

Zmluva o nájme nehnuteľností

uzatvorená podľa ustanovení Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej aj „OZ“) a ustanovení Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej aj „ObZ“) a ustanovení Zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „ZKR“)

medzi

Prenajímateľom:

Obchodné meno: **ZELENÝ DVOR KOŠICE, s.r.o. v konkurze**
Sídlo: Jakobyho 1, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto
IČO: 36 592 595
DIČ: 2021990377
IČ DPH: SK2021990377
Zápis: Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č.: 16499/V
Konajúci: JUDr. Tomáš Palčík, správca majetku úpadcu, zn. správcu S1931
E-mail: palcik.insolvencyservice@gmail.com
Tel. kontakt: 0904 612 309
IBAN: SK41 0900 0000 0051 8550 4514, Slovenská sporiteľňa, a.s.

/ďalej len „Prenajímateľ“/

a

Nájomcom:

Obchodné meno: **DIREN s. r. o.**
Sídlo: Kukučínova 22, Banská Bystrica 974 01
IČO: 56628633
DIČ: 2122366147
IČ DPH: SK2122366147
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č.: 50666/S
Konajúci: Pavol Šoltés, konateľ
E-mail: dirensro@gmail.com
Tel. kontakt: 0918381501

/ďalej len „Nájomca“/

/Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj „Zmluvné strany“/

PREAMBULA

- A. Uznesením Mestského súdu Košice zo dňa 16.09.2024 sp. zn.: 87K/16/2024 súd vyhlásil konkurz na majetok dlžníka: ZELENÝ DVOR KOŠICE, s.r.o., so sídlom Jakobyho 1, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 36 592 595. (ďalej aj „Úpadca“).
- B. Uznesením Mestského súdu Košice zo dňa 21.01.2025 sp. zn.: 87K/16/2024 súd odvolal správcu podstaty: Ing. Imrich Krupička, so sídlom kancelárie: Mlynská 27, 040 01 Košice, zn. správcu: S1178 a ustanovil nového správcu podstaty: JUDr. Tomáš Palčík, so sídlom kancelárie: Žriedlová 3, 040 01 Košice, zn. správcu: S1931

1. PREDMET ZMLUVY

1.1 Prenajímateľ je

- a) vlastníkom nehnuteľnosti (len stavby), nachádzajúcej sa v Košiciach, v katastrálnom území Furča, obec KOŠICE - DARGOVSKÝCH HRDINOV, okres Košice III, vedených Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom a zapísaných na liste vlastníctva č. 13182, a to: stavba - Budova obchodu a služieb, popis stavby: WELLNES hotel - Zelený dvor, Súpisné číslo: 2151, postavená na parcele CKN číslo: 1768/8, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 1042 m², ktorá je zapísaná v súpise Oddelenej podstaty zabezpečených veriteľov, ktorý bol zverejnený v Obchodnom vestníku SR č. 220/2024 zo dňa 13.11.2024 (ďalej len „Budova“ alebo „Nehuteľnosť“)
- b) vlastníkom huteľných vecí podľa Prílohy tejto zmluvy, ktoré sú zapísané v súpise Oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa, ktorý bol zverejnený v Obchodnom vestníku SR č. 220/2024 zo dňa 13.11.2024 (ďalej aj „Huteľné veci 1“)
- c) vlastníkom huteľných vecí podľa Prílohy tejto zmluvy, ktoré sú zapísané v súpise všeobecnej podstaty, ktorý bol zverejnený v Obchodnom vestníku SR č. 220/2024 zo dňa 13.11.2024 (ďalej aj „Huteľné veci 2“)

1.2 Prenajímateľ vyhlasuje a nájomca uvedené berie na vedomie, že predmetom tejto nájomnej zmluvy je len **prízemie Budovy** (Nehuteľnosti), Huteľné veci 1 a Huteľné veci 2 a nie aj nehnuteľnosti (parcely alebo akékoľvek iné nehnuteľnosti či pozemky), ktoré sú evidované na Liste vlastníctva č. 13592, Okres: Košice III, Obec: KOŠICE - DARGOVSKÝCH HRDINOV, katastrálne územie: Furča, zapísané v prospech 3. osoby (LEKO SERVIS, občianske združenie, Tatranská 6235/16, Levice, PSČ 934 01, SR ; 55447627) a to najmä:

- a) pozemok - parcely CKN číslo: 1744/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: 3561 m²
- b) pozemok - parcely CKN číslo: 1744/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 500 m²
- c) pozemok - parcely CKN číslo: 1744/21, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: 121 m²
- d) pozemok - parcely CKN číslo: 1744/22, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: 21 m²
- e) pozemok - parcely CKN číslo: 1744/23, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: 4 m²
- f) pozemok - parcely CKN číslo: 1744/24, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: 59 m²
- g) pozemok - parcely CKN číslo: 1744/25, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: 5 m²
- h) pozemok - parcely CKN číslo: 1744/26, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 350 m²
- i) pozemok - parcely CKN číslo: 1744/31, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: 310 m²
- j) pozemok - parcely CKN číslo: 1744/32, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: 86 m²
- k) pozemok - parcely CKN číslo: 1744/33, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: 80 m²
- l) pozemok - parcely CKN číslo: 1768/8, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 1042 m²

ani iné parcely, ktoré sú v blízkosti a/alebo súvisia s Budovou.
(ďalej len „**Pozemky**“)

- 1.3 Prenajímateľ podľa podmienok tejto zmluvy prenecháva Nájomcovi do užívania **len Budovu v rozsahu prízemia, Hnutel'né veci 1 a Hnutel'né veci 2** (ďalej aj „**Predmet nájmu**“). Súčasťou predmetu nájmu v Budove nie je 1. poschodie a podzemie s výnimkou starostlivosti o technické zariadenia (rozvodové skrine, teplo a pod.).
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať za podmienok stanovených touto zmluvou a platiť Nájomcovi dohodnuté nájomné a ostatné úhrady súvisiace s nájmom. Nájomca osobitne vyhlasuje, že Hnutel'né veci 1 a Hnutel'né veci 2 bude využívať tak, aby nedošlo k ich zničeniu, poškodeniu a je povinný vykonávať starostlivosť a technické či iné kontroly podľa osobitných predpisov (vrátane starostlivosti o Budovu).

