Príloha č. 2: Návrh nájomnej zmluvy

Nájomná zmluva č. .....

(ďalej len „**Zmluva**")
uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	**Mesto Trenčín**
sídlo:	Mierové nám. 1/2, 911 64 Trenčín
zastúpený:	Mgr. Richard Rybníček, primátor
IČO:	00 312 037
DIČ:	2021079995
bankové spojenie:	ČSOB, a.s. korporátna pobočka Trenčín
IBAN:	SK61 7500 0000 0000 2558 1243
SWIFT/BIX:	CEKOSKBX
variabilný symbol:	.....
kontaktná osoba:	Andrea Fraňová, útvar majetku mesta
tel.:	032-6504 462
e-mail:	andrea.franova@trencin.sk

(ďalej len „prenajímateľ")

a

Nájomca:	
obchodné meno:	Merton, s.r.o.
sídlo:	Drietoma 30, 913 03 Drietoma
zastúpený:	Lukáš Sládkovič - konateľ
IČO:	51713527
DIČ:	
IČ DPH:	nie je platca DPH
bankové spojenie:	
IBAN:	
tel.:	
e-mail:	

(ďalej len „nájomca")
(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „**zmluvné strany**")

Článok I.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je dohoda zmluvných strán o podmienkach nájmu nehnuteľností v k.ú. Trenčín:
   „Zelený most – ulica (Fiesta) – objekt F3 - SO 133 – chill-out, event centrum / bistro, kaviareň, bufet".
   Jedná sa o tretí objekt v smere od centra mesta. Objekt je dvojpodlažný, s otvoreným interiérovým schodiskom, pod ktorým je na prízemí umiestnený

príručný sklad. Do objektu sa vstupuje cez zádverie, z ktorého je aj prístup do wc pre imobilných. Prevádzkovateľ je počas otváracích hodín objektu povinný toto wc sprístupniť aj návštevníkom mosta, ktorí nie sú hosťami samotného objektu, pričom službu môže spoplatniť primerane regionálnym aktuálnym cenám.
Zo zádverie na prízemí je vstup do samotného objektu s pracovným pultom, za ktorým sú umiestnené umyváreň a kuchyňa. Za touto kuchyňou je chodba, z ktorej je prístupné zázemie zamestnancov – šatňa s wc a so sprchou a sklad bistra, vedľa ktorého je umiestnený sklad odpadu. Na druhom poschodí je priestor bistra s prístupom na balkónovú terasu a wc pre návštevníkov a upratovacia komora.
Súčasťou predmetu nájmu je aj celoročná terasa prislúchajúca k prevádzke vyznačená v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy.
(ďalej všetko spoločne len „Predmet nájmu").

2. Celková úžitková interiérová plocha objektu je 182,86 m². Úžitková plocha prízemia je 93,59 m², úžitková plocha poschodia je 89,27 m². Z poschodia je výstup na malú uzavretú terasu (balkón s rozlohou 13,51 m²), na ktorej je možné umiestniť cca 12 exteriérových miest. Plocha celoročnej terasy je 30 m².
3. Predmet nájmu prenecháva prenajímateľ do užívania nájomcovi za účelom prevádzkovania bistra, kaviarne, t.j. objekt by mal poskytovať hlavne pohostinské služby, príprava a podávanie jedál a nápojov.
4. Prevádzkovateľom bistra, kaviarne v Predmete nájmu, ako aj poskytovateľom doplnkových činností podľa prílohy č. 2 tejto Zmluvy môže byť výlučne nájomca (t.j. všetky daňové doklady vydávané zákazníkom musia byť vydané v mene as na účet nájomcu). V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností podľa tohto ustanovenia má prenajímateľ nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 5.000,- €, a to aj opakovane za každé porušenie a zároveň má právo od tejto Zmluvy odstúpiť , a to bez ohľadu na úhradu zmluvnej pokuty.
5. Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu poskytovať sortiment a doplnkové činnosti v súlade s Prílohou č. 2 – Základná funkčná charakteristika objektu, ktorú predložil v obchodnej verejnej súťaži výsledkom ktorej je uzatvorenie tejto nájomnej zmluvy. Akékoľvek zmeny v ponúkanom sortimente alebo doplnkových činnostiach môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so skutočnosťou, že Predmet nájmu sa nachádza na miestnej ceste, ktorej vlastníkom v súlade so znením so znením § 4b ods. 1 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) je prenajímateľ a pre účely využívania časti predmetu nájmu – celoročnej terasy v súlade s touto Zmluvou je povinný mať vydané právoplatné rozhodnutie cestného správneho orgánu o povolení zvláštneho užívania miestnej komunikácie.

