

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A O BUDÚCEJ NÁJOMNEJ ZMLUVE
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb., § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
a § 289 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení

Článok I.

Zmluvné strany

- 1) Prenajímateľ : Obec Jaklovce**
sídlo : Nová č. 464, 055 61 Jaklovce
zastúpený : PhDr. Matúš FEDOR, starosta obce
IČO : 00 329 207
DIČ : 2021259383
peňažný ústav : OTP Banka Slovensko, a. s. pobočka Košice
číslo účtu : 15140890/5200
na základe plnej moci : MVDr. Lukáš MITRÍK, zástupca starostu obce
(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

- 2) Nájomca : QESS s.r.o.**
sídlo : Aupark Tower, Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
zastúpený : Christian KUPPER, konateľ
zapísaný : v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd. Sro, vl.č.
88425/B
IČO : 47 103 701
DIČ : SK202 374 2358
na základe plnej moci : Marek DEMKO, výrobný riaditeľ
(ďalej ako „Nájomca“)

Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a táto ich spôsobilosť nie je ničím obmedzená.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

- 1/ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Jaklovce, obec Jaklovce, okres Gelnica, vedených na LV č. 1 v registri „C“ ako:
- a) parcela č. 344/12 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.284 m²



b) výrobná A na parcele č. 344/12, súpisné č. 672, Poľná ulica
(Spolu ďalej len: „Nehnutelnosti“).

2/ Prenajímateľ je tiež výlučným vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území Jaklovce, obec Jaklovce, okres Gelnica, vedených na LV č. 1 v registri „C“ ako – parcela č. 344/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 28.111 m².

3/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania a prenajíma mu Nehnutelnosti špecifikované v bode 1/ tohto Článku, nachádzajúce sa v Jaklovciach na Poľnej ulici súpisné č. 672 v rozsahu:

- a) ľavá časť výrobnej haly A o výmere 454 m² (ďalej len „Výrobná hala“) a
- b) časť parcely č. 344/1 špecifikovanej v bode 2/ tohto Článku na účely využívania parkovacích miest podľa potreby nájomcu (ďalej len „Parkovacie miesta“ a Parkovacie miesta a Výrobná hala ďalej spolu len „Predmet nájmu“).

4/ List vlastníctva č. 1, na ktorom sú registrované Nehnutelnosti a katastrálna mapa zobrazujúca Nehnutelnosti, Predmet nájmu a verejnú cestu bezprostredne susediacu (majúcu spoločnú hranicu s Nehnutelnosťami), tvoria prílohu č. 1 tejto zmluvy.

5/ Náčrtok zobrazujúci prenajatú časť parcely č. 344/1 s Parkovacími miestami tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy.

6/ Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu Predmet nájmu na účely podnikania. Výrobná hala je prenajatá na účely výrobnej prevádzky na výrobu strojov, prístrojov a zariadení a na iné činnosti, ktoré sú alebo budú uvedené ako predmety činnosti v obchodnom registri nájomcu. Parkovacie miesta sú prenajaté na účely súvisiace s užívaním Výrobnej haly a vyššie uvedeným účelom nájmu a na parkovanie vozidiel. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu Predmet nájmu na účely podnikania.

7/ Prenajímateľ prehlasuje, že na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia (resp. iných relevantných povolení), je neobmedzene povolené užívanie Predmetu nájmu na vyššie uvedený účel a nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na daný účel bez akýchkoľvek obmedzení. Kópia kolaudačného rozhodnutia tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

8/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený touto zmluvou sa môže zapísať do katastra nehnuteľností formou záznamu.

Článok III.

Doba nájmu a odovzdanie predmetu nájmu

1/ Zmluva o nájme je uzavretá na dobu určitú do 2 (dvoch) rokov, s platnosťou odo dňa podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami s účinnosťou od 1.8.2017.



2/ Prenajímateľ sa zaväzuje protokolárne odovzdať nájomcovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom a spôsobilom na dohodnutý účel nájmu najneskôr dňa 01.08.2017 (ďalej len „Deň protokolárneho odovzdania“), pričom za spôsobilý stav sa pre účely tejto zmluvy považuje jeho stavebno-technický stav, zodpovedajúci podmienkam uvedeným v kolaudačnom rozhodnutí a stavebnom povolení pre Predmet nájmu a účelu nájmu podľa Článku II. bodu 6/ tejto zmluvy.