Osobitne je nájomca k Hnutel'ným veciam 1 upozornený, že pri inventarizácii chýbali položky č. 2, 8, 39, 62, 84, 85, 98, 99. Položka č. 15 nemá police, Položka č. 33 a 35 je len o 2 kusoch a položka č. 71 je bez nádob.

Uvedená skutočnosť nemá vplyv na platnosť na tejto zmluvy ani na výšku nájmu. Nájomca je vopred na tento stav upozornený a s uvedeným súhlasí.

2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Predmet nájmu bude Nájomca odplatne užívať pre výkon svojej podnikateľskej činnosti zapísanej v obchodnom registri ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy a to najmä na účely pohostinskej činnosti, výdajne stravy a iné obdobné predmety činnosti v oblasti reštauračných zariadení (vrátane poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu), avšak vždy len na tie účely, na ktoré je Predmet nájmu v zmysle kolaudačného rozhodnutia určený. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy technický stav Predmetu nájmu, ktorý vyžaduje opravy a úpravy, a v stave akom Predmet nájmu stojí a leží ho preberá do dočasného užívania. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu ani jeho časť do užívania tretej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca vyhlasuje a je mu známa skutočnosť, že Predmet nájmu je vo vlastníctve úpadcu v konkurznom konaní, čomu zodpovedá technický stav Budovy vrátane právneho stavu (vo vzťahu k Pozemkom vo vlastníctve 3. osoby).

3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájom sa uzatvára na dobu určitú, najneskôr do momentu speňaženia Predmetu nájmu v zmysle Zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností týmto Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav a účel konkurzného konania (vrátane skutočnosti, že Pozemky sú vo vlastníctve 3. osoby), a že nájomný vzťah uzatvorený touto zmluvou bude trvať maximálne do momentu podľa predošlej vety. Za moment speňaženia Predmetu nájmu sa bude považovať uzatvorenie akejkoľvek prevodnej zmluvy na celý Predmet nájmu alebo aj len jeho časti, prípadne akýkoľvek iný právny úkon, na základe ktorého bude Predmet nájmu prevedený na tretiu osobu (napr. príklep licitátora v dražobnom konaní). Nájom začne plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je povinný v tento deň prevziať Predmet nájmu do užívania, riadne sa o neho starať a uhrádzať náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu (najmä elektrická energia, žumpa, revízie a pod.).
- 3.2 Nájomca vyhlasuje, že vykonal odbornú prehliadku Predmetu nájmu, dokumentácie, rozvodov inžinierskych sietí a technickej infraštruktúry vzťahujúcej sa k Predmetu nájmu a riadne preveril možnosť využitia Predmetu nájmu pre svoje podnikateľské potreby a pre využitie

a zapojenie svojich vecí. Nájomca si riadne preveril a odkontroloval aj údaje ohľadne popisu, výmery a technického stavu Predmetu nájmu a súladu svojich podnikateľských požiadaviek s možnosťami vyplývajúcimi z Predmetu nájmu a tejto zmluvy. Prenajímateľ neposkytuje žiadne vyhlásenie ani garancie ohľadne možnosti využitia Predmetu nájmu pre konkrétne potreby a účely Nájomcu. Nájomca má záujem o užívanie Predmetu nájmu za týchto podmienok. Nájomca je povinný na vlastné náklady pred začatím vykonávania svojej činnosti v Predmete nájmu získať a počas celej doby nájmu udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia a dokumentáciu, ktoré môžu príslušné úrady vyžadovať od Nájomcu v zmysle príslušných právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti a účelu nájmu v Predmete nájmu.

4. SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM A PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

4.1 S nájmom nie je spojené priame poskytovanie žiadnych osobitných služieb zo strany Prenajímateľa v prospech Nájomcu.

4.2 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť si s príslušnými dodávateľmi dodávky služieb, energií a všetkého, čo potrebuje na riadne užívanie Predmetu nájmu, a to najmä:

- dodávka elektrickej energie,
- dodávka úžitkovej vody a odvádzanie odpadových vôd,
- údržba, čistenie a vyprázdňovanie žumpy
- dodávka plynu
- starostlivosť, vývoz a úhrada za všetky odpady

(ďalej spolu len „Prevádzkové náklady“)

Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi nevyhnutnú súčinnosť na vykonanie odpočtov jednotlivých určených meradiel za účelom zistenia skutočnej spotreby jednotlivých médií Nájomcom, ak sa nachádzajú v Predmete nájmu. V prípade, že je potrebná súčinnosť zo strany Prenajímateľa (napr. v otázke prepisu jednotlivých dodávateľov sietí) v otázke Prevádzkových nákladov, je tento povinný ju poskytnúť.

4.3 Nájomca bude priamo platiť poplatok za komunálny odpad Mestu Košice a/alebo spoločnosti KOSIT a.s. a/alebo inej tomu podobnej spoločnosti či orgánu verejnej moci (najmä mestu/obci). Nájomca si zabezpečuje sám a na vlastné náklady splnenie povinností na úseku odpadového a obalového hospodárstva.

5. NÁJOMNÉ, CENA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM, PLATBA ZA PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY (výška, splatnosť, spôsob platenia)

5.1 Na základe dohody Zmluvných strán bolo Nájomné za celý Predmet nájmu stanovené na 6.500,- € mesačne bez DPH (ďalej len „Nájomné“), pričom:

- Samostatné nájomné za Budovu a Hnuteľné veci 2 predstavuje sumu vo výške 5.000,- Eur bez DPH
- Samostatné nájomné za Hnuteľné veci 1 predstavuje sumu vo výške 1.500,- Eur bez DPH

5.2 Prenajímateľ je podľa tejto zmluvy oprávnený každý kalendárny rok jednostranne zvýšiť Nájomné vo výške miery inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predošlý kalendárny rok, ak takáto miera inflácie bude vo výške minimálne 1 % vrátane. V prípade ak miera inflácie medziročne nedosiahne 1 %, bude Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť Nájomné, až potom, čo miera inflácie za viacero po sebe

nasledujúcich kalendárnych rokov kumulatívne dosiahne minimálne 1 % od poslednej úpravy Nájomného podľa tohto odseku, a to o výšku takejto kumulatívne určenej inflácie. Zvýšenie Nájomného oznámi Prenajímateľ Nájomcovi. Nová výška Nájomného, bude platiť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení tohto oznámenia.

