

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení
(ďalej aj ako „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	
Obchodné meno:	Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s.
Sídlo:	Štefánikova 27, 814 99 Bratislava
Štatutárny orgán:	predstavenstvo
IČO:	00 682 420
Právna forma:	akciová spoločnosť
DIČ:	2020804478
IČ DPH:	SK2020804478
Bankové spojenie:	XXXXXXXXXX
Číslo účtu:	XXXXXXXXXX
V mene spoločnosti koná:	Ing. Dušan Tomašec, predseda predstavenstva Ing. Peter Ševčovic, podpredseda predstavenstva
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel:Sa, vložka č. 3010/B

(ďalej len „prenajímateľ“)

Kontaktné osoby :

Za odbor prevádzkových služieb: Ing. Ivan Drobny, riaditeľ odboru prevádzkových služieb, mobil: 0903 664 462 a p. Róbert Kállai, mobil: 0903 467 255 E-mail: ivan.drobny@szrb.sk, robert.kallai@szrb.sk ,

Za odbor bezpečnosti a compliance: Mgr. Peter Paprskar, mobil: 0911 702 157 vo veciach technických, BOZP a OPP Bc. Božena Chvalná, mobil: 0903 241 142, E-mail:

peter.paprskar@szrb.sk, bozena.chvalna@szrb.sk ,

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	
Obchodné meno:	Alsim fashion s.r.o.
Sídlo:	Lesnícka 1325/60, 080 05 Prešov - Solivar
IČO:	47 353 716
DIČ:	2023842799
Bankové spojenie:	XXXXXXXXXX
Číslo účtu (IBAN):	XXXXXXXXXX
Štatutárny orgán:	konateľ
V mene spoločnosti koná:	Mgr. Ivana Humeňanská
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Prešov, Oddiel: sro, vložka č. 28611/P
Kontaktná osoba:	Mgr. Janka Dvořáková
E-mail:	jankawayan@gmail.com

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „zmluvná strana“)

Článok I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností na Slovenskej ulici č. 15 v Prešove zapísaných na Liste vlastníctva č. 7688 v katastrálnom území Prešov:
 - a) pozemku parc. č. 476 o výmere 415 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej aj ako „pozemok“)
 - b) stavby so súpisným číslom 3252 stojacej na parcele č. 476 druh stavby 700, popis stavby „adm.prev.priest.bank“ (ďalej aj ako „nebytový priestor“ alebo „nebytové priestory“ alebo „nehnuteľnosť“)Prenajímateľ svoje vlastnícke právo preukazuje Listom vlastníctva č. 7688
2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenájomcu prenajať do užívania nájomcu predmet nájmu uvedený v čl. I bod 3 tejto zmluvy (ďalej aj ako „predmet nájmu“) a poskytnúť nájomcovi služby spôsobom a v rozsahu podľa čl. V bod b) tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi a prenecháva mu do užívania časť nebytového priestoru nachádzajúcom sa na 1. nadzemnom podlaží o celkovej výmere 60 m². Predmet nájmu pozostáva z:

obchodná miestnosť nachádzajúca sa na prvom nadzemnom podlaží	51 m ²
zázemie prislúchajúce k obchodnej miestnosti	5,35 m ²
WC prislúchajúce k obchodnej miestnosti	3,65 m ²
Spolu	60m²

ktoré podľa svojho účelu slúžia k bežnému užívaniu nebytového priestoru.

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu v rozsahu podľa bodu 3 tohto článku a nájomca ho do nájmu prijíma. Zmluvné strany výslovne prehlasujú, že predmet nájmu je vyšpecifikovaný tak, že je nezameniteľný s akýmkoľvek inými priestormi alebo majetkom vo vlastníctve prenájomcu.
5. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto si prezrel, sú v dobrom a pre neho vyhovujúcom stave a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
6. Predmet nájmu je vybavený samostatnou elektrickou prípojkou na dodávku elektrickej energie s osobitným meracím zariadením č. 8240943, studenou vodou a kanalizáciou, vykurovaný ústredným kúrením prostredníctvom plynovej kotolne, toaletou,. Stav merača elektrickej energie je súčasťou zápisnice o odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi.
7. Predmetom tejto zmluvy je taktiež stanovenie všetkých podmienok a povinností zmluvných strán súvisiacich s nájmom.