Článok II.
Prevzatie Predmetu nájmu

1. Nájomca berie na vedomie, že v čase uzatvorenia tejto Zmluvy je Zelený most – ulica (Fiesta), na ktorom má byť umiestnený Predmet nájmu v rekonštrukcii, a prevzatie Predmetu nájmu nie je možné ihneď po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy. Predmet nájmu sa nájomca zaväzuje prevziať v lehote do 15 dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa na prevzatie Predmetu nájmu. Výzvu

na prevzatie Predmetu nájmu zašle Prenajímateľ nájomcovi najneskôr 3 mesiace pred aktuálne dohodnutým zmluvným terminom zhotovenia diela rekonštrukcie Zeleného mosta – ulica (Fiesta).

2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s prevzatím Predmetu nájmu podľa ods. 1 tohto článku má Prenajímateľ nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 500,- € za každý aj začatý deň omeškania. Popri nároku na úhradu zmluvnej pokuty z dôvodu omeškania nájomcu s prevzatím Predmetu nájmu podľa predchádzajúcej vety má Prenajímateľ aj právo na odstúpenie od tejto Zmluvy.
3. O prevzatí Predmetu nájmu na začiatku nájmu a aj pri skončení tejto Zmluvy spíšu zmluvné strany Preberací protokol, v ktorom bude presne zaznamenaný stav Predmetu nájmu v čase prevzatia, vrátane fotodokumentácie. Súčasťou protokolu musí byť vyhlásenie prenajímateľa, že Predmet nájmu odovzdáva a vyhlásenie nájomcu, že Predmet nájmu preberá. Protokol musí byť podpísaný oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Rovnaký protokol musí byť vyhotovený aj v prípade odovzdania Predmetu nájmu pri ukončení tejto Zmluvy.

Článok III.
Nájomné

1. Nájomné za Predmet nájmu je v súlade s ponukou Nájomcu vo verejnej obchodnej súťaži **11,- € mesačne za celý predmet nájmu**.
2. Nájomné je splatné vždy vopred na obdobie 6 mesiacov v kalendárnom roku, t.j za obdobie od 01.01. do 30.06. kalendárneho roka je nájomné splatné do 20.01. kalendárneho roka, a za obdobie od 01.07. do 31.12. kalendárneho roka je nájomné splatné do 20.07. kalendárneho roka, s výnimkou prvého nájomného, ktoré je nájomca povinný uhradiť v lehote do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v časti článku III., a to v alikvotnej sume podľa doby odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v časti článku III do 30.06 alebo do 31.12. podľa tohto ustanovenia.
3. Nájomné je nájomca povinný uhradiť v prospech účtu prenajímateľa **SK61 7500 0000 0000 2558 1243, VS: .....** Nájomné sa považuje za uhradené v deň pripísania úhrady na účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne zvýšiť nájomné o hodnotu priemernej medziročnej miery rastu spotrebiteľských cien za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka (inflácia), zverejnenú Štatistickým úradom SR. Hodnotu takto zvýšeného nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi vždy najneskôr do 31.03. príslušného kalendárneho roka. Takto zvýšené nájomné je prenajímateľ povinný platiť odo dňa uvedeného v oznámení o zmene ceny nájmu, pričom rozdiel za obdobie odo dňa uvedeného v oznámení o zmene ceny nájmu do 30.06. kalendárneho roka uhradí nájomca spolu s nájomným za obdobie od 01.07. do 31.12. kalendárneho roka.
5. V prípade ak bude nájomca v omeškaní s platením nájomného, Prenajímateľ má nárok na úrok z omeškania vo výške 0,3 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
6. V nájomnom podľa ods. 1 tohto článku nie sú zahrnuté poplatky za energie spojené s užívaním Predmetu nájmu, ktoré znáša v plnej výške nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ zabezpečí dodávku elektrickej energie, dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd v Predmetu nájmu.

Meranie spotrebovanej vody pre celú stavbu Zeleného mosta – Ulica (Fiesta) bude v navrhovanej bet. prefabrikovanej vodomernej šachte VŠ1 mimo mosta na strane Zámostia. Predmet nájmu bude mať samostatnú prípojku pitnej vody DN 25mm, ktorá sa vybuduje v rámci areálového vodovodu. Na prívode do Predmetu nájmu bude v Predmete nájmu osadená podružná vodomerná zostava DN 25mm. Meranie elektrickej energie pre všetky objekty Zeleného mosta – Ulica (Fiesta) sa nachádza na začiatku mosta na strane Zámostia v elektromerovom rozvádzači, kde má Predmet nájmu samostatné meranie.