- 5.3 Nájomné za Predmet nájmu podľa odseku 5.1 tohto článku bude Nájomca spolu s príslušnou DPH (ak sa táto uplatní) platiť Prenajímateľovi mesačne dopredu vždy do dvadsiateho piateho (25.) dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa úhrada realizuje. Termíny splatnosti Nájomného určené v tejto zmluve sú pre Nájomcu záväzné a pre ich splatnosť nie je rozhodujúce či Nájomcovi bola doručená faktúra. Prvé nájomné vrátane príslušnej jednomesačnej kaucie je nájomca povinný uhradiť do 15 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. V prípade, že prvé nájomné nebude podľa predchádzajúcej vety uhradené riadne a včas, je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Pre odstránenie pochybností platí, že Nájomné sa uhrádza za mesiac, ktorý sa počíta (trvá) od účinnosti tejto zmluvy (deň podpisu zmluvy) a končí tým istým dňom nasledujúceho mesiaca (napr. ak je nájomná zmluva podpísaná dňa 20.03.2025, príslušné nájomné sa vopred uhrádza za obdobie 20.03.2025 až do 20.04.2025 atď.).
- 5.4 Nájomca preberá Predmet nájmu do užívania ako stojí a leží, pričom výslovne uvádza, že ust. § 674 Občianskeho zákonníka sa na túto zmluvu neuplatní, keďže Nájomca preberá Predmet nájmu v stave, kedy nie všetky súčasti Predmetu nájmu sú v užívaniashopnom stave, s čím budú nepochybne spojené obmedzenia Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu. Výška nájomného bola dohodnutá s ohľadom na dočasnosť nájmu podľa článku 3 ods. 3.1 tejto zmluvy a predovšetkým s ohľadom na uvedené technické, faktické a ostatné obmedzenia spojené s užívaním Predmetu nájmu, najmä podľa článku 6 ods. 6.5 tejto zmluvy ako aj vzhľadom na skutočnosť, že Pozemky sú vo vlastníctve 3. osoby. Nájomca berie na vedomie, že k Hnuteľným veciam 1 a Hnuteľným veciam 2 nebola vykonaná presná inventarizácia a zistená ich funkčnosť, a skutočný stav a počet týchto hnuteľných vecí nie je Prenajímateľovi známy. Z uvedeného dôvodu preberá Nájomca aj tieto hnuteľné veci tak ako stoja a ležia na základe ohliadky, ktorá bola vykonaná.
- 5.5 Prevádzkové náklady uhrádza Nájomca vo vlastnom mene a na vlastný účet.
- 5.6 Všetky peňažné povinnosti, ktoré Nájomcovi z tejto zmluvy vyplývajú sú uvedené bez DPH. DPH bude k jednotlivým platbám, s výnimkou zábezpeky a zmluvnej pokuty, pripočítaná v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 5.7 Nájomca týmto udeľuje súhlas, aby mu Prenajímateľ posielal faktúry a iné vyúčtovania podľa vlastného uváženia prípadne aj elektronicky na vyššie uvedenú e-mailovú adresu Nájomcu. Tým nie je dotknuté oprávnenie Prenajímateľa doručovať faktúry Nájomcovi poštou, osobou oprávnenou doručovať zásielky alebo osobne v sídle Nájomcu alebo v Predmete nájmu. Elektronická faktúra sa považuje za doručенú a jej obsah za oznámený Nájomcovi dňom, kedy Prenajímateľ odošle elektronickú faktúru Nájomcovi prostredníctvom e-mailu na e-mailovú adresu Nájomcu uvedenú vyššie.
- 5.8 Ak bude Nájomca v omeškaní s platením Nájomného, Prevádzkových nákladov alebo s splnením iného peňažného záväzku, je Prenajímateľ oprávnený od Nájomcu požadovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 7 dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa Nájomcovi. Nárok Prenajímateľa na úhradu vzniknutej škody voči Nájomcovi dojednaním zmluvnej pokuty tým nie je dotknutý, ktorú si môže Prenajímateľ uplatňovať v celom rozsahu.
- 5.9 Prenajímateľ je oprávnený Nájomcovi refakturovať a Nájomca je povinný prenajímateľovi zaplatiť ceny za služby, náklady, sankcie a plnenia vyžadované zo strany štátnych orgánov za

porušenie zákonných povinností Nájomcu, ktoré vznikli v dôsledku prevádzky Nájomcu (napr. úprava požiarného zabezpečenia, komunálny odpad a pod.), alebo budú alebo sú podľa zákona či iného právneho predpisu uplatňované u Prenajímateľa.

5.10 Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi do pätnástich (15) dní od podpisu tejto Zmluvy zálohu (zábezpeku) na Nájomné a iné peňažné plnenia podľa tejto Zmluvy vo výške, ktoré zodpovedá súčtu mesačných platieb Nájomného a Nákladov spojených s nájmom (ku dňu podpisu tejto Zmluvy vo výške 6.500 Eur bez DPH) (ďalej aj ako „Záloha“ alebo „Kaucia“) na bankový účet Prenajímateľa, ktorý je uvedený v úvode tejto Zmluvy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo oznámiť Nájomcovi aj iné bankové spojenie ako podľa predchádzajúcej vety a to písomne, prípadne v príslušnej faktúre. Záloha bude slúžiť ako záruka platby Nájomného, jeho príslušenstva a všetkých ostatných platieb, ktoré je Nájomca povinný platiť podľa tejto Zmluvy a/alebo ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy a v prípade, že sa nevyčerpá počas obdobia Nájomu (doby trvania nájmu), Záloha a/alebo jej časť môže byť započítaná oproti Nájomnému na pokrytie príslušného mesačného obdobia pred uplynutím doby trvania nájmu. Ak je Nájomca v omeškaní s platbami Nájomného a/alebo akýmkoľvek inými platbami (s plnením svojich záväzkoch) podľa tejto Zmluvy a/alebo vyplývajúce z tejto Zmluvy o viac ako 10 dní, takéto platby budú pokryté (hradené) zo Zálohy (Prenajímateľ má právo uplatniť jednostranné započítanie). Prenajímateľ upovedomí Nájomcu o výške záväzkov Nájomcu vyrovnaných zo Zálohy (po uplatnení započítania) a Nájomca je povinný dorovnať (uhradiť) túto čiastku do 15 dní od tohto oznámenia Prenajímateľom. Ak ostanú na zálohovom účte finančné prostriedky po zaplatení Nájomného Prenajímateľovi, tieto finančné prostriedky Prenajímateľ prevedie do desiatich dní po ukončení Zmluvy na bankový účet Nájomcu. Indexácia nájomného sa použije primerane.

