**Zmluva o nájme č. ..................**

(ďalej aj „**Zmluva**“)

Číslo zmluvy Prenajímateľa 1: **01/2024**

Číslo zmluvy Prenajímateľa 2: **333/2024/ODDMPU**

Uzavretá medzi zmluvnými stranami :

**Prenajímateľ 1: Mesto Fiľakovo**

Sídlo: Mestský úrad, Radničná 25, 986 01 Fiľakovo

IČO: 00316075

DIČ: 2021115052

IČ DPH: neplatca DPH

V zastúpení: Mgr. Attila Agócs, PhD. – primátor mesta

Bankové spojenie: Prima banka, a.s.

IBAN: SK33 0200 0000 0029 1559 6059

e-mail: [mesto@filakovo.sk](mailto:mesto@filakovo.sk)

(ďalej aj ako „**Prenajímateľ 1**“)

spolu s

**Prenajímateľ 2: Banskobystrický samosprávny kraj**

Sídlo: Námestie SNP 23/23, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 37 828 100

DIČ: 2021627333

IČ DPH: neplatca DPH

V zastúpení: Mgr. Ondrej Lunter, predseda samosprávneho kraja

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK32 8180 0000 0070 0030 0064

tel.: 048/4325 669

e-mail: podatelna@bbsk.sk

(ďalej aj ako „**Prenajímateľ 2**“ )

(Prenajímateľ 1 a Prenajímateľ 2 ďalej spolu aj ako „**Prenajímatelia**“ )

a

**Nájomca: Názov/obchodné meno:............................................................**

Právna forma:

Sídlo: ...............................................

IČO: ...............................................

DIČ: ...............................................

IČ DPH: .............................................

Zápis: .................................................

V zastúpení: .......................................

Bankové spojenie: ..............................

IBAN: ...............................................

tel.: .....................................................

e-mail: ................................................

(ďalej aj ako „**Nájomca**“ )

(Prenajímatelia a  nájomca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“)

s nasledovným obsahom

**Článok I**

**Predmet Zmluvy a účel nájmu**

1. Prenajímatelia sú ideálnymi podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti – administratívnej budovy so súpisným číslom 2362, na adrese Šávoľská cesta, v priemyselnom areáli BROWN FIELD Fiľakovo, obec Fiľakovo, k. ú. Fiľakovo, zapísanej na liste vlastníctva číslo 4733 vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor, ktorá sa nachádza na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 3546/699 o výmere: 313 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý je vedený na liste vlastníctva číslo 2272 vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor (ďalej aj ako „**Nehnuteľnosť 1**“). Prenajímateľ 1 je ideálnym podielovým spoluvlastníkom Nehnuteľnosti 1 v rozsahu 63/100 -in z celku a Prenajímateľ 2 je ideálnym podielovým spoluvlastníkom Nehnuteľnosti 1 v rozsahu 37/100 -in z celku. Nehnuteľnosť 1 je spoločne aj s jej súčasťami a príslušenstvom podrobne popísaná v znaleckom posudku súdneho znalca Ing. Magdalény Kováčovej č. 12/2024 zo dňa 21.02.2024.
2. Prenajímateľ 1 je výlučným vlastníkom nehnuteľností v priemyselnom areáli BROWN FIELD Fiľakovo, obec Fiľakovo, k. ú. Fiľakovo:

– **stavieb** na adrese Šávoľská cesta:

a) skladová hala o podlahovej ploche 993,1 m2 so súpisným číslom 2361, ktorá sa nachádza na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3546/698 o výmere 1031 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na liste vlastníctva č. 2272 vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor;

b) sanitárny kontajner o podlahovej ploche 11,82 m2 (vrátnica), ktorý sa nachádza na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3546/703 o výmere 12 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

c) sanitárny kontajner o podlahovej ploche 11,82 m2, ktorý sa nachádza na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3546/695 o výmere 12 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

d) cesty, parkoviská a nakladacie plochy (vrátene oporného múru, záhonových obrubníkov, betónových obrubníkov, spevnenej plochy z asfaltobetónu), nachádzajúcich sa na pozemkoch registra „C“ KN:

- parc. č. **3546/19** o výmere 2170 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

- parc. č. **3546/700** o výmere 320 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

- parc. č. **3546/701** o výmere 1018 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

- parc. č. **3546/697** o výmere 1882 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

- parc. č. **3546/704** o výmere 448 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

- parc. č. **3546/696** o výmere 115 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

e) spevnená plocha s prašným povrchom na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3546/705 o výmere 1822 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

f) stavebný objekt 09 – Splašková kanalizácia vybavená samostatnou ČOV (technológia / 2 x 50 Eo  Splašková kanalizácia DN315) a retenčnou nádržou na zachytávanie dažďových vôd, nachádzajúci sa na pozemkoch:

- parc. č. „C“ KN 3546/19, 3546/63, 3546/117, 3546/240, 3546/314, 3546/315, 3546/385, 3546/604, 3620(KN-E 760/5), 3794/1 (KN-E 2341), 3882/2 (KN-E 1414)

g) stavebný objekt 07 Dažďová kanalizácia DN350-400 – odlučovač ropných látok ORL 3 ks – s retenčnými nádržami na zachytávanie dažďových vôd nachádzajúci sa na pozemkoch:

- parc. č. „C“ KN 3546/19, 3546/63, 3546/117, 3546/240, 3546/314, 3546/315, 3546/385, 3546/604, 3620/1 (KN-E 760/5), 3794/1 (KN-E 2341), 3882/2 (KN-E 1414)

h) stavebný objekt 08 Vodovodná prípojka – hl. prívod do areálu DN160, požiarny rozvod areálový DN160, areálový rozvod vody (pitná/úžitková) DN90, nachádzajúci sa na pozemkoch:

- parc. č. „C“ KN 3546/19, 3546/63, 3546/117, 3546/240, 3546/314, 3546/315, 3546/385, 3546/604, 3620/1 (KN-E 760/5), 3794/1 (KN-E 2341), 3882/2 (KN-E 1414)

pričom pozemky, na ktorých sa nachádzajú stavby uvedené vyššie, sú zapísané na liste vlastníctva č. 2272 vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor

(ďalej spoločne aj ako „**Stavby**“);

– **a pozemku** registra „C“ KN parc. č. 3546/705 o výmere 1822 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie zapísanom na liste vlastníctva č. 2272 vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor vo vlastníctve Mesta v podiele 1/1 (ďalej aj ako „**Pozemok**“).

(Stavby a Pozemok ďalej aj ako „**Nehnuteľnosti 2**“).

1. Nehnuteľnosť 1 a Nehnuteľnosti 2 sú pre účely tejto Zmluvy ďalej spoločne označované ako „**Predmet nájmu**“. Pôdorysy nehnuteľností tvoriacich Predmetu nájmu a celková situácia areálu tvoria Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
2. Nehnuteľnosť 1 prenajímajú Prenajímatelia spoločne, Nehnuteľnosti 2 prenajíma len Prenajímateľ 1 výlučne sám.
3. Predmetom tejto Zmluvy je nájom Predmetu nájmu Nájomcom za podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomca touto Zmluvou berie do prenájmu Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou („**Nájom**“).

1.6 Účelom nájmu Predmetu nájmu je prevádzka, ktorá je bližšie špecifikovaná v prílohe č. 2 tejto Zmluvy ako popis účelu nájmu. Súčasťou účelu nájmu je aj popis účelu nájmu, ktorý vyplýva z návrhu Nájomcu predloženému v obchodnej verejnej súťaži, a ktorý je súčasťou prílohy č. 2 tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na tu uvedený účel nájmu. Počas trvania doby nájmu nie je možné účel nájmu deklarovaný v obchodnej verejnej súťaži, výsledkom ktorej je uzatvorenie tejto Zmluvy, meniť. Nájomca má zakázané ako doplnkovú činnosť v Predmete nájmu realizovať nasledovné činnosti:

* dočasné a trvalé zneškodňovanie a skladovanie odpadu (okrem predloženia úradného povolenia potrebného na hospodársku činnosť),
* umiestnenie, zneškodnenie, zakopanie/ukrytie nebezpečného odpadu v prenajatom priestore, veľkoobchod s odpadom
* skladovanie výbušných materiálov,
* spaľovanie odpadu akéhokoľvek pôvodu, nakladanie a likvidácia nebezpečného odpadu
* hospodárska činnosť s hladinou hluku presahujúcou fyziologickú hodnotu,
* hospodárska činnosť, ktorá prekračuje zdravotnú hodnotu a je spojená so značným zaťažením prachom a vibráciami,
* poľnohospodárstvo, lesníctvo, rybárstvo,
* výroba jadrového paliva, výroba olova, zinku, cínu.

Pre prípad porušenia tejto povinnosti Nájomcu si Zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa výške mesačného nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy.

1. Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je:
2. Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na účel nájmu; a zároveň
3. stav Predmetu nájmu nebráni užívaniu Predmetu nájmu na účel nájmu.
4. Prenajímatelia vyhlasujú, že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tým, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva.

1.9 Prenajímatelia vyhlasujú, že sú oprávnení disponovať s Predmetom nájmu v rozsahu tejto Zmluvy a na uzatvorenie tejto Zmluvy im boli udelené všetky potrebné interné súhlasy.

1. Zmluvné strany z dôvodu, že Prenajímateľ 1 a Prenajímateľ 2 sú ohľadne Nehnuteľnosti 1 ideálni podieloví spoluvlastníci a medzi Prenajímateľom 1 a Prenajímateľom 2 došlo k uzavretiu osobitnej zmluvy, ktorou sú upravené vzájomné práva Prenajímateľa 1 a Prenajímateľa 2 ohľadne Nehnuteľnosti 1, berú na vedomie a bezvýhradne súhlasia, že pokiaľ je v tejto Zmluve dohodnuté akékoľvek spoločné právo pre oboch Prenajímateľov (Prenajímateľa 1 a Prenajímateľa 2) a/alebo je dohodnutá akákoľvek spoločná povinnosť pre oboch Prenajímateľov (Prenajímateľa 1 a Prenajímateľa 2), je na základe dohody Zmluvných strán postačujúce, ak akékoľvek právo resp. oprávnenie za Prenajímateľov vo vzťahu k Nájomcovi uplatňuje resp. prijíma Prenajímateľ 1 alebo ak akúkoľvek povinnosť za Prenajímateľov vo vzťahu k Nájomcovi plní resp. poskytuje Prenajímateľ 1; Prenajímateľ 1 sa Prenajímateľa 2 zaväzuje bezodkladne informovať o všetkých úkonoch vykonaných v zmysle mandátu podľa tejto vety a Prenajímateľovi 2 doručiť akékoľvek s nimi súvisiace listiny a vysvetlenia. Ustanovenia predchádzajúcej vety sa neuplatnia v prípade, pokiaľ je v tejto Zmluve výslovne uvedené, že Nájomca má konať voči obom Prenajímateľom. Pre vylúčenie pochybností, Zmluvné strany berú na vedomie a Prenajímateľ 1 a Prenajímateľ 2 sa na ten účel výslovne dohodli, že prípadné príjmy Prenajímateľov z akýchkoľvek sankcií resp. zmluvných pokút a náhrady škôd vyplatených Nájomcom podľa tejto Zmluvy sa delia medzi Prenajímateľa 1 a Prenajímateľa 2 pomerom delenia celkovej sumy nájomného za celý Predmet nájmu, teda pomerom nájomného patriaceho Prenajímateľovi 1 a Prenajímateľovi 2 (ako je nájomné určené bode 3.2 tejto Nájomnej zmluvy).

**Článok II**

**Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu**

* 1. Nájom podľa Zmluvy sa dojednáva na dobu určitú v trvaní 5 (päť) rokov a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.3 tejto Zmluvy („**Doba nájmu**“). Doba nájmu bude automaticky predĺžená o ďalšiu dobu ......... (..........) za podmienky, že Prenajímatelia o tomto predĺžení rozhodnú a toto rozhodnutie bude Nájomcovi oznámené najneskôr 6 (šesť) mesiacov pred uplynutím Doby nájmu. V prípade, ak bude v súlade s predchádzajúcou vetou Doba nájmu predĺžená, rozumie sa, že všade, kde Zmluva referuje na Dobu nájmu, rozumie sa pod pojmom Doba nájmu aj doba, o ktorú bude trvať predĺženie Zmluvy v zmysle predchádzajúcej vety.
  2. Zmluvné strany sa dohodli, že odovzdanie Predmetu nájmu sa uskutoční do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa splnenia všetkých podmienok pre odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcom, zhrnutých v bode 2.6 tejto Zmluvy a bližšie špecifikovaných v ustanoveniach bodov 5.1, 5.2, 5.7 a 5.8 tejto Zmluvy. Deň odovzdania Predmetu nájmu Prenajímatelia písomne oznámia Nájomcovi najmenej 2 (dva) pracovné dni vopred, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
  3. Odovzdanie Predmetu nájmu musí byť preukázané podpísaním preberacieho protokolu (ďalej ako „**Preberací protokol**“). Predmet nájmu Nájomcovi odovzdá Prenajímateľ 1. Preberací protokol bude vyhotovený Prenajímateľom 1, bude podpísaný v troch identických vyhotoveniach Prenajímateľom 1 a Nájomcom a určený po jednom vyhotovení pre Prenajímateľa 1, Prenajímateľa 2 a Nájomcu a bude obsahovať minimálne nasledovné skutočnosti:

1. potvrdenie skutočnosti, že Nájomca prevzal Predmet nájmu;
2. vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;
3. súpis odovzdávaných vecí potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu, vrátane prostriedkov umožňujúcich vstup do všetkých častí Predmetu nájmu;
4. zoznam zariadenia v Predmete nájmu a jeho stav;
5. odpis stavu meračov médií dodávaných do Predmetu nájmu;
6. súpis prípadných zistených drobných vád a nedorobkov Predmetu nájmu, ktoré nebránia využívania Predmetu nájmu na stanovený účelu nájmu, a doba na ich odstránenie zo strany Prenajímateľov, ak sa na ich odstránení Zmluvné strany dohodnú;
7. návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu;
8. prípadné iné dojednania Zmluvných strán a iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje jedna zo Strán;
9. dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Zmluvných strán.
   1. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo nedorobky Predmetu nájmu nebránia podpisu Preberacieho protokolu.
   2. V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne podľa bodu 2.2 tejto Zmluvy a/alebo spôsobom podľa bodu 2.3 tejto Zmluvy:
10. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške súčtu sumy Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy a sumy Zábezpeky na nájomné podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy; Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že výška tejto zmluvnej pokuty je dojednaná v primeranej výške a odôvodnená výškou nákladov Prenajímateľov súvisiacich s výberom Nájomcu a rezerváciou Predmetu nájmu pre Nájomcu, s výberom nového nájomcu a s tým súvisiacim ušlým ziskom Prenajímateľov, ako aj so skutočnosťou, že Nájomca sa pred podpisom Zmluvy opakovane oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou; a zároveň
11. Prenajímatelia sú oprávnení odstúpiť od Zmluvy.
    1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímatelia sú oprávnení odoprieť odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi v prípade, ak je Nájomca v omeškaní so splnením svojej povinnosti riadne a včas zložiť Depozit v súlade s bodom 5.1 a 5.2 tejto Zmluvy a/alebo zložiť Zábezpeku na nájomné v súlade s bodom 5.7 tejto Zmluvy a/alebo odovzdať Prenajímateľom vyhlásenia v súlade s bodom 5.8 tejto Zmluvy.

**Článok III**

**Nájomné a prevádzkové náklady**

1. Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca odo dňa začiatku Doby nájmu zaväzuje platiť nájomné (body 3.2 až 3.5 tejto Zmluvy). Prevádzkové náklady sa budú riadiť dojednaním podľa bodu 3.6 tejto Zmluvy.

*Nájomné*

1. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení dohodou Zmluvných strán ako mesačné nájomné vo celkovej výške spolu ............ EUR za každý kalendárny mesiac, ak táto Zmluva neurčuje inak. Nájomné za Nehnuteľnosť 1 za každý kalendárny mesiac predstavuje výšku ................ EUR a nájomné za Nehnuteľnosti 2 za každý kalendárny mesiac predstavuje výšku ................ EUR. Prenajímatelia a Nájomca sa dohodli, že z celkovej výšky nájomného za Nehnuteľnosť 1 predstavuje nájomné pre Prenajímateľa 1 výšku ............ EUR za každý kalendárny mesiac a pre Prenajímateľa 2 výšku ............ EUR za každý kalendárny mesiac.

3.3 Nájomné je dohodnuté ako pevné až do konca prvého kalendárneho roka Doby nájmu. Počnúc kalendárnym rokom nasledujúcim po roku, v ktorom začala Doba nájmu (ďalej len „**Prvý rok indexácie**“) sa bude pre ďalšie kalendárne roky nájomné platné k 31. decembru určitého roka každoročne zvyšovať vždy k 1. januáru nasledujúceho roka o ročnú priemernú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade, že tento index už Štatistickým úradom Slovenskej republiky nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom, ktorý mu bude povahou najbližší a určia ho Prenajímatelia.

Nájomné podľa bodu 3.2 a tohto bodu 3.3 Zmluvy sa ďalej označuje spolu aj ako „**Nájomné**“.