Článok II

Nájom priestorov a vzájomné plnenia zmluvných strán

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na základe tejto zmluvy do užívania predmet nájmu a nájomca sa zaväzuje za podmienok uvedených v tejto zmluve zaplatiť dohodnuté nájomné riadne a včas.
2. S prihliadnutím k povahe plnenia zmluvných strán podľa tejto zmluvy, považujú zmluvné strany záväzky za splnené:
 - a) v prípade nájomcu zaplacením nájomného, ktorého splatnosť nastala, riadnym užívaním predmetu nájmu, zaplacením za služby podľa tejto zmluvy a plnením povinností nájomcu podľa tejto zmluvy,
 - b) v prípade prenájomcu umožnením riadneho a nerušeného užívania predmetu nájmu, zabezpečenia služieb podľa tejto zmluvy po dobu účinnosti zmluvy.

Článok III

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu na obchodnú činnosť, t.j. predaj textilu a oblečenia.
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.
3. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu akýmkoľvek tretím osobám alebo využívať ich tretími osobami.
4. Nájomca si je vedomý, že zodpovedá za to, že predmet nájmu bude využívaný v súlade s účelom vymedzeným v čl. III bod 1 tejto zmluvy.

Článok IV

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa uzaviera na dobu neurčitú.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu a nájomca prevezme predmet nájmu od prenajímateľa v stave v akom bol ku dňu 01.12.2014 (za predpokladu účinnosti zmluvy, inak najneskôr v deň nadobudnutia účinnosti zmluvy). Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa uskutoční podpísaním zápisnice. Zápisnicu podpíšu zástupcovia zmluvných strán. V prípade, že nájomca odmietne podpísať zápisnicu, prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.
3. Predmet nájmu bude odovzdaný nájomcovi ako holopriestor, so sociálnym zariadením, ostatné zariadenie a vybavenie predmetu nájmu je výlučnou zodpovednosťou nájomcu, do priestoru prenajímateľ dodá 2 ks hasiacich prístrojov.

Článok V

Výška nájomného a úhrada nákladov za správu, splatnosť a spôsob platenia

a) nájomné

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie prenajatých nebytových priestorov vo výške 5,50 Eur za 1 m² / mesačne bez DPH (slovom päť Eur a päťdesiat centov m² / mesiac). Spolu nájomné za 60 m² predstavuje sumu 3960,-Eur za rok (slovom: tritisícdeväťstošesťdesiat Eur). Nájomné podľa tejto zmluvy bude nájomcovi účtované v zmysle platných daňových predpisov oslobodené od DPH.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne, tak, že mesačné nájomné vo výške 330,- Eur (slovom: tristotridsať Eur) zaplatí nájomca na základe prenajímateľom vystavenej faktúry bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na účet uvedený vo faktúre najneskôr do 20. dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.
3. Faktúra za nájom musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky a musí byť vystavená a doručená nájomcovi do 5. pracovného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Ak faktúra nespĺňa náležitosti daňového dokladu, je nájomca oprávnený vrátiť túto

faktúru prenajímateľovi na doplnenie alebo vykonanie opravy. Do doby splatnosti opravenej faktúry sa nájomca nemôže dostať do omeškania s platením nájomného.

4. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Ak dôjde k omeškaniu s platením nájomného, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený uplatniť si úroky z omeškania vo výške podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na vykonávací predpis - nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

b) služby spojené s nájomom

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť riadne a včasné plnenie nasledovných služieb:
 - dodávky vody a odvádzanie odpadových a zrážkových vôd – zabezpečované na **dennej báze**,
 - dodávky elektrickej energie – zabezpečované na **dennej báze**,
 - osvetlenie nebytových priestorov (bude zabezpečené prostredníctvom dodávky el. energie) – zabezpečované na **dennej báze**,
 - vykurovanie nebytových priestorov – zabezpečované na **dennej báze**,
 - deratizácia a dezinfekcia – zabezpečované na **ročnej báze**,
(ďalej aj ako „služby spojené s nájomom“ alebo „služby“)
2. V nájomnom sú zahrnuté náklady za vyššie uvedené služby spojené s nájomom okrem elektrickej energie, ktorá bude fakturovaná samostatne.
3. Faktúra za elektrinu bude vystavovaná raz štvrťročne na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa za skutočne odobraté množstvo elektriny vrátane regulovaných poplatkov za distribúciu, prenos, systémové služby, náklady systému a ostatné poplatky vo výške stanovenej platnými a účinnými rozhodnutiami Úradu pre reguláciu sieťových odvetví Slovenskej republiky. Nájomca na základe prenajímateľom vystavenej faktúry bezhotovostným prevodom zaplatí na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na účet uvedený vo faktúre najneskôr do 15 dní od dátumu doručenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi. Dodanie elektrickej energie bude fakturované v zmysle platných daňových predpisov s DPH.

Článok VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ má právo na nájomné a na odplatu za služby spojené s nájomom podľa bodu a) a bodu b) článku V tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený počas celej doby trvania nájmu vykonávať v prítomnosti nájomcu kontroly technického stavu predmetu nájmu prostredníctvom zamestnanca a/alebo poverenej osoby prenajímateľa, ktorému je za týmto účelom nájomca povinný umožniť vstup do prenajímaných priestorov. V prípade havarijnej situácie a za účelom odvrátenia hroziaceho nebezpečenstva škody na majetku, či zdraví je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu. O takomto vstupe do predmetu nájmu je prenajímateľ povinný bezodkladne formou e-mailu prostredníctvom kontaktnej osoby informovať nájomcu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať a odovzdať predmet nájmu do užívania nájomcovi s právami a povinnosťami v zmysle tejto zmluvy. Užívanie predmetu nájmu začína dňom odovzdania a prevzatia predmetu nájmu. O odovzdaní a prevzatí

predmetu nájmu sú zmluvné strany povinné spísať písomnú zápisnicu, ktorá bude okrem iného obsahovať aj výpočet zjavných väd viaznucich na predmete nájmu pri jeho prevzatí. Pri prevzatí predmetu nájmu, ako aj neskôr, je prenajímateľ povinný v prípade zistenia vady, ktorá by bránila dohodnutému užívaniu predmetu nájmu, túto vadu oznámiť nájomcovi a bezodkladne ju odstrániť.

4. Prenajímateľ je povinný upozorniť nájomcu na všetky vady, ktoré sa na predmete nájmu nachádzajú v čase odovzdania predmetu nájmu nájomcovi, v opačnom prípade prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá by v dôsledku takýchto väd nájomcovi vznikla.
5. Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
6. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca v súlade so svojou činnosťou a v súlade s podmienkami tejto zmluvy prijímal v predmete nájmu zákazníkov.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom a/alebo inými osobami na veciach alebo osobách nachádzajúcich sa v nebytovom priestore.
8. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za akékoľvek škody, ktoré vznikli nájomcovi na jeho majetku nachádzajúcom sa na predmete nájmu.