3/ Prenajímateľ zabezpečí, aby pri odovzdaní bol vchod/východ do/z Výrobnej haly uzamykateľný a odovzdá nájomcovi aspoň 3 kľúče k Výrobnej hale a všetky dokumenty, návody a manuály ohľadom užívania Predmetu nájmu, ktoré nájomca k riadnemu užívaniu Predmetu nájmu bude potrebovať.

4/ Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť ku dňu protokolárneho odovzdania Výrobnej haly nainštalovanie funkčných bodov napojenia pre potreby nájomcu na pripojenie k rozvodom vody, elektrickej energie, plynu, telekomunikácií a ČOV. Body napojenia sú súčasťou Výrobnej haly, a teda sú tiež predmetom nájmu.

5/ Ku dňu protokolárneho odovzdania musí byť Predmet nájmu spôsobilý na užívanie v súlade s technickými požiadavkami uvedenými v nariadení vlády SR č. 391/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko a v iných aplikovateľných právnych predpisoch. Prenajímateľ má povinnosť zabezpečiť stav Predmetu nájmu s požiadavkami podľa uvedeného nariadenia na vlastné náklady.

6/ Ak nájomca bez uvedenia dôvodu neprevezme, resp. bezdôvodne odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne a v súlade s podmienkami určenými v tejto zmluve, má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške zodpovedajúcej dvojnásobku dennej sadzby odplaty (dennej sadzby nájomného) vypočítanej podľa Článku V. bod 1/ tejto zmluvy za každý deň omeškania.

IV.

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve

1/ Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka, že uzavrie s nájomcom ďalšiu nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bude užívacie právo k Predmetu nájmu, ak ho na to nájomca písomne vyzve najneskôr v lehote 3 mesiacov pred skončením nájmu podľa tejto zmluvy.

2/ Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvoria budúcu nájomnú zmluvu za podmienok tejto zmluvy. Doba nájmu bude následne dohodnutá.

3/ Prenajímateľ je povinný uzatvoriť budúcu nájomnú zmluvu do 30 dní od doručenia výzvy



nájomcu, ináč je nájomca oprávnený podať návrh na súd na určenie obsahu nájomnej zmluvy a zároveň žiadať od prenajímateľa náhradu škody.

4/ Prenajímateľ sa touto zmluvou vyslovene zaväzuje, že neuskutoční žiaden úkon, ktorým by mohlo dôjsť k zmene vlastníckeho práva k Predmetu nájmu v prospech akejkoľvek osoby (okrem v prospech nájomcu), ani akýkoľvek úkon, ktorým by mohlo byť užívacie právo nájomcu alebo akékoľvek práva nájomcu podľa tohto článku obmedzené alebo ohrozené.

Článok V.

Nájomné

1/ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 19,00 EUR/m² p. a. počnúc od 01.08.2017.

2/ Ročné nájomné je splatné v rovnakých mesačných splátkach a to vždy k 15. dňu príslušného mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje. Faktúru za príslušné obdobie zašle prenajímateľ nájomcovi do 8. dňa príslušného mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje. Prvá splátka nájomného sa uskutoční 15. dňa mesiaca nasledujúceho po dni protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu.

3/ Nájomné uvedené v bode 1/ tohto Článku zahŕňa (je v ňom zahrnuté) aj nájomné za Parkovacie miesta uvedené v Článku II. bod 3/ písm. b) tejto zmluvy.

4/ Pre prípad omeškania s úhradou nájomného má prenajímateľ nárok na zákonné úroky z omeškania.

5/ Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa bude zvyšovať s účinnosťou od 01.08. každého nasledujúceho kalendárneho roka po uzatvorení tejto nájomnej zmluvy o jedno percento. Prvá úprava sa vykoná 01.07.2018.