5.11 V prípade, že Kaucia nebude uhradená riadne a včas podľa odseku 5.10, je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

6. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

6.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu bez časového obmedzenia, t.j. 24 hodín denne 7 dní v týždni s výnimkou nižšie uvedených prevádzkových obmedzení a dôvodov podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ nie je v omeškaní s plnením povinností umožniť užívanie Predmetu nájmu, poskytovať súvisiace služby zúčtovateľné ako Prevádzkové náklady v ktoromkoľvek z nižšie uvedených prípadov prevádzkových obmedzení:

- obmedzenie alebo prerušenie v dodávke niektorej energie, média alebo služby zo strany ich dodávateľa v súlade s právnymi predpismi alebo zmluvnými podmienkami dodávateľa alebo v dôsledku havarijnej situácie,
- iné obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu vyplývajúce z oznámenia príslušného oprávneného subjektu alebo z právnych predpisov,
- vznik havarijnej situácie v ktorejkoľvek časti Predmetu nájmu s možnosťou vzniku škody pre Prenajímateľa alebo tretiu osobu,
- realizácia stavebných alebo iných úprav a prác vykonávaných Prenajímateľom alebo ním poverenou osobou v súlade s podmienkami tejto zmluvy alebo pri vzniku havarijnej situácie,
- stav, kedy Nájomca nemôže užívať Predmet nájmu, resp. jeho časť alebo nemôže užívať plnenia a dodávky spojené s nájmom a Prenajímateľ za tento stav nezodpovedá, resp. ho nezavinil,
- Nájomca je o viac ako 15 dní v omeškaní s plnením povinností zaplatiť Nájomné, Prevádzkové náklady alebo inú platbu podľa zmluvy, a to po celý čas trvania takéhoto omeškania Nájomcu,
- prípady tzv. vyššej moci alebo okolností vylučujúce zodpovednosť Prenajímateľa podľa Obchodného zákonníka, a to po celý čas trvania vyššej moci alebo okolností vylučujúcich

zodpovednosť.

- h) Neumožnenie vstupu, prístupu z alebo na Pozemky, ktoré sú vo vlastníctve 3. osoby a/alebo iné obmedzenie, ktoré nevie Prenajímateľ ovplyvniť z dôvodu, že pozemky sú vo vlastníctve 3. osôb. vrátane iných obmedzení (skutkových či právnych), ktoré vyplývajú a/alebo súvisia s vlastníckym právom 3. osoby k pozemkom

Prenajímateľ osobitne upozorňuje nájomcu na skutočnosť uvedenú pod písmenom h) a teda skutočnosť, že Pozemky sú vo vlastníctve 3. osôb.

Nájomca vyhlasuje, že uvedenú skutočnosť berie na vedomie, súhlasí s ňou, a že nebude voči Prenajímateľovi a/alebo správcovi majetku úpadcu uplatňovať nároky finančného (náhrada škody, ušlý zisk a pod.) či nefinančného charakteru. Uvedené Nájomca berie na vedomie, súhlasí s tým bez ohľadu na to, či táto skutočnosť ovplyvní alebo neovplyvní návštevnosť Budovy (zhoršené podmienky parkovania pre návštevníkov, znížené tržby a pod.) alebo prevádzkovanie jeho služieb (vrátane dodávok služieb, tovarov a pod.). Nájomca je súčasne povinný dodržiavať vlastnícke práva 3. osôb, tieto neporušovať a berie na vedomie, že nedodržiavanie týchto pravidiel môže zakladať dôvodnosť podania výpovede (bez ohľadu na to, že túto zmluvu je možné vypovedať bez udania dôvodu).

Skutočnosť podľa tohto písmená h) bola nájomcovi znázornená na osobnej prehliadke Budovy vrátane listín, ktoré sa nachádzajú v konkurznom spise od vlastníka Pozemkov (vrátane grafických náčrtov).

Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že poskytovanie služieb a dodávka energií môžu byť obmedzené a prerušené z dôvodov určených zmluvnými podmienkami týchto dodávateľov a poskytovateľov. Prenajímateľ nezodpovedá za škody a náklady Nájomcu v dôsledku prevádzkových obmedzení v službách zavinených inou osobou ako Prenajímateľom vrátane tých skutočností, ktoré vyplývajú z vlastníctva pozemkov 3. osôb. Nájomca nie je oprávnený si uplatňovať voči Prenajímateľovi priame ani nepriame škody v súvislosti s uvedenými prípadmi prevádzkových obmedzení alebo pri prerušení v dodávkach alebo v súvislosti s tým, že Pozemky sú vo vlastníctve 3. osôb. Nájomca vyslovene prehlasuje, že ani v prípadoch uvedených v tomto bode tejto zmluvy sa neuplatní ust. § 674 Občianskeho zákonníka.

Prenajímateľ osobitne vyhlasuje, že neposkytuje Nájomcovi žiadne parkovacie miesta, odstavné plochy či prístupy z Pozemkov vo vlastníctve 3. osoby s výnimkou jedného hlavného vchodu, ktorý bol nájomcovi ukázaný pri osobnej prehliadke priestorov.