7. Presné podmienky dodávok energií a spôsob fakturácie bude predmetom samostatných zmlúv, ktoré je nájomca povinný uzatvoriť s prenajímateľom na základe výzvy prenajímateľa, najneskôr do 15 dní odo dňa prevzatia Predmetu nájmu v súlade s čl. II tejto Zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že až do momentu uzatvorenia zmlúv podľa tohto ustanovenia nie je Prenajímateľ povinný zabezpečiť dodávku energií do Predmetu nájmu. V prípade, ak nájomca predložené zmluvy v určenej lehote neuzatvorí s prenajímateľom je prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Zároveň má prenajímateľ nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 3.000,- €, a to bez ohľadu na to, či uplatní aj právo na odstúpenie od tejto Zmluvy.
8. Dodávky ostatných služieb (internet a pod.) si nájomca zabezpečí na vlastné náklady na základe osobitných zmlúv priamo s dodávateľmi týchto služieb.

Článok IV.
Vybavenie a užívanie Predmetu nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami určenými touto Zmluvou a jeho ponukou v obchodnej verejnej súťaži na prenájom Predmetu nájmu, najmä je povinný dodržiavať všetky podmienky uvedené v Prílohe č. 2 – Základná funkčná charakteristika objektu a v Prílohe č. 3 – Ponuka Nájomcu. Akékoľvek zmeny podmienok uvedených v Prílohe č. 2 a/alebo Prílohe č. 3 tejto Zmluvy podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu prenajímateľa.
2. V prípade porušenia povinnosti nájomcu dodržiavať všetky povinnosti určené v tejto Zmluve, v prílohe č. 2 a/alebo v Prílohe č. 3, pokiaľ za porušenie povinnosti nie je v tejto Zmluve dohodnutá samostatná zmluvná pokuta, má prenajímateľ nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- € za každé jednotlivé porušenie, a to aj opakovane, až do odstránenia porušenia.
3. Nájomca je povinný doručiť konkrétny návrh dizajnu interiéru a exteriéru Predmetu nájmu (v súlade s podmienkami uvedenými v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy) prenajímateľovi v lehote do 60 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Takto predložený návrh dizajnu interiéru a exteriéru Predmetu nájmu je nájomca oprávnený realizovať v predmete nájmu až po jeho odsúhlasení prenajímateľom. Nájomca je povinný akceptovať pripomienky prenajímateľa k predloženému návrhu dizajnu interiéru a exteriéru Predmetu nájmu, pričom prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi prípadné pripomienky prenajímateľa k predloženému návrhu dizajnu interiéru a exteriéru do 30 dní odo dňa predloženia návrhu.
4. V prípade omeškania nájomcu s predložením návrhu interiéru podľa ods. 3 tohto článku má prenajímateľ nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 100,- € za každý aj začatý deň omeškania.