* 1. Nájomca je povinný platiť Nájomné kvartálne vždy najneskôr do 5. (piateho) dňa prvého mesiaca štvrťroka, za ktorý je platba platená, s uvedením variabilného symbolu platby NZ 01/2024, s výnimkou Nájomného za prvé 3 (tri) mesiace Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy. Nájomné za prvý mesiac trvania nájmu v prípade, ak Doba nájmu začne plynúť iným dňom ako prvým dňom v príslušnom kalendárnom mesiaci, sa určí podľa bodu 3.5 Zmluvy.
  2. V prípade, ak bude Zmluva skončená k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac alebo ak bude na iné účely podľa tejto Zmluvy potrebné určiť denné nájomné, toto sa určí ako 1/30 Nájomného za daný mesiac a v prípade potreby sa vynásobí počtom dní, počas ktorého bude v danom mesiaci trvať Nájom. V prípade, že bude Zmluva skončená k inému dňu ako ku dňu, ktorým končí mesiac a Nájomca bude mať uhradené všetky záväzky voči Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane tých sporných, a riadne vráti Prenajímateľom Predmet nájmu v súlade s článkom XII tejto Zmluvy, Prenajímatelia vrátia zostatok posledného Nájomného Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa skončenia tejto Zmluvy na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

*Prevádzkové náklady*

* 1. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si dodávku všetkých služieb spojených s nájmom samostatne uzatvorením zmlúv priamo s dodávateľmi jednotlivých služieb. Nájomca sa zaväzuje platiť úhrady za dodávku služieb spojených s nájmom priamo dodávateľom týchto služieb. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť zmluvy na dodávku jednotlivých služieb priamo s dodávateľmi do 30 dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy Zmluvnými stranami a kópie týchto zmlúv predložiť Prenajímateľom do 10 dní od ich uzatvorenia. Náklady za odpad a náklady na úhradu dane z nehnuteľností bude Nájomca platiť v zmysle všeobecných právnych predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Fiľakovo.

**Článok IV**

**Všeobecné platobné podmienky**

1. Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v EURO podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomné je Nájomca povinný platiť na účet Prenajímateľa 1 uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „nájomné“ a s variabilným symbolom pre nájomné, Depozit a Zábezpeku na nájomné na účet Prenajímateľa 1 uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „depozit“ alebo „zábezpeka“ a s variabilným symbolom pre depozit a zábezpeku, ostatné platby na účet, ktorý Prenajímateľ určí („**Príslušný účet Prenajímateľa 1**“).
2. Ak táto Zmluva v konkrétnom prípade neustanovuje inak, všetky platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na Príslušný účet Prenajímateľa 1.
3. Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľom.
4. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímatelia si neplnia svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti Prenajímateľov stanovené príslušným právnym predpisom. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímatelia si nesplnili svoje povinnosti zo Zmluvy. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z Nájomného musí byť Nájomcom uplatnené u oboch Prenajímateľov, pokiaľ sa toto právo týka Nehnuteľnosti 1 a u Prenajímateľa 1, pokiaľ sa toto právo týka Nehnuteľností 2, a to písomne a bez zbytočného odkladu. Toto právo zanikne, ak si ho Nájomca neuplatní podľa predchádzajúcej vety do 6 (šiestich) mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim Nájomcovi právo na pomernú zľavu z Nájomného.
5. Všetky platby nájomného a sankčné platby, ktoré je Nájomca povinný podľa tejto Zmluvy zaplatiť Prenajímateľom, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľom na základe riadne vystavenej a Nájomcovi doručenej faktúry Prenajímateľa 1 v lehote splatnosti uvedenej na danej faktúre. Platby uvedené v bodoch 5.1, 5.4 a 5.7 tejto Zmluvy je Nájomca povinný platiť na základe tejto Zmluvy a nie na základe faktúry.
6. V prípade omeškania akejkoľvek platby zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľom úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tieto úroky prináležia Prenajímateľom odo dňa začatia omeškania bez nutnosti doručenia akéhokoľvek upozornenia. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľov vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť.
7. V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené a/alebo pri iných platbách ako Nájomnom neuvedie do poznámky účel platby, je obdobie a/alebo účel platby, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ 1 sám; Prenajímateľ 1 spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
8. Nájomca nie je oprávnený započítať žiadne pohľadávky, ktoré má voči Prenajímateľom.

**Článok V**

**Zabezpečovacie opatrenia**

*Depozit*

1. Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa 1 depozit vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy (ďalej len ako „**Depozit**“) s uvedením variabilného symbolu platby, ktorým bude IČO nájomcu.
2. Doba platnosti Depozitu je počnúc odovzdaním tohto zabezpečovacieho opatrenia Prenajímateľovi 1 až do uplynutia pätnásťdňovej lehoty podľa bodu 5.6 tejto Zmluvy.
3. Prenajímatelia sú oprávnení uspokojiť ich pohľadávky voči Nájomcovi z Depozitu v prípade, že Nájomca neuhradí v termíne splatnosti akékoľvek svoje splatné záväzky podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou.
4. V prípade, že Prenajímatelia uspokoja svoju pohľadávky z Depozitu, je Nájomca povinný doplniť Depozit do výšky podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy, a to do 10 (desiatich) pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľov o čerpaní Depozitu Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľov na nápravu, Prenajímatelia majú má právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne zo sumy, o ktorú bol Nájomca povinný Depozit doplniť.
5. V prípade, že Nájomca žiada Prenajímateľov o súhlas s vykonaním zmien Predmetu nájmu podľa bodu 9.1 tejto Zmluvy, Prenajímatelia sú oprávnení požadovať navýšenie Depozitu nad rámec sumy podľa bodu 5.1 vyššie, a to minimálne o sumu nákladov na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu v prípade vykonania takýchto zmien.
6. V prípade skončenia Zmluvy, a vždy za predpokladu, že Nájomca riadne splní všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, Prenajímatelia vrátia Depozit Nájomcovi najneskôr do 45 (štyridsaťpäť) dní po skončení Zmluvy, nie však skôr ako 15. (pätnásty) deň po úplnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou. V prípade, že si Nájomca riadne nesplní všetky záväzky z tejto Zmluvy, bude suma vráteného Depozitu znížená o sumu nesplnených záväzkov Nájomcu.

*Zábezpeka na nájomné*

1. Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa 1 zábezpeku na nájomné vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy („**Zábezpeka na nájomné**“) s uvedením variabilného symbolu platby, ktorým bude IČO nájomcu. Zábezpeka na nájomné sa započíta odo dňa začatia Doby nájmu na prvé 3 (tri) mesiace Nájomného v rozsahu a v súlade s bodom 3.4 tejto Zmluvy. V prípade, ak Doba nájmu začne plynúť iným dňom ako prvým dňom v príslušnom kalendárnom mesiaci, nezapočítanú časť Zábezpeky bezodkladne vráti Prenajímateľ 1 Nájomcovi späť na účet, z ktorého Nájomca Zábezpeku zložil.

*Ručenie*

1. Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy povinný predložiť Prenajímateľom ručiteľské vyhlásenie všetkých osôb, ktoré sú ku dňu predloženia zapísané ako osoby, ktoré sú oprávnené konať za Nájomcu v Obchodnom registri alebo všetkých osôb, ktoré sú spoločníkmi alebo akcionármi Nájomcu tak, ako sú uvedené v Obchodnom registri alebo v zozname akcionárov vedeným Nájomcom alebo v zozname majiteľov akcií vedenom Centrálnym depozitárom cenných papierov alebo všetkých konečných užívateľov výhod tak, ako sú ku dňu účinnosti Zmluvy identifikovaní v registri partnerov verejného sektora; pravosť podpisov týchto osôb na ručiteľskom vyhlásení musí byť úradne osvedčená. Záväzný vzor ručiteľského vyhlásenia tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy. V prípade, ak je Nájomcom fyzická osoba, tak sa povinnosť podľa predchádzajúcej vety neuplatňuje.

*Spoločné dojednania k zmluvným pokutám*

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak za porušenie konkrétnej povinnosti Nájomcu táto Zmluva nestanovuje zmluvnú pokutu v inej výške, Nájomca je za každé porušenie svojej povinnosti podľa tejto Zmluvy povinný zaplatiť Prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške jednomesačného Nájomného*.*
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie zmluvnej povinnosti, pre ktoré je zmluvná pokuta dojednaná. Nájomca je zaviazaný plniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvné pokuty dohodnuté v zmysle tejto Zmluvy nepredstavujú paušalizovanú náhradu škody za porušenie povinností, ktorých splnenie je zabezpečené nárokom na zaplatenie zmluvnej pokuty. Zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy nie je započítateľná voči nároku Prenajímateľov na náhradu škody, t. j. Prenajímatelia sú oprávnení si uplatňovať nárok na náhradu škody v celom jej rozsahu bez ohľadu na uplatnenie/úhradu zmluvnej pokuty.
4. Zmluvné pokuty podľa Zmluvy budú uplatnené formou penalizačnej faktúry, výzvy, alebo iného dokladu vyhotoveného Prenajímateľmi a budú splatné v lehote 14 (štrnásť) dní odo dňa vystavenia takéhoto dokladu.
5. Uplatnenie resp. úhrada zmluvnej pokuty nemá vplyv na oprávnenie Prenajímateľov uplatňovať voči Nájomcovi prípadné úroky z omeškania a nezbavuje Nájomcu povinnosti plniť záväzky podľa Zmluvy riadne a včas.