Článok VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca má právo na riadne a nerušené užívanie predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že obchodnú činnosť nezačne pred 7.00 hod a ukončí ju vždy do 19.00 hod. Zamestnanci firmy sa budú v budove zdržiavať od 6.00 hod. do 19.30 hod. Nad rámec tohto rozsahu nájomca si dohodne a odsúhlasí pobyt v prenajatých priestoroch s riaditeľom regionálneho zastúpenia Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a. s.
2. Nájomca je povinný prevziať predmet nájmu do užívania v rozsahu a za podmienok podľa tejto zmluvy a užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu, dodržiavať všetky povinnosti nájomcu stanovené touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Nájomca je povinný platiť riadne a včas a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve dohodnuté nájomné a odplatu za služby.
4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nebolo poškodené dobré meno a majetok prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prehliadku predmetných nebytových priestorov v termínoch stanovených prenajímateľom, za podmienky, že žiadosť prenajímateľa o prehliadku predmetu nájmu, resp. jeho časti bola doručená do sídla nájomcu minimálne 2 dni pred predpokladanou prehliadkou. Lehota dvoch dní nemusí byť dodržaná, pokiaľ by sa jednalo o kontrolu vykonávanú pracovníkmi príslušných orgánov za účelom kontroly dodržiavania bezpečnosti práce, ochrany pred požiarom a pod. V prípade havarijnej situácie je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za účelom odvrátenia hroziaceho nebezpečenstva škody na majetku, či zdraví, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. O takomto vstupe do predmetu nájmu je prenajímateľ následne povinný bezodkladne informovať nájomcu a zmluvné strany v prípade takéhoto vstupu spíšu písomný protokol.
6. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi v zalepenej obálke jeden zväzok kľúčov od vstupu do prenajatých priestorov.
7. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nedošlo k poškodeniu, resp. zničeniu predmetu nájmu, s výnimkou obvyklého opotrebenia. V prípade poškodenia alebo zničeného predmetu nájmu v dôsledku zavineného konania nájomcu, resp. konania nájomcu v rozpore s touto zmluvou alebo všeobecne záväznými právnymi predpismi, alebo takéhoto konania jeho zamestnancov, pozvaných osôb, dodávateľov alebo osôb, za ktoré je nájomca zodpovedný, je nájomca povinný ihneď

prostredníctvom e-mailu prenajímateľa informovať a uhradiť prenajímateľovi takto spôsobenú škodu v plnej výške, vrátane všetkých trov a výdavkov.

8. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a zmeny v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V opačnom prípade je povinný po doručení výzvy prenajímateľa dať predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť na predmete nájmu a umožniť vykonanie opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
10. Poistenie nehnuteľnosti ako celku je vecou prenajímateľa, poistenie hnuťelných vecí patriacich nájomcovi je vecou nájomcu.
11. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení, používaných v nebytových priestoroch a je povinný zabezpečiť odstránenie ich prípadných závad. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v nebytových priestoroch len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú platný certifikát vyžadovaný právnymi predpismi.
12. Nájomca nevymení žiadne zámky na dverách predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ktorý môže byť podmienený najmä poskytnutím kľúčov od nových zámkov prenajímateľovi.
13. Nájomca je oprávnený umiestniť na priečelie nehnuteľnosti ale jedine po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za to, že jeho označenie, ako aj ostatné nápisy, panely a pútače budú zodpovedať stavebným a bezpečnostným predpisom. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu odstráni z budovy predmetné nápisy na vlastné náklady a priečelie, prípadne iné časti budovy, na ktorých boli nainštalované vyššie uvedené označenia dá do pôvodného stavu.
14. Nájomca je oprávnený bezodplatne a na svoje náklady umiestniť na priečelie nehnuteľnosti obvyklé označenie. Prípadné ostatné nápisy, tabule a pod. je oprávnený umiestniť po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za to, že jeho označenie, ako aj ostatné nápisy, panely a pútače budú zodpovedať stavebným a bezpečnostným predpisom. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu odstráni z budovy svoje označenie, prípadne ostatné nápisy, tabule a pod. na vlastné náklady a priečelie, prípadne iné časti budovy, na ktorých boli nainštalované vyššie uvedené označenia, dá do pôvodného stavu.
15. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predovšetkým bezpečnostné, hygienické, protipožiarne a iné predpisy spojené s užívaním nehnuteľnosti.
16. Prenajímateľ je povinný pri podpise zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu odovzdať nájomcovi kľúče od predmetu nájmu, ktorých špecifikácia bude uvedená v zápisnici o odovzdaní a prevzatí. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii ponecháva rezervný kľúč od vstupu do predmetu nájmu, ktorý bude počas celého trvania nájmu uložený v zapečatenej a prenajímateľom a nájomcom podpísanej obálke. V prípade otvorenia obálky z akéhokoľvek dôvodu je prenajímateľ povinný odovzdať nájomcovi do 5 dní písomnú správu s uvedením dátumu otvorenia obálky a uvedením dôvodu, pre ktorý prenajímateľ obálku otvoril. Súčasťou správy bude aj výzva na opätovné zapečatenie kľúčov.
17. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živelnéj udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenajímateľ povinný ihneď oznámiť nájomcovi.
18. Akákoľvek výmena zámku alebo dverí musí byť medzi zmluvnými stranami konzultovaná.
19. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu, postúpiť práva a /alebo povinnosti nájomcu z tejto zmluvy tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VIII