5. Nájomca je povinný dodržať minimálny otvárací čas prevádzky v Predmete nájmu uvedený v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy. Skrátenie otváracieho času prevádzky v Predmete nájmu oproti času uvedenému v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak Prenajímateľ najmenej 1 mesiac pred dňom podujatia, ktoré bude organizované prenajímateľom alebo v spolupráci s prenajímateľom, písomne oznámi (stačí e-mailom) nájomcovi, že požaduje, aby počas podujatia bola prevádzka v Predmete nájmu otvorená, hoci sa bude podujatie konať v deň, počas ktorého v súlade s prílohou č. 2 je prevádzka zatvorená, alebo nad rámec minimálneho otváracieho času prevádzky je Nájomca povinný tejto žiadosti vyhovieť a prevádzku počas podujatia mať otvorenú.
6. Nájomca je povinný vybaviť Predmet nájmu a otvoriť prevádzku bistra, kaviarne v Predmete nájmu v súlade touto Zmluvou pre verejnosť najneskôr do 21 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo povolenia na predčasné užívanie stavby Zelený most – Ulica (Fiesta) (vrátane predmetu nájmu), podľa toho, ktoré z povolení nadobudne právoplatnosť skôr. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že bude vykonávať všetky úkony tak, aby mohla byť prevádzka otvorená pre verejnosť spolu so slávnostným otvorením Zeleného mosta – Ulica (Fiesta).
7. V prípade omeškania nájomcu s otvorením prevádzky v predmete nájmu podľa ods. 6 tohto článku má prenajímateľ nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- € za každý aj začatý deň omeškania. Zároveň popri nároku na úhradu zmluvnej pokuty je prenajímateľ v prípade, ak omeškanie trvá viac ako 5 dní, oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
8. Celoročná terasa nesmie obsahovať žiadne reklamné nosiče s výnimkou reklamy na slnečníku (max. plocha reklamy je 0,25 m²) alebo na mobiliári (max. plocha reklamy je 0,05 m2). Terasa nesmie byť žiadnym spôsobom uzavretá ani ohradená, výnimku tvorí použitie transparentných paravanov, ktoré môžu byť na terase umiestnené výlučne v období od 1. októbra do 31.marca. Na terase je prípustné umiestniť len stoly, sedací/ležací nábytok a slnečníky. Akékoľvek iné prvky a zariadenia (napr. kvetináče, cyklostojany, odpadkové koše, osvetlenie, ozvučenie, zmrzlinový pult, výčap, kávovar a pod.) je možné umiestniť na terase len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Dizajn prvkov terás je nájomca povinný vopred konzultovať a písomne odsúhlasiť s prenajímateľom. Za účelom architektonického zjednotenia terás na celom Zelenom moste – ulica (Fiesta) budú pred otvorením prevádzky prenajímateľom nastavené spoločné dizajnové pravidlá, ktoré sa nájomca zaväzuje dodržiavať.
9. Nájomca je povinný realizovať program z oblasti kultúrno-kreatívneho priemyslu a vzdelávania podľa jeho ponuky v obchodnej verejnej súťaži v súlade s Prílohou č. 3 tejto Zmluvy. Počet podujatí uvedený v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy sa v prípade trvania nájmu kratšie ako celý kalendárny rok znižuje alikvótne podľa skutočnej doby trvania nájmu, pričom takto určený počet podujatí sa zaokrúhli na celé číslo nahor. Z každého uskutočneného podujatia je nájomca povinný vyhotoviť minimálne 10 fotografií a videozáznam v trvaní min. 100 sekúnd a tieto súhrnne predložiť prenajímateľovi spolu so stručným popisom každého podujatia najneskôr do 15.01. nasledujúceho kalendárneho roka.
10. V prípade, ak nájomca nedodrží povinnosti podľa ods. 9 tohto článku, a nezrealizuje dohodnutý počet podujatí podľa harmonogramu, prípadne v inom, prenajímateľom odsúhlasenom náhradnom termíne má prenajímateľ

nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 3.000,- € za každé chýbajúce podujatie a to aj opakovane a ak nepreukáže realizáciu týchto podujatí, má prenajímateľ nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 6.000,- €. V prípade, ak nájomca poruší povinnosti podľa ods. 9 tohto článku a nezrealizuje dohodnutý počet podujatí podľa harmonogramu, prípadne v inom, prenajímateľom odsúhlasenom náhradnom termíne a/alebo nepreukáže realizáciu týchto podujatí v určenom termíne má prenajímateľ nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 3.000,- €, a to aj opakovane. V prípade, ak nájomca opakovane, t.j. viac ako jedenkrát poruší povinnosti podľa ods. 9 tohto článku a nezrealizuje dohodnutý počet podujatí a/alebo nepreukáže realizáciu týchto podujatí je prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Právo na odstúpenie od Zmluvy je prenajímateľ oprávnený uplatniť popri nároku na úhradu zmluvnej pokuty podľa tohto odseku.

11. Nájomca berie na vedomie, že na zhotovenie Zeleného mosta – ulica (Fiesta), vrátane Predmetu nájmu, bol použitý nenávratný finančný príspevok prostriedkov Európskeho fondu regionálneho rozvoja v rámci Programu Slovensko (Opatrenie 5.1.6 Európske hlavné mesto kultúry 2026). Z uvedeného dôvodu je nájomca povinný po dobu trvania udržateľnosti projektu ponechať v Predmete nájmu všetko nainštalované vybavenie a zariaďovacie prvky (napr. svietidlá, vypinače, VZT, a pod.). Ukončenie doby udržateľnosti projektu a možnosť odstránenia alebo zmeny týchto predmetov oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

12. Nájomca sa zaväzuje strpieť a poskytnúť všetku súčinnosť pre vykonanie prípadnej kontroly použitia finančných prostriedkov z NFP príslušnými kontrolnými orgánmi v priestoroch predmetu nájmu, najmä:
    a) MIRRI SR a ním poverené osoby,
    b) Sprostredkovateľský orgán pre kontrolu VO,
    c) útvar vnútorného auditu Riadiaceho orgánu alebo Sprostredkovateľského orgánu,
    d) Najvyšší kontrolný úrad SR a ním poverené osoby,
    e) Orgán auditu podľa § 12 zákona o príspevkoch z fondov EÚ, Úrad vládneho auditu a

    Orgánom auditu poverené osoby,
    f) splnomocnení zástupcovia Európskej komisie a Európskeho dvora audítorov,
    g) Orgán zabezpečujúci ochranu finančných záujmov EÚ podľa § 8 zákona o príspevkoch

    z fondov EÚ, Európsky úrad pre boj proti podvodom,
    h) Osoby prizvané orgánmi uvedenými v písm. a) až g) v súlade s príslušnými právnymi predpismi SR a Právnymi aktmi EÚ.