**Článok VI**

**Poistenie**

1. Prenajímateľ 1 zabezpečí na náklady Prenajímateľa 1 poistenie Predmetu nájmu pre prípad jeho zničenia alebo poškodenia minimálne do výšky jeho nadobúdacej hodnoty, okrem majetku Nájomcu, ktorý tento počas trvania nájmu do Predmetu nájmu vnesie alebo ktorý na vlastné náklady so súhlasom Prenajímateľov na a/alebo v Predmete nájmu vybuduje a/alebo vbuduje.
2. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a počas celej Doby nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poistné zmluvy na zodpovedajúce poistenie, pokrývajúce nasledujúce riziká:
3. poistenie majetku Nájomcu a majetku tretích osôb, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu, vrátane nábytku a tovaru, pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami a rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu;
4. poistenie zodpovednosti Nájomcu za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou Nájomcu;
5. poistenie zodpovednosti za škodu na zdraví a smrť osôb, nachádzajúcich sa v Predmete nájmu, vrátane zástupcov Prenajímateľov.

Prípadné výluky poistného krytia nesmú byť nevýhodnejšie ako je bežný štandard uplatňovaný na trhu pri obdobných poisteniach slúžiacich na obdobný účel.

6.3 Nájomca je povinný predložiť príslušné poistné zmluvy podľa bodu 6.2. najneskôr do 1 mesiaca od účinnosti tejto Zmluvy. Prenajímatelia majú právo na to, aby poistné plnenie podľa poistných zmlúv, ktoré pokrývajú riziká Prenajímateľov, bolo vinkulované v prospech Prenajímateľa 1. Nájomca bude povinný predložiť Prenajímateľovi 1 potvrdenie o tejto vinkulácii do 30 (tridsiatich) dní po uzavretí poistných zmlúv, a potom kedykoľvek v priebehu Doby nájmu na požiadanie Prenajímateľa 1.

6.4 Pre vylúčenie pochybností, akékoľvek poistenie uzatvorené Prenajímateľmi vo vzťahu k Predmetu nájmu sa nevzťahuje na majetok Nájomcu, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu.

**Článok VII**

**Údržba Predmetu nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť Predmetu nájmu a jeho zariadení na vlastné náklady, a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú Nájomca prevádzkuje v Predmete nájmu, vrátane, nie však výlučne, predpisov uvedených v bode 10.1 a 10.2 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný na vlastné náklady realizovať bežnú údržbu Predmetu nájmu, t. j. zachovávať a udržiavať Predmet nájmu v čistote a dobrom stave.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajímateľom potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré majú vykonať Prenajímatelia, a umožniť im ich vykonanie. O drobnú opravu sa jedná vtedy, pokiaľ nepresahuje sumu 1.700,00 Eur bez DPH za jednu jednotku opravy.

**Článok VIII**

**Poškodenie Predmetu nájmu**

1. Nájomca je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu, ktoré vzniklo v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia Nájomcu alebo osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu. Nájomca je nezávisle od povinnosti opraviť vzniknutú škodu povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľom vznik škody, ktorú Nájomca zistil alebo mohol zistiť. V prípade, že Nájomca neoznámi Prenajímateľom bezodkladne vznik škody, okrem zodpovednosti za vzniknutú škodu zodpovedá aj za prípadné ďalšie škody, ktoré neoznámením spôsobil Prenajímateľom. Nájomca je povinný prijať všetky opatrenia potrebné na zníženie rizika vzniku škody a/alebo zníženia rozsahu škôd na Predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou.
2. V prípade, že Nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 8.1 Zmluvy, Prenajímatelia požiadajú Nájomcu, aby vykonal práce v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu škody, nie však v dlhšej ako 30 (tridsať) dní. V prípade, že Nájomca neuskutoční požadované práce, sú Prenajímatelia oprávnení uskutočniť tieto práce, vrátane uskutočnenia prostredníctvom tretích osôb, a Nájomca je povinný do 7 (siedmich) dní po obdržaní špecifikácie nákladov nahradiť Prenajímateľom všetky výdavky, ktoré im tým vznikli, vrátane nákladov Prenajímateľov na koordináciu uskutočnenia týchto prác.
3. Nájomca nie je povinný opraviť škody, ktoré nespôsobil a ku ktorým došlo v dôsledku vyššej moci, napr. požiaru, poveternostných podmienok, zemetrasenia, žiarenia, výbuchu alebo následkov výbuchu, alebo konštrukčných a vnútorných chýb Predmetu nájmu a/alebo zariadení zabudovaných v Predmete nájmu. V prípade škody spôsobenej týmito udalosťami sú Prenajímatelia podľa vlastného uváženia oprávnení buď:
4. vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranej lehote s prihliadnutím na rozsah a povahu škody a čas potrebný na získanie stavebných povolení a schválení. Primeraná lehota pre obnovenie začína plynúť odo dňa, kedy Prenajímatelia dostali poistné plnenie z poistení podľa bodu 6.1 v spojení s bodom 6.2 tejto Zmluvy; alebo
5. odstúpiť od tejto Zmluvy.
6. V prípade poškodenia Predmetu nájmu inak ako udalosťami podľa bodu 8.3 Zmluvy, ku ktorým nedošlo zavinením Nájomcu a/alebo tretej osoby, ktorej Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu, pričom výška škody presahuje sumu 30 000,00 EUR sú Prenajímatelia podľa vlastného uváženia oprávnení buď:
7. obnoviť Predmet nájmu v primeranej lehote, ktorá začne plynúť odo dňa, kedy Prenajímatelia dostali poistné plnenie; alebo
8. odstúpiť od tejto Zmluvy.
9. Prenajímatelia oznámia ich rozhodnutie podľa bodu 8.3 alebo bodu 8.4 tejto Zmluvy Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy im Nájomca vznik škody oznámil alebo odo dňa kedy sa Prenajímateľ o vzniku škody s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol dozvedieť, podľa toho, čo nastane neskôr.

**Článok IX**

**Zmeny Predmetu nájmu**

1. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľov oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne, na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie, a pod. (ďalej aj ako „**Zmeny**“). Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľov so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.
2. Prenajímatelia sú svoj súhlas so Zmenami oprávnení podmieniť predchádzajúcim navýšením Depozitu podľa bodu 5.5 tejto Zmluvy do výšky podľa svojej vlastnej úvahy. Prenajímatelia sa môžu, ale nemusia vyjadriť, či majú v úmysle pred vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi (i) nadobudnúť vlastníctvo k Zmenám alebo (ii) či bude Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu Preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti Nájomcu podľa článku XII tejto Zmluvy (ďalej aj ako „**stav ku dňu podpisu Preberacieho protokolu**“). V prípade, že sa Prenajímatelia nevyjadria, má sa vždy za to, že Nájomca je povinný Predmet nájmu pred vrátením Prenajímateľom uviesť do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu a odstrániť Zhodnotenie podľa bodu 12.4 tejto Zmluvy.
3. Nájomca vykonáva Zmeny Predmetu nájmu podľa tohto článku IX Zmluvy na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Zmeny budú vykonané v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi a budú ich vykonávať výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam.
4. Ukončenie prác na Zmenách je Nájomca povinný Prenajímateľom písomne oznámiť a Prenajímateľom odovzdať projekt skutočných realizovaných Zmien v lehote do 2 (dvoch) mesiacov po ukončení prác.
5. Nájomca nie je bez výslovného súhlasu Prenajímateľov oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia Predmetu nájmu. Ak Prenajímatelia udelia Nájomcovi súhlas s odpismi zhodnotenia realizovaného podľa bodov 9.1 až 9.4 tohto článku Zmluvy, Nájomca je povinný odpisy realizovať metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľov, je:
7. bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu podpísaného podľa čl. II Zmluvy; a zároveň

b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 (desať) dní odo dňa výzvy Prenajímateľov, Prenajímatelia sú oprávnení Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) tohto bodu Zmluvy uhradiť Prenajímateľom v plnej výške nákladov vynaložených Prenajímateľmi, vrátane interných nákladov Prenajímateľov a nákladov Prenajímateľov za služby tretích osôb.

1. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca vykoná Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľov, je Prenajímateľom povinný zaplatiť:
2. za porušenie povinnosti vykonávať Zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy; a zároveň
3. za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu zmluvnú pokutu vo výške Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy;
4. za porušenie povinnosti uhradiť Prenajímateľom náklady vynaložené Prenajímateľmi podľa bodu 9.6 písm. b) Zmluvy zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Prenajímatelia sú oprávnení vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.

9.9 Prenajímatelia sú oprávnení na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Takéto núdzové sanačné práce budú uskutočnené čo najrýchlejšie. Na tieto práce sa vzťahuje postup podľa bodu 10.10 tejto Zmluvy a Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľom prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s takýmito prácami a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky.

**Článok X**

**Ostatné práva a povinnosti Zmluvných strán**

1. Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy, ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci vzťahujúce sa k Predmetu nájmu a jeho užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi a správnymi aktami tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie, ani poškodzovať životné prostredie alebo verejné zdravie alebo inak obmedzovať tretie strany škodlivinami, výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.

Nájomca sa zaväzuje počas celej Doby nájmu na vlastné náklady v a na Predmete nájmu riadne a včas vykonávať alebo zabezpečiť vykonanie udržiavacích prác, ako aj vykonávať pravidelné predpísané prehliadky, odborné prehliadky, skúšky a revízie vyhradených technických zariadení a ostatných technických zariadení, rozvodov inžinierskych sietí, iných technológii a zariadení (vrátane, nie však výlučne, odlučovača ropných látok, retenčných nádrží, čističky odpadových vôd, rozvodov médií), ako aj akékoľvek iné revízie požadované príslušnými právnymi predpismi, individuálnymi správnymi aktami, technickými normami, alebo vyžadované alebo odporúčané príslušnými návodmi na obsluhu alebo obdobnými dokumentami výrobcu alebo predajcu takýchto zariadená. Kópie revíznych správ a dokladov o vykonaných prehliadkach, skúškach, revíziách a údržbe podľa predchádzajúcej vety je Nájomca povinný na vyžiadanie bezodkladne predložiť Prenajímateľom. V prípade, ak Nájomca poruší akýkoľvek záväzok podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 3.000,- EUR za každý jeden prípad porušenia povinnosti. Taktiež, ak Nájomca poruší ktorýkoľvek zo záväzkov podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy a nápravu nezabezpečí ani do 10 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľov na nápravu, Prenajímatelia sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu a zabezpečiť plnenie záväzkov Nájomcu podľa bodu 10.1 za Nájomcu na náklady Nájomcu; za týmto účelom sa uplatní bod 5.3 Zmluvy.

1. Prenajímatelia a Nájomca sa ďalej dohodli, že Nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný:
2. všetky úlohy ochrany pred požiarmi, ktoré Prenajímateľom ako vlastníkom / spoluvlastníkom Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä, nie však výlučne, úlohy podľa § 4 a § 5 tohto zákona;
3. všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä, nie však výlučne, povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
4. povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení mesta Fiľakovo týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a všeobecne záväzného nariadenia o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi;

pričom kópie dokladov preukazujúcich plnenie povinností podľa tohto bodu Zmluvy je Nájomca povinný na vyžiadanie bezodkladne predložiť Prenajímateľom. V prípade, ak Nájomca poruší akýkoľvek záväzok podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 3.000,- EUR za každý jeden prípad porušenia povinnosti

1. Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu ďalej zodpovedá za vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájme počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
2. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť povinné technické kontroly a testy zariadení a odstránenie zistených vád. Na požiadanie Prenajímateľov je Nájomca povinný zdokladovať zabezpečenie pravidelných technických a obdobných kontrol a revízií. Nájomca sa zaväzuje používať v Predmete nájmu iba také zariadenia, vybavenie a prístroje, ktoré majú certifikáciu alebo osvedčenie zhody v súlade s osobitnými predpismi. V prípade, ak Nájomca poruší akýkoľvek záväzok podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 3.000,- EUR za každý jeden prípad porušenia povinnosti
3. Nájomca zodpovedá za realizáciu a za dodržiavanie primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
4. Nájomca nesmie do Predmetu nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek zbrane, strelivo, výbušniny, výrobky obranného priemyslu, alebo ich napodobeniny, alkohol, omamné a psychotropné látky a iné biologické a chemické látky a iné nebezpečné materiály, okrem materiálov nevyhnutných na plnenie účelu nájmu podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy. Nájomca nahradí Prenajímateľom všetku škodu vzniknutú v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.
5. Nájomca má právo na primerané označenie Predmetu nájmu. Vizuálna podoba a text označenia Predmetu nájmu podlieha predchádzajúcemu písomného súhlasu Prenajímateľov. Prenajímatelia sú povinní vyjadriť sa k týmto návrhom do 15 (pätnástich) dní odo dňa doručenia návrhu označenia Prenajímateľovi 1 a zaväzujú sa neodoprieť súhlas bez skutočného dôvodu a náležitého odôvodnenia.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci a tretie osoby, ktorým Nájomca umožní vstup do Budovy a/alebo Predmetu nájmu, dodržiavali všetky povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy, ktorá sa týkajú alebo súvisia s užívaním Predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyrozumení Prenajímateľov alebo ich zástupcov o vzniku havárie, umožniť Prenajímateľom a zodpovedným osobám prístup k rozvodovým systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo na predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov. V prípade, že Nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť Prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR za každý jeden prípad neumožnenia takéhoto vstupu do Predmetu nájmu. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku sú Prenajímatelia alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu.
8. Prenajímatelia sú ďalej oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu:
9. za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred; oznámenie sú Prenajímatelia oprávnení urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na e-mailovú adresu Nájomcu alebo telefonicky na číslo Nájomcu uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu na kontrole. Ak Nájomca neumožní Prenajímateľom vykonať kontrolu oznámenú podľa predchádzajúcej vety, Prenajímatelia sú oprávnení za účelom kontroly vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi;
10. za účelom ohliadky Predmetu nájmu tretími osobami, najmä potenciálnymi nájomcami alebo kupujúcimi na základe dohody s Nájomcom o termíne ohliadky; Nájomca nie je oprávnený vykonanie ohliadky alebo termín navrhovaný Prenajímateľmi bezdôvodne odmietnuť a je povinný na navrhovaný termín zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu. V prípade, že termín navrhovaný Prenajímateľmi Nájomca odmietne 2-krát (dvakrát) alebo sa k nemu nevyjadrí, Prenajímatelia sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu s tretími osobami aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi;
11. za účelom vykonávania inventarizácie majetku;
12. ak im takéto právo vyplýva z iných ustanovení tejto Zmluvy.
13. Nájomca je povinný bezodkladne písomne Prenajímateľov informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli byť vplyv na plnenie a trvanie tejto Zmluvy, najmä:
14. zmeny právnej formy, obchodné meno, štatutárneho zástupcu;
15. zmenu údajov o banke a účte Nájomcu;
16. zmenu akýchkoľvek iných údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto Zmluvy;
17. týkajúcich sa vstupu Nájomcu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo na povolenie reštrukturalizácie;
18. ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
19. týkajúcich sa platnosti, účinnosti a trvania poistení podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy;
20. týkajúcich sa ďalšieho trvania oprávnení Nájomcu na vykonávanie jeho hlavnej činnosti v zmysle bodu 10.12 Zmluvy;
21. týkajúcich sa zmeny konečného užívateľa alebo konečných užívateľov výhod Nájomcu.

Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosť podľa tohto bodu 10.11 povinný zaplatiť Prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 70,- EUR za každé jednotlivé porušenie.