6/ Nájomca je počas trvania doby nájmu podľa tejto zmluvy povinný registrovať sa ako samostatný odberateľ (vlastné odberové miesta) všetkých potrebných energií alebo služieb (voda, plyn a elektrická energia). Úhradu za spotrebované služby a energie (voda, plyn a elektrická energia) bude nájomca realizovať priamo dodávateľom predmetných služieb a energií po uzavretí samostatných dohôd. V prípade ak niektorý dodávateľ služieb a energií nebude súhlasiť s uzatvorením samostatnej zmluvy na ich dodávku s nájomcom, bude nájomca úhrady za spotrebované služby a energie uhrádzať prenajímateľovi na základe faktúr vystavených prenajímateľom, prípadne iným dohodnutým spôsobom. V prípade postupu podľa predchádzajúcej vety je prenajímateľ povinný predložiť nájomcovi k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov energií alebo služieb, ktoré prenajímateľ uhrádzal/uhradil za predmet nájmu nájomcu.



Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1/ Nájomca je počas trvania nájmu povinný zabezpečiť v Predmete nájmu dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a súvisiacich predpisov v platnom znení. Prenajímateľ je v týchto súvislostiach povinný poskytnúť nájomcovi súčinnosť.

2/ Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu bude mať v primeranom rozsahu uzatvorenú poisťku pre škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou. Táto povinnosť je splnená aj vtedy, ak je poistenie zabezpečené prostredníctvom uzatvoreného rámcového poistenia nájomcovej materskej spoločnosti. Prenajímateľ je zodpovedný za poistenie budovy v primeranom rozsahu, ktoré bude zahŕňať najmä poistenie škôd spôsobených požiarom, vodou a búrkou a na požiadanie nájomcu mu o nej predloží dôkaz. Poistenia budú zachované v platnosti počas celej doby nájmu. Zmluvné strany sú povinné informovať vždy príslušnú druhú zmluvnú stranu, keď vypovedia poistenie alebo keď toto bude vypovedané zo strany poisťovateľov. Pre odstránenie pochybností sa uvádza, že prenájomca nie je zodpovedný za poistenie vecí a predmetov vnesených do Predmetu nájmu nájomcom.

3/ Nájomca je oprávnený realizovať stavebné práce/úpravy v Predmete nájmu, ktoré vyžadujú stavebné povolenie, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu. Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť udeliť nájomcovi súhlas so stavebnými prácami/úpravami iba z vážneho dôvodu. V prípade, ak sa podľa dohody medzi prenájomcom a SARIO na stavebné práce/úpravy v/na Predmete nájmu vyžaduje súhlas SARIO, tak prenájomca môže odoprieť jeho súhlas so stavebnými prácami/úpravami, ak SARIO odoprela súhlas, za predpokladu, že prenájomca požiadala SARIO načas a bezodkladne po žiadosti nájomcu a vyvinul najlepšie úsilie, aby taký súhlas získal. Ostatné stavebné práce/úpravy môže nájomca vykonať po ich predchádzajúcom ohlásení prenájomcovi.

4/ Projektovú dokumentáciu v súlade s platnou právnou úpravou zabezpečuje nájomca na svoje náklady. Prenajímateľ rozhodne o jeho súhlase len po predložení projektovej dokumentácie (ak sa na stavebné práce/úpravy projektová dokumentácia vyžaduje v zmysle príslušných právnych predpisov). Ak sa prenájomca nevyjadrí k žiadosti nájomcu o súhlas podľa bodu 3/ tohto Článku do 15 kalendárnych dní (od predloženia projektovej dokumentácie, ak sa vyžaduje), platí, že súhlas udelil. Prenajímateľ vynaloží všetko primerané úsilie, aby sa k žiadosti nájomcu vyjadril čím skôr. Po uskutočnení úprav je nájomca povinný odovzdať prenájomcovi v jednom vyhotovení dokumentáciu - projekt skutočne vykonaných zmien potvrdený stavebným úradom (ak sa taký v zmysle príslušných právnych predpisov má vyhotoviť).

5/ Nájomca sa zaväzuje vykonávať stavebné práce len odborne spôsobilou osobou na svoje náklady. Prenajímateľ je povinný pri stavebných prácach/úpravách a pri príslušných správnych



konaniach (najmä stavebnom konaní), poskytnúť nájomcovi všetku súčinnosť, najmä tú, ktorá sa od neho ako od držiteľa Predmetu nájmu môže požadovať. Náklady na stavebné práce/úpravy do svojich daňových nákladov zahŕňa nájomca.

6/ Pravidelný odvoz odpadov z prenajatého Predmetu nájmu nájomcu zabezpečí prenajímateľ prostredníctvom zberovej spoločnosti s ktorou má prenajímateľ uzavretú zmluvu. Úhrady za odvoz odpadu bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe faktúr (prípadne iných dokladov) vystavených prenajímateľom.

7/ Nájomca je povinný počínať si tak, aby pri manipulácii s nebezpečnými látkami nedochádzalo k poškodeniu zdravia alebo majetku prenajímateľa a tretích osôb.

8/ Nájomca je povinný do 7 dní po podpise tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi kópiu výpisu z obchodného registra.

9/ Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.

10/ Nájomca je povinný riadne platiť nájomné vo výške a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve.

11/ Okrem nájmu je nájomca v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu povinný platiť (uhrádzať) prenajímateľovi platby za vodu, plyn a elektrickú energiu, ak na dodávku týchto služieb a energií (voda, plyn a elektrická energia) nemá nájomca uzatvorenú samostatnú zmluvu o ich dodávke s jednotlivými dodávateľmi (Článok V. bod 6/ tejto zmluvy). Platby za odber vody, plynu a elektrickej energie za obdobie odo Dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe faktúr vystavených prenajímateľom.

12/ Nájomca je povinný zdržať sa zásahov do práv prenajímateľa nad rámec dohodnutý v tejto zmluve.

13/ Nájomca je povinný realizovať bežnú údržbu a drobné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady. Potreby údržby a opráv nad tento rámec je povinný okamžite hlásiť prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie. Zmluvné strany sa dohodli, že na výklad pojmov bežná údržba a drobné opravy sa pre účely tejto zmluvy použijú ustanovenia nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení účinnom ku dňu podpisu tejto zmluvy.

14/ Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu, pri zohľadnení povahy nájomcovej prevádzkovej činnosti.

15/ Pri poškodení alebo odcudzení vecí nájomcu, prenajímateľ nezodpovedá za s tým súvisiace

škody, okrem prípadov prenajímateľovho úmyslu alebo hrubej nedbanlivosti alebo ak by prenajímateľ sám (priamo alebo prostredníctvom tretích osôb) veci poškodil alebo odcudzil (prenajímateľom sa na účely tejto zmluvy rozumejú všetci funkcionári, zamestnanci prenajímateľa ako aj jeho zmluvní a iní partneri).

16/ Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré zavinene spôsobí v Predmete nájmu, príp. aj za škody zavinene spôsobené na susedných priestoroch alebo objektoch.

17/ Nájomca je oprávnený mať v Predmete nájmu sídlo, resp. miesto podnikania, ale iba po dobu trvania nájmu a je povinný najneskôr ku dňu ukončenia nájmu podať návrh registrovému súdu na zmenu sídla, resp. nahlásiť zmenu miesta podnikania príslušnému úradu. Rovnopisom tohto podania je povinný sa preukázať pri odovzdávaní a preberaní Predmetu nájmu prenajímateľovi.

18/ Nájomca je povinný pri ukončení nájmu vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v takom stave, ako ho prevzal, s prihliadnutím na bežné a obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na stavebné úpravy, ktoré v zmysle tejto zmluvy odsúhlasil prenajímateľ alebo ktoré bol inak oprávnený vykonať a s novou hygienickou maľbou. Ak nájomca vykonal stavebné práce resp. stavebné úpravy v Predmete nájmu, nie je povinný pri skončení nájomného vzťahu vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu, t. j. nie je povinný odstrániť vykonané stavebné práce resp. úpravy za predpokladu, že nájomca tieto nevykonával v rozpore so zmluvou.

19/ Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na účely dohodnuté v tejto zmluve. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu podľa tejto zmluvy do podnájmu inej právnickej osobe s podmienkou splnenia ohlasovacej povinnosti voči prenajímateľovi. Ohlasovaciu povinnosť je povinný splniť najmenej 1 kalendárny mesiac vopred, a to písomným ohlásením. Za všetky škody spôsobené podnájomníkom na majetku prenajímateľa v takom prípade prenajímateľovi zodpovedá nájomca.

20/ Ukončením zmluvy o nájme:

- a) sa končí aj podnájomný vzťah alebo
- b) ak podnájomca požiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, zaväzuje sa prenajímateľ, po písomnom odporúčení nájomcu, prednostne uzavrieť nájomnú zmluvu s podnájomcom za rovnakých podmienok aké boli v čase ukončenia zmluvy dohodnuté s nájomcom.

