2421012

PODNÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

Nájomca:	**Termálne kúpalisko Vincov les, s. r. o.**
Sídlo:	Vincov les 1900, 925 21 Sládkovičovo
IČO:	36 285 226
IČ DPH:	SK2022151153
Zapísaný v:	Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo 18244/T
Bankové spojenie:	SK25 0200 0000 0021 4383 9953
IBAN:	SUBASKBX
Konajúci:	Bc. Viktor Janko, konateľ
Kontaktná osoba:	Viktor Janko, tel.: 0911 458 059, e-mail: janko@vincovles.com

(ďalej len „**Nájomca**“)

a

Podnájomca:	**Bufet PARADISE, s. r. o.**
Sídlo:	Abrahámska 1345, 925 21 Sládkovičovo
IČO:	52357601
DIČ:	2121012971
Zapísaný v:	OR OS Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 44516/T
Bankové spojenie:	VÚB, a. s.
IBAN:	SK87 0200 0000 0041 2484 6751
Konajúci:	Mgr. Veronika Vargová
Kontaktná osoba:	Mgr. Veronika Vargová, tel.: 0948 087 778 e-mail: valova.veronika@gmail.com, info@robertvarga.sk

(ďalej len „**Podnájomca**“)

(Nájomca a Podnájomca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“)

Článok I
Predmet Zmluvy

1. Nájomca vyhlasuje, že na základe súhlasu vlastníka nehnuteľností - Mesto Sládkovičovo, Fučíkova 329, 925 21 Sládkovičovo, IČO: 00 306 177 - je oprávnený prenechať nasledovné nehnuteľnosti do podnájmu tretej osobe:

- **stavba,** súpis. č. 1725, postavená na pozemku, parcela registra C, č. 3482/1, o výmere 69 m², **z toho objekt A2 33,36 m2** druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Sládkovičovo, zapísaného na LV č. 1705, vedeným Okresným úradom Sládkovičovo, katastrálny odbor;
- **pozemok pred objektom**, parcela registra C, č. 3489/1, o výmere 3030 m², z toho k objektu A2 **60 m2**, druh pozemku: ostatná plocha, k. ú. Sládkovičovo, zapísaného na LV č. 1705, vedeným Okresným úradom Sládkovičovo, katastrálny odbor;
- **pozemok za objektom**, parcela registra C, č. 3489/1, o výmere 3030 m², z toho k objektu A2 **10,2 m2**, druh pozemku: ostatná plocha, k. ú. Sládkovičovo, zapísaného na LV č. 1705, vedeným Okresným úradom Sládkovičovo, katastrálny odbor;

-

pričom ich presná poloha vyplýva z **Prílohy č. 1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy (ďalej spolu len „**Nehnuteľnosť**").

2. Nájomca prenecháva Nehnuteľnosť do užívania Podnájomcovi v zmysle podmienok ustanovených v tejto Zmluve a Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť Nájomcovi za užívanie Nehnuteľnosti nájomné v zmysle čl. V tejto Zmluvy.

Článok II
Účel podnájmu

1. Nájomca prenecháva Podnájomcovi Nehnuteľnosť výlučne na účel: poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu a/alebo reštauračná činnosť, počas prevádzkových dní špecifikovaných v čl. V ods. 4 tejto Zmluvy a počas iných dní, ak sú splnené podmienky v zmysle tejto Zmluvy (ďalej len „**účel podnájmu**").
2. Podnájomca vyhlasuje, že si je vedomý, že účel podnájmu je podstatnou náležitosťou tejto Zmluvy a že Nehnuteľnosť je oprávnený užívať výlučne na tento účel.
3. Podnájomca vyhlasuje, že si pred samotným zahájením svojej činnosti, v súlade s účelom podnájmu, zabezpečí najneskôr ku dňu zahájenia prevádzky všetky potrebné úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov a technických noriem a rovnako sa zaväzuje počas celej doby podnájmu udržiavať všetky tieto povolenia v nepretržitej platnosti. Nemožnosť prevádzkovať činnosť Podnájomcu z dôvodu absencie týchto povolení alebo v dôsledku straty ich platnosti nemá žiadny vplyv na povinnosti Podnájomcu vyplývajúce z tejto Zmluvy, najmä povinnosť riadne platiť nájomné.

