Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 4395

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov
medzi týmito zmluvnými stranami
(ďalej ako „Zmluva“)

1/ Prenajímateľ:

Obchodné meno:	**PREŠOV REAL, s.r.o.**
Sídlo:	Slovenská 40, 080 01 Prešov 1
Obchodný register:	Okresný súd Prešov
Oddiel:	Sro
Vložka číslo:	2847/P
IČO:	31 722 814
DIČ:	2020521393
IČ DPH:	SK2020521393
Zastúpený:	JUDr. Michal Leščinský, konateľ
Bankové spojenie:	UniCredit Bank Slovakia a.s. pobočka Prešov
Číslo účtu:	SK98 1111 0000 0010 1976 4005
Kontaktné údaje:	sekretariat@presovreal.sk, telefón: 051/7732084

(ďalej v texte ako **„prenajímateľ“**)

a

2/ Nájomca:

Obchodné meno:	**Dopravný podnik mesta Prešov, akciová spoločnosť**
Sídlo:	080 06 Ľubotice, Bardejovská 7
Obchodný register:	Okresný súd Prešov
Oddiel:	Sa
Vložka č.:	253/P
Právna forma:	právnická osoba
Zastúpenie:	Ing. Juraj Hrehorčák - Predseda predstavenstva
IČO:	31 718 922
DIČ:	2020523868
IČ DPH:	SK2020523868
Bankové spojenie:	VÚB a.s. pobočka Prešov
Číslo účtu:	SK70 0200 0000 0000 0370 4572
Kontaktné údaje:	051/7470226, dpmp@dpmp.sk
Číslo E schránky:	

(ďalej v texte **ako „nájomca”**)

*(Prenajímateľ a Nájomca ďalej v texte spolu aj ako **„Zmluvné strany“** v príslušnom gramatickom tvare)*

Článok I
Úvodné ustanovenia

1. Na základe súhlasu primátora mesta č. OM/3032/2026 č. z. 41406 zo dňa 20.04.2026 bol schválený za odplatu nájomcovi priamy prenájom nebytových priestorov (presne špecifikované v článku II tejto zmluvy), ktorých výlučným vlastníkom je mesto Prešov za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy sú pravdivé a aktuálne.

Článok II
Predmet nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy sú nebytové priestory (číslo strediska 400) nachádzajúce sa v budove na ul. Zemplínska 9 v Prešove, s prideleným súpisným číslom 8311, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 14727/12 zapísanej na liste vlastníctva č. 6492, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Prešov, okres Prešov, obec Prešov, **spolu o celkovej podlahovej ploche 19,93 m^2 , a to:**

   A) Nebytové priestory spolu o výmere 19,93 m^2

   I. nadzemné podlažie:

- p. č. 1 kancelária	o podlahovej ploche	18,30 m^2
- p. č. 2 chodba	o podlahovej ploche	1,33 m^2

- p. č. 3 WC o podlahovej ploche 0,30 m^2

(ďalej len „Predmet nájmu“).

2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a Nájomca ho do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve a platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.
3. Súčasťou Predmetu nájmu je užívanie príslušenstva pozostávajúceho z verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov. Nájomca a zamestnanci Nájomcu, ktorí sa budú pohybovať v Predmete nájmu s jeho vedomím, nesmú vstupovať do priestorov Prenajímateľa, ktoré nie sú súčasťou Predmetu nájmu.
4. Nájomca podpisom na tejto Zmluve potvrdzuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu a budovy, a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu. Zároveň ani stav budovy nebráni užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel.

Článok III
Účel, spôsob a rozsah užívania Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu na účel: **predaj cestovných lístkov a poskytovanie služieb.**
2. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu riadne, v súlade s účelom a podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve (vrátane Všeobecných zmluvných podmienok, zverejnených dňa 05.04.2023 a platných od 01.05.2023 v znení ich dodatkov), v súlade so Súhlasom primátora č. OM/3032/2026 č.z. 41406 zo dňa 20.04.2026, Všeobecne záväznými právnymi predpismi mesta Prešov a Platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si Predmet nájmu prenajal. Kópiu výpisu z registra predloží Nájomca najneskôr do 15 dní od podpisu tejto Zmluvy.
4. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca užívať Predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel. Účel nájmu je možné meniť výlučne formou písomného dodatku k tejto Zmluve.

