

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. Z/004/2014

uzavretá podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Obchodné meno: **BELVEDÉR SK s. r. o.**
Sídlo: Pekárska 23, 917 01 Trnava
IČO: 44 257 031
IČ DPH: SK2022641841
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 22206/T
Zastúpenie: Ing. Michal Vanák, konateľ
Bankové spojenie: TATRA BANKA, a.s. 2922859611/1100,
IBAN: SK91 1100 0000 0029 2285 9611
E-mail: daniela.plevova@belvedersk.com
Tel.: 0905 754 885

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Slovenská obchodná inšpekcia
Sídlo: Prievozská 32, 827 99 Bratislava 27
IČO: 17331927
Zastúpená: Mgr. RNDr. Nadežda Machútová, ústredná riaditeľka
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu : SK 28 8180 0000 0070 0006 5105
E-mail:
Tel.:

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej spoločne nazývajú aj ako „**Zmluvné strany**“ a jednotlivو aj ako „**Zmluvná strana**“. Táto Zmluva o nájme nebytových priestorov sa ďalej nazýva ako „**Zmluva**“.)

Článok I Predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy nachádzajúcej sa na adrese Pekárska ulica 23, 917 01 Trnava, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 11187 vedenom Správou katastra Trnava pre katastrálne územie Trnava ako nebytová budova pre administratívu, obchod a služby s dvomi bytovými jednotkami (popis stavby: „nebyt. budova – admin., obchod, služby, 2 b. j.“) súpisné číslo 8369 a ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 24/1 o výmere 682 m²; parcelné číslo 25 o výmere 59 m² a parcelné číslo 26 o výmere 107 m²; druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 4009 vedenom Správou katastra Trnava pre katastrálne územie Trnava (ďalej len „**Nehnutel'nosť**“).
- 1.2 Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi do nájmu nebytové priestory v Nehnutel'nosti o výmere 282,10 m² označené ako priestory č. 16 (29,3 m²), č. 28 (131,80 m²) a č. 29 (121,00 m²), (ďalej len „**Predmet nájmu**“), aby Nájomca tieto priestory dočasne užíval za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve. Predmet nájmu sa nachádza na 1., 2. (+ časť mezonet na 3. poschodí) Nehnutel'nosti a jeho pôdorys tvorí Prílohu č. 1 Zmluvy.
- 1.3 Spolu s Predmetom nájmu je Nájomca oprávnený užívať aj 4 parkovacie státiа označené ako parkovacie státiа č. 3, 4, 8, 20, ktoré sa nachádzajú v suteréne Nehnutel'nosti a ktorých umiestnenie je znázornené v Prílohe č. 2 Zmluvy (ďalej len „**Parkovacie státiа**“). Nájomca je oprávnený užívať Parkovacie státiа výlučne na účely parkovania osobných motorových vozidiel v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy.

Článok II Účel nájmu

- 2.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne na obvyklé kancelárske účely v rozsahu jeho činnosti.
- 2.2 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený použiť Predmet nájmu žiadnym iným spôsobom než tým, ktorý je uvedený v bode 2.1 Zmluvy.