13. V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností podľa ods. 11 a/alebo 12 tohto článku má prenajímateľ nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 3.000,- €, a to aj opakovane. Zároveň, ak porušenie ktorejkoľvek z povinností podľa ods. 11 a/alebo 12 tohto článku nájomca neodstráni ani v dodatočnej lehote 3 dní od doručenia upozornenia prenajímateľa na porušenie povinností, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpením od tejto Zmluvy a/alebo uplatnením nároku na úhradu zmluvnej pokuty podľa tohto ustanovenia nie je dotknutý nárok na náhradu škody týmto porušením spôsobenej prenajímateľovi (najmä, nie však výlučne sankcie uložené prenajímateľovi kontrolnými orgánmi kvôli porušenie povinností nájomcu podľa ods. 11 a/alebo 12 tohto článku) v celom rozsahu, a to aj vo výške presahujúcej uhradenú zmluvnú pokutu.

14. Zmluvné strany sa dohodli, že
    a) v prípade technického zhodnotenia Predmetu nájmu, ktoré nájomca vykoná v súlade s touto zmluvou pri prevzatí predmetu nájmu, pred prvým otvorením prevádzky v predmete nájmu, a ktoré sa zabudovaním stane súčasťou predmetu nájmu (napr. obklady a pod.) prenajímateľ nezvýši zostatkovú cenu prenajatého hmotného majetku o výdavky vynaložené nájomcom na technické zhodnotenie prenajatého hmotného majetku a nájomca si vykonané technické zhodnotenie zaradí do svojej účtovnej evidencie a bude oprávnený toto technické zhodnotenie počas doby trvania nájmu odpisovať,
    b) technické zhodnotenie na Predmete nájmu podľa písm. a) tohto odseku vykonané, uhradené a odpisované nájomcom je u nájomcu v účtovnej evidencii považované za iný majetok podľa §22 ods. 6 písm. d zákona Č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon Č. 595/2003 Z. z."),
    c) pri odpisovaní technického zhodnotenia na Predmete nájmu podľa písm. a) tohto odseku postupuje nájomca spôsobom ustanoveným pre hmotný majetok podľa §24 ods. 2 zákona Č. 595/2003 Z. z.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že pri ukončení tejto Zmluvy, a to bez ohľadu na spôsob ukončenia, nemá nájomca nárok na úhradu nákladov, ktoré vynaložil na Predmet nájmu kedykoľvek počas celého trvania nájmu. Rovnako tak nemá nájomca nárok na úhradu toho, o čo sa zhodnotil predmet kedykoľvek počas trvania nájmu, a to ani v prípade, ak ku dňu ukončenia Zmluvy nebolo odpísané zhodnotenie Predmetu nájmu podľa ods. 9 tohto článku v celej výške. V prípade zhodnotenia Predmetu nájmu po prvom otvorení prevádzky má nájomca právo na úhradu toho, o čo sa zhodnotil Predmet nájmu iba v prípade, ak takáto náhrada bude dohodnutá v osobitnej zmluve uzatvorenej podľa čl. V ods. 1 tejto Zmluvy.
16. Nájomca je počas otváracích hodín prevádzky v Predmete nájmu povinný sprístupniť wc, do ktorého je vstup zo zádveria objektu Predmetu nájmu, aj návštevníkom Zeleného mosta – Ulica (Fiesta), ktorí nie sú hosťami samotného objektu, pričom službu môže spoplatniť primerane vo výške aktuálnych regionálnych cien.

Článok V.
Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Akékoľvek zmeny, stavebné úpravy a pod. v priestoroch Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca najmä nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nijakým spôsobom zasahovať do Predmetu nájmu – najmä zasahovať do obvodových múrov, výplní otvorov, nosných/nenosných stien, polohy inštalačných jadier, schodiska, ani pomerovo zväčšiť/zmenšiť plochu zázemia prevádzky. K žiadosti o súhlas prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný predložiť návrh zmien (vizualizácia, projekt, harmonogram a pod.) spolu s návrhom rozpočtu. V prípade udelenia súhlasu prenajímateľa bude každá takáto zmena riešená osobitnou písomnou dohodou nájomcu s prenajímateľom, predmetom ktorej bude aj úprava vysporiadania prípadného zhodnotenia Predmetu nájmu pri ukončení tejto Zmluvy.