Údržba, opravy predmetu nájmu a investície do predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s bežnou údržbou prenajatých priestorov. Pod bežnou údržbou sa rozumie jednotlivá oprava do výšky 50,- € s DPH.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť e-mailom prenajímateľovi potrebu jednotlivých opráv nad 50,- € s DPH v predmete nájmu, ktoré má tento vykonať a umožniť mu vykonanie týchto nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu na svoje vlastné náklady a udržiavať predmet nájmu v poriadku a čistote, s prihliadnutím na jeho činnosť.
4. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov na vlastné náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom riadneho a včasného poskytovania služieb je prenajímateľ, resp. poverená osoba oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu v pracovných dňoch v čase od 6.00.do 19.30 hod.
6. Nájomca vyhlasuje, že bol prenajímateľom oboznámený s existujúcou vadou vzťahujúcou sa k predmetu nájmu a to zatekanie dažďovej vody z terasy nachádzajúcej sa nad predmetom nájmu do priestoru označeného ako zázemie prislúchajúce k obchodnej miestnosti a je s touto vadou uzročený.
7. Na základe súhlasu prenajímateľa nájomca vykonal na predmete nájmu na vlastné náklady maliarske a natieračské práce v rozsahu odsúhlasenom prenajímateľom v celkovej výške 455,54 Eur (ďalej aj ako „vykonané práce“ alebo „Pohľadávka nájomcu vo výške 455,54 Eur“). Nájomca vyfakturuje vykonané práce a doručí faktúru prenajímateľovi do jeho sídla najneskôr do 19.12.2014, na základe čoho sa môže započíta pohľadávka v súlade s § 7 ods.5 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Doručenie faktúry za vykonané práce podľa predchádzajúcej vety je odkladacou podmienkou započítania vzájomných pohľadávok dohodou podľa nasledujúceho ods. 8 tohto článku zmluvy.
8. Zmluvné strany konštatujú, že majú voči sebe pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy a preto sa dohodli podľa § 364 Obchodného zákonníka na započítaní vzájomných pohľadávok v rozsahu v akom sa vzájomne kryjú, t.j. 455,54 Eur nasledovne:
Pohľadávka nájomcu vo výške 455,54 Eur sa započítava :
 - a) s budúcou pohľadávkou prenajímateľa na mesačné nájomné za mesiac 12/2014 vo výške 330,- Eur s účinnosťou ku dňu 20.12.2014 a
 - b) s budúcou pohľadávkou prenajímateľa na mesačné nájomné za mesiac 01/2015 vo výške 330,- Eur v rozsahu v časti v akej sa vzájomne kryjú po započítaní podľa písm. a) tohto odseku 8 zmluvy t.j. vo výške 125,54 Eur s účinnosťou ku dňu 20.01.2015.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za mesiac 01/2015 zaplatí nájomca s prihliadnutím na započítanie pohľadávok podľa ods. 8 písm. b) tohto článku zmluvy vo výške 204,46 Eur.
10. Zmluvné strany sa dohodli na vylúčení jednostranného započítania pohľadávok zo strany nájomcu.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca nedoručí faktúru za vykonané práce prenajímateľovi podľa ods. 7 tohto článku zmluvy, dohoda o započítaní uvedená v ods. 8 tohto článku zmluvy stráca platnosť a účinnosť. Nájomca v takom prípade uhradí mesačné nájomné vo výške podľa čl. V písm. a) bod 2 zmluvy.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek ďalšie opravy prípadného zatečenia dažďovej vody do predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonať s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa na svoje náklady a bez nároku na ich úhradu voči prenajímateľovi.
13. Započítaním pohľadávok podľa odseku 8 tohto článku zmluvy, zaniká v plnom rozsahu Pohľadávka nájomcu vo výške 455,54 Eur.