Článok III Nájomné a náklady

- 3.1 Nájomné je stanovené na 4,76 EUR/m² celkovej podlahovej plochy Predmetu nájmu za kalendárny mesiac. Mesačné nájomné za Predmet nájmu predstavuje celkovú sumu vo výške 1342,80 EUR (ďalej len „**Nájomné**“). Poplatok za užívanie Parkovacieho státia je 1,- EUR / 1 parkovacie státie / 1 mesiac (ďalej len „**Poplatok za parkovacie státie**“). K Nájomnému a k Poplatku za parkovacie státie bude účtovaná príslušná daň z pridanej hodnoty podľa platných právnych predpisov. Ak začiatok nájmu podľa tejto Zmluvy nepripadá na prvý kalendárny deň kalendárneho mesiaca, Nájomné za prvý mesiac doby trvania nájomného vzťahu sa vypočíta alikvotne.
- 3.2 Nájomné a Poplatok za parkovacie státie môžu byť valorizované raz ročne na základe harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pre členské štáty Európskej únie (HICP) uverejňovaného Európskym štatistickým úradom. Ak nebude v budúcnosti zverejňovaný vyššie uvedený index, dohodnutá je platnosť indexu, ktorý ho nahrádza. Ak aj nebude zverejnený náhradný index, platia obdobné hodnoty určené podľa rovnakých pravidiel. Na účely výpočtu úpravy Nájomného a Poplatku za parkovacie státie podľa tohto bodu 3.2 sa ako východisková hodnota (100 zo 100) určuje hodnota indexu HICP ku dňu uzavretia tejto Zmluvy (ďalej len „**Východisková hodnota**“). Ak sa po uzavretí Zmluvy hodnota indexu HICP zmení oproti Východiskovej hodnote, Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku Nájomného a Poplatku za parkovacie státie o percentuálnu zmenu indexu HICP. Valorizované Nájomné a Poplatok za parkovacie státie platí od prvého dňa kalendárneho roku, v ktorom bolo oznámenie o valorizácii Nájomného a Poplatku za parkovacie státie doručené Nájomcovi. Ak Prenajímateľ nevyužije svoje právo na valorizáciu Nájomného a Poplatku za parkovacie státie, nepovažuje sa to za vzdanie sa práva na valorizáciu Nájomného a Poplatku za parkovacie státie. Po úprave Nájomného a Poplatku za parkovacie státie sa novou Východiskovou hodnotou pre ďalšiu valorizáciu stane hodnota indexu HICP platná ku dňu poslednej valorizácie Nájomného a Poplatku za parkovacie státie. Valorizácia sa prvýkrát uplatní na základe indexu HICP zverejneného pre rok 2015.
- 3.3 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi popri Nájomnom a popri Poplatku za parkovacie státie aj prevádzkové a vedľajšie náklady týkajúce sa Predmetu nájmu a Nehnutel'nosti v pomernej výške k užívaným priestorom, ako aj pomerné náklady spojené s ich údržbou (ďalej aj „**Spoločné prevádzkové náklady**“), a to spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve (viď odsek 3.6).
- 3.4 Spoločné prevádzkové náklady zahŕňajú:
 - a) elektromer a náklady na údržbu a revízie,
 - b) odstraňovanie odpadovej a dažďovej vody,
 - c) kontroly a revízne prehliadky vetrania a klimatizácie,
 - d) osvetlenie spoločných a vonkajších plôch,
 - e) spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch,
 - f) oddeľovanie, odvoz a likvidácia odpadu,
 - g) údržba výtáhov vrátane revízijských kontrol,
 - h) čistenie spoločných plôch v Nehnutel'nosti, fasády vrátane okien, ako aj čistenie a ošetrovanie vonkajších zariadení (o. i. ulíc, parkovísk, chodníkov a zelených plôch),

