojených s vypratáním. Ustanovenie čl. VI ods. 6.2 tejto zmluvy sa použije primerane.

8.17. Nájomca je povinný platiť miestny poplatok za komunálne a drobné stavebné odpady v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z v znení neskorších predpisov. Za týmto účelom sa nájomca zaväzuje najneskôr do 7 dní od odovzdania predmetu nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy urobiť všetky potrebné právne kroky k tomu aby obec Hodkovce ako príslušný správca tohto poplatku vyrubovalo výmer za miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady nájomcovi.

## **Článok IX**

### **Poistenie**

9.1 Prenajímateľ informuje nájomcu, že nehnuteľnosti sú poistené.

9.2 V prípade vzniku poistnej udalosti týkajúcej sa nehnuteľností, je nájomca povinný písomne informovať poisťiteľa o poistnej udalosti a následne priamo alebo prostredníctvom poisťiteľa aj prenajímateľa a zabezpečiť všetky dôkazy a iné doklady nevyhnutné k zabezpečeniu poistného plnenia; ďalej je povinný poskytnúť prenajímateľovi a poisťiteľovi všetku súčinnosť. Nájomca je tiež povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť uvedenie nehnuteľností do stavu predchádzajúceho poistnej udalosti na svoje náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

## **Čl. X**

### **Niektoré ustanovenia o porušení zmluvy**

10.1. Pokiaľ v dôsledku náhodnej udalosti budú nehnuteľnosti zničené alebo sa stanú nespôsobilými na užívanie na dohodnutý účel, ustanovenia § 679 ods. 1 a § 680 Občianskeho zákonníka sa neuplatnia a nájom podľa tejto zmluvy nezanikne automaticky s výnimkou obmedzení. Až keď sa po nezávislom znaleckom

posúdení stane zrejým, že škody na Budove a ostatných nehnuteľnostiach a príslušenstve podľa čl. II ods. 1 tejto zmluvy nebude možné opraviť najneskôr do 18 mesiacov od vzniku náhodnej udalosti, nájomca aj prenajímateľ sú oprávnení od tejto zmluvy odstúpiť, resp. túto zmluvu vypovedať, nájomca je však povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné za dobu do skutočného ukončenia užívania nehnuteľností. Za dobu, počas ktorej bude Budova nespôsobilá na užívanie, nájomca nie je povinný platiť nájomné.

10.2 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nezodpovedá za žiadnu nepriamu škodu spôsobenú nájomcovi v dôsledku okolností vylučujúcich zodpovednosť prenajímateľa podľa ust. § 374 Obchodného zákonníka, najmä nezodpovedá za:

- a) prerušenie činnosti nájomcu;
- b) škodu na akýchkoľvek zariadeniach či zhodnoteniach inštalovaných v nehnuteľnostiach nájomcom či pre neho.

## **Článok XI Mlčanlivosť**

11.1 Zmluvné strany sa zaväzujú, že počas trvania tejto zmluvy, ako aj po jej skončení

- a) budú zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách, najmä sa zaväzujú s dôvernými informáciami zaobchádzať ako s prísne tajnými, tieto dôverné informácie bez výslovného predchádzajúceho písomného súhlasu dotknutej zmluvnej strany priamo alebo nepriamo tretej osobe neoznámiť, nesprístupniť, nezverejniť alebo pre seba alebo iného nevyužiť;
  - b) písomne oznámia dotknutej zmluvnej strane akékoľvek okolnosti, ktoré by mohli viesť k vzniku konfliktu záujmov s dotknutou zmluvnou stranou;
  - c) použijú dôverné informácie iba v súvislosti s plnením predmetu tejto zmluvy a na dosiahnutie účelu podľa tejto zmluvy;
  - d) obmedzia zverenie dôverných informácií iba tým svojim zamestnancom, ktorí sú určení na plnenie predmetu tejto zmluvy a u ktorých zabezpečujú dodržiavanie dôvernosti týchto informácií a povinností s tým súvisiacich;
  - e) o každom sprístupnení dôverných informácií tretej strane v prípadoch stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi budú informovať dotknutú zmluvnú stranu;
- pričom sa uvedené povinnosti zaväzujú vykonávať so všetkou potrebnou odbornou starostlivosťou.

## **Článok XII Doručovanie**

12.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými najmä poštou alebo osobne. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa prechádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie oznamované osobne v pracovný deň v čase od 08:00 hod. do 16:00 hod., považuje sa za doručené v momente oznámenia ak sa tieto udiali v čase od 08:00 hod. do 16:00 hod. pracovného dňa, v ostatných prípadoch sa považuje za doručené v nasledujúci pracovný deň.

12.2 Prenajímateľ a nájomca si budú všetky oznámenia doručovať alebo oznamovať na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy alebo na akejkoľvek inej adrese, faxovom, telefónnom alebo mobilnom čísle alebo emailovej adrese, ktoré budú druhej zmluvnej strane vopred oznámené.

12.3 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat', že



12.3 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat', že neobdržala akékoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

### **Článok XIII**

#### **Záverečné ustanovenia**

13.1 Táto zmluva sa môže meniť alebo rušiť dohodou zmluvných strán v písomnej forme, pokiaľ v zmluve nie je dohodnuté ináč.

13.2 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.

13.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a zverejnení na webovom sídle prenajímateľa. Účinnosť nadobúda dňa 01.01.2021.

13.4 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží dva (2) rovnopisy a nájomca dva (2) rovnopisy.

13.5 Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán ohľadne predmetu tejto zmluvy a žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych, v tejto zmluve neuvedených, ústnych dojednaní a dohôd.

13.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená, že túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli a tento vyjadruje ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa : 03.11.2020

Za prenajímateľa :

Obec Hodkovce  
Ing. Gabriel Sobota

Za nájomcu :

Triotec, s. r. o.  
Ing. Bystrík Zachar, konateľ

a

**Triotec, s. r. o.**  
Skautská 2, 040 01 Košice  
IČO: 50 705 857  
DIČ: 2120429641