- 6.2 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca je povinný vzniknuté škody odstrániť. Rovnako je Nájomca povinný za týmto účelom umožniť odbornú prehliadku Predmetu nájmu z dôvodu kontroly stavu zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu.
- 6.3 Nájomca je povinný zabezpečovať na svoje náklady udržiavanie Predmetu nájmu a v tejto súvislosti znáša náklady a výdavky na všetku jeho údržbu a opravy, vrátane zabezpečenia potrebných osvedčení a overení (napr. revízia elektrických, plynových zariadení a pod.). Akékoľvek opravy v Predmete nájmu zabezpečí Nájomca pomocou odborne spôsobilých osôb a v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi a technickými normami tak, aby nebola narušená statika budovy Prenajímateľa, jej vodotesnosť, rozvody elektriny, plynu, vody a kanalizácie a aby nevznikli akékoľvek škody Prenajímateľovi alebo tretím osobám. Nájomca je tiež povinný zabezpečovať na svoje náklady opravy škôd alebo uhrádzať náklady spojené s opravami škôd, ktoré na Predmete nájmu zaviniť porušením svojich povinností. Ak Nájomca nevykoná opravu alebo nevymení poškodenú vec včas, je Prenajímateľ alebo ním poverená tretia osoba oprávnená vykonať opravu alebo vymeniť vadnú vec na náklady Nájomcu a tento

je povinný ich zaplatiť Prenajímateľovi v lehote určenej Prenajímateľom. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku Prenajímateľa a tretích osôb. Nájomca do 3 dní od výzvy Prenajímateľa poskytne Prenajímateľovi požadovanú súčinnosť potrebnú najmä za účelom kontroly plnenia povinností Nájomcom, kontroly užívania Predmetu nájmu Nájomcom a za účelom umožnenia výkonu práv a povinností Prenajímateľa podľa zmluvy. Pri vzniku škody Prenajímateľovi alebo tretej osobe alebo hrozbe jej vzniku Nájomca bezodkladne umožní Prenajímateľovi aj proti svojej vôli kontrolu Predmetu nájmu.

- 6.4 Prenajímateľ osobitne upozorňuje nájomcu, že 1. poschodie je neskolaudované a nemôže ho užívať. Nájomca je rovnako upozornený, že podzemie nie je predmetom nájmu, pričom nájomca ho môže používať len za účelom kontroly a revízie zariadení, ktoré sa tam nachádzajú.
- 6.5 **Nájomca berie na vedomie všetky vady a technický stav Predmetu nájmu uvedený v bode 6.4 ako aj tejto v zmluve a zaväzuje sa Predmet nájmu užívať s trvalým ohľadom na tento stav Predmetu nájmu. Prenajímateľ súčasne nedáva žiadne záruky v súvislosti s predpismi v oblasti hygieny či záruky, ktoré by boli spojené v Pozemkami, ktoré sú vlastníctve 3. osôb.**
- 6.6 Ochrana pred požiarmi. Na základe dohody zmluvných strán sa Nájomca zaväzuje zabezpečovať plnenie všetkých povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúcich zo Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov v spojení s vyhláškou Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, a to najmä:
- a) aby pri ním vykonávaných stavebných úpravách a zmene užívania Predmetu nájmu nedochádzalo k zníženiu protipožiarnej bezpečnosti nehnuteľností podľa článku 1 tejto zmluvy alebo ich časti, zníženiu bezpečnosti osôb ani sťaženiu zásahu hasičskej jednotky,
 - b) obstaranie požiarnych zariadení podľa projektovej dokumentácie stavebných úprav Predmetu nájmu a zabezpečovať vykonávanie ich odborných prehliadok a kontrol v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - c) plnenie opatrení na ochranu pred požiarmi na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru a pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, označiť miesta so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru príslušnými zákazmi, príkazmi a pokynmi v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - d) plnenie opatrení na ochranu pred požiarmi v mimopracovnom čase,
 - e) vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok a odstraňovanie zistených nedostatkov,
 - f) pravidelné školenia zamestnancov,
 - g) udržiavanie trvale voľných únikových ciest a únikových východov,
 - h) udržiavanie voľného prístupu k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, hydrantom a prenosným hasiacim prístrojom v prenajatých priestoroch,
 - i) vypracovanie a udržiavanie v súlade so skutočným stavom dokumentáciu o ochrane pred požiarmi v rozsahu požadovanom všeobecne záväznými právnymi predpismi

Uvedené činnosti sa Nájomca zaväzuje zabezpečovať osobami s príslušnou odbornou spôsobilosťou. Prenajímateľ nezodpovedá za plnenie žiadnych povinností na úseku ochrany pred požiarmi vo vzťahu k Predmetu nájmu a tieto bude v celom rozsahu zabezpečovať výlučne Nájomca.

- 6.7 Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu, spravidla po predchádzajúcej dohode s Nájomcom. Prítomnosť a súhlas Nájomcu sa nevyžaduje v prípade havárie, vzniku škody alebo reálnej možnosti vzniku škody na majetku Prenajímateľa, Nájomcu alebo tretej osoby v súvislosti s Predmetom nájmu. Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa v prípade havárie alebo hrozby vzniku škody na Predmete nájmu a spoločných priestoroch a zariadeniach.