- i) odstraňovanie snehu a ľadu (zimná služba),
 - j) boj proti škodcom na spoločných plochách,
 - k) náklady na prevádzku a údržbu spoločných priestorov,
 - l) poplatok za výkon správy,
 - m) iné náklady, ktoré vzniknú po podpise tejto Zmluvy v dôsledku zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, alebo ktoré budú vynaložené v súvislosti so zabezpečením riadnej údržby Predmetu nájmu a Nehnutelnosti.
- 3.5 Náklady na spotrebu médií meranú elektromerom alebo inými meracími prístrojmi určenými výlučne pre Predmet nájmu, t.j. spotreba elektrickej energie vrátane platby za istič a odberné miesto v priestoroch č. 16, č. 28, č. 29, spotreba zemného plynu na vykurovanie a ohrev TÚV v priestoroch č. 28, č. 29, (spotreba zemného plynu na vykurovanie a ohrev TÚV v priestore č. 16 bude rozpočítavaná pomerom plocha Predmetu nájmu k celkovej prenajímateľnej ploche v Nehnutelnosti), dodávka vody a stočné v priestoroch č. 28, č. 29 (ďalej aj „**Vlastné prevádzkové náklady**“) budú účtované Nájomcovi vo výške 220,00 EUR mesačne + príslušná sadzba DPH. Po skončení kalendárneho roka bude vystavená Nájomcovi vyúčtovacia faktúra za skutočnú spotrebu médií a podľa cien, za ktoré sú príslušné médiá dodávané Prenajímateľovi. Vo vyúčtovacej faktúre budú zohľadnené všetky uhradené zálohové platby.
- 3.6 **Spoločné prevádzkové náklady** sa Nájomca zaväzuje uhrádzať formou mesačných paušálnych platieb vo výške 0,40 EUR / 1 m² plochy Predmetu nájmu, ku ktorým bude účtovaná príslušná daň z pridanej hodnoty podľa platných právnych predpisov. Mesačná paušálna platba na Spoločné prevádzkové náklady pripadajúca na Predmet nájmu predstavuje celkovú sumu vo výške 112,84 EUR. K paušálnej platbe na Spoločné prevádzkové náklady bude účtovaná príslušná daň z pridanej hodnoty podľa platných právnych predpisov. Paušálne platby na Spoločné prevádzkové náklady podliehajú valorizácii podľa pravidiel uvedených v bode 3.2 Zmluvy.
- 3.7 Ak sa počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy zvýšia prevádzkové alebo vedľajšie náklady spojené s užívaním, správou a údržbou Predmetu nájmu a Nehnutelnosti, je Nájomca povinný ich znášať, ak dôvodom takéhoto zvýšenia je zvýšenie dodávateľských cien alebo zmena všeobecne záväzných právnych predpisov. O zvýšení cien rozhodujúcich pre výpočet Vlastných prevádzkových nákladov, ako aj o zvýšení paušálnych platieb na Spoločné prevádzkové náklady Prenajímateľ informuje Nájomcu bez zbytočného odkladu.
- 3.8 Nájomné, Poplatok za parkovacie státie a paušálne platby na Spoločné prevádzkové náklady je Nájomca povinný uhrádzať mesačne vopred na účet Prenajímateľa, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a podľa údajov v nej uvedených. Faktúra za nájomné november 2014 bude vystavená a uhradená v tomto mesiaci. Lehota splatnosti faktúr Prenajímateľa je 14 (štrnásť) kalendárnych dní odo dňa doručenia nájomcovi.
- 3.9 Zálohové platby na vlastné prevádzkové náklady je Nájomca povinný uhrádzať mesačne vopred na účet Prenajímateľa, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a podľa údajov v nej uvedených. Zálohová faktúra za mesiac november 2014 bude vystavená a uhradená v tomto mesiaci. Lehota splatnosti faktúr Prenajímateľa je 14 (štrnásť) kalendárnych dní odo dňa doručenia nájomcovi.
- 3.10 Nájomca je oprávnený po dohode s Prenajímateľom nahliadnuť do podkladov Prenajímateľa týkajúcich sa dodávok médií a služieb do Nehnutelnosti a Predmetu nájmu.
- 3.11 Ak v dôsledku okolností, za ktoré Prenajímateľ nenesie zodpovednosť, dôjde k prechodnej poruche kúrenia, klimatizácie, dopravných zariadení, zásobovania plynom, elektrickou energiou, vodou alebo inej obdobnej poruche (ďalej len „**prevádzková porucha**“), nemôže Nájomca uplatniť voči Prenajímateľovi žiadne nároky na náhradu škody a taktiež nemá nárok na zľavu z nájomného. Prenajímateľ však bezodkladne podnikne všetky možné kroky na odstránenie týchto prevádzkových porúch. V prípade, že Prenajímateľ preukázateľne zavinil prevádzkovú poruchu, napr. v dôsledku skutočnosti, že neplatil služby dodávateľom jednotlivých médií, je povinný nahradiť preukázateľne vzniknutú škodu.