21/ Nájomca je povinný rešpektovať dohodnuté vstupy do areálu priemyselného parku a Predmetu nájmu. Tieto sú vyznačené v prílohe č. 5. Zmluvné strany sa dohodli, že reguláciou vstupov do areálu nesmie byť činnosť nájomcu, prípadne podnájomcov v Predmete nájmu, nad nevyhnutnú mieru obmedzená alebo ohrozená.

22/ Nájomca, prípadne podnájomca sú oprávnení umiestniť na vonkajšiu stranu Výrobnej haly na

svoje náklady náписы alebo logá s obchodnými menami a/alebo predmetom činnosti. Pokiaľ ide o úradné povolenia v súvislosti s umiestnením takých nápisov alebo log, prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť.

23/ Nájomca sa zaväzuje v prípade vytvárania nových pracovných miest uprednostňovať uchádzačov o prácu s trvalým bydliskom v obci, ktorá je prenajímateľom. Toto ustanovenie sa nijakým spôsobom nedotýka:

- a) prijímania zamestnancov v prípade, ak sú na vytvárané pracovné miesta potrebné zvláštne kvalifikačné predpoklady, ktoré žiaden uchádzač s trvalým pobytom v obci, ktorá je prenajímateľom, nespĺňa alebo
- b) ak iní uchádzači o zamestnanie (ktorí nemajú trvalý pobyt v obci, ktorá je prenajímateľom) sú inak z iných dôvodov lepšie vhodní na dané pracovné miesta alebo
- c) ak o vytvárané pracovné miesto nie je zo strany obyvateľov s trvalým pobytom v obci, ktorá je prenajímateľom, záujem alebo
- d) ak by takýto postup bol v rozpore s príslušnými právnymi predpismi.

Článok VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1/ Prenajímateľ prehlasuje a zaväzuje sa že:

- a) Predmet nájmu nikomu neprenajal, ani tretej osobe inak odplatne, ani bezodplatne neposkytol,
- b) neuskutočnil, ani neuskutoční v budúcnosti, akýkoľvek právny alebo faktický úkon, ktorý by mohol znemožniť, obmedziť, alebo čo i len ohroziť splnenie záväzkov prenajímateľa podľa tejto zmluvy alebo užívanie Predmetu nájmu nájomcom alebo prípadným podnájomníkom,
- c) uzavretím tejto zmluvy nadobudne nájomca a prípadný podnájomník priamy, bezodplatný a neobmedzený prístup na verejnú komunikáciu, ktorá s Predmetom nájmu bezprostredne susedí,
- d) Predmet nájmu nie je predmetom exekúcie, výkonu rozhodnutia, dobrovoľnej dražby resp. nie je súčasťou konkurznej podstaty, ani predmetom akéhokoľvek obdobného konania,
- e) získal a má k dispozícii všetky potrebné súhlasy a vyjadrenia orgánov prenajímateľa ako obce na uzatvorenie tejto zmluvy a že boli splnené všetky podmienky predpísané aplikovateľnými predpismi týkajúcimi sa nakladania s majetkom prenajímateľa ako obce,
- f) nevykoná akýkoľvek faktický alebo právny úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo obmedziť realizáciu resp. implementáciu a naplnenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve (Článok IV. tejto zmluvy),
- g) súhlas SARIO so stavebnými prácami resp. úpravami v/na Predmete nájmu podľa dohody medzi prenajímateľom a SARIO, sa vyžaduje iba pre stavebné práce resp. úpravy

veľkého rozsahu,

h) uhradí nájomcovi všetku škodu, vrátane ušlého zisku, ak poruší vyššie uvedené prehlásenia.

2/ Prenajímateľ je povinný v dohodnutom termíne (Deň protokolárneho odovzdania) odovzdať nájomcovi Predmet nájmu v rozsahu dohodnutom touto zmluvou a v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

3/ Prenajímateľ je povinný rešpektovať pri výkone svojich práv práva nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy.

4/ Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.

5/ Prenajímateľ je povinný poskytovať nájomcovi súčinnosť pri realizácii jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy.

6/ Prenajímateľ je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel na vlastné náklady. Akékoľvek opravy a údržbu nad mieru dohodnutú v Článku VI. bod 13/ tejto zmluvy, vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady.