2. V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností nájomcu podľa ods. 1 tohto článku má prenajímateľ nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 1.500,- € za každé jednotlivé porušenie, a to aj opakovane.
3. Nájomca je počas trvania tejto Zmluvy hmotne zodpovedný za predmet nájmu a prenajímateľ má právo sám alebo prostredníctvom svojej organizácie vykonávať inventarizáciu majetku prenajímateľa tvoriaceho predmet nájmu (max. však 2 x počas kalendárneho roka), pričom nájomca je povinný umožniť jej riadne vykonanie a poskytnúť oprávneným osobám (t. z. osobám písomne povereným prenajímateľom alebo písomne povereným štatutárnym zástupcom organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti prenajímateľa) súčinnosť nevyhnutnú na uskutočnenie inventarizácie. V prípade, ak nájomca odmietne poskytnúť súčinnosť podľa predchádzajúcej vety, alebo ak vôbec neumožní vykonanie inventarizácie, má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- € za každých aj začatých 10 dní omeškania so splnením povinnosti poskytnúť súčinnosť pri vykonávaní inventarizácie alebo so splnením povinnosti umožniť riadne vykonanie inventarizácie.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu - nehnuteľnosti uzatvorí a bude počas celej doby trvania tejto zmluvy udržiavať prenajímateľ na svoje náklady. Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretím osobám uzatvorí a bude počas celej doby trvania tejto zmluvy udržiavať nájomca na svoje náklady, a to na sumu vo výške min. 150.000,-€. Poistenie technického zhodnotenia predmetu nájmu odpisovaného nájomcom podľa článku IV ods. 14 tejto zmluvy, ako aj poistenie zariadenia a ostatných hnuteľných vecí vo vlastníctve nájomcu uzatvorí a bude počas celej doby trvania tejto zmluvy udržiavať nájomca na svoje náklady.
5. V prípade vzniku škodovej udalosti predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a poskytnúť súčinnosť pri likvidácii škodovej udalosti.
6. Nájomcu je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu bežné opravy a údržbu predmetu nájmu. Bežné (obvyklé) opravy predmetu nájmu bude zabezpečovať nájomca do výšky 3.000,- € pre každý jednotlivý prípad, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu majetku prenajímateľa a ku škodám na majetku. Spájanie prípadov je neprípustné. Potrebu vykonania opravy alebo údržby, na ktoré nie je povinný nájomca podľa tohto ustanovenia je povinný oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 pracovných dní od jej zistenia.
7. Nájomca berie na vedomie, že počas trvania záručnej doby na predmet nájmu bude prenajímateľ uplatňovať nároky z vád, ktoré vzniknú na Predmet nájmu u zhotoviteľa diela Zelený most – ulica Fiesta. Z tohto dôvodu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu (najneskôr do 3 pracovných dní od zistenia) oznamovať prenajímateľovi počas trvania záručnej doby všetky vady, ktoré sa objavia na Predmete nájmu. Vykonať opravu takejto vady podľa ods. 6 tohto článku je nájomca oprávnený až po oznámení prenajímateľa, že nejde o vadu podľa záručných podmienok. Dobu trvania záručnej doby oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu Zelený most – ulica Fiesta.
8. V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinnosti podľa 7 tohto článku (vrátane omeškania s oznámením vád v určenej lehote podľa odseku 7) má prenajímateľ právo na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 1.500,- € za každé takéto porušenie. Uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu

spôsobenej škody v celom rozsahu, a to aj vo výške presahujúcej uhradenú zmluvnú pokutu (škodou sa v tomto prípade rozumejú najmä, nie však výlučne náklady na opravu, ktoré musel vynaložiť prenajímateľ z dôvodu porušenia záručných podmienok vyvolaných konaním nájomcu).