- 3.12 Ak sa Nájomca dostane do omeškania s plnením ktorejkoľvek z jeho platobných povinností podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči Nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta za príslušné obdobie je splatná spolu s najbližšie splatným Nájomným a bude uvedená v príslušnej faktúre. Ak si Prenajímateľ neuplatní voči Nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto bodu 3.12, alebo ak z akéhokoľvek dôvodu nebude táto zmluvná pokuta fakturovaná Nájomcovi v zmysle ustanovení tohto bodu, Prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči Nájomcovi nárok na zaplatenie tejto zmluvnej pokuty najviac do 12 (dvanástich) kalendárnych mesiacov od vzniku nároku na uplatnenie tejto pokuty.
- 3.13 Všetky platby podľa tejto Zmluvy sú splatné v EUR.

Článok IV **Doba nájmu, skončenie nájmu**

- 4.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú **od 01.11.2014.**
- 4.2 Nájom môže skončiť:
- a) dohodou Zmluvných strán,
 - b) výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán bez udania dôvodu alebo
 - c) odstúpením podľa bodu 4.7 Zmluvy.
- 4.3 Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej Zmluvnej strane osobne alebo doporučenou poštou v súlade s ustanoveniami Článku VIII Zmluvy. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 4.4 Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi resp. ním poverenej osobe Predmet nájmu v deň skončenia nájmu. Predmet nájmu musí byť najneskôr v deň skončenia nájmu vypratý a vyčistený. Predmet nájmu musí byť odovzdaný v stave, v akom ho Nájomca od Prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany odovzdávací protokol.
- 4.5 Nájomca výslovne súhlasí s tým, že ak nesplní svoju povinnosť protokolárne odovzdať Prenajímateľovi vypratý a vyčistený Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami Zmluvy, Prenajímateľ resp. ním poverené osoby sú oprávnené vstúpiť do Predmetu nájmu, vypratať Predmet nájmu a vyčistiť ho. Náklady spojené s vypratáním Predmetu nájmu Prenajímateľom sa zaväzuje znášať Nájomca v celom rozsahu. Ak dôjde k vyprataniu Predmetu nájmu Prenajímateľom, Prenajímateľ oznámi Nájomcovi miesto a lehotu aspoň 15 (pätnásť) kalendárnych dní, v ktorej si Nájomca môže vypratane veci prevziať.
- 4.6 Nájomca je povinný vykonať všetky právne a iné úkony potrebné na výmaz sídla Nájomcu z Predmetu nájmu resp. Nehnutel'nosti zo všetkých príslušných registrov tak, aby najneskôr v deň skončenia nájmu bolo sídlo Nájomcu v príslušných registroch právoplatne zmenené na inú adresu, než je adresa Nehnutel'nosti. Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa zabezpečiť výmaz sídla Nájomcu z Nehnutel'nosti. Ak Nájomca poruší povinnosť podľa tohto bodu 4.6, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,- EUR (päťdesiat eur) za každý začatý deň omeškania so splnením povinnosti Nájomcu podľa tohto bodu 4.6. Ak si Prenajímateľ uplatní voči Nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa predchádzajúcej vety, zmluvná pokuta je splatná na základe faktúry Prenajímateľa, a to v lehote a spôsobom v nej uvedenými.
- 4.7 Bez ohľadu na iné ustanovenia Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak Nájomca použil Predmet zmluvy v rozpore s dohodnutým účelom nájmu, najmä ak v Predmete nájmu vykonáva alebo vykonal činnosť, ktorá by mohla byť kvalifikovaná ako trestný čin, alebo činnosť, v dôsledku ktorej by mohlo dôjsť k vzniku škody na Nehnutel'nosti alebo inom majetku Prenajímateľa alebo ostatných nájomcov. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade existencie dôvodu na odstúpenie od Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť aj bez vyzvania do Predmetu nájmu, vykázat' resp. vyvieť osoby nachádzajúce sa v Predmete nájmu z Nehnutel'nosti