7/ Prenajímateľ je povinný v prípade hrozby bezprostrednej škody na Predmete nájmu alebo v prípade potreby neodkladného stavebného zásahu do Predmetu nájmu, ktorým by sa zabránil vznik škody, bezodkladne zakročiť a vykonať úkony smerujúce k náprave. V prípade nesplnenia tejto povinnosti môže nájomca po márnom uplynutí 3 dní sám vykonať úkony smerujúce k náprave a prenajímateľ je povinný nahradiť nájomcovi vynaložené náklady.

8/ Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečovať riadne poskytovanie služieb (okrem služieb špecifikovaných v čl. V bod 6. tejto zmluvy), spojených s užívaním Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.

9/ Prenajímateľ je povinný zabezpečiť protipožiarnu ochranu areálu priemyselného parku a objektov a v prípade vzniku požiaru zabezpečiť bezodkladnú likvidáciu následkov požiaru.

10/ Prenajímateľ sa zaväzuje, že zabezpečí celoročnú údržbu a čistenie ciest v areáli a iných prístupových komunikácií až po verejnú cestu (prípadná povinnosť prenajímateľa udržiavať verejnú cestu touto zmluvou nie je dotknutá), vrátane zelene, údržbu vonkajšieho osvetlenia areálu, čistenie odpadových vôd, kontrolu vstupu do areálu a jeho stráženie po pracovnej dobe nájomcu. Cena za tieto služby je zahrnutá v dohodnutom nájomnom.

11/ Protipožiarnu ochranu, stráženie a kontrolu vstupu do areálu je prenajímateľ oprávnený

zabezpečiť aj prostredníctvom technických prostriedkov.

12/ Prenajímateľ je povinný vo Výrobnej hale zabezpečiť pravidelné vykonávanie revízií (odborných prehliadok, skúšok) plynových zariadení (kotlov), komínov a bleskozvodov v súlade s platnou právnou úpravou.

Článok VIII.

Skončenie nájmu

1/ Nájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím doby nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, resp. pokiaľ nájomca nevyužije svoje právo uzatvoriť s prenajímateľom novú nájomnú zmluvu podľa čl. IV. tejto zmluvy.

2/ Pre prípad hrubého porušenia práv, povinností a záväzkov dohodnutých v tejto zmluve, resp. stanovených všeobecne záväzným právnym predpisom ktoroukoľvek zmluvnou stranou, si zmluvné strany dohodli, že druhá zmluvná strana môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, a to po márnom uplynutí primeranej lehoty, ktorú poskytla porušujúcej strane na vykonanie nápravy. Primeraná lehota na nápravu sa poskytuje na základe písomnej výzvy na nápravu druhej zmluvnej strany s uvedením tých skutočností, ktoré považuje za hrubé porušenie práv, povinností a záväzkov dohodnutých v tejto zmluve, resp. stanovených všeobecne záväzným právnym predpisom. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného prejavu o odstúpení zmluvnej strane, ktorá zmluvu porušila.

3/ Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že bez ohľadu na skutočnosť, že ide o nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú, nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu v nasledovných prípadoch:

- a) nájomca zatvorí resp. zruší prevádzku, resp. prevádzkareň v Jaklovciach alebo
- b) nájomca rozhodne o zrušení nájmu.

Výpovedná lehota v takom prípade je 6-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede prenajímateľovi, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

4/ Pri ukončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný najneskôr v deň jeho ukončenia, resp. v prípade odstúpenia od zmluvy prenajímateľom podľa bodu 2/ tohto Článku do 10 pracovných dní od ukončenia nájomného vzťahu prenajímateľovi protokolárne odovzdať Predmet nájmu bez nároku na akékoľvek náhrady v stave, v akom ich od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a stavebné úpravy, ktoré boli vykonané v súlade s touto zmluvou. Zmluvné strany sa dohodli, že uskutočnené stavebné úpravy nebudú odstraňované.

5/ Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov investovaných do Predmetu nájmu, ak sa nájom



skončí z dôvodu zavinenia na strane nájomcu.