9. Nájomca je povinný prihlásiť prevádzku k **poplatku za komunálne odpady** v zmysle platných Všeobecne záväzných nariadení (aktuálne VZN č. 14/2013 o miestnych daniach a miestnom poplatku za KO a DSO a VZN č. 7/2016 o nakladaní s KO a DSO na území mesta Trenčín). Prihlásenie k poplatku musí byť vykonané najneskôr do 30 dní od otvorenia prevádzky. Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady uhrádza nájomca, pričom postupuje v súlade s platnou a účinnou právnou úpravou.
10. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody spôsobené v dôsledku neodborného užívania, poškodzovania alebo v dôsledku nedodržania požiamo-bezpečnostných predpisov.
11. Nájomca sa zaväzuje v predmete zmluvy dodržiavať v plnom rozsahu platné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pre zamestnancov a osoby zdržujúce sa v predmete nájmu ako aj platné právne predpisy týkajúce sa ochrany pred požiarmi, požiarnej prevencie a civilnej ochrany. Nájomca sa na tento účel zaväzuje zabezpečiť vypracovanie požadovanej dokumentácie v zmysle platných právnych predpisov. Za porušenie týchto povinností nesie nájomca plnú zodpovednosť.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť zmysle platnej legislatívy pravidelné potrebné revízie všetkých elektrických, plynových a ostatných zariadení, ak sa takéto zariadenia nachádzajú v Predmete nájmu.
13. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi na Predmete nájmu zavinením nájomcu alebo osôb, ktoré predmet nájmu užívajú alebo sa tam zdržujú. Nájomca je povinný na svoje náklady odstrániť škody, ktoré spôsobil sám alebo tretie osoby, ktoré predmet nájmu užívajú. V opačnom prípade má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu, škody odstrániť sám na náklady nájomcu. V prípade, ak náklady na odstránenie škôd nájomca neuhradí ani v lehote do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto Zmluvy.
14. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
15. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so skutočnosťou, že počas trvania doby nájmu môže byť v okolí Predmetu nájmu poriadaný trh alebo iné verejné kultúrne podujatie organizované prenajímateľom alebo tretími osobami, ktoré môžu obmedziť alebo znemožniť užívanie časti Predmetu nájmu – celoročnej terasy na určený účel. V prípade, ak na základe rozhodnutia cestného správneho orgánu alebo iného príslušného orgánu bude nájomca dočasne obmedzený v užívaní tejto časti Predmetu nájmu (a to v celom rozsahu alebo časti predmetu nájmu) počas konania trhov a iných verejných kultúrnych podujatí, po dobu kratšiu ako 5 po sebe nasledujúcich dní, nemá nárok na zľavu z nájomného, pričom prenajímateľ je oprávnený takto obmedziť užívanie max. 2x za kalendárny rok. Nájomca v tomto prípade zároveň nemá nárok požadovať od prenajímateľa akékoľvek finančné kompenzácie za obmedzenie alebo prerušenie užívania Predmetu nájmu alebo jeho časti.
16. Na balkóne a celoročnej terase je po dohode zmluvných strán povolená iba živá, nie reprodukovaná, hudobná produkcia, a to len do 22 hodiny.

Článok VI.
Doba trvania Zmluvy, ukončenie Zmluvy

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade so znením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, s výnimkou čl. III Nájomné, ktorý nadobudne účinnosť dňom právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho na užívanie Zeleného mosta – Ulica (Fiesta) – vydaním kolaudačného rozhodnutia alebo povolením predčasného užívania stavieb, podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr. Nadobudnutie účinnosti Zmluvy v tejto časti oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.
2. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu nájomcom podľa článku II tejto Zmluvy.
3. Táto zmluva zaniká:
   a) písomnou dohodou zmluvných strán a to dňom uvedeným v dohode, inak v deň nadobudnutia účinnosti dohody,
   b) odstúpením od tejto Zmluvy alebo
   c) výpoveďou Zmluvy.
4. Prenajímateľ nie je oprávnený túto Zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu najskôr po uplynutí 5 rokov odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu nájomcom podľa článku II tejto Zmluvy.
5. Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu, ak je nájomca v omeškaní s platením dohodnutého nájomného o viac ako 30 dní a dlžné nájomné neuhradí ani v dodatočnej lehote 15 dní od doručenia písomného upozornenia prenajímateľom.
6. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane v súlade s čl. VII tejto Zmluvy. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy popri v prípadoch uvedených v jednotlivých ustanoveniach tejto Zmluvy aj v prípade podstatného porušenia tejto Zmluvy, ktorým sa rozumie:
   a) porušenie ktorejkoľvek povinnosti vyplývajúcej nájomcovi z tejto Zmluvy a/alebo jej príloh, ak porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote určenej prenajímateľom nájomcovi vo výzve na odstránenie porušenia povinností, pričom lehota určená vo výzve nesmie byť kratšia ako 3 pracovné dni,
   b) opakované porušenie povinností vyplývajúcich nájomcovi z tejto Zmluvy a/alebo jej príloh, na ktoré bol prenajímateľom písomne upozornený, a to viac ako 3 porušenia rôznych povinností v priebehu 1 kalendárneho roka alebo viac ako 3 porušenia rovnakých povinností v priebehu 3 po sebe nasledujúcich kalendárnych rokov.
8. Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak sa Predmet nájmu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie podľa tejto Zmluvy, a to bez toho, aby nájomca porušil svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy. Dôvod na odstúpenie podľa tohto ustanovenia nie je daný v prípade, ak nájomca odmietne uzatvoriť s prenajímateľom zmluvy podľa článku III ods. 7 tejto Zmluvy.