a Predmet nájmu vypratať. Písomné oznámenie o odstúpení od Zmluvy bude Nájomcovi doručené osobne pri výkone oprávnení Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety. Ustanovenia bodu 4.4 sa v takomto prípade neuplatnia, pričom vypratanie a vyčistenie Predmetu nájmu zabezpečí Prenajímateľ na náklady Nájomcu.

Článok V Poistenie

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať údržbu Nehnutel'nosti a Nehnutel'nosť poistiť. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že poistenia dojednané Prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu, a to bez ohľadu na to, či je tento majetok vstavaný alebo umiestnený v Predmete nájmu alebo inde.
- 5.2 Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené vodou, vlhkosťou a plesňou, ako aj ohňom, dymom a hasiacou vodou na Nájomcom vnesených veciach bez ohľadu na druh, pôvod, trvanie a rozsah pôsobenia. Prenajímateľ nesie voči Nájomcovi zodpovednosť výlučne vtedy, ak Prenajímateľ spôsobil Nájomcovi škodu dokázateľne úmyselne alebo v dôsledku nedbanlivosti. Ak činnosťou Nájomcu vznikne nárok na náhradu škody akéhokoľvek druhu tretej osobe, Prenajímateľ ho postúpi na Nájomcu.
- 5.3 Nájomcovi sa odporúča, aby najneskôr v deň začatia doby nájmu podľa Zmluvy uzavrel a počas celej doby trvania nájmu podľa Zmluvy udržiaval v účinnosti poistnú zmluvu s poisťovacou inštitúciou, predmetom ktorej bude poistenie všeobecnej zodpovednosti Nájomcu za škody na majetku a zdraví.
- 5.4 Nájomcovi sa odporúča, aby najneskôr v deň začatia doby nájmu podľa Zmluvy uzavrel a počas celej doby trvania nájmu podľa Zmluvy udržiaval v účinnosti poistnú zmluvu, predmetom ktorej je poistenie zariadenia, tovaru a všetkého ostatného majetku Nájomcu nachádzajúceho sa v Nehnutel'nosti, ako aj majetku tretích osôb, ktorý bol do Predmetu nájmu vnesený Nájomcom alebo s jeho súhlasom, a to proti všetkým rizikám vzťahujúcim sa na takéto majetok.

Článok VI Spoločné ustanovenia

- 6.1 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený Predmet nájmu ani akúkoľvek jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe ani umožniť tretej osobe zriadiť v Predmete nájmu sídlo alebo akýmkoľvek iným spôsobom Predmet nájmu užívať, s výnimkou užívania Predmetu nájmu tretími osobami v rámci bežnej činnosti Nájomcu (návštevy, rokovania v Predmete nájmu a pod.). Konanie Nájomcu v rozpore s týmto bodom 6.1 sa považuje za užívanie Predmetu nájmu v rozpore so Zmluvou, ktoré oprávňuje Prenajímateľa vypovedať Zmluvu.
- 6.2 Nájomca dáva, počas doby nájmu, súhlas k označeniu sídla Prenajímateľa v zmysle zákona. Všetky činnosti realizované Nájomcom, ktoré sú spojené so zmenou vonkajšieho vzhľadu Predmetu nájmu alebo Nehnutel'nosti (umiestnenie reklamných tabúl, plagátov a pod.), takisto podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu Prenajímateľa. Prenajímateľ má právo zakázať Nájomcovi umiestnenie reklamy, ak reklama podľa názoru Prenajímateľa odporuje platným právnym predpisom alebo dobrým mravom, poškodzuje dobré meno Prenajímateľa, alebo je iným spôsobom v rozpore so záujmami Prenajímateľa. Nájomcovi v takom prípade nevznikajú voči Prenajímateľovi žiadne nároky. Ak Nájomca umiestnil akúkoľvek formu reklamy na alebo v Nehnutel'nosti alebo Predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa podľa tohto bodu 6.2, Prenajímateľ je oprávnený aj bez vyzvania Nájomcu zabezpečiť odstránenie reklamy. Náklady spojené s odstránením reklamy Prenajímateľom sa zaväzuje znášať Nájomca v celom rozsahu. Ak bude umiestnenie reklamy podliehať schvaľovaciemu konaniu kompetentných orgánov (napr. štátna správa, samospráva, pamiatkový úrad a iné), je Nájomca povinný po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa o to požiadať a zabezpečiť si na vlastné náklady.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje plniť úlohy, ktoré mu vyplývajú z ustanovení § 4 a 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra

Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ako aj z akýchkoľvek iných predpisov, ktoré nadobudnú účinnosť počas trvania nájmu podľa Zmluvy.

- 6.4 Z hľadiska dodržiavania predpisov o požiarnej ochrane je Prenajímateľ povinný zabezpečiť v areáli, kde sa Predmet nájmu nachádza, dostupnosť hydrantu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6.5 Nájomca je povinný dodržiavať v Predmete nájmu a v Nehnutel'nosti v celom rozsahu predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci (ďalej len „**BOZP**“) v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj v zmysle akýchkoľvek iných predpisov, ktoré nadobudnú účinnosť počas trvania nájmu podľa Zmluvy.
- 6.6 Z hľadiska BOZP a ochrany pred požiarmi Nájomca zodpovedá najmä za bezpečnú a hygienicky vyhovujúcu prevádzku a požiarnu bezpečnosť. Nájomca je povinný zabezpečovať si školenie svojich zamestnancov v oblasti BOZP a ochrany pred požiarmi a vypracovať požadovanú dokumentáciu na vlastné náklady a zodpovednosť.
- 6.7 Nájomca je povinný na vlastné náklady a zodpovednosť vykonávať bežnú údržbu Predmetu nájmu (napr. výmena žiaroviek, žiariviek, batérií do ovládačov klimatizačných jednotiek,...) a jeho zariadení a tieto udržiavať v dobrom stave z hľadiska hygienického, estetického a funkčného. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv v Predmete nájmu, ktoré má vykonávať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
- 6.8 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať v Predmete nájmu ani v/na Nehnutel'nosti akékoľvek stavebné úpravy (napr. vŕtať do stien a iné) alebo zmeny.
- 6.9 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škody spôsobené na majetku Nájomcu, jeho zamestnancov, zákazníkov a obchodných partnerov, vrátane prípadných škôd a rozdielov na zásobách obchodného tovaru a ostatnom majetku Nájomcu, s výnimkou prípadu, ak Prenajímateľ spôsobil škodu dokázateľne úmyselne alebo v dôsledku nedbanlivosti.
- 6.10 Nájomca je oprávnený inštalovať v Predmete nájmu vlastné zariadenia a prístrojové vybavenie iba vtedy, ak majú platné revízie a spĺňajú všetky podmienky na ich bezpečnú prevádzku a ak ich inštaláciu Prenajímateľ vopred písomne odsúhlasil. Udelením súhlasu podľa tohto bodu 6.10 Prenajímateľ nepreberá zodpovednosť za stav takýchto zariadení a prístrojového vybavenia Nájomcu.
- 6.11 Nájomca nesie voči Prenajímateľovi plnú zodpovednosť za všetky škody na zdraví a na majetku Prenajímateľa, jeho zamestnancov a tretích osôb, ktoré boli spôsobené Nájomcom, jeho zamestnancami, zákazníkmi alebo obchodnými partnermi.
- 6.12 Nájomca je povinný udržiavať počas trvania nájmu podľa Zmluvy čistotu a poriadok v Predmete nájmu, ako aj v okolí a pred vstupom do Predmetu nájmu.
- 6.13 Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať opravy svojho majetku v Predmete nájmu na vlastné náklady s výnimkou bodu 6.14.
- 6.14 Náklady na opravy vyvolané konaním Nájomcu, jeho zamestnancov, zákazníkov, a obchodných partnerov alebo vzniknuté v dôsledku ich nedbanlivosti, oneskoreným oznámením poruchy a pod. znáša Nájomca v celom rozsahu, a to aj v prípade, ak opravu zabezpečí Prenajímateľ.
- 6.15 Ak Prenajímateľ v súvislosti so zabezpečením riadnej správy Nehnutel'nosti vydá prevádzkové a technické pravidlá alebo iný obdobný dokument, s ktorým bude nájomca vopred oboznámený. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti z takéhoto dokumentu vyplývajúce. Prenajímateľ je oprávnený takýto dokument kedykoľvek jednostranne meniť, pričom akékoľvek jeho zmeny nadobudnú voči Nájomcovi účinnosť dňom ich doručenia Nájomcovi.
- 6.16 Prenajímateľ alebo ním poverená osoba sú oprávnení kedykoľvek vstúpiť do Predmetu nájmu, ak má Prenajímateľ záujem vykonať kontrolu dodržiavania povinností Nájomcu podľa Zmluvy a platných právnych predpisov, alebo ak Prenajímateľ považuje za potrebné vykonať kontrolu meracích zariadení umiestnených v Predmete nájmu. Dátum a čas vykonania kontroly Predmetu nájmu je Prenajímateľ povinný Nájomcovi vopred oznámiť. Oznámenie vstupu do Predmetu nájmu