Článok III
Odovzdanie Nehnuteľnosti

1. Nájomca odovzdá Podnájomcovi Nehnuteľnosť ku dňu ..... v stave, ktorý v plnom rozsahu zodpovedá účelu podnájmu. Presný popis stavu Nehnuteľnosti bude špecifikovaný v preberacom protokole podpísanom obidvoma Zmluvnými stranami. Preberací protokol bude obsahovať najmä:

   a) stav Nehnuteľnosti,
   b) stav meračov,
   c) dátum odovzdania,
   d) podpisy oprávnených zástupcov Zmluvných strán.

2. Ku dňu skončenia podnájmu je Podnájomca povinný odovzdať Nehnuteľnosť v stave v akom ho od Nájomcu prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa Zmluvné

strany nedohodnú inak. Ak Podnájomca túto svoju povinnosť poruší a medzi Zmluvnými stranami nedôjde k inej dohode, Nájomca je oprávnený uviesť Nehnuteľnosť do pôvodného stavu sám a to na náklady Podnájomcu. Náklady spojené s uvedením Nehnuteľnosti do pôvodného stavu je Podnájomca povinný uhradiť Nájomcovi po ich riadnom preukázaní Nájomcom.

Článok IV
Práva a povinnosti Podnájomcu

1. Podnájomca je povinný kedykoľvek umožniť Nájomcovi prístup do Nehnuteľnosti za účelom kontroly, či Podnájomca užíva Nehnuteľnosť na dohodnutý účel a riadnym spôsobom a to vždy v prítomnosti Podnájomcu.
2. Podnájomca je povinný umožniť Nájomcovi alebo ním povereným tretím osobám odbornú prehliadku Nehnuteľnosti a to po predchádzajúcom písomnom upozornení. Predchádzajúce písomne upozornenie Nájomcu sa nevyžaduje jedine v prípade havarijných situácií alebo v prípadoch, ktoré neznesú odklad.
3. Podnájomca je najneskôr do otvorenia letnej prevádzky príslušného kalendárneho roka povinný oznámiť Nájomcovi zoznam všetkých elektrospotrebičov, vrátane dokladu (správa/protokol) o vykonaní pravidelnej odbornej prehliadky a skúšky elektrických spotrebičov, v Nehnuteľnosti a to e-mailom na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Podnájomca nie je oprávnený používať iné spotrebiče ako tie, uvedené v zozname v zmysle tohto odseku Zmluvy. Nájomca je v záujme kontroly povinností Podnájomcu v zmysle tohto odseku Zmluvy oprávnený kedykoľvek vykonať kontrolu Nehnuteľnosti, vždy v prítomnosti Podnájomcu. V prípade zistenia porušenia povinností Podnájomcom v zmysle tohto odseku Zmluvy, Nájomca je oprávnený pozastaviť dodávku elektrickej energie do Nehnuteľnosti až do odstránenia stavu v rozpore s týmto odsekom Zmluvy. Porušenie ktorejkoľvek povinnosti Podnájomcu podľa tohto odseku Zmluvy bude zakladať oprávnenie Nájomcu odstúpiť od tejto Zmluvy v zmysle čl. VI ods. 3.1 písm. a) tejto Zmluvy.
4. Podnájomca je bez zbytočného odkladu povinný písomne oznámiť Nájomcovi potrebu akýchkoľvek opráv, ktoré je Nájomca povinný vykonať, okrem opráv, ktoré v súlade s ods. 7 tohto článku Zmluvy zabezpečuje Podnájomca na vlastné náklady, a umožniť mu vykonanie týchto opráv ako aj iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak Nájomcovi v súvislosti s porušením povinnosti Podnájomcu podľa tohto odseku Zmluvy vznikne akákoľvek škoda, je Podnájomca povinný Nájomcovi uhradiť túto škodu po jej riadnom preukázaní Nájomcom. Podnájomca rovnako nemá nároky, ktoré by mu inak patrili, pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Nehnuteľnosť pre vady veci, ktoré Nájomcovi včas neoznámil.
5. Podnájomca je povinný umožniť Nájomcovi vykonanie opráv podľa ods. 4 tohto článku Zmluvy a znášať obmedzenia v užívaní Nehnuteľnosti v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie Nehnuteľnosti. Rovnako je Podnájomca povinný za týmto účelom umožniť Nájomcovi alebo ním povereným tretím osobám odbornú prehliadku Nehnuteľnosti z dôvodu kontroly stavu zariadení a príslušenstva Nehnuteľnosti. Ak Podnájomca poruší akúkoľvek svoju povinnosť v zmysle tohto odseku Zmluvy, zodpovedá Nájomcovi za vzniknutú škodu. Podnájomca je povinný Nájomcovi uhradiť túto škodu po jej riadnom preukázaní Nájomcom. Podnájomca rovnako nemá nároky, ktoré by mu inak patrili, pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Nehnuteľnosť pre vady, ktorých odstránenie Podnájomca Nájomcovi neumožnil. Pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie Nehnuteľnosti vylúčené, Podnájomca nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác.