Článok IX

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) kedykoľvek písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po riadnom doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy, formou písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy, zaslaného nájomcovi v prípade, ak nájomca opakovane poruší jeho povinnosti a záväzky, prevzaté zmluvou, alebo napriek obdržaniu upozornenia prenajímateľa na porušenie zmluvy nezabezpečí nápravu v lehote stanovenej prenajímateľom,
 - d) ak nastanú skutočnosti uvedené v § 14 ods. a) a c) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení dohodli dve výpovedné lehoty:
 - a) jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení:
 - nájomcovi v prípade, že nájomca bude viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom a/alebo úhrady za služby poskytované podľa čl. V tejto zmluvy,
 - prenajímateľovi, v prípade že nájomca podá výpoveď najneskôr do 30 dní od nahlásenia (písomne, e-mailom, faxom) zatečenia predmetu nájmu dažďovou vodou z terasy prenajímateľovi.
 - b) trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane v prípade, ak zmluvu vypovie zmluvná strana z iného dôvodu.
3. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty alebo v posledný deň nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol vo dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Dňom podpísania a prevzatia protokolu nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a za prípadnú vzniknutú škodu na nich. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- Eur za každý deň omeškania, až do písomného odovzdania predmetu nájmu protokolom. Prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj za neprítomnosti nájomcu, vypratať predmet nájmu, uzavrieť a následne podľa vlastného uváženia s ním nakladať.
4. Ak si prenajímateľ neprevezme nebytové priestory v posledný deň výpovede, resp. v posledný deň nájmu, alebo ak neposkytne na takéto prevzatie potrebnú súčinnosť, dostáva sa do omeškania a má povinnosť uhradiť nájomcovi všetky náklady, ktoré mu v dôsledku takehoto omeškania vznikli.
5. Nájomca je oprávnený odstrániť ním inštalované zariadenia, ktoré je možné odinštalovať bez poškodenia predmetu nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že nájomca odplatne, prípadne bezodplatne prenechá svoje inštalované zariadenia alebo ich časť prenajímateľovi. Dohoda musí byť písomná.
6. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhradené dohodnutým spôsobom, je prenajímateľ povinný do 10 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť nájomcovi nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného.

Článok X

Zodpovednosť zmluvných strán

1. Ak niektorá zmluvná strana porušením povinností vyplývajúcich jej z tejto zmluvy alebo nepravdivým vyhlásením uvedeným v tejto zmluve, spôsobí druhej zmluvnej strane škodu, je povinná ju nahradiť.
2. Ak niektorá zmluvná strana neposkytne druhej zmluvnej strane primeranú súčinnosť potrebnú na splnenie záväzkov podľa tejto zmluvy, je povinná jej uhradiť škodu týmto spôsobenú.
3. Škoda sa primárne nahrádza uvedením do pôvodného stavu, ak to nie je možné, uhradza sa v peniazoch.
4. Výška škody sa určí ako výška nákladov, ktoré je vzhľadom na konkrétny čas a miesto potrebné vynaložiť, aby bol obnovený pôvodný stav.

Článok XI

Riešenie sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy

Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou, resp. v súvislosti s plnením tejto zmluvy budú riešiť predovšetkým dohodou. V prípade, že sa nedohodnú, miestna príslušnosť súdu bude určená v súlade s ustanoveniami Občianskeho súdneho poriadku.

Článok XII

Oznamovanie a doručovanie

1. Každá požiadavka, oznam alebo iná správa posielaná v súvislosti s touto zmluvou sa musí vyhotoviť písomne v slovenskom jazyku a doručiť poštou alebo osobne a musí byť adresovaná prijímateľovi nasledovne:
 - prenajímateľ : Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.
Štefánikova 27, P.O.BOX 154
814 99 Bratislava
 - nájomca : Alsim fashion s.r.o.
Lesnícka 1325/60
080 05 Prešov – Solivar

alebo na adresu elektronickej pošty, e-mail, ktorú si strany navzájom oznámia.

2. Akákoľvek požiadavka, oznámenie alebo správa doručená poštou alebo osobne sa bude považovať za doručenie v deň jej preukázaného fyzického doručenia. V prípade doručovania zásielky doporučenou poštou sa bude zásielka považovať za doručenie 7. dňom od jej odoslania na poslednú známu adresu zmluvnej strany v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená.
3. Ak sa má požiadavka, oznámenie alebo správa doručiť prostredníctvom elektronickej pošty, považuje sa za deň doručenia deň spätnej e- mailovej správy, ktorým príjemca potvrdil doručenie.
4. Právne úkony týkajúce sa zmeny tejto zmluvy a zrušenia tejto zmluvy, adresované druhej zmluvnej strane musia byť vyhotovené písomne v listinnej podobe, podpísané osobou oprávnenou konať menom príslušnej zmluvnej strany a doručené adresátovi doporučenou listovou zásielkou, poštovou prepravou, kuriérom alebo osobne.

Článok XIII Nadpisy

Členenie tejto zmluvy na články a odseky a vložené nadpisy slúžia len na zjednodušené vyhľadávanie a nemajú vplyv na interpretáciu a výklad tejto zmluvy. Pojmy „ táto zmluva “, „, tejto zmluvy “, „, v súlade s touto zmluvou “ a podobne, sa odvolávajú na túto zmluvu a nie na niektorý jej konkrétny článok, odsek alebo jej inú časť a zahŕňajú každý k nej pripojený dodatok (prílohu). Odkazy na články a odseky sú odkazmi na články a odseky tejto zmluvy, s výnimkou prípadov odporujúcich jej predmetu alebo obsahu.

Článok XIV Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a úpravou záväzkových vzťahov podľa Občianskeho zákonníka. Zmluvná pokuta ani úroky z omeškania sa nedotýkajú nároku na náhradu škody.
3. Túto zmluvu je možné meniť len po predchádzajúcej dohode zmluvných strán formou písomného dodatku, ktorý musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami.
4. V prípade, že je akákoľvek lehota, dojednanie, podmienka alebo ustanovenie tejto zmluvy vyhlásené súdom za neplatné, nulité či nevymáhateľné, ostávajú zostávajúce ustanovenia tejto zmluvy v platnosti. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takúto úpravu novou úpravou, ktorá bude najbližšie sledovať účel a všetky zostávajúce ustanovenia tejto zmluvy.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, pričom dve vyhotovenia tejto zmluvy obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenia tejto zmluvy obdrží nájomca.
6. Zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, bez právneho a skutkového omylu, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.
7. Zmluvné strany zmluvu pred podpisom dôkladne prečítali, prehlasujú, že vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, jej obsahu čo do právnej ako aj skutkovej stránky porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju obe zmluvné strany vlastnoručne podpísali.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zmluvné strany sa dohodli, že zverejnenie zmluvy zabezpečí prenajímateľ bezodkladne, najneskôr do 5 pracovných dní od jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v celom jej znení, vrátane jej prípadných príloh v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj ako „zákon“), pričom vyhlasuje, že zmluva neobsahuje informácie, ktoré by nebolo možné zverejniť, resp. sprístupniť v zmysle zákona, a to najmä obchodné tajomstvo, bankové tajomstvo, daňové tajomstvo a pod. a v prípade, že také informácie obsahuje, dáva nájomcovi súhlas tieto informácie v zmysle zákona zverejniť, resp. sprístupniť. V prípade, ak zmluvné strany nezverejnia túto zmluvu v zmysle zákona a v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v lehote troch mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy platí, že k uzatvoreniu tejto zmluvy nedošlo a zmluvné strany nie sú touto zmluvou viazané.

9. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:

Príloha č. 1: Povinnosti zmluvných strán na úseku ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

Prenajímateľ

V Bratislave, dňa

Za Slovenskú záručnú a rozvojovú banku, a. s.:

Pečiatka:

Nájomca

V Prešove, dňa.....

Za Alsim fashion s.r.o.:

Pečiatka:

Podpis:.....

Ing. Dušan Tomašec

Funkcia: predseda predstavenstva

Podpis:

Mgr. Ivana Humeňanská

Funkcia: konateľka

Podpis:.....

Ing. Peter Ševčovic

Funkcia: podpredseda predstavenstva

Povinnosti zmluvných strán na úseku ochrany pred požiarimi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci

1. Oblasť ochrany pred požiarimi

Nájomca:

1. V zmysle platného Zákona o ochrane pred požiarimi a platných právnych predpisov nájomca zodpovedá za dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarimi v plnom rozsahu, ak sa v nájomnej zmluve nedohodne inak.
2. Nájomca si zabezpečuje školenia BOZP a ochrany pred požiarimi pre svojich zamestnancov samostatne.
3. Zmluvné strany si poskytujú vzájomne metodickú pomoc, a to vzhľadom na charakter spoločne užívaného nebytového priestoru.
4. Plní a dodržiava ďalšie nariadenia a vnútorné predpisy na úseku ochrany pred požiarimi, ktoré vydal alebo vydá prenajímateľ.
5. Každý požiar, ktorý vznikne v nebytovom priestore, je nájomca povinný nahlásiť ihneď prenajímateľovi.

Prenajímateľ:

1. Zabezpečuje v spoločných priestoroch BOZP a ochranu pred požiarimi.
2. Zabezpečuje a vykonáva na úseku ochrany pred požiarimi v spoločných priestoroch nebytového priestoru nasledovné povinnosti:
 - kontroly a revízie požiarotechnických zariadení a požiarnych hydrantov.
 - vykonávanie kontrol a revízií elektrických zariadení (el. rozvádzačov).

2. Oblasť bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP)

Nájomca:

1. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá v zmysle platného Zákonníka práce, Zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacích predpisov za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, bezpečnosti a hygieny práce.
2. Nájomca zodpovedá z hľadiska zabezpečovania BOZP aj za osoby, ktoré sa s jeho vedomím nachádzajú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca si zabezpečuje samostatne v užívanom priestore vykonávanie kontrol elektrických spotrebičov.
4. Nájomca je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa aj v ostatných jemu prístupných priestoroch vo vlastníctve prenajímateľa - spoločné priestory, komunikácie, únikové cesty a pod.
5. V prípade vzniku mimoriadnych udalostí v nebytových priestoroch (napríklad registrovaný pracovný úraz, smrteľný pracovný úraz, hromadný pracovný úraz, havária, požiar) je nájomca povinný splniť si ohlasovaciu povinnosť voči príslušným orgánom podľa platných právnych predpisov a tiež si splniť povinnosti pre neho vyplývajúce z týchto predpisov. Vznik takejto udalosti je nájomca povinný tiež ohlásiť prenajímateľovi za účelom zabezpečenia objektivity pri vyšetrovaní.

Prenajímateľ

V Bratislave, dňa

Za Slovenskú záručnú a rozvojovú banku, a. s.:

Pečiatka:

Nájomca

V Prešove, dňa.....

Za Alsim fashion s.r.o.

Pečiatka:

Podpis:.....

Ing. Dušan Tomašec,

Funkcia: predseda predstavenstva.

Podpis:.....

Mgr. Ivana Humeňanská

Funkcia: konateľka

Podpis:.....

Meno, priezvisko, titul:

Ing. Peter Ševčovic

Funkcia: podpredseda predstavenstva