- 6.8 Nájomca je oprávnený vykonať stavebné a iné úpravy Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na svoje náklady. So žiadosťou o vykonanie úprav Nájomca súčasne Prenajímateľovi doručí aj dokumentáciu pre tieto úpravy, návrh časovej postupnosti vykonávania úprav a osôb zúčastnených na úpravách. V prípade udeleného písomného súhlasu so stavebnými alebo inými úpravami Nájomca zabezpečí ich realizáciu na vlastné náklady, v súlade s časovým harmonogramom a tak, aby nedošlo k vzniku škody na Predmete nájmu, majetku Prenajímateľa a tretích osôb. Pred vykonaním odsúhlasených úprav a zmien Nájomca na vlastné náklady zabezpečí a odkontroluje, že dodávateľ prác je osoba s potrebnou odbornou spôsobilosťou, skúsenosťou, potrebným poistením a s povoleniami a na požiadanie Prenajímateľovi doručí kópie týchto dokladov a poistení. Realizácia odsúhlasených úprav musí byť v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi, technickými normami, pomocou odborne spôsobilých osôb a tak, aby nebola narušená statika budovy Prenajímateľa, jej vodotesnosť, rozvody elektriny, plynu, vody a odpadu a aby nevznikli škody. Po vykonaní týchto odsúhlasených úprav vyžadujúcich stavebné povolenie alebo pri odsúhlasených úpravách so zásahmi do tesností/izolácie budovy, nosných stien, podlahy, rozvodov elektriny, plynu, vody alebo odpadu Nájomca doručí Prenajímateľovi aj dokumentáciu skutočného technického stavu pred a po vykonaní úprav. Opravami nesmie Nájomca znížiť hodnotu Predmetu nájmu a majetku Prenajímateľa. Pri skončení nájmu nemá Nájomca právo požadovať od Prenajímateľa náhradu takto vynaložených nákladov, ani úhradu toho, o čo sa hodnota Predmetu nájmu zvýšila. Zhodnotenie Predmetu nájmu si zaúčtuje Prenajímateľ ako vlastník Predmetu nájmu, a to na základe účtovných dokladov predložených Nájomcom. Všetky vykonané úpravy a opravy, ktoré vykoná Nájomca, a ktoré zhodnotia Predmet nájmu, budú vlastníctvom Prenajímateľa. Za týmto účelom je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu odovzdať Prenajímateľovi všetky originály dokladov, týkajúcich sa zhodnotenia Predmetu nájmu. Zmeny stavby a úpravy, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akékoľvek úpravy, ktoré zmenia stavebno-technický charakter Predmetu nájmu, môže Nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s Prenajímateľom a po kladných stanoviskách (najmä stavebné povolenia, ohlásenie stavby a pod.) vecne a miestne príslušných orgánov štátnej správy a miestnej samosprávy.
- 6.9 Nájomca nie je oprávnený umiestniť do Predmetu nájmu toxické, biologické náklady/odpady a iný nebezpečný alebo špeciálne likvidovaný odpad a materiál. Nájomca nesmie bez vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa v Predmete nájmu ani jeho časti umiestniť alebo skladovať také látky, ktoré môžu spôsobiť osobám ujmu na zdraví a poškodiť majetok. Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie všetkých povinností ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi na úseku ochrany pred požiarmi, bezpečnosti a ochrany zdravia a na úseku nakladania s odpadmi. Za porušenie povinnosti na týchto úsekoch zodpovedá výlučne Nájomca. Ak predmetom skladovania v predmete nájmu budú s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa toxické, alebo inak nebezpečné látky, Nájomca na vlastné náklady zabezpečí a znáša všetky náklady, ktoré vyplynú z potreby zabezpečenia zosúladenia Predmetu nájmu s príslušnými záväznými normami a rozhodnutiami, resp. aj sankcie uložené príslušnými orgánmi. Nájomca zabezpečí a vykoná všetky potrebné opatrenia a úkony preto, aby v Predmete nájmu nedošlo k výbuchu, požiaru, vytopeniu, úniku vody, plynu a vzniku škody. V Predmete nájmu je zakázané fajčiť, manipulovať s ohňom, skladovať toxické, ionizujúce, rádioaktívne, azbestové a iné zdraviu nebezpečné materiály a látky. V prípade, že Nájomca vnesie do predmetu nájmu horľavé a/alebo výbušné látky zodpovedá za všetku škodu tým spôsobenú, vrátane škody na zdraví.
- 6.10 Nájomca je povinný strpieť výkon prác považovaných Prenajímateľom za potrebné z hľadiska stavebných úprav, údržby, zachovania, vylepšovania svojich budov, okolitého areálu, Predmetu nájmu bez možnosti žiadania odškodnenia, vrátenia Nájomného alebo iných platieb. Prenajímateľ môže kedykoľvek, ale až po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi, ktoré musí byť Nájomcovi doručené aspoň 15 dní pred plánovanými úpravami, vykonať nevyhnutné

opravy a údržbu Budovy a Predmetu nájmu/jeho častí. Nájomca je v tejto súvislosti povinný poskytnúť Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť. Prenajímateľ negarantuje ani nevie určiť správanie 3. osoby, ktorá je vlastníkom Pozemkov.

- 6.11 Nájomca je povinný pravidelne vynášať a likvidovať na vlastné náklady všetok odpad, zvyškové a iné materiály vznikajúce pri užívaní Predmetu nájmu, a to v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí registračné a evidenčné povinnosti ohľadne odvozu, zhodnotenia, likvidácie komunálneho odpadu, iného odpadu a obalov v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi.
- 6.12 Nájomca sa zaväzuje konať a zabezpečiť, aby v Predmete nájmu neboli páchané trestné činy, priestupky a nevznikala škoda (vrátane neporušovania vlastníckych práv 3. osôb). Nájomca je oprávnený uskladňovať veci a materiál mimo Predmetu nájmu, len so súhlasom Prenajímateľa. Nájomca zodpovedá aj za správanie osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu, ktoré tam budú s jeho vedomím a súhlasom a za nimi spôsobené škody a zaväzuje sa nahradiť náklady a škody spôsobené týmito osobami.
- 6.13 Nájomca sa zaväzuje pri užívaní Predmetu nájmu a pri svojej činnosti dodržiavať všetky aplikovateľné právne normy, technické normy, povinnosti vyplývajúce z rozhodnutí a stanovísk úradov, maximálne prípustné zaťaženie podlahy Predmetu nájmu a nepreťažovať elektrické rozvody nadmerným pripájaním el. zariadení, inak sám znáša náklady na opravy a náklady na obnovu dodávok el. energie do Predmetu nájmu prerušenej v dôsledku prekročenia maximálneho zaťaženia el. rozvodov. Nájomca nie je oprávnený zapájať do elektrickej siete zariadenia, ktoré nie sú určené pre takúto sieť alebo môžu spôsobiť jej preťaženie. Nájomca nesmie vypúšťať do kanalizácie/žumpy Prenajímateľa taký odpad, ktorý by mohol spôsobiť škodu na zdraví, majetku, životnom prostredí alebo ak by takáto činnosť Nájomcu bola v rozpore s aplikovateľnými právnymi predpismi. Nájomca nebude pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesto v Predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž, ani nebude zaťažovať podlahu nad prípustný rámec podlahy a nepremiestňovať ťažké predmety (trezory, strojné zariadenia atď.) v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nebude odkladať tovar či iné predmety v priestoroch mimo miest na to určených. Nájomca bol osobitne upozornený na dodržiavanie povinností pri používaní komína a krbu na úseku protipožiarnych právnych predpisov (vrátane povinnosti dodržiavať revízie).