sa nevyžaduje v prípade potreby nevyhnutného vstupu do Predmetu nájmu ako napr. v prípade požiaru.

Článok VII Osobitné ustanovenia

- 7.1 Prenajímateľ umožní Nájomcovi vstup do prenajatých priestorov v dohodnutom čase – v pracovné dni a v sobotu od 7,00 do 20,00 hod. V mimoriadnych prípadoch sprístupní objekt Nájomcovi a jeho zamestnancom mimo vyhradených hodín správca – pán Frankovič 0917 883 722.
- 7.2 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca zriadil v Predmete nájmu pevnú telefónnu linku, a na tento účel mu na požiadanie poskytne nevyhnutnú súčinnosť.
- 7.3 Prenajímateľ dáva Nájomcovi súhlas s tým, aby na základe Zmluvy vykonal zmenu doterajšieho sídla Nájomcu na adresu Nehnutelnosti. Pre vylúčenie pochybností, Prenajímateľ udeľuje súhlas podľa predchádzajúcej vety výlučne na dobu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 7.4 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby 1 (jeden) exemplár kľúčov od Predmetu nájmu bol počas celého trvania účinnosti Zmluvy uložený u Prenajímateľa. Tieto kľúče budú použité len v prípade požiaru, havárie, živelné pohromy alebo pri výkone oprávnení Prenajímateľa podľa bodu 4.7 Zmluvy. Možnosť použitia týchto kľúčov v iných prípadoch bude dohodnutá Zmluvnými stranami pri prevzatí Predmetu nájmu alebo kedykoľvek neskôr.
- 7.5 Kľúče počas nájmu budú zabezpečené v osobitnej a zapečatenej skrinke tak, aby ich nebolo možné použiť bez vedomia nájomcu. Uvedenú skrinku si Nájomca zaobstará na vlastné náklady.