6/ Zmluvné strany sa dohodli, že sú povinné bezodkladne nahlásiť druhej zmluvnej strane zmenu adresy sídla. Ak písomnosti v súvislosti s touto zmluvou nie je možné doručiť druhej zmluvnej strane na adresu sídla uvedenú v obchodnom alebo obdobnom registri, resp. adresu uvedenú v tejto zmluve (ak sa líši od predošlých), považuje sa za doručenie uplynutím tretieho dňa od jej uloženia na pošte a všetky následky znáša zmluvná strana, ktorá neohlásila zmenu sídla. Rovnaké právne následky má aj odmietnutie prevzatia týchto písomností, resp. ich nevyzdvihnutie v úložnej lehote na pošte. Opätovné doručenie výzvy, výpovede a odstúpenia sa nevyžaduje.

Článok IX.

Kontrola

1/ Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi dvakrát ročne vstup do Predmetu nájmu na účely kontroly stavu Predmetu nájmu. V prípade, ak prenajímateľ preukáže oprávnený dôvod na kontrolu stavu Predmetu nájmu častejšie ako dvakrát ročne, je nájomca povinný umožniť kontrolu aj častejšie, avšak vždy iba v primeranom rozsahu, pričom kontroly nesmú nájomcu neprimerane obťažovať alebo obmedzovať. Také kontroly je možné vykonať len v prítomnosti zástupcov nájomcu počas pracovných hodín nájomcu a na základe oznámenia o úmysle vykonať kontrolu, ktorú musí byť nájomcovi oznámené 7 pracovných dní vopred. Pri vykonaní kontroly musí byť prítomný štatutárny orgán obce.

2/ Nájomca je na požiadanie prenajímateľa povinný k 1. januáru kalendárneho roka predložiť prenajímateľovi poistenie podľa Článku VI. bod 2/ tejto zmluvy. Poistenie vzťahujúce sa na obdobie od podpisu nájomnej zmluvy do konca prvého kalendárneho roka, je povinný preložiť do 15 dní po podpise zmluvy.

Článok X.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1/ Prenajímateľ vyhlasuje, že obecné zastupiteľstvo obce Jaklovce svojim uznesením č. 241/2017 zo dňa 19.7.2017 dalo súhlas starostovi obce uzavrieť túto zmluvu, a to v súlade so všetkými príslušnými právnymi predpismi. Predmetné uznesenie je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými osobami zmluvných strán a účinnosť dňa 1.8.2017. Podmienkou pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy je jej zverejnenia na webovej stránke obce. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu na webovej stránke prenajímateľa (obce) v deň jej uzatvorenia.



3/ Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú, že:

- a) nebudú uskutočňovať podnikateľské aktivity, realizovať ani sprostredkovať obchody contra bono mores a poctivým obchodným stykom,
- b) pri výkone svojich práv vyplývajúcich z tejto zmluvy sa budú správať tak, aby sa nedotkli dobrého mena druhej zmluvnej strany,
- c) zdržať sa všetkého, čo by mohlo znevážiť alebo poškodiť dobré meno druhej zmluvnej strany.

4/ Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len formou písomných dodatkov.

5/ Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne upravené touto zmluvou, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom Slovenskej republiky a Obchodným zákonníkom Slovenskej republiky.

6/ Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach v slovenskom a 2 vyhotoveniach v nemeckom jazyku a každá zo zmluvných strán obdrží po podpise dve vyhotovenia, jednu v slovenskom a jednu v nemeckom jazyku. Zmluva je podpísaná v slovenskej a nemeckej jazykovej verzii, pričom pri výklade tejto zmluvy je rozhodná jej slovenská jazyková verzia.

7/ Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu podrobne preštudovali, jej obsahu porozumeli, že zmluva je vyjadrením ich pravej a skutočnej vôle a že zmluvu uzavreli dobrovoľne a nie za nápadne nevýhodných podmienok, ani v tiesni a na znak svojho súhlasu ju podpisujú.

V Jaklovciach dňa 31.07.2017

Prenajímateľ :

Obec Jaklovce



OBEC JAKLOVCE
Nová 464/81
055 61 Jaklovce
IČO: 00329207
DIČ: 2021259383

MVDr. Lukáš MITRÍK
na základe plnej moci

V Jaklovciach dňa 31.07.2017

Nájomca:

QESS s. r. o.

QESS s.r.o.
AUPARK TOWER
Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 47 103 701
Výrobná prevádzka
Poľná 673, 055 61 Jaklovce



Marek DEMKO
na základe plnej moci