7. SKONČENIE NÁJMU

- 7.1 Nájom zaniká v prípadoch, v ktorých tak ustanoví zákon (OZ, ObZ alebo ZKR) alebo táto zmluva.
- 7.2 Prenajímateľ i Nájomca môžu zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a táto začína plynúť po doručení výpovede prvý deň nasledujúceho dňa, v ktorom začína ďalší mesiac nájmu, za ktorý sa uhradza nájomné (napr. ak je nájomná zmluva podpísaná dňa 20.03.2025, príslušné nájomné sa vopred uhradza za obdobie 20.03.2025 až do 20.04.2025, tak výpoveď doručená v mesiaci apríl znamená, že jednomesačná výpovedná lehota plynie od 21.04.2025 do 21.05.2025 a pod.).

Pre odstránenie pochybností platí, že počítanie lehoty 1 mesiac na účely tejto zmluvy sa chápe vždy lehota od príslušného dňa v mesiacu do rovnakého kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca (napr. od 20.03.2025 do 20.04.2025).

Prenajímateľ je oprávnený z vyššie uvedených dôvodov zmluvu vypovedať aj čiastočne, čo do užívania časti Predmetu nájmu (samostatne k Budove, Hnuteľným veciam 1 a/alebo Hnuteľným veciam 2).



7.3 Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v ktoromkoľvek z nasledovných prípadov:

- a) omeškanie Nájomcu s plnením akejkoľvek peňažnej povinnosti voči Prenajímateľovi o viac ako 14 dní,
- b) porušenie akejkoľvek povinnosti Nájomcu podľa bodu 6.6 tejto zmluvy,
- c) Nájomca alebo osoby, za ktoré zodpovedá, užívajú Predmet nájmu alebo spoločné priestory a zariadenia, resp. trpí ich užívanie tak, že sú porušované právne predpisy alebo Prenajímateľovi alebo tretej osoba vznikla alebo hrozí škoda,
- d) porušenie povinnosti Nájomcu spočívajúce v nedodržiavaní podmienok ohľadne oznámenia alebo vykonávania zmien alebo úprav v Predmete nájmu Nájomcom alebo začatie vykonávania úprav bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
- e) vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu alebo zastavenia konkurzného konania pre nedostatok majetku Nájomcu alebo vstup Nájomcu do likvidácie.
- f) uvedených osobitne v tejto Zmluve
- g) uvedených v právnych predpisoch

Prenajímateľ je oprávnený z vyššie uvedených dôvodov od zmluvy odstúpiť aj čiastočne, čo do užívania časti Predmetu nájmu (samostatne k Budove, Hnutelným veciam 1 a/alebo Hnutelným veciam 2). Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ex nunc, t.j. ku dňu jej ukončenia (nie spätne).

7.4 Nájomca je pri skončení nájmu povinný Predmet Nájmu vypratať, uviesť ho do pôvodného stavu, okrem vykonaných opráv podľa tejto zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú písomne inak, a Prenajímateľovi protokolárne odovzdať najneskôr do 19.00 hodiny posledného dňa nájmu. Pri ukončení nájomného vzťahu Prenajímateľ a Nájomca vypracujú písomný protokol, ktorý bude obsahovať popis stavu Predmetu nájmu, stav príslušných meračov energií a všetky prípadné vady a škody na Predmete nájmu. Správnosť a úplnosť týchto protokolov potvrdia zmluvné strany svojimi podpismi.

7.5 Ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa odseku 7.4 tohto článku, je Prenajímateľ oprávnený od Nájomcu požadovať zmluvnú pokutu vo výške 150,- € za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 7 dní odo dňa doručenia výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty Nájomcovi. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody v plnom rozsahu.

7.6 V prípade, že bude Nájomca v omeškaní s vypratáním Predmetu nájmu po dobu dlhšiu ako 15 dní, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu a tento na náklady Nájomcu vypratať. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadnu škodu na vypratávaných veciach patriacich Nájomcovi, alebo na vypratávaných veciach tretích osôb umiestnených v Predmete nájmu. Prenajímateľ je oprávnený vypratane veci uložiť vo verejnom sklade alebo iných vyhovujúcich priestoroch. Pokiaľ ich uskladní u seba má nárok na skladné vo výške 10 €/m² denne.

7.7 Zmluvné strany berú na vedomie, že ku dňu podpísania tejto zmluvy udelili nasledovné príslušné orgány (subjekty tvoriace príslušný orgán) záväzný pokyn na uzatvorenie nájomnej zmluvy:

- Veriteľský výbor (k Budove a Hnutelným veciam 2)
- Daňový úrad Košice v zastúpení Slovenská konsolidačná, a.s. (k Budove)
- Mesto Košice (k Budove)
- CORTEC, s.r.o. (k Hnutelným veciam 1)

Nakoľko jeden príslušný orgán sa v stanovenej lehote nevyjadril, bol správca povinný požiadať Mestský súd Košice v súlade s ust. § 84 ods. 2 ZKR aby udelil súhlas správcovi

(prenajímateľovi) na uzavretie tejto zmluvy. Mestský súd Košice svojím Uznesením zo dňa 11.03.2025 sp. zn.: 87K/16/2024 udelil správcovi súhlas s uzavretím tejto nájomnej zmluvy (ďalej aj „súhlas súdu“).