6. Podnájomca je povinný užívať Nehnuteľnosť v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodeniu a neprimeranému opotrebovaniu. Podnájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na Nehnuteľnosti, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržiavali v Nehnuteľnosti.
7. Podnájomca je povinný vykonať drobné opravy a bežnú údržbu Nehnuteľnosti na vlastné náklady, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Drobnou opravou a bežnou údržbou Nehnuteľnosti na tieto účely sa rozumie oprava alebo údržba, ktorej náklady neprevýšia sumu 250,- EUR. Ak Nájomcovi v súvislosti s porušením povinnosti Podnájomcu podľa tohto odseku Zmluvy vznikne akákoľvek škoda, je Podnájomca povinný ju uhradiť Nájomcovi po jej riadnom preukázaní Nájomcom. Podnájomca rovnako nemá nároky, ktoré by mu inak patrili, pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Nehnuteľnosť pre vady veci.
8. Podnájomca je povinný okamžite po vzniku havárie v Nehnuteľnosti upovedomiť Nájomcu o jej vzniku. Podnájomca je zároveň v prípade vzniku havárie povinný okamžite začať s jej odstraňovaním tak, aby Nájomcovi nevznikala ďalšia škoda.
9. Podnájomca je v Nehnuteľnosti povinný zabezpečiť splnenie všetkých požiadaviek vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany a na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečovať plnenie týchto povinností počas celej doby podnájmu. Rovnako je Podnájomca v Nehnuteľnosti povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia a majetku tretích osôb, ktoré sa počas doby podnájmu budú v Nehnuteľnosti zdržovať a preberá na seba zodpovednosť za trvalé zachovanie takéhoto stavu. Nájomcovi z dôvodu porušenia povinností Podnájomcu podľa tohto bodu nevznikajú žiadne povinnosti a záväzky.
10. V prípade, ak v súvislosti s porušením povinností Podnájomcu podľa ods. 9 tohto článku Zmluvy, vznikne Nájomcovi škoda alebo mu bude udelená sankcia, Podnájomca sa zaväzuje takúto škodu alebo sankciu Nájomcovi uhradiť v celom rozsahu a to po jej riadnom preukázaní Nájomcom. Ak takúto škodu alebo sankciu uhradí Nájomca, Podnájomca je povinný náklady Nájomcu súvisiace s úhradou škody alebo sankcie Nájomcovi zaplatiť.
11. Počas celej doby platnosti tejto Zmluvy je Podnájomca oprávnený vykonávať akékoľvek zmeny alebo úpravy Nehnuteľnosti len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu a na vlastné náklady. Podnájomca je súčasne v plnom rozsahu zodpovedný za vhodnosť alebo dostatočnosť technického riešenia zmeny alebo úpravy Nehnuteľnosti a za jeho súlad s technickými normami a právnymi predpismi.
12. Podnájomca je povinný dodržiavať všetky platné bezpečnostné, protipožiarne, hygienické predpisy, ako aj ustanovenia zákona č. 377/2004 o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
13. Podnájomca nie je oprávnený povoliť vstup neoprávneným osobám tak do Nehnuteľnosti, ako ani do celého areálu Termálneho kúpaliska Vincov les, Sládkovičovo. Za oprávnené osoby v nadväznosti na predošlú vetu sa považujú iba: i) osoby zodpovedné za zásobovanie prevádzky Podnájomcu v nevyhnutnom rozsahu, ii) osoby zodpovedné za servisovanie prevádzky Podnájomcu a iii) zamestnanci Podnájomcu. Porušenie povinnosti Podnájomcu podľa tohto odseku Zmluvy bude zakladať oprávnenie Nájomcu odstúpiť od tejto Zmluvy v zmysle čl. VI ods. 3.1 písm. a) tejto Zmluvy.
14. Podnájomca je povinný zabezpečovať zásobovanie svojej prevádzky najmä v čase mimo otváracej doby termálneho kúpaliska, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Bufet, ktorý prevádzkuje Podnájomca, môže byť otvorený len v čase otvorenia termálneho kúpaliska, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Podnájomca sa súčasne zaväzuje prevádzkovať