1. Nájomca je povinný začať vykonávať činnosť, na ktorú je dojednaný účel podľa bodu 1.6 tejto Zmluvy, najneskôr do troch mesiacov od prevzatia Predmetu nájmu od Prenajímateľov podľa bodu 2.2 tejto Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca je povinný si zabezpečiť vo vlastnom mene a na vlastný účet všetky potrebné povolenia, ktoré ho budú oprávňovať na vykonávanie činnosti, na ktorú je dojednaný účel podľa bodu 1.6 tejto Zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcom majú Prenajímatelia právo na odstúpenie od tejto Zmluvy. Kópie dokladov preukazujúcich plnenie povinností podľa tohto bodu Zmluvy je Nájomca povinný na vyžiadanie bezodkladne predložiť Prenajímateľom.
2. Nájomca sa zaväzuje počas Doby nájmu uskutočňovať v Predmete nájmu činnosti, na ktoré je dojednaný účel podľa bodu 1.6 tejto Zmluvy, zamestnancami zamestnanými Nájomcom v  pracovnom pomere s ustanoveným týždenným pracovným časom. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že zabezpečí nárast počtu zamestnancov tak, aby ku koncu Doby nájmu bol počet zamestnancov najmenej ......... zamestnancov. Do počtu zamestnancov podľa predchádzajúcej vety sa započítavajú aj zamestnanci Nájomcu v  pracovnom pomere s ustanoveným týždenným pracovným časom zamestnaní v inej prevádzke nájomcu (mimo Predmetu nájmu), ktorá sa nachádza v katastrálnom území mesta Fiľakovo.
3. Nájomca sa zaväzuje, že počas Doby nájmu zabezpečí postupný nárast počtu zamestnancov nasledovne:
   1. do 15 (pätnásť) mesiacov odo dňa odovzdania Predmetu nájmu podľa čl. II Zmluvy, dosiahne počet zamestnancov Nájomcu najmenej 30 (tridsať) % minimálneho počtu zamestnancov dojednaného v bode 10.13. tejto Zmluvy,
   2. do 30 (tridsať) mesiacov odo dňa odovzdania Predmetu nájmu podľa čl. II Zmluvy dosiahne počet zamestnancov Nájomcu najmenej 50 (päťdesiat) % minimálneho počtu zamestnancov dojednaného v bode 10.13. tejto Zmluvy,
   3. do 45 (štyridsaťpäť) mesiacov odo dňa odovzdania Predmetu nájmu podľa čl. II Zmluvy dosiahne počet zamestnancov Nájomcu 85 (osemdesiatpäť) % minimálneho počtu zamestnancov dojednaného v bode 10.13. tejto Zmluvy.
4. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľom najneskôr do 15 (pätnásť) dní od uplynutia jednotlivých termínov podľa bodu 10.14 písm. a), b) a c) Zmluvy písomné vyhlásenie o počte zamestnancov Nájomcu zamestnaných Nájomcom v pracovnom pomere s ustanoveným týždenným pracovným časom. Prenajímatelia sú oprávnení kedykoľvek, aj bez potreby predchádzajúceho ohlásenia, kontrolovať plnenie záväzku Nájomcu podľa bodov 10.13 až 10.15 Zmluvy, a to aj v mieste sídla Nájomcu alebo v Predmete Zmluvy, a za týmto účelom sa Nájomca zaväzuje poskytnúť Prenajímateľom všetku potrebnú súčinnosť, vrátane oprávnenia nahliadať do mzdovej evidencie Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosti podľa predchádzajúcich dvoch viet tohto bodu Zmluvy povinný zaplatiť Prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 100,00,- EUR za každý deň omeškania so splnením jeho povinnosti, a to osobitne za každé jednotlivé porušenie.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosť podľa bodu 10.14 písm. a) povinný zaplatiť Prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 27 000,- EUR.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosť podľa bodu 10.14 písm. b) povinný zaplatiť Prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 45 000,- EUR.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosť podľa bodu 10.14 písm. c) povinný zaplatiť Prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 76 000,- EUR.
8. Nájomca sa zaväzuje byť riadne zapísaný v registri partnerov verejného sektora po dobu trvania Zmluvy, ak mu takáto povinnosť vyplýva zo zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov alebo iných právnych predpisov a zabezpečiť dodržiavanie povinnosti overovať identifikáciu konečného užívateľa výhod v rozsahu a spôsobom predpokladaným zákonom.
9. Nájomca bol pred podaním návrhu do obchodnej verejnej súťaže, ktorej je táto Zmluva výsledkom, riadne uzrozumený s tým, že Prenajímatelia sú Zmluvou oprávnení čiastočne Zmluvu v zmysle bodu 15.3 písm. ii) Zmluvy vypovedať, v prípade, ak bude Prenajímateľ 1 potrebovať užívať Pozemok za účelom výstavby haly alebo iného stavebného objektu/objektov na Pozemku. Nájomca súhlasí s tým, že takéto užívanie Pozemku Prenajímateľom 1 po uplatnení čiastkovej výpovede Zmluvy Prenajímateľmi nezakladá nárok Nájomcu na pomernú zľavu z Nájomného podľa bodu 4.4 Zmluvy, ani nezakladá výpovedný dôvod na strane Nájomcu podľa bodu 15.3 písm. iii) Zmluvy. Ak bude mať po uplatnení čiastkovej výpovede Zmluvy Prenajímateľmi z dôvodu výstavby na Pozemku Nájomca za to, že dochádza k podstatnému sťaženiu jeho prevádzky v Predmete nájmu, Zmluvné strany sa zaväzujú rokovať o opatreniach, ktoré je potrebné prijať za účelom obmedzení dôvodov takéhoto podstatného sťaženia; v prípade, ak ich bude možné od Prenajímateľa 1 spravodlivo požadovať, Prenajímateľ 1 prijme takéto opatrenia v rozsahu, v akom ich bude možné považovať za účelné a hospodárne.

**Článok XI**

**Podnájom a postúpenie**

1. Ak nie je nižšie v Zmluve výslovne dohodnuté inak, každá zo Zmluvných strán sa týmto výslovne zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto Zmluvy, resp. jej časti na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo Zmluvných strán bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov neplatná. Nájomca nie je oprávnený umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akýkoľvek účel, vrátane, nie však výlučne, napr. na účel zriadenia sídla alebo doručovania pošty. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľov, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme.
2. Zmluvné strany týmto berú na vedomie, že Predmet nájmu je vo vlastníctve Prenajímateľov. Ak dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia Prenajímateľov a právne postavenie Nájomcu sa nemení. Nájomca je na požiadanie Prenajímateľov povinný podpísať dohodu o postúpení a prevzatí práv a povinností Prenajímateľov z tejto Zmluvy na osobu právneho nástupcu Prenajímateľov alebo postupníka.
3. Nájomca týmto neodvolateľne súhlasí s postúpením a/alebo založením akéhokoľvek práva Prenajímateľov vyplývajúceho alebo súvisiaceho s touto Zmluvou ako zábezpeky voči banke alebo inému veriteľovi Prenajímateľov, bez potreby získania ďalšieho súhlasu Nájomcu.

**Článok XII**

**Vrátenie Predmetu nájmu**

1. Ku (i) dňu, kedy uplynie Doba nájmu alebo (ii) dňu, kedy uplynie výpovedná lehota alebo (iii) dňu, kedy nadobudne účinnosť odstúpenie od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľom prázdny, čistý, v dobrom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami a inými predmetmi uvedenými v Preberacom protokole, s čerstvým náterom a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a odstrániť všetky ním umiestnené nápisy. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca je povinný na vlastné náklady vymaľovať a uviesť Predmet nájmu do dobrého stavu, ktorý je vyhovujúci pre ďalší prenájom, čím nie sú dotknuté ustanovenia tohto článku o odstránení Zhodnotenia.
2. Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vyprataný Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľom v posledný deň trvania Nájmu.
3. V prípade, že Nájomca nevráti Prenajímateľom Predmet nájmu riadne a včas, je povinný zaplatiť Prenajímateľom ako kompenzáciu výpadku príjmov sumu vo výške zodpovedajúcej Nájomnému, ktoré pripadá na počet dní odo dňa skončenia Nájmu do dňa riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľom, pričom sa denná čiastka určí podľa bodu 3.5 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, kompenzácia podľa tohto bodu 12.3 Zmluvy nevylučuje právo Prenajímateľov na náhradu škody a v prípade, že Nájomca nevráti Predmet nájmu Prenajímateľom v lehote podľa 12.2 Zmluvy, ani právo Prenajímateľov na zmluvnú pokutu podľa bodu 12.6 Zmluvy.
4. Akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia v Predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené v Preberacom protokole, vykonané alebo inštalované Nájomcom resp. pre potreby Nájomcu, ktorých náklady znášal Nájomca (ďalej aj ako „**Zhodnotenie**“), je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a ak vykonanie alebo inštalácia Zhodnotenia zapríčinila odstránenie alebo zmenu zložiek Predmetu nájmu uvedených v Preberacom protokole, uviesť Predmet nájmu do stavu ku podpisu Preberacieho protokolu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Začatie odstraňovacích prác je Nájomca povinný písomne oznámiť Prenajímateľom aspoň 21 (dvadsaťjeden) dní vopred. Ak Prenajímatelia kedykoľvek pred začatím odstraňovania písomne oznámia Nájomcovi, ktoré Zhodnotenie alebo jeho časť chcú ponechať v Predmete nájmu, Nájomca nie je povinný ani oprávnený toto Zhodnotenie z Predmetu nájmu odstrániť. Ak sa Prenajímatelia pred začatím odstraňovania Zhodnotenia nevyjadria, Nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu 12.4 Zmluvy. Ak Prenajímatelia oznámia Nájomcovi, že si chcú Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a zároveň Prenajímatelia vyslovili predchádzajúci súhlas s ich odpisovaním Nájomcom podľa bodu 9.5 tejto Zmluvy, Prenajímatelia nadobudnú Zhodnotenie alebo jeho časť medzi Prenajímateľmi v pomere určenom podľa spoluvlastníckych podielov špecifikovaných v bodoch 1.1 a 1.2 tejto Zmluvy za účtovnú zostatkovú cenu a ak bude táto ku dňu odovzdania Predmetu nájmu 0,- EUR, tak za cenu vo výške 1,- EUR. Ak Prenajímatelia nevyjadrili predchádzajúci súhlas s odpisovaním podľa bodu 9.5 Zmluvy, Prenajímatelia nadobudnú Zhodnotenie za cenu zodpovedajúcu zostatkovej cene Zhodnotenia ako keby bolo Zhodnotenie predmetom odpisov realizovaných metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
5. Vo vzťahu k Zhodnoteniu, ktoré je pri skončení Nájmu vo vlastníctve Nájomcu a ktoré nebude Nájomcom odstránené z Predmetu nájmu riadne a včas, sa Zmluvné strany dohodli, že toto sú Prenajímatelia oprávnení nadobudnúť (tak, že v prípade Nehnuteľnosti 1 nadobudnú takéto Zhodnotenie v pomere určenom podľa spoluvlastníckych podielov špecifikovaných v bode 1.1 tejto Zmluvy a v prípade Nehnuteľností 2 nadobudne takéto Zhodnotenie výlučne Prenajímateľ 1), ak svoj úmysel písomne oznámia Nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že v takomto prípade zaplatením sumy 50,- EUR Nájomcovi Prenajímatelia nadobúdajú toto Zhodnotenie a sú s ním oprávnení voľne nakladať.
6. V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľom v súlade s týmto článkom XII Zmluvy, sú Prenajímatelia:
7. oprávnení bez ďalšieho vstúpiť do Predmetu nájmu a domáhať sa voči Nájomcovi vypratania Predmetu nájmu;
8. oprávnení požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1/30 Nájomného uvedeného v prvej vete bodu 3.2 tejto Zmluvy za každý deň omeškania so splnením povinnosti Nájomcu;
9. oprávnení požadovať od Nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľom priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku XII Zmluvy.