V súvislosti s touto zmluvou a okolnosťami týkajúcimi sa pozemkov vo vlastníctve 3. osoby, kde bol nájomca na tieto okolnosti upozornený, správca (prenajímateľ) upozorňuje nájomcu aj na nasledovné upozornenie v súlade so súhlasom súdu:

Súd zároveň dáva do pozornosti, že pri uzatvorení predmetnej nájomnej zmluvy, ktorá je predmetom tohto uznesenia, má zohľadniť oprávnené záujmy vlastníka pozemkov bezprostredne príhlých k nehnuteľnosti úpadcu, pričom užívanie pozemkov len v časti na parcele CKN 1744/33, kataster okresu Košice III, obec Košice - Dargovských hrdinov, katastrálne územie Furča, predstavuje nevyhnutný predpoklad pre riadne užívanie - prevádzkovanie nehnuteľnosti úpadcu ako zariadenia na reštauračnú a pohostinnú činnosť.

Správca (prenajímateľ) preto opakovane dáva do pozornosti, že predmet nájmu je potrebné užívať aj vzhľadom na tieto okolnosti (okrem iných ustanovení tejto zmluvy je nájomca povinný využívať len vchody z prednej časti budovy, pričom iné vchody ako napr. vchod z parkoviska, bočné a zadné vchody nie je možné používať, a tieto budú zaplombované).

7.8 Nájomca osobitne vyhlasuje, že bol oboznámený s obsahom týchto pokynov podľa predchádzajúceho bodu a to osobitne s požiadavkou veriteľa CORTEC s.r.o. :

- Nájomca je povinný chrániť nehnuteľnosť a hnutelné veci riadne sa o nich starať počas doby trvania nájmu a do 30 dní od uzavretia nájomnej zmluvy preukázať správcovi uzavretie zmluvy, ktorej predmetom bude zabezpečenie služieb servisu zariadení tvoriacich oddelenú podstatu zabezpečeného veriteľa CORTEC s.r.o.

Uzavretie servisnej zmluvy je povinný nájomca na požiadanie preukázať.

8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

8.1 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je jej príloha:

- a) Uznesenie o vyhlásení konkurzu (OV č. 183/24 zo dňa 20.09.2024)
- b) Uznesenie o výmene správcu (OV č. 18/25 zo dňa 28.01.2025)
- c) Predmet nájmu – Budova (OV č. 220/24 zo dňa 13.11.2024)
- d) Hnutelné veci 1 (OV č. 220/24, 13.11.2024)
- e) Hnutelné veci 2 (OV č. 220/24, 13.11.2024)
- f) Uznesenie Mestského súdu Košice zo dňa 11.03.2025 sp. zn.: 87K/16/2024
- g) Informatívny náčrt k vstupu na pozemky

8.2 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky bez prihliadnutia ku kolíznym normám. Súdny Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.

8.3 Táto zmluva sa môže meniť alebo doplniť formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami. Zmena zmluvy formou dodatku nie je potrebná v prípade kedy je Prenajímateľ podľa zmluvy oprávnený jednostranne alebo bez súhlasu Nájomcu upravovať a určovať podmienky zmluvy a nájmu (napr. zvýšenie Nájomného pre zistenú infláciu).

8.4 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia Obchodným zákonníkom č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi v súlade s ustanovením § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a Zákonom č. 7/2005 Z. z.

o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- 8.5 Nájomca vyhlasuje, že si Predmet nájmu pred podpisom tejto zmluvy prezrel a oboznámil sa s jeho technickým stavom a vyhovuje mu pre jeho účely a podnikateľské potreby. Na záver Nájomca vyhlasuje, že predmetom nájmu je len Budova (vrátane hnutelných vecí) bez pozemkov, prísluších ciest či parkoviska, ku ktorým Prenajímateľ nemá možnosť tieto prenajať.
- 8.6 Nájomca nie je oprávnený bez vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť na tretiu osobu ani dať do zálohu tretej osobe akúkoľvek pohľadávku zo zmluvy a zo vzťahov s Prenajímateľom. Rovnako nie je Nájomca oprávnený previesť práva z tejto zmluvy voči Prenajímateľovi na tretiu osobu. Nájomca nie je oprávnený bez vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa započítať akúkoľvek svoju pohľadávku s pohľadávkou Prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený previesť a práva z tejto zmluvy na tretiu osobu bez súhlasu Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený započítať si svoju hoci aj nesplattnú pohľadávku s pohľadávkou Nájomcu.
- 8.7 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „Oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne alebo faxom alebo e-mailom. Oznámenia vykonané e-mailom alebo faxom musia byť do 48 hodín doručené druhej strane poštou alebo osobne, inak sa považujú za neozenámené, resp. nedoručené. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi bez ohľadu na dôvod nedoručenia, v prípade, že sa zásielku adresátovi nepodarilo doručiť. Ak bolo oznámenie zasielané faxom alebo e-mailom alebo osobne v pracovný deň v čase do 14.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu, resp. oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň; ustanovenie druhej vety tohto odseku tým nie je dotknuté.
- 8.8 Pokiaľ sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným či nevymáhateľným, nebude to mať vplyv na platnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné alebo nevymáhateľné ustanovenie novým ustanovením, ktorého znenie bude zodpovedať úmyslu vyjadrenému pôvodným ustanovením a touto zmluvou ako celkom.
- 8.9 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom je podpísania zmluvnými stranami.
- 8.10 Táto zmluva sa podpisuje v dvoch (2) originálnych vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po jednom (1) vyhotovení.
- 8.11 Táto zmluva je vyhotovená v slovenskej jazykovej verzii.
- 8.12 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, s celým jej obsahom súhlasia, a zároveň vyhlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v núdzi, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju bezvýhradne podpisujú.

V Košiciach dňa 12.03.2025



ZELENÝ DVOR KOŠICE, s.r.o. v konkurze
JUDr. Tomáš Palčík, správca majetku úpadcu

V POPRÁDE, dňa 13.3.2025

DIREN, s.r.o.
Kukučínova 22, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 56628633
IČ DPH: SK2122366147

DIREN s. r. o.
Pavol Šoltés, konateľ