9. Odstúpenie musí byť urobené písomne a musí byť doručené druhej zmluvnej strane v súlade s podmienkami čl. VII. tejto Zmluvy. Účinky odstúpenia nastávajú okamihom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
10. Právo na odstúpenie od zmluvy a právo na vypovedanie Zmluvy je prenajímateľ oprávnený uplatniť bez ohľadu na skutočnosť, či v súvislosti s porušením povinnosti podľa tejto Zmluvy prenajímateľ uplatnil aj nárok na zmluvnú pokutu a/alebo nárok na náhradu škody a či tieto boli uhradené.
11. Nájomca je povinný najneskôr v deň nasledujúci po ukončení tejto zmluvy niektorým zo spôsobov podľa ods. 2 tohto článku, ak sa s prenajímateľom nedohodne písomne na dlhšej lehote, odovzdať prenajímateľovi vyprataný predmet nájmu (s výnimkou súprav a zhodnotenia predmetu nájmu, ktoré sa jeho inštaláciou stalo súčasťou predmetu nájmu) bez vád, poškodení a znečistenia.

Článok VII.
Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek písomná komunikácia, vrátane právnych úkonov podľa tejto Zmluvy, je platne doručená, pokiaľ je doručená na kontaktné adresy a čísla uvedené v záhlaví Zmluvy (pokiaľ nebola riadne písomne oznámená zmena týchto údajov), pričom:
   a) v prípade osobného doručovania, resp. doručovania prostredníctvom kuriérskej služby, v okamihu odovzdania písomnosti adresátovi;
   b) pri doručovaní poštou v okamihu prevzatia písomnosti adresátom. V prípade, ak si adresát písomnosť z akéhokoľvek dôvodu neprevezme alebo prevzatie písomnosti odmietne, dňom doručenia je tretí deň odo dňa uloženia písomnosti na príslušnej pošte a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený konať za zmluvnú stranu, sa o tom nedozvie;
   c) pri odopretí prevzatia písomnosti sa považuje písomnosť za doručenú v deň odopretia prevzatia písomnosti.
2. Pokiaľ táto Zmluva vyžaduje pre urobenie určitého úkonu určitú formu, môže byť daný úkon vykonaný len v danej forme, inak nebude voči prijímajúcej strane účinný. Právne úkony, ktorými je možné ukončiť túto Zmluvu (odstúpenie, výpoveď) je možné urobiť len formou listu doručeného osobne alebo doporučene poštou.

Článok VIII.
Licencia

1. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi bezplatne výhradnú licenciu na zverejnenie Prílohy č. 2 a Prílohy č. 3 tejto Zmluvy v centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle prenajímateľa.
2. Licenciu udeľuje nájomca bez vecného a teritoriálneho obmedzenia na celú dobu trvania autorských práv k obsahu týchto príloh.
3. Nájomca vyhlasuje, že má s osobami, ktoré sa podieľali na príprave Prílohy č. 2 a Prílohy č. 3 tejto Zmluvy vysporiadané všetky autorské práva a práva duševného vlastníctva tak, aby mohol udeliť súhlas podľa ods. 1 tohto článku.
4. V prípade, ak sa vyhlásenie Nájomcu podľa ods. 3 tohto článku ukáže ako nepravdivé a akékoľvek tretie osoby budú voči prenajímateľovi uplatňovať nároky z porušenia ich autorských práv alebo práv duševného vlastníctva,

prenajímateľ má právo na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- €
a právo na náhradu škody spôsobenej týmto nepravdivým vyhlásením v celom rozsahu, a to aj vo výške presahujúcej uhradenú zmluvnú pokutu.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto Zmluve možno vykonať len písomnou dohodou, formou dodatku k Zmluve; ktorý musí byť podpísaný obidvoma zmluvnými stranami, pokiaľ táto Zmluva nehovorí inak.
2. Uhradením ktorejkoľvek zo zmluvných pokút podľa tejto Zmluvy nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu spôsobenej škody v celom rozsahu, a to aj vo výške presahujúcej uhradenú zmluvnú pokutu.
3. Táto Zmluva obsahuje 3 prílohy:
   Príloha č. 1 – grafické vymedzenie časti Predmetu nájmu - celoročnej terasy,
   Príloha č. 2 - Základná funkčná charakteristika objektu,
   Príloha č. 3 - Ponuka Nájomcu z obchodnej verejnej súťaže.
4. Táto Zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) právne rovnocenných exemplároch, z nich dva dostane prenajímateľ a dva nájomca.
5. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto Zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto Zmluvu vlastnoručne podpisujú.
6. Vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími právnymi predpismi Slovenskej republiky.

V Trenčíne dňa 05.01.2026

V Trenčíne dňa .....

.....
Nájomca:

.....
Prenajímateľ: