

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, v spojení s § 139 ods. 1 písm. a) zák. č. 50/1976 Zb. „stavebný zákon“ v znení neskorších predpisov ako „iné práva k pozemkom a stavbám“ (ďalej aj ako „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Hotel Korzo Nové Zámky a.s.

Sídlo: Rákócziho ul. č. 12, 940 56 Nové Zámky

IČO: 34142321

DIČ: 2020415804

IČ DPH: SK2020415804

Konanie menom spoločnosti: Vo všetkých veciach zaväzujúcich spoločnosť, sú oprávnení podpisovať všetci členovia Predstavenstva, pričom za spoločnosť podpisujú predseda Predstavenstva a jeden z členov Predstavenstva. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému názvu spoločnosti, menám a funkciám podpisujúci pripoja svoj podpis.

Predsedom predstavenstva je PhDr. Ladislav Borbély, členmi predstavenstva sú Ing. Pavol Hudák, PhD., JUDr. Vladimír Lamačka.

Vedený v OR OS Nitra vložka číslo: 195/N, oddiel: Sa

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.

BIC: SUBASKBX

IBAN: SK77 0200 0000 0026 3458 9856

(ďalej len „**Prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare slova)

Nájomca:

Bytkomfort, s.r.o.

Sídlo: ul. SNP č. 9, 940 60 Nové Zámky

IČO: 36 555 193

DIČ: 2020145677

IČ DPH: SK2020145677

Konanie menom spoločnosti: V mene spoločnosti koná konateľ samostatne. Konatelia: Ing. Lukáš Štefánik, Ing. Eva Hýsková Hánová

Bankové spojenie: ČSOB a.s. Nové Zámky

IBAN: SK5475000000004000744286

registrácia: zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v Oddieli: Sro, vo Vložke č.: 14198/N

(ďalej len „**Nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare slova)

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

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby so súpisným číslom 4080, popis stavby **Hotel Korzo**, ktorá je vedená na LV č. 7358 pre kat. územie Nové Zámky na pozemku parc. č. 140 zastavané plochy a nádvoria o výmere 690 m², vedenom na LV č. 7358 Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Nové Zámky v registri „C“ KN vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa (ďalej len „**Stavba**“ v príslušnom gramatickom tvare slova).
2. Predmetom nájmu je Stavba a pozemok na ktorom je Stavba postavená (ďalej len „**Predmet nájmu**“ v príslušnom tvare slova).

3. **Účelom tejto Zmluvy** je zabezpečiť rekonštrukciu a modernizáciu Stavby na vlastné náklady a nebezpečenstvo Nájomcu a umožniť Nájomcovi zmenu stavby, prípadne druhu Stavby a prenájom ubytovacích a administratívnych priestorov v prospech Nájomcu s právom ich podnájmu v prospech tretích osôb alebo inému spôsobu využitia Predmetu nájmu podľa uváženia Nájomcu, na obdobie 40 rokov za účelom dosahovania zisku počas dohodnutej doby nájmu v zmysle tejto Zmluvy.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu za odplatu v zmysle článku IV. tejto Zmluvy Nájomcovi za účelom a na čas dohodnutý v tejto Zmluve.

II.

Podmienky užívania predmetu nájmu a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený akékoľvek stavebné zmeny na Predmete nájmu uskutočniť len v súlade s Účelom tejto Zmluvy uvedeným článku I. bod 3.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní užívanie Predmetu nájmu v zmysle článku I. tejto Zmluvy neobmedzene, a za tým účelom vydá písomný súhlas Nájomcovi na vykonanie stavebných, rekonštrukčných a iných obdobných prác majúcich charakter technického zhodnotenia na Predmete nájmu v rozsahu stavebných objektov v zmysle projektovej dokumentácie na základe ktorej príslušný stavebný úrad povolí vykonanie stavebných prác na Predmete nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť Nájomcovi pri získavaní stavebných povolení ako aj všetkých ostatných povolení, vyjadrení, stanovísk, či iných právnych dokumentov, od orgánov verejnej moci, právnických osôb, ktorým zákon zveril právomoc rozhodovať o právach a povinnostiach fyzických a právnických osôb, ktoré bude potrebné zabezpečiť na riadne splnenie Účelu tejto Zmluvy. Porušením tejto povinnosti Nájomcovi vzniká právo na odstúpenie od Zmluvy.
3. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi právoplatné rozhodnutie príslušného stavebného úradu súvisiace s Predmetom nájmu (s vyznačenou doložkou právoplatnosti), a to v lehote do piatich (5) pracovných dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.
4. Prenajímateľ súhlasí s podnájomom Predmetu nájmu v prospech tretích osôb. Odobratie tohto súhlasu sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy, zmarenie jej účelu a zakladá právo na zaplata zmluvnej pokuty a právo na odstúpenie od Zmluvy zo strany Nájomcu.
5. Nájomca bol oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ ako výlučný vlastník hnutelných vecí, ktoré sa nachádzajú v obývacích a administratívnych alebo obdobných priestoroch Predmetu nájmu a predstavujú vybavenie/súčasť, či príslušenstvo zariadenia Stavby, (napríklad nie však bezvýhradne, kotle, sporáky, televízory, počítačová zostava, skrine, posteľ, stoličky, kreslá, vybavenie sociálnych zariadení okrem spoločných častí a zariadení stavby) sa zaväzuje Predmet nájmu na vlastné náklady a na vlastné nebezpečenstvo vypratať do troch (3) mesiacov od podpísania tejto Zmluvy Zmluvnými stranami, v rozsahu potrebnom pre začatie rekonštrukčných a modernizačných prác na Stavbe a to najneskôr do 15.2.2021. Prenajímateľ súhlasí, aby prípadné hnutelné veci, ktoré neboli vypratané Prenajímateľom, vypratal Nájomca a znehodnotil na náklady Prenajímateľa. Prenajímateľ vyhlasuje, že si pre tento prípad nebude uplatňovať náhradu škody, prípadne iné plnenie či satisfakciu.
7. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu po vykonaní fyzickej obhliadky Zmluvné strany zápisnicu, ktorá bude podpísaná oprávnenými osobami za obe Zmluvné strany („**Zápisnica**“). Súčasťou Zápisnice je vyhlásenie vo vzťahu k spôsobilosti Predmetu nájmu na dohodnutý účel, účinky odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu vzniknú až uvedeným podpisom Zápisnice, potvrdzujúcej prevzatie Predmetu nájmu Nájomcom. Pred podpisom Zápisnice Nájomcom nie je Prenajímateľ v žiadnom prípade povinný Predmet nájmu prenechať Nájomcovi do fyzickej dispozície.
8. Prenajímateľ je povinný pri podpise Zápisnice o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu odovzdať Nájomcovi všetky kľúče od Predmetu nájmu, t. j. od príslušného vchodu do budovy, ako aj od všetkých uzamykateľných priestorov tvoriacich Predmet nájmu. Nájomca je oprávnený v prípade potreby kedykoľvek na vlastné náklady vymeniť

všetky zámky, teda zámky od všetkých uzamykateľných priestorov i od vchodov do stavby.

III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa podpisu tejto Zmluvy obidvoma zmluvnými stranami do 31.12.2060. Doba medzi podpisom Zmluvy obidvoma zmluvnými stranami a nadobudnutím jej účinnosti je určená na odovzdanie Predmetu nájmu Prenajímateľom a prevzatie Predmetu nájmu Nájomcom.

IV. Výška nájomného a jeho úhrada

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách, v znení zákona č.196/2000 Z. z., vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších zmien a doplnkov. Nájomné pozostáva z nájmu a z výdavkov spojených s nájmom. Nájomné predstavuje celkovo sumu 20.000 eur bez DPH (slovom dvadsaťtisíc eur) ročne. K nájomnému sa pripočíta daň z pridanej hodnoty v sadzbe platnej v čase dodania služby. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca časť ročného nájomného vo výške 5.000 eur bez DPH (slovom päťtisíc eur) za obdobie rokov 2021 – 2060 celkom vo výške 200.000 eur bez DPH (slovom dvestotisíc eur) uhradí Prenajímateľovi jednorazovo do 30 (tridsať) kalendárnych dní od podpisu tejto Zmluvy na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Zostávajúcu časť ročného nájomného vo výške 15.000 eur bez DPH (slovom pätnásťtisíc eur) sa Nájomca zaväzuje uhradiť vždy k 30. júnu príslušného kalendárneho roka na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry.
2. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber elektrickej energie, plynu, vody, tepla, odvoz odpadu a iných služieb. Tieto poplatky a náklady znáša sám Nájomca a platby za tieto médiá a služby budú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi týchto služieb. Nájomca je povinný predmetné zmluvy uzavrieť, v opačnom prípade sa bude tento nedostatok považovať za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy.
3. Nájomca zaplatí nájomné v prospech bankového účtu prenajímateľa bezhotovostným prevodom na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry.
4. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti ustanovené podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení, údaje v zmysle Obchodného zákonníka, údaje v zmysle tejto zmluvy, číslo účtu uvedené v časti identifikujúcej zmluvné strany tejto zmluvy, ako aj číslo tejto Zmluvy.
5. Lehota splatnosti riadne vystavenej a doručenej faktúry je 30 dní odo dňa jej preukázateľného doručenia Nájomcovi na adresu sídla spoločnosti uvedenú v obchodnom registri.
6. Faktúra je uhradená v lehote splatnosti, ak deň pripísania peňažných prostriedkov na účet Prenajímateľa je v lehote uvedenej v bode 5 tohto článku. Ak deň splatnosti pripadne na sobotu, nedeľu, sviatok, alebo deň pracovného pokoja v Slovenskej republike, posúva sa dátum splatnosti na najbližší nasledujúci pracovný deň.
7. V prípade omeškania úhrady nájomného má Prenajímateľ voči Nájomcovi právo na zaplatenie úrokov z omeškania z dlžnej sumy vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.
8. Ak faktúra nebude obsahovať náležitosti dohodnuté v tejto Zmluve, má Prenajímateľ právo vrátiť faktúru Nájomcovi na prepracovanie. Splatnosť takto vystavenej a vrátenej faktúry sa zruší a nová splatnosť začne plynúť dňom doručenia opravenej a správne vystavenej faktúry.
9. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať hoci len obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti uvedené v tejto Zmluve alebo v zákone. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady Predmetu nájmu, ktoré nespôsobil ani nebol zodpovedný za ich odstránenie, nemohol Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel.

10. Prenajímateľ bude uhrádzať za Predmet nájmu daň z nehnuteľností v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Výška dane z nehnuteľnosti je zahrnutá do ceny nájmu.

V.

Vyhlásenia a osobitné dojednania Zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že k Predmetu nájmu sa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné, prípadne iné práva k cudzej veci, nájomné práva, alebo akékoľvek iné práva tretích osôb, ktoré by vylučovali alebo obmedzovali Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom podľa tejto Zmluvy.
2. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, toto vyhlásenie sa nevzťahuje na práva resp. obmedzenia vyplývajúce z aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov verejného práva (napríklad právna úprava civilnej ochrany obyvateľstva, ochrana životného prostredia, sieťové odvetvia, ochrana pred požiarmi a pod.). Prenajímateľ je povinný zabezpečiť a zachovať stav uvedený v tomto bode počas celej doby trvania nájmu, teda počas trvania nájmu je povinný zdržať sa akéhokoľvek úkonu, v dôsledku ktorého by k Predmetu nájmu vznikli práva podľa tohto článku zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po uzatvorení tejto Zmluvy neuzavrie nájomnú zmluvu na Predmet nájmu alebo jeho časť s treťou osobou, neprevedie vlastnícke právo k Predmetu nájmu alebo k akejkoľvek jeho časti, resp. k tým častiam nehnuteľnosti(i), ktorá(é) tvorí(ia) Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť, ani tieto nevloží do obchodnej spoločnosti alebo družstva, nezriadi na ne záložné právo ani ich inak nezaťaží a že nevykoná žiaden úkon, na základe ktorého môže byť do príslušnej evidencie nehnuteľností zapísaná tretia osoba ako vlastník Predmetu nájmu alebo akejkoľvek jeho časti, resp. nehnuteľnosti(i), ktorá(é) tvorí(ia) Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť. Porušenie tejto povinnosti zakladá právo Nájomcu na vypovedanie tejto zmluvy.
4. Nájomca výslovne vyhlasuje a zaručuje Prenajímateľovi, že po vykonaní rekonštrukcie a modernizácie Predmetu nájmu a počas celej doby nájmu bude znášať všetky a akékoľvek náklady spojené s údržbou a opravami Predmetu nájmu, hoci by tieto opravy a údržby mal vykonávať Prenajímateľ.
5. Každá Zmluvná strana vyhlasuje, že uzatvorením tejto Zmluvy nedošlo a ani uzavretím tejto Zmluvy nedôjde k porušeniu akéhokoľvek právneho predpisu, rozhodnutia alebo príkazu súdneho, správneho alebo iného orgánu, ani k porušeniu akýchkoľvek zmlúv a dohôd, ktorými je Zmluvná strana viazaná, ktoré (porušenie) by spôsobilo vylúčenie alebo obmedzenie Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz, nie je v reštrukturalizácii, nie je v likvidácii, ani nebolo proti nemu zastavené konkurzné konanie pre nedostatok majetku alebo zrušený konkurz pre nedostatok majetku.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá vedomosť o tom, že by bol vedený akýkoľvek súdny spor, správne, exekučné, či daňové alebo iné správne konanie ohľadom Predmetu nájmu alebo akejkoľvek jeho časti, resp. takej časti nehnuteľnosti(i), ktorá(é) tvorí(ia) Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť, ktorého výsledok by spôsobil vylúčenie alebo obmedzenie Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom.
8. Prenajímateľ je povinný bezodkladne písomne informovať Nájomcu o začatí a ukončení akéhokoľvek súdneho, exekučného, konkurzného alebo iného správneho konania uvedeného v bode 7 tohto článku, o ktorom sa Prenajímateľ dozvie, ako aj o vstupe Prenajímateľa do likvidácie a jej ukončení.
9. Všetky vyhlásenia a ubezpečenia Prenajímateľa uvedené v ustanoveniach tejto Zmluvy sa vzťahujú na stav v čase uzavretia tejto Zmluvy. Prenajímateľ však súčasne vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto Zmluvy ani nemá vedomosť o existencii takej okolnosti, ktorej výsledkom by bola nepravdivosť, neúplnosť alebo zavádzajúci charakter ktoréhokoľvek jeho vyhlásenia uvedeného v ustanoveniach tejto Zmluvy v čase po uzavretí tejto Zmluvy.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť a po celú dobu trvania nájmu udržiavať poistenie predmetu nájmu pre prípad ich poškodenia alebo zničenia, vrátane poistenia pred

živelnými udalosťami, a to za podmienok týkajúcich sa rozsahu poistenia a výluk, výšky poistného krytia, spoluúčasti poisteného a postupu pri uplatnení poistného plnenia, ktoré nebudú nevýhodnejšie ako obvyklý štandard na trhu. Kedykoľvek o to Prenajímateľ písomne požiada, Nájomca bez zbytočného odkladu odovzdá Prenajímateľovi kópiu písomného potvrdenia poisťovateľa o tom, že poistenie podľa tohto bodu je platné a účinné, spolu s kópiou príslušnej poistnej zmluvy vrátane všetkých jej dodatkov a zmien.

11. Prenajímateľ si je vedomý, že Nájomca uzatvára túto Zmluvu s tým, že sa spolieha na každé vyhlásenie a ubezpečenie uvedené v tejto Zmluve a na ich pravdivosť. Porušenie vyhlásených ubezpečení, záruk a povinností zakladajú Nájomcove právo odstúpiť od tejto zmluvy.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že:
 - a) za plnenie úloh ochrany pred požiarmi v Predmete nájmu bude v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov zodpovedný v celom rozsahu Nájomca. Nájomca je povinný plniť a udržiavať Predmet nájmu v súlade s požiadavkami zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a ďalších právnych predpisov a právne záväzných rozhodnutí a opatrení príslušných orgánov na úseku ochrany pred požiarmi;
 - b) nájomca ďalej preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP v celom Predmete nájmu a za ňu i v celom rozsahu zodpovedať. Nájomca je povinný plniť všetky povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, technických a vyhradených technických zariadení v plnom rozsahu zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vyhlášky MPSVR č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov, ako aj ďalších právnych predpisov a právne záväzných rozhodnutí a opatrení príslušných orgánov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, technických a vyhradených technických zariadení.
13. Po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi uskutočnenom najmenej 1 (jeden) pracovný deň vopred a za prítomnosti zástupcu Nájomcu je Prenajímateľ alebo osoba poverená niektorým z nich („Poverená osoba“) oprávnený/á vstúpiť do Predmetu nájmu (jeho časti) za účelom prehliadky a kontroly Predmetu nájmu, jeho súčastí a zariadení vo vlastníctve Prenajímateľa, uskutočnenia potrebnej údržby, opráv a iných servisných úkonov.
14. Nájomca má právo kedykoľvek na vlastné náklady umiestniť na Predmet nájmu (najmä na jej priečelie) akékoľvek označenie, nápis alebo tabuľu súvisiacu s činnosťou Nájomcu a/alebo vyplývajúcu z príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä, ale nie len, označenie svojho úradu a štátne symboly v súlade so zákonom č. 63/1993 Z. z. o štátnych symboloch Slovenskej republiky a ich používaní v znení neskorších predpisov („Označenia“). Nájomca zodpovedá za to, že ním umiestnené/inštalované Označenia bude zodpovedať požiadavkám vyplývajúcim z aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov, vrátane stavebných, bezpečnostných a autorskoprávných predpisov. Údržbu a prevádzku Označení zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu odstráni z Budovy všetky Označenia, ktoré na nej umiestnil/inštaloval a dotknutú časť Budovy uvedie do pôvodného stavu.

VI. Sankcie

1. Zmluvné strany si dohodli právo na zmluvnú pokutu v nasledovných prípadoch a výškach:
 - a) ak Prenajímateľ akýmkoľvek svojím konaním, opomenutím, zneužitím práva alebo konaním proti dobrým mravom, či poctivému obchodnému styku vyvolá taký skutkový, či právny stav, že sa celkom alebo hoci len z časti zmarí účel tejto zmluvy, Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 200.000 eur (slovom dvestotisíc eur),

- b) ak Nájomca zmarí účel tým, že nezabezpečí a nedokončí rekonštrukciu a modernizáciu Predmetu nájmu do 7 (sedem) rokov od podpísania tejto zmluvy, alebo inak zmarí účel zmluvy, Prenajímateľ si môže uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 200.000 eur (slovom dvestotisíc eur).
2. Zmluvná pokuta, úrok z omeškania alebo paušálna náhrada nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v zmysle § 369c ods. 1 Obchodného zákonníka sú splatné do 30 (tridsiatich) dní od ich vyčíslenia a doručenia faktúry na ich úhradu Zmluvnej strane, ktorá má povinnosť zmluvnú pokutu, úrok z omeškania alebo paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v zmysle § 369c ods. 1 Obchodného zákonníka zaplatiť, a to na základe faktúry vystavenej dotknutou (oprávnenou) Zmluvnou stranou.
3. Zmluvné strany sa zároveň výslovne dohodli, že dotknutá (oprávnená) Zmluvná strana má voči druhej Zmluvnej strane popri zmluvnej pokute v zmysle tejto Zmluvy zachované všetky nároky vyplývajúce zo všeobecne záväzného právneho predpisu alebo tejto Zmluvy, spojené s porušením alebo nesplnením povinnosti alebo vyhlásenia, s ktorým je spojené právo na zmluvnú pokutu, vrátane prípadného zákonného práva na náhradu škody, a to vo výške presahujúcej príslušnú zmluvnú pokutu.
4. Maximálna výška zmluvnej pokuty a náhrady škody Prenajímateľa voči Nájomcovi je 200.000 eur (slovom dvestotisíc eur) za celú dobu trvania tejto Zmluvy.

VII. Skončenie nájmu

Spôsoby skončenia nájmu

1. Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:
- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu v zmysle bodu 1, Čl. III tejto zmluvy; alebo
- b) pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
- písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - výpoveďou, a to za podmienok bližšie upravených touto Zmluvou;
 - odstúpením od Zmluvy, a to za podmienok bližšie upravených touto Zmluvou;

Skončenie nájmu odstúpením a výpoveďou Zmluvy

2. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
- a) Nájomca je čo i len čiastočne v omeškaní so zaplatením nájomného alebo inej platby, na ktorú je povinný podľa tejto Zmluvy a omeškanie nenapraví ani v lehote 3 (troch) mesiacov od písomného upozornenia Prenajímateľa na omeškanie;
- b) Nájomca užíva Predmet nájmu alebo jeho časť spôsobom, ktorý bezprostredne ohrozuje život či poškodzuje Predmet nájmu, zdravie osôb alebo bezprostredne hrozí značným poškodením alebo značne poškodzuje majetok Prenajímateľa, a Nájomca nezabezpečí nápravu (t. j. neupustí od porušovania, neukončí protiprávny stav a/alebo neodstráni škodlivé následky) bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 10 (desať) pracovných dní od písomného upozornenia Prenajímateľa;
- c) vyhlásenie Nájomcu v Čl. 5 bod 5 sa ukáže ako nepravdivé, pričom Nájomca nezjedná nápravu (t. j. nezabezpečí súlad a/alebo neodstráni škodlivé následky) ani v lehote 60 (šesťdesiatich) dní od písomného upozornenia Prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak:
- Nájomca užíva Predmet nájmu alebo jeho časť spôsobom, ktorý ohrozuje život/ zdravie osôb alebo ohrozuje či poškodzuje majetok Prenajímateľa a Nájomca nezabezpečí nápravu (t. j. neupustí od porušovania, neukončí protiprávny stav a/alebo neodstráni škodlivé následky) bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 10 (desiatich) pracovných dní od písomného upozornenia Prenajímateľa.

4. Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
- a) ktorékoľvek z vyhlásení Prenajímateľa v tejto zmluve sa ukáže ako nepravdivé, ak takýto stav spôsobuje obmedzenie Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom alebo bráni naplneniu účelu zmluvy - prenájmu ubytovacích a administratívnych priestorov Predmetu nájmu (stavby) za účelom dosahovania zisku alebo inému spôsobu využitia Predmetu nájmu podľa uváženia Nájomcu, pričom Prenajímateľ nezjedná nápravu (t. j. nezabezpečí súlad a/alebo neodstráni škodlivé následky) ani do 60 (šesťdesiatich) dní od písomného upozornenia Nájomcu;
 - b) na majetok Prenajímateľa bude vyhlásený konkurz alebo v prípade povolenia reštrukturalizácie Prenajímateľa;
 - c) Prenajímateľ predá svoj podnik alebo časť podniku. Prenajímateľ je povinný pred predajom podniku alebo jeho časti vyžiadať si odôvodnené stanovisko Nájomcu, ktorý je povinný ho predložiť do 30 (tridsiatich) pracovných dní.
5. Nájomca je tiež oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
- a) je Predmet nájmu alebo jeho nezanedbateľná časť (t. j. viac ako 20 % (dvadsať percent podlahovej plochy) Predmetu nájmu nespôsobilý(á) na dohodnuté užívanie (spôsobené konaním alebo opomenutím Prenajímateľa) po dobu dlhšiu ako 2 (dva) mesiace od doručenia písomného upozornenia Nájomcu na konkrétne nedostatky, pre zamedzenie pochybností Nájomca právo na odstúpenie od Zmluvy podľa tohto písmena nemá, ak dôvodom nespôsobilosti Predmetu nájmu alebo jeho nezanedbateľnej časti sú okolnosti vylučujúce zodpovednosť Prenajímateľa v zmysle § 374 Obchodného zákonníka (vrátane napr. Prenajímateľom nezapríčené pôsobenie vody, ohňa alebo iných živelných udalostí) alebo dôvody na strane Nájomcu.
 - b) Prenajímateľ poruší niektorú z povinností uvedených v tejto zmluve, pričom Prenajímateľ nezabezpečí nápravu (t. j. neupustí od porušovania, neukončí protiprávny stav) ani do 30 (tridsiatich) dní od písomného upozornenia Nájomcu.
 - c) dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu v prospech tretej osoby z iného dôvodu ako univerzálne právne nástupníctvo po Prenajímateľovi, nadobudnutie podniku alebo časti podniku Prenajímateľa alebo výkon záložného práva k Predmetu nájmu.
6. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu, avšak najskôr po vykonaní rekonštrukcie a modernizácie Predmetu nájmu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v rozsahu neodporujúcom kogentným ustanoveniam predpisov súkromného práva (najmä Občiansky zákonník a Obchodný zákonník) sa vylučuje možnosť jednostranného ukončenia Zmluvy z iných dôvodov ako sú výslovne uvedené v tejto Zmluve, alebo ak vylúčenie určitého dôvodu dohodou Zmluvných strán nie je možné, sa konkrétne podmienky uplatnenia takéhoto dôvodu dopĺňajú a menia spôsobom vyplývajúcim z ustanovení tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, tým nie sú dotknuté ustanovenia aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov.
8. Odstúpenie od Zmluvy a výpoveď Zmluvy musia byť písomné a musia uvádzať dôvod odstúpenia/výpovede určený konkrétnym a nezameniteľným spôsobom. Právo na odstúpenie od Zmluvy môže oprávnená Zmluvná strana uplatniť najneskôr v lehote 6 (šiestich) mesiacov odkedy sa o vzniku príslušného dôvodu dozvedela alebo mohla dozvedieť pri vynaložení odbornej starostlivosti, inak toto jej právo na odstúpenie zanikne. Právo na výpoveď Zmluvy môže oprávnená Zmluvná strana uplatniť (výpoveď podať) najneskôr v lehote 6 (šiestich) mesiacov odkedy sa o vzniku príslušného dôvodu dozvedela alebo mohla dozvedieť pri vynaložení odbornej starostlivosti (výpovedné obdobie), inak jej právo na výpoveď zanikne. Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu, podľa ods. 6 tohto článku. Odstúpenie od Zmluvy nadobúda účinky jeho doručením druhej Zmluvnej strane. Výpovedná lehota uplynie 12 (dvanásť) mesiacov od posledného dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane. Avšak súčasne platí, že odstúpenie/výpoveď viazané(á) na dôvod, ktorý má povahu omeškania, iného trvajúceho porušovania alebo nežiaduceho stavu nadobudne účinky len v prípade, ak v čase doručenia oznámenia/ výpovede druhej Zmluvnej strane príslušný dôvod ešte stále trval. Pokiaľ nie je v Zmluve výslovne dohodnuté inak, odstúpením/výpoveďou sa nájom vždy skončí ako celok (v rozsahu celého Predmetu nájmu).

9. V prípade, ak dôjde k zániku tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, Nájomca je oprávnený požadovať od Prenajímateľa zaplatenie nasledovne zmluvne dohodnutej kompenzácie za predčasné skončenie nájmu. Výška finančnej kompenzácie sa preukáže ako rozdiel medzi hodnotou Predmetu nájmu určenou znaleckým posudkom ku dňu predčasného skončenia nájmu a zostatkovou hodnotou Predmetu nájmu uvedenou vo výkaze účtovnej závierky k 31.12.2020 zverejnenej v registri účtovných závierok. Výška finančnej kompenzácie však nemôže byť nižšia ako zostatková hodnota zhodnoteného Predmetu nájmu vedená v účtovníctve Nájomcu ku dňu predčasného skončenia nájmu.
10. Najneskôr v deň skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu vypratáný, ak sa zmluvné strany nedohodli inak, s prihliadnutím na následné zmeny, ktoré vykonal Nájomca so súhlasom Prenajímateľa a nie je ich podľa tejto Zmluvy povinný odstrániť, alebo ktoré v zmysle tejto Zmluvy súhlas Prenajímateľa nevyžadujú, a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, o čom Zmluvné strany vyhotovia protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, ktorý okrem podpisov oprávnených zástupcov Zmluvných strán bude obsahovať aj zhodnotenie stavu Predmetu nájmu ku dňu jeho odovzdania/ vrátenia Prenajímateľovi. Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, za súčasť vypratania Predmetu nájmu sa považuje aj: (i) odstránenie označení z Predmetu nájmu; (ii) odstránenie a uvedenie do pôvodného stavu tých následných zmien, ktoré boli vykonané v rozpore s touto Zmluvou alebo ak ich odstránenie a uvedenie do pôvodného stavu bola podmienka ich odsúhlasenia Prenajímateľom.
11. V prípade skončenia nájmu uplynutím času, dohodou, výpoveďou alebo iným spôsobom, pri ktorom Nájomca s predstihom aspoň 330 (tristotridsať) dní pozná dátum skončenia nájmu, Nájomca uskutoční vypratanie a vyčistenie Predmetu nájmu tak, aby mohol riadne vrátiť vypratáný Predmet nájmu najneskôr v posledný deň trvania nájmu.
12. Po márnom uplynutí lehoty na vypratanie, vyčistenie a vrátenie Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený bez ďalšieho vstupovať do Predmetu nájmu a prípadne vymeniť zámky či inak obmedziť vstup do Predmetu nájmu, avšak Nájomcovi umožní plniť si povinnosti súvisiace s vypratáním, vyčistením a vrátením Predmetu nájmu. V prípade, že Nájomca nevypracuje Predmet nájmu riadne a včas v súlade s touto Zmluvou, Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený uložiť nábytok, zariadenia a ostatné veci, ktoré netvoria súčasť Predmetu nájmu na náklady Nájomcu do úschovy.

VIII. Ochrana informácií

1. Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o všetkých dôverných informáciách, o ktorých sa dozvedeli pri plnení predmetu tejto Zmluvy, ktoré majú povahu obchodného tajomstva alebo utajovanej skutočnosti v zmysle osobitného zákona, alebo ktoré za dôverné výslovne označila druhá Zmluvná strana alebo ktorých charakter je taký, že podľa objektívnych kritérií by jej sprístupnenie vážne ohrozilo postavenie alebo fungovanie Zmluvnej strany (spolu „Dôverné informácie“). Dôvernou informáciou nie je táto Zmluva s výnimkou jej príloh, informácie, ktoré sa bez porušenia tejto Zmluvy stali verejne známymi, informácie získané oprávnene inak, ako od druhej Zmluvnej strany a informácie, ktoré je Nájomca povinný sprístupniť alebo zverejniť podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám alebo iné právneho predpisu platného a účinného na území Slovenskej republiky.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú užívať Dôverné informácie druhej Zmluvnej strany výlučne na účel, na ktorý im boli poskytnuté a zároveň sa zaväzujú Dôverné informácie ochraňovať najmenej s rovnakou starostlivosťou ako ochraňujú vlastné dôverné informácie rovnakého druhu, vždy však najmenej v rozsahu primeranej odbornej starostlivosti, predovšetkým ich budú chrániť pred náhodným alebo neoprávneným poškodením a zničením, náhodnou stratou, zmenou alebo iným znehodnotením, nedovoleným prístupom alebo sprístupnením alebo zverejnením, pričom ak nie je v tejto Zmluve ustanovené inak, zaväzujú sa, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany neposkytnú, neodovzdajú, neoznámia alebo iným spôsobom nevyzradia, resp. nesprístupnia Dôverné informácie druhej Zmluvnej strany tretej osobe.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že upovedomia druhú Zmluvnú stranu o porušení povinnosti mlčanlivosti bez zbytočného odkladu potom, ako sa o takomto porušení dozvedeli.
4. Povinnosť zachovávať mlčanlivosť sa nevzťahuje na prípady, ak Zmluvnej strane na základe zákona alebo na základe rozhodnutia príslušného orgánu vznikla povinnosť sprístupniť alebo zverejniť Dôvernú informáciu druhej Zmluvnej strany alebo jej časť, alebo ak je to potrebné na uplatňovanie alebo ochranu práv alebo oprávnených záujmov Zmluvnej strany. O vzniku takejto povinnosti sa budú Zmluvné strany vzájomne informovať bez zbytočného odkladu.
5. Aby nedošlo k pochybnostiam, ustanovenia bodov tohto článku Zmluvy sú účinné bez časového obmedzenia, t. j. aj po ukončení tejto Zmluvy.

IX.

Komunikácia Zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa dohodli, že doručenie písomnosti na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou („**Písomnosť**“) bude spôsobovať právne účinky predpokladané v tejto Zmluve a subsidiárnej právnej úprave len vtedy, ak sa doručovanie uskutoční v súlade s touto Zmluvou. Doručením Písomnosti sa rozumie skutočné doručenie doporučenou poštovou zásielkou, doručenie kuriérskou službou alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane. Písomnosť doručovaná poštou sa tiež považuje za doručeníu v piaty pracovný deň od uloženia poštovej zásielky na pošte za účelom jej vyzdvihnutia adresátom, ak ku skutočnému doručeniu nedošlo skôr.
2. Pre potreby doručovania Písomnosti poštou sa použije adresa Zmluvnej strany uvedená v záhlaví tejto Zmluvy alebo iná adresa, ktorú Zmluvná strana za týmto účelom neskôr písomne oznámi druhej Zmluvnej strane. Bez ohľadu na uvedené v predchádzajúcej vete je vždy možné Písomnosť doručovať aj na adresu zapísaného resp. oficiálneho sídla Zmluvnej strany. Ak sa Písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa tejto Zmluvy, ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržuje osoba oprávnená prijímať v mene Zmluvnej strany doručovanú Písomnosť.
3. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom poverení kontaktných osôb pre účely komunikácie na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou:
 - a) za Prenajímateľa: štatutárny zástupca
 - b) za Nájomcu: štatutárny zástupca
4. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Prenajímateľ je podľa vlastnej úvahy oprávnený vydávať a doručovať faktúry na nájomné a iné platby podľa tejto Zmluvy súvisiace s nájomným vzťahom v elektronickej forme v zmysle právneho predpisu aplikovateľného v danom čase. Elektronické faktúry budú Nájomcovi zasielané v elektronickom formáte všeobecne dostupnom v danom čase (napr. pdf) na emailovú adresu bytkomfort@bytkomfort.sk alebo inú emailovú adresu, ktorú Nájomca za týmto účelom neskôr Prenajímateľovi písomne oznámi. Elektronická faktúra sa považuje za doručeníu okamihom jej odoslania; za funkčnosť svojej doručovacej emailovej adresy je zodpovedný Nájomca.
5. Komunikácia na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou, pre ktorú táto Zmluva výslovne dovoľuje, alebo pre ktorú táto Zmluva ani rozhodný právny poriadok nepredpisuje písomnú formu, môže byť uskutočňovaná aj prostredníctvom elektronickej pošty. Elektronickými prostriedkami nie je možné doručovať písomnosti týkajúce sa trvania, resp. ukončenia tejto Zmluvy. Ak nie je v Zmluve dohodnuté inak, komunikácia na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou elektronickou poštou sa uskutočňuje na emailovú adresu kontaktnej osoby príslušnej Zmluvnej strany (adresáta). Komunikácia doručovaná elektronickými prostriedkami sa považuje za doručeníu na základe potvrdenia kontaktnej osoby druhej Zmluvnej strany o jej prijatí elektronickými prostriedkami.

X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, odkazy na články, odseky, prílohy a body sú odkazmi na články, odseky, prílohy a body tejto Zmluvy. Nadpisy článkov a

odsekov v tejto Zmluve sú uvedené len v záujme lepšej prehľadnosti odkazov a nemajú žiadny vplyv na význam alebo interpretáciu ktorýchkoľvek jej ustanovení.

2. Ak táto Zmluva neustanovuje inak, akékoľvek zmeny a/alebo dodatky Zmluvy je možné vykonať len na základe dohody obidvoch Zmluvných strán, a to vo forme písomných a očíslovaných dodatkov k Zmluve, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.
3. Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa právne vzťahy vzniknuté z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou riadia príslušnými ustanoveniami právnych predpisov tvoriacich právny poriadok Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, a to s prihliadnutím na § 261 ods. 2 a 9 Obchodného zákonníka.
4. Spory týkajúce sa tejto Zmluvy a právnych vzťahov vzniknutých z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane napríklad sporov o platnosť a účinnosť Zmluvy, jej trvanie resp. skončenie, náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia týkajúce sa tejto Zmluvy, spadajú do právomoci príslušných súdov Slovenskej republiky.
5. Ak niektoré ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane celkom alebo sčasti neplatné alebo nevymáhateľné, nie je tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení resp. ostatných častí daného ustanovenia. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bez zbytočného odkladu od doručenia písomnej výzvy ktorejkoľvek z nich druhej Zmluvnej strane nahradiť dohodou neplatné/nevymáhateľné ustanovenie alebo jeho neplatnú/nevymáhateľnú časť zmluvnou úpravou, ktorá sa pri zachovaní súladu s kogentnými ustanoveniami rozhodného právneho poriadku čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch v slovenskom jazyku; pričom Prenajímateľ obdrží 2 (dva) rovnopisy a Nájomca obdrží 2 (dva) rovnopisy.
7. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami Zmluvných strán a účinnosť neskôr po jej zverejnení, a to 01.01.2021, v súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Nových Zámkoch, dňa 25.11.2020

Prenajímateľ

PhDr. Ladislav Borbély
predseda predstavenstva

Ing. Pavol Hudák, PhD.
člen predstavenstva

JUDr. Vladimír Lamačka
člen predstavenstva

V Nových Zámkoch, dňa 25.11.2020

Nájomca

Ing. Lukáš Štefáňik
konateľ spoločnosti

Ing. Eva Hýsková Hánová
konateľ spoločnosti