Dojednanie podľa tohto bodu 12.6 Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamená akceptovanie pokračovania v užívaní Predmetu nájmu Nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv Prenajímateľov vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.

12.7 Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho časť, a to ani po vykonaní Zhodnotenia:

1. scudziť;
2. vložiť do obchodnej alebo inej spoločnosti, bez ohľadu na jej právnu formu;
3. zaťažiť akýmkoľvek právom tretej osoby, najmä nie však výlučne záložným právom, vecným bremenom, zabezpečovaním prevodom práv, ručením, výhradou vlastníckeho práva alebo akýmkoľvek iným zabezpečovacím právnym inštitútom;
4. akýmkoľvek iným spôsobom obmedziť vlastnícke právo Prenajímateľov.

**Článok XIII**

**Doručovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:
3. adresa sídla Nájomcu uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, alebo
4. adresa sídla Nájomcu podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
5. adresa štatutárneho zástupcu Nájomcu podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
6. miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
7. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručenú priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Zmluvnej strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom vrátane vrátenia s poznámkou „adresát neznámy“ alebo „adresát nezastihnutý“ alebo s obdobnou poznámkou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Zmluvná strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
8. V prípade, že Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, kedy bolo jej prijatie odopreté.

**Článok XIV**

**Vyhlásenia a záruky**

1. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa Prenajímateľom, ktorí uzatvárajú túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
2. Nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;
3. Nájomca nemá záväzky po lehote splatnosti voči žiadnemu z Prenajímateľov, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a že nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.
4. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 14.1 Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľov od tejto Zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce Prenajímateľov požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá im neúplným alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