bufet v Nehnuteľnosti výlučne počas prevádzkových dní, resp. počas „naviac" dní v zmysle čl. V ods. 8 tejto Zmluvy.

15. Podnájomca nie je oprávnený mimo jemu presne vymedzenej polohy Nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 1 tejto Zmluvy, ani v jeho blízkom okolí (okrem novo vybudovaného chodníka podľa pôdorysu), rozkladať žiadne hnuteľné veci, najmä stoly, stoličky, slnečníky, chladiace a čapovacie zariadenia, reklamné tabule, bannery, označenia, hracie automaty, kvety alebo svojou povahou podobné hnuteľné veci, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Porušenie povinnosti Podnájomcu podľa tohto odseku Zmluvy bude zakladať oprávnenie Nájomcu odstúpiť od tejto Zmluvy v zmysle čl. VI ods. 3.1 písm. a) tejto Zmluvy.
16. Podnájomca nie je oprávnený porušovať plombu elektromeru na Nehnuteľnosti.
17. Podnájomca je v Nehnuteľnosti povinný pravidelne a na vlastné náklady udržiavať čistotu a poriadok.

Článok V
Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na odplate za podnájom Nehnuteľnosti vo výške **3.169,20 € bez DPH, (slovom: tritisícjednostošesťdesiatdeväť eur aj 20 centov) za kalendárny rok** (ďalej len „**nájomné**"). **Cena za m2 / 95,- € bez DPH.**
2. Podnájomca je, popri nájomnom, povinný uhradiť Nájomcovi prevádzkové náklady mesačne počas fungovania prevádzky do dátumu splatnosti vystavenej faktúry a to:
   a) paušálne náklady za dodanú vodu a stočné vo výške 33,00 €+ DPH
   b) paušálne náklady za odvoz komunálneho odpadu vo výške 260,00 € + DPH
   c) spotrebu elektrickej energie vo výške 575,00 € + DPH.
   Ak v priebehu platnosti zmluvy sa Podnájomca stane platcom DPH je povinný Nájomcu o tejto novej skutočnosti informovať a to písomne.

