**Záväzné podmienky nájmu - Práva a povinností zmluvných strán, zodpovednosť za škodu a zmluvné sankcie**

1. **PRÁVA A POVINNOSTI**
2. Nájomca je oprávnený a zároveň povinný užívať NP v súlade s účelom nájmu definovanom v súťažných podmienkach tak, aby nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu.
3. Nájomca je oprávnený počas trvania nájmu užívať spoločné priestory (napr. prístupové chodby a schodištia) vedúce k NP.
4. Nájomca je povinný:
	1. starať sa o NP so starostlivosťou riadneho hospodára a dodržiavať zásady stanovené platnou právnou úpravou, zmluvou o prenájme a pokynmi prenajímateľa,
	2. dbať na to, aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu NP, spoločných priestorov, alebo ich častí alebo vzniku inej škody. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody na majetku a za škody, ktoré je prenajímateľ povinný nahradiť tretím osobám, ak tieto spôsobil nájomca, jeho zamestnanci alebo osoby, ktoré sa so súhlasom nájomcu nachádzali v NP, prípadne vznikli zanedbaním povinností nájomcu podľa zmluvy o nájme alebo zákona. Zodpovednosť za škodu sa vzťahuje aj na škodu spôsobenú vecami, ktoré sú v nájomcovej dispozícii. Škodou nie je bežné opotrebovanie NP,
	3. zdržať sa stavebných úprav v NP, ak sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak,
	4. zabezpečiť odstraňovanie drobných závad/opráv do celkovej hodnoty 300,- € plus DPH/ jednorazový výdavok,
	5. dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi v priestoroch NOC,
	6. zodpovedať za bezpečnosť a ochranu zamestnancov pri práci a svojich klientov,
	7. zdržať sa užívania NP spôsobom zaťažujúcim iných nájomcov (hlučnosť, pachy, atď.), ukladania horľavých látok a voľne prístupných potravín alebo ich zvyškov,
	8. prenajímateľa neodkladne informovať o vzniku poistnej udalosti na/v NP,
	9. pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi NP v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a vymaľované hygienickou maľovkou, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
	10. strpieť vstup prenajímateľa na jeho požiadanie do NP a vykonanie kontroly jeho užívania a kontroly dodržiavania zmluvných podmienok za prítomnosti nájomcu (okrem prípadu, ak vec neznesie odklad),
	11. včas písomne oznámiť prenajímateľovi vznik závad a potrebu opráv NP a umožniť ich vykonanie, ak nejde o prípad v zmysle písm. d),
	12. platiť nájomné a ďalšie platby riadne a včas,
	13. zúčastniť sa školení zabezpečených prenajímateľom ohľadom prevádzky NP alebo jeho vybavenia alebo zariadenia,
	14. zabezpečiť na vlastné náklady vo vzťahu k užívaniu NP a prevádzke splnenie všetkých povinností vyplývajúcich z osobitných právnych predpisov, napr. zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník  v znení neskorších predpisov, zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
5. Nájomca nie je oprávnený dať NP do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca prehlasuje a potvrdzuje, že je s technickým stavom NP riadne oboznámený, tento je užívaniaschopný a môže slúžiť dohodnutému účelu.
7. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu a poškodenie nájomcom uložených vecí nachádzajúcich sa v NP.
8. Nájomca sa zaväzuje, že na žiadosť prenajímateľa odplatne zabezpečí prednostný prístup do prevádzky masáží takému počtu osôb, aký bude uvedený v žiadosti prenajímateľa za nasledovných podmienok:
	1. žiadosť bude obsahovať určenie dňa a časového rozsahu vyhradeného pre dané osoby a počet zúčastnených osôb,
	2. žiadosť bude doručená nájomcovi najmenej 2 dni vopred.
9. Prenajímateľ je povinný:
	1. odovzdať nájomcovi kľúče a iné prístupové zariadenia alebo nástroje od NP,
	2. nájomcovi umožniť užívanie NP za podmienok dojednaných v tejto Zmluve,
	3. nájomcovi protokolárne odovzdať do užívania NP v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a zmluvou o nájme, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, mimo vykonávania činností, ku ktorým je povinný nájomca,
	4. zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním NP spojené,
	5. bez zbytočného odkladu zabezpečiť vykonanie závad a opráv, na ktorých vykonanie je povinný prenajímateľ,
	6. vystavovať faktúru – daňový doklad v súlade s právnymi predpismi, inak nájomcovi neplynie lehota na úhradu faktúry.
10. Prenajímateľ zodpovedá nájomcovi za škodu spôsobenú porušením jeho povinností uvedených v odseku 7 s výnimkou prípadu, ak porušenie povinností bolo spôsobené okolnosťami od prenajímateľa nezávislými a ním neovplyvniteľnými, napr. prerušením dodávky médií tretími osobami, okolnosťami majúcimi svoj pôvod vo vyššej moci, nahlásením bomby alebo iného nebezpečenstva v NOC zo strany tretej osoby a pod.
11. Pre prípad existencie vzniknutých a splatných záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi v čase skončenia nájmu si prenajímateľ môže uplatniť zádržné právo na veci nachádzajúce sa v NP s výnimkou pevných diskov počítačov, akýchkoľvek pamäťových médií a akéhokoľvek spisového materiálu. Pre výkon zádržného práva sa uplatnia ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

1. **SANKCIE**

Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu:

1. vo výške 0,05 % z dlžnej sumy nájomného alebo úhrad za plnenia spojených s užívaním NP, a to za každý deň omeškania s úhradou nájomného alebo úhrad za plnenia spojených s užívaním NP,
2. 10% z ceny mesačného nájmu za každý deň omeškania s protokolárnym odovzdaním NP prenajímateľovi po ukončení nájmu,
3. 10% z ceny mesačného nájmu za každý deň omeškania s otvorením prevádzky od 1.9.2025, okrem prípadu, že otvorenie prevádzky nie je možné z dôvodov na strane prenajímateľa, alebo ak sa nedohodnú na inom termíne otvorenia prevádzky
4. 10% z ceny mesačného nájmu ak nájomca prevádzkuje NP mimo prevádzkovej doby NOC, a to za každý deň, v ktorom dôjde k uvedenému porušeniu,
5. 10% z ceny mesačného nájmu ak nájomca nedodržiava minimálnu prevádzkovú dobu určenú v súťažných podmienkach a zmluve o nájme, a to za každý deň, v ktorom dôjde k uvedenému porušeniu.

Zmluvná pokuta nemá vplyv na vznik a výšku iných nárokov prenajímateľa, najmä nie na nároky, poplatky a úroky z omeškania a na náhradu škody a je splatná do 30 dní odo dňa vzniku nároku prenajímateľa na jej úhradu.