**Článok XV**

**Skončenie Zmluvy**

1. Nájom podľa tejto Zmluvy skončí uplynutím Doby nájmu. Pred uplynutím Doby nájmu sa Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, výpoveďou, zaplatením odstupného alebo odstúpením od Zmluvy. Nájom môže byť Prenajímateľmi vypovedaný aj sčasti, a to spôsobom podľa bodu 15.3 písm. ii) tejto Zmluvy.
2. Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov sú Prenajímatelia oprávnení odstúpiť od tejto Zmluvy i v týchto prípadoch:
3. v prípade, že Nájomné a/alebo akákoľvek iná platba Nájomcu na základe tejto Zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 (tridsať) dní po dátume splatnosti, a/alebo
4. v prípade, že Nájomca nezloží Depozit v lehote podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy, a/alebo
5. v prípade, že Nájomca nedoplní Depozit v lehote podľa bodu 5.4 tejto Zmluvy a ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľov na nápravu, a/alebo
6. v prípade, že Nájomca nezloží Zábezpeku na nájomné v lehote podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy, a/alebo
7. v prípade, že Nájomca nepredloží ručiteľské vyhlásenie v lehote podľa bodu 5.8 tejto Zmluvy, a/alebo
8. v prípade, že Nájomca nepredloží Prenajímateľom potvrdenie o vinkulácii podľa bodu 6.2 tejto Zmluvy v lehote uvedenej v bode 6.2 tejto Zmluvy alebo kedykoľvek počas Doby nájmu na požiadanie Prenajímateľov, a/alebo
9. v prípade začatia konkurzného alebo obdobného konania proti Nájomcovi, podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo jeho vstupu do likvidácie, a/alebo
10. v súlade s bodom 8.3 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
11. v súlade s bodom 8.4 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
12. v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.6 tejto Zmluvy, a/alebo
13. v súlade s bodom 2.5 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
14. v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľov, a/alebo
15. v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 9.6 písm. a) tejto Zmluvy, a/alebo
16. v prípade, že Nájomca nesplní svoje povinnosti podľa bodu 10.14 písm. a), b), alebo c) tejto Zmluvy, a/alebo
17. v prípade, že Nájomca nesplní svoje povinnosti podľa bodu 10.15 tejto Zmluvy, a/alebo
18. v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
19. v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti stanovenej v tejto Zmluve zo strany Nájomcu a za podmienky, že táto Zmluva nestanovuje inú osobitnú lehotu, ak nevykoná nápravu bez zbytočného odkladu po doručení písomného upozornenia Prenajímateľov, najneskôr však do 15 (pätnástich) dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľov, a/alebo
20. v prípade, že bolo rozhodnuté príslušnými úradmi o odstránení Predmetu nájmu alebo o jeho zmene, čo bráni Nájomcovi užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom, a/alebo
21. Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a/alebo
22. Nájomca neoznámi Prenajímateľom zmenu konečného užívateľa alebo konečných užívateľov výhod Nájomcu, a/alebo
23. v prípade iného hrubého porušenia Zmluvy Nájomcom. Hrubým porušením Zmluvy, okrem porušení podľa predchádzajúcich písmen tohto bodu, sa rozumie najmä: opakované porušovanie povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo zákona (aspoň trikrát) alebo iný prípad porušenia, kedy Nájomca vedel, alebo mohol predpokladať, že Prenajímatelia nebudú mať záujem na ďalšom plnení povinností podľa tejto Zmluvy pri takomto porušení Zmluvy, a/alebo
24. Nájomca má nesplatené záväzky po lehote splatnosti voči ktorémukoľvek z Prenajímateľov, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, a/alebo
25. v prípade, ak bude Nájomcovi ako zamestnávateľovi príslušným inšpektorátom práce uložená pokuta za porušenie zákazu nelegálneho zamestnávania alebo za vykonávanie činnosti bez oprávnenia, osvedčenia, preukazu alebo povolenia, ak na vykonávanie činnosti je potrebné oprávnenie, osvedčenie, preukaz alebo povolenie, ktoré vydáva Národný inšpektorát práce, inšpektorát práce, fyzická osoba alebo právnická osoba alebo za iné závažné porušenie povinností zamestnávateľa podľa aplikovateľných právnych predpisov, a/alebo
26. v ostatných prípadoch uvedených v tejto Zmluve, ak aj nie sú výslovne uvedené v bode 15.2 písm. a) až w) Zmluvy.
27. Zmluvné strany si pre možnosť výpovede tejto Zmluvy dohodli, že
28. Prenajímatelia môžu túto Zmluvu vypovedať z nasledovných výpovedných dôvodov:
29. ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou;
30. ak Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo akejkoľvek platba podľa tejto Zmluvy,
31. ak Nájomca alebo osoba, ktorá má v súlade so Zmluvou Predmet nájmu alebo jeho časť v podnájme, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo verejný poriadok;
32. ak bolo rozhodnuté o odstránení Predmetu nájmu, alebo zmenách Predmetu nájmu, čo bráni užívať Predmet nájmu;
33. ak Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľov;
34. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že popri výpovedných dôvodoch v bode 15.3 písm. i) Zmluvy sú Prenajímatelia oprávnení vypovedať Zmluvu aj sčasti, v prípade, ak bude Prenajímateľ 1 potrebovať užívať Pozemok za účelom výstavby haly alebo iného stavebného objektu/objektov na Pozemku, za predpokladu, že predmetom čiastkovej výpovede bude výlučne ukončenie nájmu podľa tejto Zmluvy k Pozemku a k spevnenej ploche s prašným povrchom na Pozemku. Čiastočné vypovedanie Zmluvy podľa tohto bodu Zmluvy musí byť doručené Nájomcovi najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím Doby nájmu. Za účelom vylúčenia pochybností, v prípade doručenia čiastkovej výpovede podľa tohto bodu Zmluvy ostáva Zmluva platná a účinná, pričom sa odo dňa nadobudnutia účinnosti výpovede rozumie, že Predmet nájmu bol jednostranne Prenajímateľmi zúžený o Pozemok a spevnenú plochu s prašným povrchom na Pozemku, ktoré odo dňa účinnosti takejto výpovede nebudú ďalej tvoriť Predmet nájmu.
35. Nájomca môže túto Zmluvu vypovedať, ak sa Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
36. Výpoveď podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej Zmluvnej strane, inak sa nepovažuje za výpoveď tejto Zmluvy. Výpovedná lehota je 6 (šesť) mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane pokiaľ nie je ďalej dohodnuté inak. V prípade, že je Nájomca v omeškaní s platením nájmu, tak je výpovedná lehota 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede Nájomcovi. V prípade čiastkovej výpovede podľa bodu 15.3 písm. ii) Zmluvy je výpovedná doba 1 mesiac odo dňa doručenia výpovede Nájomcovi, ak sa Zmluvné strany nedohodnú osobitne písomne inak.
37. Nájomca je povinný udržiavať v platnosti všetky oprávnenia na prevádzkovanie činnosti, na ktorú si prenajal Predmet nájmu tak, aby zodpovedali dohodnutému účelu nájmu, a zodpovedá Prenajímateľom za škody spôsobené Prenajímateľom v dôsledku porušenia tejto povinnosti, najmä za škody v dôsledku predčasného skončenia Doby nájmu.
38. Nájomca má v prípade zmeny vlastníka Predmetu nájmu povinnosti podľa bodu 11.2 tejto Zmluvy.
39. Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 15.2 Zmluvy nadobúda účinnosť posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo odstúpenie doručené Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí Nájom a Zmluva zaniká.
40. Ak nie je výslovne dohodnuté inak, Zmluvné strany si nebudú vracať plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Zmluvných strán.
41. Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybností Zmluvných strán, zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom alebo prevodom podniku Nájomcu alebo jeho časti, ktorého súčasťou bude táto Zmluva, Nájom nezaniká.
42. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený predčasne skončiť Nájom podľa tejto Zmluvy vyplatením odstupného, a to za súčasného splnenia nasledovných podmienok:
    1. Nájomca najneskôr do 30 (tridsať) dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy zloží na Príslušný účet Prenajímateľa 1 depozit na odstupné vo výške súčtu 18-násobku (osemnásť násobku) mesačného nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy, t. j. spolu **[...]** EUR („**Depozit na odstupné**“), a to s označením „depozit na odstupné“
    2. Uplynulo aspoň 15 (pätnásť) mesiacov trvania Nájmu podľa tejto Zmluvy,
    3. Nájomca doručí obom Prenajímateľom písomné oznámenie o tom, že uplatňuje svoje právo predčasne skončiť Nájom podľa tejto Zmluvy vyplatením odstupného, ktorého výška sa určí podľa bodu 15.11 tejto Zmluvy, pričom toto oznámenie musí obsahovať súhlas Nájomcu, že Prenajímatelia sú oprávnení si sumu odstupného uplatniť z Depozitu na odstupné,
    4. V prípade, že suma odstupného nebude celá pokrytá Depozitom na odstupné, tak je Nájomca povinný rozdiel medzi sumou odstupného, ktorého výška sa určí podľa bodu 15.11 tejto Zmluvy a sumou Depozitu na odstupné doplatiť najneskôr deň nasledujúci po doručení oznámenia podľa písm. c) tohto bodu Zmluvy.
43. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že odstupné podľa bodu 15.10 tejto Zmluvy slúži na odškodnenie Prenajímateľov v prípade skončenia Nájmu pred dojednanou dobou skončenia a jeho výška je nasledovná:
    1. pokiaľ Nájomca uplatní právo predčasne skončiť Nájom podľa tejto Zmluvy vyplatením odstupného v druhom roku trvania nájmu, tak je povinný zaplatiť odstupné vo výške 100 % Depozitu na odstupné,
    2. pokiaľ Nájomca uplatní právo predčasne skončiť Nájom podľa tejto Zmluvy vyplatením odstupného v treťom roku trvania nájmu, tak je povinný zaplatiť odstupné vo výške 80 % Depozitu na odstupné,
    3. pokiaľ Nájomca uplatní právo predčasne skončiť Nájom podľa tejto Zmluvy vyplatením odstupného v štvrtom roku trvania nájmu, tak je povinný zaplatiť odstupné vo výške 60 % Depozitu na odstupné,
    4. pokiaľ Nájomca uplatní právo predčasne skončiť Nájom podľa tejto Zmluvy vyplatením odstupného v piatom roku trvania nájmu, tak je povinný zaplatiť odstupné vo výške 40 % Depozitu na odstupné,
44. Nájom v prípade uplatnenia práva Nájomcu podľa bodu 15.10 Zmluvy zaniká posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom splnená posledná z podmienok uvedených v bode 15.10. tejto Zmluvy. K tomuto dňu sa skončí Nájom a Zmluva zaniká. Na iné práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré vyvolá skončenie Nájmu a zánik Zmluvy (hlavne, nie však výlučne na otázky týkajúce sa vrátenia Predmetu nájmu, Zmeny Predmetu nájmu) v prípade uplatnenia práva Nájomcu podľa bodu 15.10 Zmluvy sa primerane použijú ustanovenia tejto Zmluvy upravujúce práva a povinnosti Zmluvných strán uvedených v čl. IX, X a XII tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade uplatnenia práva Nájomcu podľa bodu 15.10 tejto Zmluvy nevyvoláva zánik práv a povinností, ktoré vznikli do momentu skončenia Nájmu a zániku Zmluvy.

**Článok XVI**

**Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 5a zákona 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, nie však skôr, ako bude výsledok obchodnej verejnej súťaže, ktorej výsledkom je táto Zmluva, schválený Zastupiteľstvom Banskobystrického samosprávneho kraja.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode všetkých Zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy vo fotokópiách:
4. Príloha č. 1 „Koordinačná situácia“;
5. Príloha č. 2 „Všeobecný popis účelu nájmu“;
6. Príloha č. 3 „Ručiteľské vyhlásenie“ – vzor“.
7. Nájomca ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímatelia spracúvajú osobné údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a Nájomcom poskytnuté Prenajímateľom na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, za účelom uzatvorenia a plnenia nájomnej zmluvy. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (Ú. v. EÚ L 119, 4.5.2016) v platnom znení a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne Prenajímateľov ako prevádzkovateľov vedených podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.
8. Keď táto Zmluva stanovuje lehoty alebo termíny v dňoch alebo mesiacoch a neustanovuje v konkrétnom prípade inak, dňom alebo mesiacom sa vždy rozumie kalendárny deň alebo kalendárny mesiac.
9. Ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto Zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto Zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
10. Táto Zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky s výnimkou jeho kolíznych noriem. Otázky, ktoré táto Zmluva neupravuje, sa riadia platnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, najmä ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, a to s prihliadnutím na § 261 ods. 2 a 9 Obchodného zákonníka. Príloha č. 3 sa riadi ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky.
12. Táto Zmluva je vyhotovená v 7 (siedmich) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho Prenajímateľ 1 obdrží 3 (tri) rovnopisy Zmluvy, Prenajímateľ 2 (dva) rovnopisy Zmluvy a Nájomca obdrží 2 (dva) rovnopisy Zmluvy.
13. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné a týmto potvrdzujú, že táto Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.
14. Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Fiľakovo č. .................... zo dňa ..................... a výsledok obchodnej verejnej súťaže bol schválený uznesením Zastupiteľstva Banskobystrického samosprávneho kraja č. .................... zo dňa ......................

V ........................, dňa ........................... V ......................., dňa ...........................

**Prenajímateľ 1: Nájomca:**

Mesto Fiľakovo

Mgr. Attila Agócs, PhD.

primátor mesta

V ............................, dňa ...........................

**Prenajímateľ 2:**

Banskobystrický samosprávny kraj

Mgr. Ondrej Lunter

predseda