   Zmluvné strany sú povinné raz za rok spotrebu týchto médií vyúčtovať a vysporiadať medzi sebou prípadný nedoplatok alebo preplatok a to najneskôr do 30. Novembra príslušného kalendárneho roka. Podnájomca je povinný umožniť Nájomcovi alebo ním poverenej osobe kontrolu spotreby energií za účelom zistenia ich skutočnej spotreby pre potreby ich fakturácie a poskytnúť Nájomcovi alebo ním poverenej osobe všetku potrebnú súčinnosť.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájomné v zmysle ods. 1 tohto článku Zmluvy a prevádzkové náklady v zmysle ods. 2 tohto článku Zmluvy predstavujú odplatu za užívanie Nehnuteľnosti za obdobie 62 dní a to za mesiace júl a august príslušného kalendárneho roku (ďalej len „**prevádzkové dni**"), počas ktorých je otvorená prevádzka Termálneho kúpaliska Vincov les. Nájomca si za zvyšnú časť kalendárneho roka nájomné ani prevádzkové náklady neuplatňuje, okrem prípadu uvedeného v ods. 7 tohto článku Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vystaviť faktúru za nájomné a prevádzkové náklady za prvý rok platnosti tejto Zmluvy po podpise tejto Zmluvy, so splatnosťou **31.03.2021**. Zmluvné strany sa súčasne v súlade s ust. § 36 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka dohodli na rozväzovacej podmienke a to, že **v prípade ak Podnájomca neuhradí nájomné a prevádzkové náklady v lehote splatnosti podľa tohto odseku Zmluvy, táto Zmluva stráca platnosť a účinnosť**.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca je povinný zaplatiť nájomné za ďalšie kalendárne roky, vždy do **31. Marca** príslušného kalendárneho roka na základe faktúry vystavenej Nájomcom, ako aj prevádzkové náklady do dátumu splatnosti vystavenej

faktúry. Zmluvné strany sa súčasne v súlade s ust. § 36 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka dohodli na rozväzovacej podmienke a to, že **v prípade ak Podnájomca neuhradí nájomné a prevádzkové náklady v lehote splatnosti podľa tohto odseku Zmluvy, táto Zmluva stráca platnosť a účinnosť**.

6. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať svoje záväzky v zmysle tejto Zmluvy vždy bezhotovostným prevodom na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
7. Zmluvné strany berú na vedomie možnosť, že v prípade priaznivých poveternostných podmienok bude Termálneho kúpalisko Vincov les v prevádzke aj nad rámec prevádzkových dní vymedzených v ods. 3 tohto článku Zmluvy, či už pred alebo po dotknutom období. Vzhľadom na to, že Podnájomca prejavil záujem užívať Nehnuteľnosti na dohodnutý účel (účel podnájmu) aj počas týchto dní nad rámec prevádzkových dní, Zmluvné strany sa pre tento prípad dohodli na nasledovných podmienkach:

   a) Nájomca oznámi Podnájomcovi rozšírenie prevádzkových dní (konkrétne dni v kalendárnom mesiaci) nad rámec prevádzkových dní v zmysle ods. 3 tohto článku Zmluvy jeden (1) týždeň pred plánovaným prvým dňom rozšíreného obdobia a to e-mailom na adresu kontaktnej osoby Podnájomcu, uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy,
   b) v prípade záujmu Podnájomca oznámi túto skutočnosť Nájomcovi e-mailom a to do troch (3) dní odo dňa oznámenia Nájomcu v zmysle písm. a) tohto odseku Zmluvy,
   c) Nájomca za rozšírené prevádzkové dni vystaví daňový doklad (faktúru), so splatnosťou do prvého dňa dotknutého obdobia (rozšíreného prevádzkového obdobia). Výška nájomného podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy a prevádzkové náklady podľa ods. 2 tohto článku Zmluvy budú pomerne prepočítané na jednotlivé dni nad rámec prevádzkových dní,
   d) Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak Podnájomca neuhradí faktúru v zmysle písm. c) tohto odseku Zmluvy v lehote jej splatnosti, Nájomca je oprávnený odpojiť Nehnuteľnosť od elektriny a znemožniť tak jej užívanie počas „naviac dní", t. j. dní nad rámec prevádzkových dní. Tým nie je dotknuté ničím nerušené právo Podnájomcu užívať Nehnuteľnosť počas prevádzkových dní.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že za obdobie, kedy Podnájomca nebude môcť užívať Nehnuteľnosť na dohodnutý účel (účel podnájmu) z dôvodu vyššej moci, t. j. v prípade udalostí, ktoré nie sú závislé od vôle Zmluvných strán a tieto ich nemôžu ovplyvniť, Nájomca vráti Podnájomcovi pomernú časť nájomného do 30. Novembra príslušného kalendárneho roka.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo raz ročne jednostranne (stačí aj zaslaním e-mailu na adresu Podnájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy) upraviť výšku nájomného na ďalšie obdobie o výšku medziročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien, oficiálne zistenej a uverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Článok VI
Doba podnájmu a skončenie podnájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa podpísania tejto Zmluvy do **31.12.2022**.
2. Ak sa ktorákoľvek Zmluvná strana rozhodne nepokračovať v zmluvnom vzťahu, založeného touto Zmluvou, a ukončiť ho uplynutím doby podnájmu podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy, je táto Zmluvná strana povinná písomne oznámiť svoje rozhodnutie druhej

Zmluvnej strane najneskôr 2 mesiace pred uplynutím dojednanej doby podnájmu. V prípade, ak žiadna zo Zmluvných strán neoznámi svoj úmysel ukončiť zmluvný vzťah spôsobom a v lehote uvedenej v prvej vete tohto odseku Zmluvy, doba podnájmu sa automaticky predĺži o ďalší rok a to aj opakovane.

3. Pred uplynutím doby podnájmu môžu Zmluvné strany ukončiť Zmluvu písomnou dohodou alebo výpoveďou. Zmluvu je možné písomne vypovedať z týchto dôvodov:

   3.1 Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu ak:
   a) Podnájomca užíva Nehnuteľnosť v rozpore so Zmluvou;
   b) Podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Nehnuteľnosť, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
   c) bolo rozhodnuté o odstránení Nehnuteľnosti alebo o jej zmenách, čo bráni užívať Nehnuteľnosť;
   d) Podnájomca prenechá Nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu bez súhlasu Nájomcu.

   3.2 Podnájomca môže písomne vypovedať Zmluvu ak:
   a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Nehnuteľnosť prenajal,
   b) Nehnuteľnosť sa stala bez zavinenia Podnájomcu nespôsobilá na dojednané užívanie,
   c) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5, ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

   Výpovedná lehota je 1 mesiac; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4. Nájomca môže kedykoľvek odstúpiť od Zmluvy, ak Podnájomca napriek písomnej výstrahe užíva Nehnuteľnosť alebo ak trpí užívanie Nehnuteľnosti takým spôsobom, že Nájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
5. V prípade skončenia Zmluvy počas prevádzkových dní, a/alebo bezprostredne (7 a menej dní) pred začiatkom prevádzkových dní, je Podnájomca povinný vypratať Nehnuteľnosť do dvoch (2) dní odo dňa skončenia Zmluvy. V ostatných prípadoch skončenia Zmluvy je Podnájomca povinný vypratať Nehnuteľnosť do desiatich (10) dní odo dňa skončenia Zmluvy. Ak Podnájomca poruší túto svoju povinnosť, Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Nájomca je oprávnený vypratať Nehnuteľnosť, odstrániť všetky úpravy, vykonať opravy a uviesť Nehnuteľnosť do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Podnájomcovi. Nájomca je v tomto prípade oprávnený použiť svojpomoc v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a má nárok na úhradu všetkých súvisiacich nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s vypratáním Nehnuteľnosti a jej uvedením do pôvodného stavu. Nájomca má voči hnuteľným veciam Podnájomcu, vyprataných z Nehnuteľnosti, zádržné právo a to až do zaplatenia všetkých nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s vypratáním Nehnuteľnosti a jej uvedením do pôvodného stavu.