Článok IV
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú 5 rokov od 01.05.2026 do 30.04.2031.**
2. Zmluvu možno ukončiť:
   a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
   b) uplynutím doby na ktorú bola uzatvorená,
   c) písomnou výpoveďou Nájomcu zo zákonných dôvodov podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.,
   d) písomnou výpoveďou Prenajímateľa zo zákonných dôvodov podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.,
   e) odstúpením od Zmluvy.
3. V prípade ukončenia Zmluvy výpoveďou podľa bodu 2 písm. c) a písm. d) tohto článku si Zmluvné strany dohodli jednomesačnú výpovednú lehotu, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy ak Nájomca podstatne porušil povinnosti, ktoré má v zmysle tejto Zmluvy a Všeobecné Zmluvné podmienky platné pre zmluvné vzťahy týkajúce sa nehnuteľností (ďalej v texte len „VZP“):
   4.1 Za podstatné porušenie tejto Zmluvy sa považuje najmä nie však výlučne ak:
      a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu,
      b) sa Nájomca oneskorí s prvou úhradou nájomného alebo jeho časti alebo s úhradou za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu,
      c) nájomca vykonal na Predmete nájmu stavebné úpravy alebo zmeny, na ktoré nemal predchádzajúci súhlas Prenajímateľa,
      d) sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného alebo jeho časti alebo s úhradou za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu alebo úhradou depozitu ani po písomnej výzve,
      e) Nájomca prenechá Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od Zmluvy nie je dotknuté právo odstupujúcej strany na náhradu škody, spôsobenej porušením zmluvných povinností. V prípade odstúpenia od Zmluvy si Zmluvné strany nebudú vracať už poskytnuté plnenia a najneskôr do 30 dní odo dňa odstúpenia od Zmluvy sa dohodnú na finančnom

vysporiadaní.

6. V deň skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
7. V prípade skončenia zmluvného vzťahu sa Zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.

Článok V
Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomca je povinný za Predmet nájmu tejto Zmluvy platiť nájomné nasledovne:
   1.1 Za predmet nájmu podľa článku II bod 1. tejto Zmluvy vo výške 63,50 € bez DPH /1 m2/rok, t.j.: **1 265,56 €** bez DPH/rok,
   (výpočet: 19,93 m^2 x 63,50 € /1m^2/rok = 1 265,56 €).
   Celková výška nájomného predstavuje sumu: 1 265,56 € bez DPH / rok.
2. V tejto výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady nákladov za služby spojené s nájmom (výška a spôsob úhrady je definovaný v článku VI. tejto Zmluvy a v Prílohe 1A/2026). Prenajímateľ si vyhradzuje právo k nájmu pripočítať DPH podľa platných právnych predpisov zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné riadne a včas, a to v mesačných splátkach **vo výške 105,46 € bez DPH** (slovom: stopäť eur a 46/100 centov) so splatnosťou do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý platí nájom a vo výške určenej podľa každoročne zasielaného daňového dokladu Rozpisu platieb za nájom a služby nebytových priestorov k Zmluve o nájme nebytových priestorov (ďalej v Zmluve len ako „Rozpis platieb“) a Výpočtového listu (Príloha: 1B/2026), ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy. Prílohy sa budú číslovať arabskou číslicou za ktorou nasleduje veľké písmeno latinskej abecedy (VZOR: Príloha 1A/ROK, 2A/ROK a nasledujúce).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že platbu za nájomné bude Nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Peňažný záväzok Nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet Prenajímateľa.
   4.1 Ak deň začiatku nájomného vzťahu pripadne na iný než prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca, Nájomca je povinný zaplatiť alikvotnú časť nájomného za takýto prvý neúplný kalendárny mesiac so splatnosťou uvedenou v Rozpise platieb.
   4.2 Ak deň skončenia nájomného vzťahu pripadne na iný než posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca, Nájomca je povinný zaplatiť alikvotnú časť nájomného za takýto posledný neúplný kalendárny mesiac so splatnosťou uvedenou v Rozpise platieb.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca do 5 kalendárnych dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy zloží na účet Prenajímateľa jednorazovú finančnú zábezpeku (ďalej len „depozit“) vo výške 1-mesačnej splátky v zmysle Rozpisu platieb.
6. Depozit slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia vyplývajúce zo Zmluvy, z dôvodu spôsobenej škody na Predmete nájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním Predmetu nájmu.
   6.1 Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť depozit do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ preukázateľne použije depozit alebo jeho časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi v súlade s ods. 6.1 tohto článku tejto Zmluvy.
   6.2 Prenajímateľ vráti Nájomcovi nevyčerpanú časť depozitu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia riadneho ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním predmetu nájmu za ukončené obdobie, a to až po úplnom vysporiadaní a uhradení všetkých pohľadávok Prenajímateľa vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Do splnenia podmienok podľa prvej vety sa Prenajímateľ nepovažuje za omeškaného s vrátením depozitu.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku nájomného a výšku za služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu v prípade zmeny cenových predpisov, všeobecne záväzných právnych predpisov Prenajímateľa a ďalších interných predpisov Prenajímateľa alebo vlastníka nebytových priestorov, upravujúcich prenájom nehnuteľností (napr. podľa mechanizmu stanovenia oceňovania prenájmu nehnuteľností, v závislosti od nárastu cien na trhu a nárastu nákladov na prevádzku a údržbu nebytových priestorov; a to v súlade s platnou právnou úpravou s cieľom efektívneho a hospodárneho nakladania s majetkom mesta Prešov, a to na základe písomného jednostranného oznámenia s uvedením novej výšky nájomného v Rozpise platieb, ktoré sa nájomca zaväzuje akceptovať.

8. Prenajímateľ má právo každoročne k 31.3. upraviť výšku nájomného o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka, a to na základe písomného jednostranného oznámenia s uvedením novej výšky nájomného v Rozpise platieb, ktoré sa nájomca zaväzuje akceptovať.

Článok VI
Podmienky úhrad nákladov za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude mesačne uhrádzať prenajímateľovi zálohové platby za prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (vyúčtovávané) a paušálne poplatky (nevyúčtovávané) v nasledujúcej výške:

Zálohové platby:		
1.1 kúrenie	11,00 € bez DPH	13,53 € s DPH/mesačne
1.2 vodné a stočné	4,50 € bez DPH	5,54 € s DPH/mesačne
1.3 elektrická energia	17,50 € bez DPH	20,83 € s DPH/mesačne
Paušálne poplatky:		
1.4 poplatok za výkon správy	7,00 € bez DPH	8,61 € s DPH / mesačne
(ďalej len „náklady na služby spojené s nájmom“)		
Náklady za služby spojené s nájmom spolu:	**40,00 € bez DPH**	**48,51 € s DPH** / mesačne

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s nájmom nasledovne:
   2.1 Úhrada služieb zálohovo mesačne zálohovou platbou vo výške **48,51 € s DPH** (slovom: štyridsaťosem eur 51/100 centov) so splatnosťou do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca a vo výške určenej podľa každoročne zasielaného daňového dokladu Rozpisu platieb.
   2.2 Ak sa v priebehu kalendárneho roka zvýši cena nákladov za služby spojené s nájmom alebo dôjde k zmene DPH, prípadne k nedoplatku z vyúčtovania za predchádzajúce obdobie, Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohových platieb podľa jednostranného písomného oznámenia a Nájomca sa zaväzuje platiť úhradu nákladov za služby spojené s nájmom primerane zvýšenú.
3. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady za spotrebované služby spojené s nájmom, ktoré Prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočné náklady za služby spojené s nájmom za predchádzajúci kalendárny rok budú nájomcovi vyúčtované podľa tohto bodu, nevylučujúc vyúčtovanie jednotlivých služieb individuálne. Vyúčtovanie platieb za služby bude vykonané Prenajímateľom jeden krát ročne najneskôr do 31.05. kalendárneho roka a to spôsobom:
   3.1 **dodávka tepla** je vyrátaná pomerným rozúčtovaním celkovej fakturácie na všetky vykurované plochy nebytových priestorov,
   3.2 **vodné a stočné** je vyrátané na základe dodávateľských faktúr a skutočnej spotreby odčítaním stavov podružných vodomerov, rozpočítaná na počet osôb,
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že odber elektrickej energie pre predmet nájmu je zabezpečený prostredníctvom existujúcej odbernej zmluvy uzatvorenej medzi dodávateľom elektrickej energie a tretím subjektom- spoločnosťou JARAN, s.r.o., (ďalej len „zmluvný odberateľ“). Zmluvný odberateľ vystaví faktúru Prenajímateľovi s mesačnou periodicitou. Súčasťou tejto faktúry bude kópia faktúry od dodávateľa elektrickej energie. Zmluvný odberateľ prefakturuje Prenajímateľovi maximálne 50% nákladov na elektrickú energiu.
   4.1 Prenajímateľ je oprávnený prefakturovať náklady na elektrickú energiu podľa bodu 4 tejto Zmluvy Nájomcovi nasledovne: Prenajímateľ vyráta Nájomcovi elektrickú energiu v ročnom vyúčtovaní rozúčtovaním celkovej fakturácie podľa stavov hlavného elektromera a prepočíta podľa veľkosti prenajatej plochy. Elektrická energia týkajúca sa osvetlenia spoločných priestorov je vyrátaná pomernou časťou podľa veľkosti prenajatej plochy
5. Paušálny poplatok za výkon správy zahŕňa najmä nie však výlučne administratívne náklady spojené so zmluvnými vzťahmi, fakturáciou, účtovaním, právnym zastupovaním, výkony správcu so zabezpečovaním odpočtov a chodu médií (služieb), poistením zodpovednosti a ďalšie.
6. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky **za odvoz komunálneho odpadu a upratovanie** Tieto poplatky a náklady znáša sám Nájomca a platby za tieto médiá a služby budú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami medzi nájomcom a dodávateľmi týchto služieb. Účinnosť týchto samostatných odberateľských zmlúv s dodávateľmi týchto služieb bude viazaná na účinnosť Zmluvy. Kópie týchto zmlúv (dokladov) predloží Nájomca Prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa účinnosti Zmluvy. V opačnom prípade sa bude tento nedostatok považovať za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle článku IV ods. 5 Zmluvy.

7. Prenajímateľ doručí vyúčtovaciu faktúru Nájomcovi podľa ustanovení článku VIII VZP so splatnosťou uvedenou vo vyúčtovacej faktúre.
8. Prípadný nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovania nákladov na služby spojené s nájmom poukáže Nájomca Prenajímateľovi v lehote do 30.6. príslušného kalendárneho roka v ktorom bolo vyúčtovanie vyhotovené.
   8.1 V prípade vzniku nedoplatku si prenajímateľ vyhradzuje právo jednostranne stanoviť novú výšku zálohových platieb na ďalšie obdobie za služby spojené s nájmom, a to na základe písomného jednostranného oznámenia s uvedením novej výšky zálohových platieb v Rozpise platieb, ktoré sa nájomca zaväzuje akceptovať.
9. Prípadný preplatok poukáže prenajímateľ na účet Nájomcovi len v prípade, ak Nájomca nemá voči Prenajímateľovi žiadne záväzky, a to najneskôr do 31.7. príslušného kalendárneho roka, v ktorom bolo vyúčtovanie vyhotovené.
   8.1 Nájomca môže požiadať Prenajímateľa o zmenu úpravu výšky zálohových platieb najneskôr do 30.6. príslušného kalendárneho roka písomnou žiadosťou zaslanou na adresu prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo emailom na sekretariat@presovreal.sk.
   8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má právo použiť preplatok z vyúčtovania na úhradu akýchkoľvek záväzkov Nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy (napríklad na úhradu splatnej pohľadávky, na krytie škôd, ktoré spôsobí nájomca na Predmete nájmu a pod.).
10. Podklady k fakturácii sú k dispozícii u Prenajímateľa.
11. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného za Predmet nájmu a nákladov za služby spojené s nájmom riadne (v stanovenej výške a včas), je Nájomca povinný uhradiť zákonný úrok z omeškania podľa Obchodného zákonníka (v spojení s Nariadením Vlády SR č. 21/2013 Z.z. v platnom znení) a poplatok za výzvu na úhradu (telefonickú či písomnú) podľa článku VI VZP.
12. Ak nájomca neuhradí nájomné za Predmet nájmu a náklady za služby spojené s nájmom riadne (v stanovenej výške a včas), je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu aj zaplatenie paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VII
Technický stav nebytových priestorov

1. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie rešpektujúc účel Predmetu nájmu podľa článku III tejto Zmluvy, a to na základe písomného preberacieho protokolu.
2. V prípade, ak z dohody účastníkov Zmluvy a ani z definovania účelu nájmu nebude zrejmé aký má byť stav prenechávaného nebytového priestoru, je Prenajímateľ povinný odovzdať Nájomcovi priestor v stave na obvyklé užívanie, t. j. v takom stave, aký obvykle zodpovedá povahe prenechávaného priestoru.
3. Stav Predmetu nájmu je podrobne špecifikovaný v písomnom preberacom protokole, ktorý je podpísaný zástupcami oboch Zmluvných strán. S týmto stavom sa Nájomca dôkladne oboznámil, akceptuje ho a v tomto stave Predmet nájmu preberá čo potvrdzuje svojim podpisom v písomnom preberacom protokole.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať elektrické spotrebiče, ktoré zodpovedajú príslušným normám tak, aby neprekročili prúdové zaťaženie jednotlivých obvodov. V prípade nedodržania stanoveného zaťaženia hradí Nájomca vzniknuté škody. Zásah do elektrickej inštalácie môže Nájomca urobiť len na základe vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa.

Článok VIII
Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vo vlastníctve Nájomcu alebo vnesenom do Predmetu nájmu Nájomcom alebo tretími osobami. Poistenie majetku vo vlastníctve Nájomcu si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s podmienkami stanovenými v tomto článku.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť údržbu a opravy:

a) spoločných technologických zariadení a spoločných zásobovacích (distribučných) systémov a sietí nehnuteľnosti (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, bezpečnostné a iné systémy), vrátane ich častí nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch (spolu „Spoločné systémy"), s výnimkou technologických zariadení a zásobovacích (distribučných) systémov nainštalovaných alebo prinesených do prenajatých priestorov Nájomcom;
b) spoločných priestorov;
c) ostatných konštrukčných prvkov nehnuteľnosti, vrátane jej fasády a strechy (ďalej len „Opravy").

5. Nájomca nesmie svojvoľne zasahovať do žiadneho zo Spoločných systémov (rozvody ÚK, plynu, elektriny a pod).
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a za týmto účelom je povinný umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca je povinný postupovať v súlade s VZP.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v Predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby objektu realizované Prenajímateľom, v rámci ktorého sa predmetné nebytové priestory nachádzajú.
8. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu.
9. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu a v priľahlých spoločných priestoroch.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu (najneskôr do 5 dní), písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu údajov, ktoré by mohli mať vplyv na plnenie zmluvných záväzkov (napr. zmena podnikateľského oprávnenia, zrušenie podnikateľského oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena, zmena korešpondenčnej adresy a pod.). Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 Eur za nedodržanie povinnosti podľa predchádzajúcej vety.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho ktorúkoľvek časť do podnájmu (alebo umožniť užívanie Predmetu nájmu akýmkoľvek iným spôsobom alebo akoukoľvek inou formou tretej osobe) iným fyzickým alebo právnickým osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a Nájomca nesmie Predmet nájmu žiadnym spôsobom zaťažiť.
    11.1 Nájomca sa zaväzuje pri ukončení tejto zmluvy preukázať ukončenie podnájomnej zmluvy predložením výpovede alebo dohody o ukončení podnájomnej zmluvy.
    11.2 Za porušenie povinností v bode 11 a 11.1 je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nárok Prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške a oprávnenie ukončiť nájom tým nie sú dotknuté.
12. V prípade ak bude nájomcovi udelený súhlas s podnájmom podľa bodu 11 tohto článku Podnájomná zmluva medzi nájomcom a podnájomcom musí obsahovať nasledovné ustanovenie: Podnájomcovi sa výslovne zakazuje uzatvárať akékoľvek ďalšie zmluvy viažuce sa k predmetu podnájmu, najmä nie však výlučne zmluvy s dodávateľmi energií.
    12.1 Za porušenie tejto povinnosti je zodpovedný nájomca a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nárok Prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške a oprávnenie ukončiť nájom tým nie sú dotknuté.
13. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť svoje práva a/alebo povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy na tretiu osobu:
    13.1 Ak Nájomca postúpi svoje práva a/alebo povinnosti podľa Zmluvy, Nájomca bude spoločne a nerozdielne zodpovedný spolu s postupníkom (nadobúdateľom) voči Prenajímateľovi za plnenie povinností podľa Zmluvy, ibaže Prenajímateľ bude výslovne písomne súhlasiť s oslobodením Nájomcu od jeho povinností podľa Zmluvy.
14. Nájomca sa zaväzuje v zmysle § 7 zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dodržiavať zákaz fajčenia, okrem fajčiarne vyhradenej pre zamestnancov. Nájomca svojim podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.
15. Nájomca sa zaväzuje nerušiť v nebytových priestoroch nočný kľud a občianske spolužitie.
16. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany a ochrany majetku a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady, a to podľa podmienok uvedených v Článku III VZP.
17. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s opravami a úpravami účelovej povahy a obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu a náklady na drobné opravy na Predmete nájmu uvedené v čl. IV VZP a postupovať v súlade s týmto článkom.

18. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonať akékoľvek zmeny, renovácie, doplnky, inštalácie, vylepšenia alebo technické, stavebné a iné úpravy na Predmete nájmu alebo uskutočniť akékoľvek konštrukčné práce v Predmete nájmu, a to aj v prípade, ak smerujú k jeho zhodnoteniu. Prenajímateľ musí odsúhlasiť plán a rozsah úprav a časový harmonogram výkonu a dokončenia úprav a Nájomca je povinný postupovať v súlade s článkom IV VZP.
19. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu použitia elektrických a podobných zariadení využívaných Nájomcom alebo inými osobami v Predmete nájmu.
20. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať presklené časti Predmetu nájmu v čistom a neporušenom stave.
21. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby v rámci svojej činnosti nedošlo žiadnym spôsobom k propagácii, podpore, podnecovaniu či k akýmkoľvek prejavom netolerancie, neznášanlivosti či nenávisti, hanobenia či znevažovania presvedčenia alebo k akémukoľvek inému konaniu contra bonos mores, v rozpore s občianskou morálkou.
22. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má na zabezpečenie nájomného záložné právo k hnuteľným veciam, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu a patria Nájomcovi v súlade s ustanoveniami § 672 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“).
23. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu vlastníka nehnuteľnosti zriadiť v Predmete nájmu sídlo alebo miesto podnikania do obchodného registra, živnostenského registra alebo inej evidencie ustanovenej osobitným zákonom a ani nie je oprávnený dať súhlas k týmto úkonom inému subjektu. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený na podanie návrhu na zrušenie spoločnosti súdom na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500 Eur.
24. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na Predmete nájmu, budove v ktorej sa Predmet nájmu nachádza a v spoločných priestoroch reklamné, informačné alebo propagačné zariadenia/wallboardy na reklamu alebo propagáciu svojej prevádzky alebo svojich sponzorov (okrem prípadu uvedeného v čl. II VZP).

Článok IX
Odovzdanie Predmetu nájmu pri ukončení nájmu

1. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu v posledný deň nájmu Predmet nájmu vypratať o hnuteľné veci vo vlastníctve Nájomcu a vypratané nebytové priestory odovzdať na základe písomného protokolu Prenajímateľovi, ktorý bude obsahovať informácie o stave Predmetu nájmu a ktorý bude podpísaný zástupcami oboch Zmluvných strán a v stave, v akom mu bol prenechaný do nájmu alebo v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu, ak sa s Prenajímateľom písomne vopred nedohodne inak.
2. V prípade, ak Nájomca vykoná úpravy v Predmete nájmu bez písomného súhlasu, je povinný uviesť Predmet nájmu do užívania schopného stavu ku dňu jeho odovzdania. Pri odovzdaní priestorov sa spíše protokol, v ktorom obe Zmluvné strany skonštatujú stav odovzdávaných priestorov a ktorý podpíšu zástupcovia oboch Zmluvných strán. Vrátenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu nie je možné vtedy, ak sa tak strany dohodli, alebo ak boli v Predmete nájmu vykonané také zmeny, ktoré sa stali jeho trvalou súčasťou a ktorých odstránenie by nutne viedlo k nezanedbateľnému poškodeniu Predmetu nájmu a/alebo neúmerne zvýšeným výdavkom Nájomcu.
3. V prípade neodovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľovi podľa bodu 1 tohto článku po uplynutí doby nájmu si Prenajímateľ vyhradzuje právo účtovať zmluvnú pokutu vo výške jednej mesačnej platby (pozostávajúcu z nájomného a služieb spojených s nájmom podľa aktuálneho Rozpisu platieb) za každý aj začatý mesiac, a to až do písomného protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený započítať si svoju pohľadávku na zmluvnú pokutu s depozitom, ak ten bol Nájomcom zložený. Nárok na náhradu škody zo strany Prenajímateľa tým nie je dotknutý**.** Nájomca týmto zároveň splnomocňuje Prenajímateľa na vypratanie Predmetu nájmu na náklady Nájomcu.

Článok X
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami Zmluvných strán a účinnosť dňa 01.05.2026 podľa ustanovenia zákona § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka.
2. Táto Zmluva podlieha podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.
3. Nájomca berie na vedomie povinnosť Prenajímateľa zverejniť túto Zmluvu a svojim podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie v plnom rozsahu.

4. Nedeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Príloha č. 1A/2026 daňový Rozpis platieb, Príloha č. 1B/2026 Výpočtový list, Všeobecné zmluvné podmienky (zverejnené dňa 05.04.2023 a platné od 01.05.2023 v znení ich neskorších dodatkov).
5. Nájomca svojim podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že si VZP prečítal a ich obsahu porozumel.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť VZP. Ak sa niektoré ustanovenie VZP stane neplatným, neúčinným, resp. nevykonateľným, ostatné ustanovenia týmto nedotknuté zostávajú v platnosti v plnom rozsahu. VZP platia po celý čas trvania zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou.
7. Vzájomné práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ich vykonávacími predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
8. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, bez omylu, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne vlastnoručne podpísali.
9. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúcich účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí neplatné ustanovenie.
10. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu, resp. sporného nároku sa Zmluvné strany zaväzujú riešiť ho bez zbytočného odkladu vzájomnou dohodou.
11. Táto Zmluva môže byť zmenená alebo doplnená len po vzájomnej dohode formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami Zmluvných strán.
12. Táto Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, jedno pre Nájomcu, dve pre Prenajímateľa. Každé vyhotovenie má hodnotu originálu.

V Prešove, dňa_____
Za prenajímateľa:

_____
PREŠOV REAL, s.r.o.
JUDr. Michal Leščinský, konateľ

V Ľuboticiach, dňa_____
Za nájomcu:

_____
Dopravný podnik mesta Prešov, akciová spoločnosť
Ing. Juraj Hrehorčák - Predseda predstavenstva