Článok VIII Doručovanie

- 8.1 Písomnosti si doručujú Zmluvné strany na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy resp. na inú adresu, ak o to niektorá Zmluvná strana písomne požiadala, alebo osobne. Písomnosť zaslaná na adresu Zmluvnej strany podľa predchádzajúcej vety sa považuje za doručeníu:
 - a) v prípade zásielky zaslanej poštou dňom prevzatia zásielky adresátom; ak adresát poštovú zásielku neprevezme v odbernej lehote, písomnosť sa považuje za doručeníu dňom uplynutia odbernej lehoty; ak adresát poštovú zásielku odoprie prijať alebo iným spôsobom úmyselne znemožní jej doručenie, písomnosť sa považuje za doručeníu dňom odmietnutia prijatia alebo znemožnenia doručenia; ak poskytovateľ univerzálnej poštovej služby vráti písomnosť adresátovi z iného ako vyššie uvedeného dôvodu, písomnosť sa považuje za doručeníu dňom vrátenia písomnosti adresátovi;
 - b) pri osobnom doručovaní dňom prevzatia alebo odmietnutím prijatia.
- 8.2 Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom sa bezodkladne písomne informovať o akýchkoľvek zmenách svojich údajov uvedených v záhlaví Zmluvy.

Článok IX Záverečné ustanovenia

- 9.1 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami.
- 9.2 Akékoľvek informácie obsiahnuté v Zmluve, ako aj akékoľvek skutočnosti a informácie, ktoré sa Zmluvné strany dozvedeli na základe alebo v súvislosti s uzavretím Zmluvy, sa považujú za dôverné a Zmluvné strany sa zaväzujú nezverejniť, neposkytnúť ani nesprístupniť ich tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu tej Zmluvnej strany, ktorej sa táto informácia týka. Povinnosť zachovávať mlčanlivosť podľa predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na také poskytnutie informácií, kde povinnosť poskytnúť informácie ukladá platný právny predpis. Zmluvná strana je však povinná vopred, a ak to nie je možné, tak bez zbytočného odkladu, informovať druhú Zmluvnú stranu o tom, komu, kedy a aké informácie majú byť, alebo boli, sprístupnené.

- 9.3 Ak niektoré ustanovenie Zmluvy budú Zmluvné strany, súd alebo iné kompetentné orgány považovať za neplatné alebo nevymáhateľné, potom takéto ustanovenie bude neplatné iba v dotknutom a v najužšom možnom rozsahu, pričom jeho zvyšná časť, význam a dopady, ako aj ostatné ustanovenia Zmluvy zostávajú v platnosti. Tie ustanovenia, ktoré boli považované za nevymáhateľné alebo neplatné, budú Zmluvnými stranami znova prerokované a nahradené v dobrej viere podporiť pôvodný zámer sledovaný obidvoma Zmluvnými stranami.
- 9.4 Akékoľvek zmeny, doplnenia alebo dodatky k Zmluve musia mať podobu písomného očíslovaného dodatku podpísaného Zmluvnými stranami.
- 9.5 Zmluva sa riadi a vykladá podľa práva Slovenskej republiky.
- 9.6 Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana dostane 1 (jeden) rovnopis.
- 9.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené Zmluvu podpísať a disponujú všetkými súhlasmi, ktoré vyžadujú platné právne predpisy v súvislosti s podpisom Zmluvy a riadnym splnením záväzkov z nej vyplývajúcich.
- 9.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom Zmluvy, jej obsahu porozumeli, Zmluva je dostatočne určitá a zrozumiteľná a nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a že im Zmluva ukladá právne záväzky, ktoré sú pre ne záväzné a môžu byť voči nim vymáhané podľa ustanovení Zmluvy, a že právny úkon je urobený v predpísanej forme.

Zoznam príloh:

- Príloha č. 1: Pôdorys nebytového priestoru
Príloha č. 2: Umiestnenie parkovacieho státia

Trnava,

Trnava,

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
BELVEDÉR SK s. r. o.
Ing. Michal Vanák
konateľ

.....
Mgr. RNDr. Nadežda Machútová
ústredná riaditeľka