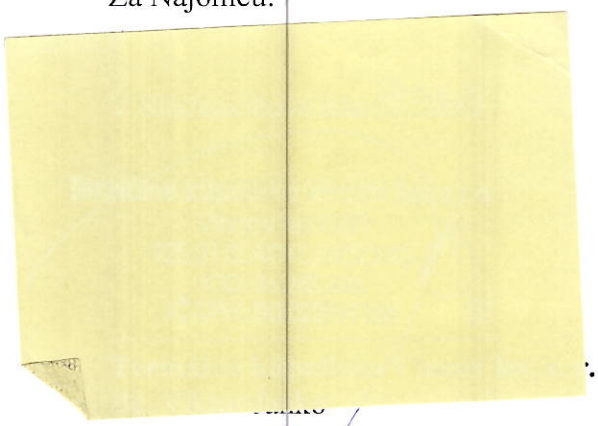
Článok VII
Záverečné ustanovenia

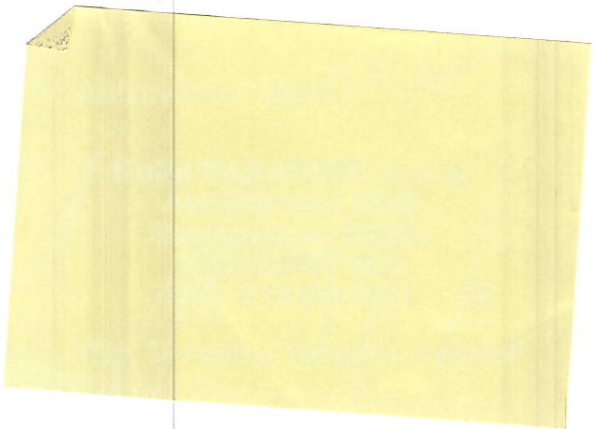
1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami.
2. Táto Zmluva nahrádza akékoľvek predchádzajúce dojednania Zmluvných strán.

3. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je možné vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami Zmluvných strán.
4. Podnájomca nie je bez písomného súhlasu Nájomcu oprávnený postúpiť akékoľvek svoje práva podľa tejto Zmluvy tretej osobe, najmä ale nie výlučne nie je oprávnený prenechať Nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu akejkoľvek tretej osobe.
5. Všetky oznámenia a písomnosti medzi Zmluvnými stranami, týkajúce sa realizácie predmetu Zmluvy, vrátane ukončenia Zmluvy, musia byť vykonané v písomnej podobe a druhej Zmluvnej strane doručené buď osobne alebo doporučeným listom, či inou formou registrovaného poštového styku na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy, alebo do elektronickej schránky v zmysle zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente), ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Za doručenie písomnej poštovej zásielky podľa tohto odseku Zmluvy sa považuje aj vrátenie tejto zásielky s vyznačením pošty: „neprevzal v odbernej lehote", alebo vrátenie poštovej zásielky s vyznačením pošty: „adresát neznámy". V prípade oznámenia, výpovede alebo odstúpenia doručeného osobne, sa tieto považujú za doručené dňom osobného doručenia, a to aj v prípade ak adresát odmietne oznámenie, výpoveď alebo odstúpenie prevziať. Podanie urobené elektronickou formou, ak sa Zmluvné strany dohodnú aj na elektronickej forme komunikácie na účely plnenia Zmluvy, sa považuje za doručené momentom jeho prijatia na elektronickú adresu určenú druhou Zmluvnou stranou. Doručovanie podľa zákona o e-Governmente sa spravuje týmto zákonom.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých dva (2) obdrží Nájomca a dva (2) Podnájomca.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú ako prejav svojej slobodnej, vážnej a určitej vôle.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je:

Príloha č. 1: Poloha Nehnuteľnosti

Za Nájomcu:



. o.

Za Podnájomcu: