

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. GR-142/2016

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi:

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Obchodné meno: **Technická obnova a ochrana železníc, a.s. (TOOŽ)**
Sídlo: Letisko 490, Dolný Hričov 013 41, Slovenská republika
IČO: 43 861 105
DIČ: 2022502812
IČ DPH: SK 2022502812
v zastúpení Ing. Vladimír Svrček – predseda predstavenstva
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Žilina,
oddiel Sa, vložka č. 10617/L

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **REDDING, s.r.o.**
Sídlo: Hrobákova 10, 851 02 Bratislava
IČO: 47 493 038
DIČ: 2023942855
IČ DPH: SK2023942855
v zastúpení Ing. Pavol Serdel, konateľ spoločnosti
Ing. Roman Rybár, konateľ spoločnosti
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I
oddiel: Sro, vložka číslo: 94060/B

(ďalej len „nájomca“)

Nakoľko:

- A. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nižšie špecifikovaných nebytových priestorov – budovy
- skladu, nachádzajúcej sa v objekte prevádzkarne Prenajíateľa v katastrálnom území

Liptovská Ondrašová, obec: Liptovský Mikuláš, okres: Liptovský Mikuláš, ktoré sú definované v článku 1 tejto zmluvy,

B. Prenajímateľ ponúkol Nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v katastrálnom území Liptovská Ondrašová, obec: Liptovský Mikuláš, okres: Liptovský Mikuláš.

C. Nájomca ponuku Prenajímateľa podľa bodu B akceptoval.

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov za nasledovných podmienok:

1 Definície

1.1 Na účely tejto zmluvy, jej príloh a dodatkov, budú mať slová a slovné spojenia uvedené v tomto článku nasledovný význam:

1.1.1 **„Budova“** je stavba so súpisným číslom 744, SKLAD, postavená na pozemku parcelné číslo 953/44 o výmere 1094 m², zastavané plochy a nádvoría, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na LV č. 2981 pre katastrálne územie Liptovská Ondrašová, obec: Liptovský Mikuláš, okres: Liptovský Mikuláš.

1.1.2 **„Daňové náklady“** sú náklady spojené so zabezpečením plnenia povinností vlastníka Budovy vyplývajúcich z ustanovení druhej časti zákona č. 582/2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (daň z nehnuteľností), prípadne ďalších povinností obdobného charakteru, ktoré budú uložené orgánom verejnej správy vlastníkovi Budovy na základe zmenenej právnej úpravy.

1.1.3 **„Doba nájmu“** je doba, počas ktorej je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu.

1.1.4 **„Dôverné informácie“** sú všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve a/alebo ktoré budú uvedené v jej dodatkoch a prílohách a/alebo ktoré sa zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, jej plnením a predkontrakčnými rokovaniami s ňou súvisiacimi.

1.1.5 **„Drobné opravy“** sú (i) opravy podlahy, prahov, lišt, (ii) opravy jednotlivých častí okien a dverí a ich príslušenstva, (iii) výmeny vypínačov, zásuviek, ističov, svietidiel, opravy armatúr na rozvodoch vody, sifónov, opravy meračov elektrickej energie a vody, ak sú inštalované v Budove a (iv) iné drobné opravy a odstraňovanie škôd nespôsobených Nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržiavajú v Budove s jeho vedomím.

1.1.6 **„Komunálny odpad“** je komunálny odpad v zmysle zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a iný odpad podobných vlastností a zloženia, ktorý vzniká pri bezprostrednom výkone činnosti Nájomcu v Predmete nájmu.

1.1.7 **„Médiá“** sú médiá, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu a ktoré sú definované v bode 5.1 tejto Zmluvy.

1.1.8 **„Nájomné“** je odplata za užívanie Predmetu nájmu, ktorá spočíva z Pevnej zložky Nájomného a Pohyblivej zložky Nájomného.

1.1.9 **„Pevná zložka Nájomného“** je časť Nájomného, ktorého výška je špecifikovaná v bode 6 tejto Zmluvy.

1.1.10 **„Pohyblivá zložka Nájomného“** je časť Nájomného, ktorá je tvorená zložkami s pohyblivou výškou špecifikovanými v čl. 7.1 tejto Zmluvy.

1.1.11 **„Preberacie konanie“** je konanie uskutočnené podľa čl. 9. tejto Zmluvy, v ktorom Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu do užívania Nájomcovi a Nájomca Predmet nájmu prevezme.

1.1.12 **„Preberací protokol“** je protokol o odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľom a jeho prevzatí Nájomcom do užívania.

- 1.1.13 „**Predmet nájmu**“ je Budova opísaná v bode 1.1.1 tejto Zmluvy. Popis Predmetu nájmu je špecifikovaný v Preberacom protokole.
- 1.1.14 „**Príslušenstvo Budovy**“ sú chodníky, komunikácie, zelené plochy nachádzajúce sa na Zastavanom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
- 1.1.15 „**Príslušné právne predpisy**“ predstavujú všetky zákony, podzákonné normy a predpisy, vrátane, nie však výlučne, všetkých povolení, schválení a zmluvných podmienok, ktoré sa týkajú vlastníctva, nájmu, užívania, údržby, zmien a opráv Predmetu nájmu a Pozemku.
- 1.1.16 „**Spoločné zariadenia**“ sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne Budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Budovu, najmä kotolne vrátane technologického zariadenia, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, transformátory.
- 1.1.17 „**Technické zariadenia**“ sú technické zariadenia a vyhradené technické zariadenia vo vlastníctve Prenajímateľa umiestnené v Budove alebo mimo nej, ak slúžia Budove, vrátane, ale bez obmedzenia, rozvodov, prípojok, uzáverov vody, elektriny, plynu, kanalizácie, uzemnenia, transformátorov, náhradných zdrojov elektrickej energie, vykurovacích, vzduchotechnických, protipožiarnych zariadení.
- 1.1.18 „**Zastavaný pozemok**“ je pozemok parcelné 953/44 o výmere 1094 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na LV č. 2981 pre katastrálne územie Liptovská Ondrašová, obec: Liptovský Mikuláš, okres: Liptovský Mikuláš.
- 1.1.19 „**Zmluva**“ je táto Zmluva o nájme nebytových priestorov v platnom znení.

2 Výklad

- 2.1 Pokiaľ sú v tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách, odkazy na ustanovenia právnych predpisov a/alebo právne predpisy, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými ustanoveniami právnych predpisov a/alebo právnymi predpismi, považujú sa tieto odkazy za odkazy na ustanovenia právnych predpisov a/alebo právne predpisy, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné ustanovenia právnych predpisov a/alebo právne predpisy, v ich platnom znení.
- 2.2 V tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách, v osobitných dohodách k tejto Zmluve, ich dodatkoch a/alebo prílohách:
- 2.2.1 odkazy na osoby zahŕňajú fyzické osoby a právnické osoby,
- 2.2.2 nadpisy sú v tejto Zmluve uvedené iba kvôli lepšiemu prehľadu, výklad tejto Zmluvy neovplyvňujú,
- 2.2.3 dňom sa rozumie kalendárny deň, ak nie je uvedené inak,
- 2.2.4 odkazy na body, články, dodatky a prílohy v tejto Zmluve, sú odkazmi na body, články, dodatky a prílohy tejto Zmluvy, ak nie je uvedené inak.
- 2.3 Obsah dodatkov a príloh tejto Zmluvy, je vykladaný tak, aby mal rovnakú platnosť a účinnosť ako keby bol určený priamo v tejto Zmluve.

3 Predmet Zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ touto Zmluvou k prvému dňu Doby nájmu odplatne prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom a dohodnutom na základe tejto zmluvy počas celého trvania Doby nájmu. Prenajímateľ je rovnako povinný zabezpečiť nerušené užívanie Predmetu nájmu v súlade s podmienkami tejto zmluvy počas celej Doby nájmu.
- 3.2 S účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu platí nasledovné:
- 3.2.1 Predmet nájmu bude vybavený prívodmi elektrickej energie a vody a odvodom odpadových vôd.
- 3.3 S účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu bude Budova vybavená:

- 3.3.1 osobitnými meračmi médií,
- 3.4 Prenajímateľ vyhlasuje, že s účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu:
 - 3.4.1 je oprávnený Predmet nájmu prenechať do výlučného užívania tretej osobe; a
 - 3.4.2 na Predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali výlučné užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.

4 Účel nájmu

- 4.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na nasledovné účely: (i) výrobu, skladovanie a logistiku a in činnosti súvisiace s jeho podnikateľskou činnosťou, (ii) pre účely využívania sociálnych zariadení (iii) vonkajšie priestory na parkovanie motorových vozidiel a inými činnosťami súvisiace s jeho podnikateľskou činnosťou.
- 4.2 Nájomca nesmie bez výslovného písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe alebo podnájmu. Porušenie tejto povinnosti je považované za podstatné porušenie zmluvy.

5 Médiá, Služby a Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu

- 5.1 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi dodávku nasledovných Médií do Skladových a Sociálnych priestorov, ak nie je v tejto Zmluve dohodnuté inak:
 - 5.1.1 elektrická energia,
 - 5.1.2 voda,
 - 5.1.3 odvod odpadovej vody.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady:
 - 5.2.1 registrácia, odvoz a likvidácia Komunálneho odpadu,
 - 5.2.2 rozvody elektrickej energie, vody a odpadových vôd vo vnútri Budovy,
 - 5.2.3 odborné prehliadky, odborné skúšky, preventívne prehliadky, kontroly a revízie Technických zariadení, v rozsahu požadovanom Príslušnými právnymi predpismi, technickými normami a/alebo sprievodnou dokumentáciou Technických zariadení,
 - 5.2.4 príprava plánu odborných prehliadok, odborných skúšok, preventívnych prehliadok, kontrol a revízií Technických zariadení pre nasledujúci kalendárny rok,
 - 5.2.5 príprava požiarnej smernice, požiarnej evakuačnej plánov a ďalšej dokumentácie v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a súvisiacich Príslušných právnych predpisov.
- 5.3 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady:
 - 5.3.1 Správu o pravidelnej odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia budovy
 - 5.3.2 Prívod vody a odvod odpadovej- splaškovej vody do kanalizácie .

6 Pevná zložka Nájomného

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné spočívajúce z Pevnej zložky Nájomného a Pohyblivej zložky Nájomného.
- 6.2 Mesačná Pevná zložka Nájomného predstavuje celkovo sumu vo výške EUR (slovom Euro) bez DPH. Prenajímateľ bude Nájomcovi k Pevnej zložke Nájomného fakturovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- 6.3 Pevná zložka Nájomného je splatná v mene EUR.
- 6.4 Pevná zložka Nájomného je splatná v mesačných splátkach na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Nájomca je povinný zaplatiť Pevnú zložku Nájomného do štrnástich (14) dní odo dňa vystavenia faktúry, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

- 6.5 Pevná zložka Nájomného za obdobie od prvého dňa Doby nájmu do konca príslušného kalendárneho mesiaca sa vypočíta pomerne podľa počtu dní do konca kalendárneho mesiaca a celkového počtu dní v tomto kalendárnom mesiaci. Faktúra na Pevnú zložku Nájomného bude splatná do štrnástich (14) dní odo dňa vystavenia faktúry, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 6.6 Nájomca je povinný ku prvému dňu Doby nájmu uhradiť Pevnú zložku nájomného za 3 mesiace dopredu, čo predstavuje sumu vo výškeEUR (slovom Euro) bez DPH.
- 6.7 V prípade omeškania Nájomcu s platením Pevnej zložky Nájomného v zmluvne stanovenej lehote, si môže Prenajímateľ uplatniť úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť ich.

7 Pohyblivá zložka Nájomného

- 7.1 Pre výpočet Pohyblivej zložky Nájomného sa vezme do úvahy nasledovná položka, pričom celková výška Pohyblivej zložky Nájomného predstavuje odplata za Média.
- 7.2 Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi Odplatu za Média spotrebované v Predmete nájmu vo výške určenej na základe skutočnej spotreby Médii.
- 7.3 Odplata za Média je splatná mesačne pozadu na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Faktúru Prenajímateľ vystaví po doručení daňových dokladov dodávateľov Médii.
- 7.4 Nájomca je povinný zaplatiť Pohyblivú zložku Nájomného do 14 dní odo dňa vytavenia faktúry, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 7.5 Odvoz odpadu z Predmetu nájmu bude Nájomca hradiť priamo dodávateľovi služieb spojených s odvozom odpadu na základe osobitného zmluvného vzťahu.
- 7.6 V prípade omeškania Nájomcu s platením Pohyblivej zložky Nájomného v zmluvne stanovenej lehote, si môže Prenajímateľ uplatniť úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť ich.

8 Doba nájmu a jeho zánik

- 8.1 Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na dobu určitú od 01. 08. 2016 do 01. 08. 2017.
- 8.2 Nájom nebytových priestorov zaniká v prípadoch ustanovených zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a uplynutím doby nájmu.
- 8.3 V prípade výpovede zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu platí výpovedná doba 2 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 8.4 V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy vykonané na základe súhlasu Prenajímateľa udeleného v súlade s touto Zmluvou. Za účelom odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu bude vyhotovený protokol o prevzatí podpísaný oboma zmluvnými stranami. V prípade, že sa pri odovzdávaní a preberaní Predmetu nájmu zistia akékoľvek škody a závady, tieto budú zaznačené v protokole a Nájomca je povinný tieto škody alebo závady vo vzájomne dohodnutej primeranej lehote odstrániť. V prípade ak Nájomca tieto škody alebo závady riadne a včas neodstráni, je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť ich odstránenie na náklady Nájomcu.
- 8.5 Prenajímateľ môže od zmluvy okamžite odstúpiť v prípade, že:
- 8.5.1 Nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné,
 - 8.5.2 Nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - 8.5.3 Nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy.

- 8.6 V prípade skončenia nájomného vzťahu medzi zmluvnými stranami inak ako uplynutím doby nájmu je Nájomca povinný uvoľniť prenajaté nebytové priestory do 7 dní odo dňa skončenia nájmu. V prípade, že tak neurobí, môže Prenajímateľ vypratať nebytové priestory na náklady a zodpovednosť Nájomcu. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov a miesto, kde budú vypratávané veci uložené, oznámiť Nájomcovi najneskôr 3 dni pred plánovaným termínom vypratania.

9 Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

- 9.1 Prenajímateľ vyhotoví o výsledku Preberacieho konania. Preberací protokol, ktorý bude obsahovať popis Predmetu nájmu, popis jeho vybavenia a fotodokumentáciu stavu predmetu nájmu.

10 Ostatné práva a povinnosti Prenajímateľa

- 10.1 Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav Predmetu nájmu a dodržiavanie zmluvných podmienok Nájomcom a za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Predmetu nájmu a vstúpiť do Predmetu nájmu.
- 10.2 V prípade, že Nájomca je v omeškaní s vykonaním Drobných opráv a/alebo bežnej údržby, na ktoré sa zaviazal v tejto Zmluve, a tieto nevykoná ani v dodatočnej primeranej lehote určenej v písomnej výzve Prenajímateľa doručenej Nájomcovi, je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť vykonanie Drobných opráv a bežnej údržby sám alebo prostredníctvom tretích osôb, a to na náklady Nájomcu.
- 10.3 Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie alebo stratu vnútorného zariadenia a vybavenia predmetu nájmu, ktoré patrí nájomcovi, pokiaľ škodu sám nezavinil.
- 10.4 Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť Nájomcovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy týkajúcich sa Prenajímateľa.
- 10.5 Prenajímateľ sa zaväzuje po vyzvaní nájomcom odstrániť závady mimo bežných opráv, ktoré vzniknú na predmete nájmu, ktoré nezapríčinil nájomca a ohrozujú bezpečnosť alebo výkon v zmysle bodu 4.1

11 Ostatné práva a povinnosti Nájomcu

- 11.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto Zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie.
- 11.2 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s prevádzkovým poriadkom a ďalšími pravidlami a predpismi, ktoré sa Prenajímateľ vydá za účelom zabezpečenia bezpečnosti, ochrany zdravia a majetku, poriadku, dobrej povesti a pokojného užívania.
- 11.3 Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. V prípade škody hroziacej Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.
- 11.4 Nájomca zaistuje na vlastné náklady bežnú údržbu a Drobné opravy. Bežná údržba zahŕňa najmä udržiavacie práce potrebné vzhľadom na opotrebenie Predmetu nájmu (vrátane upratovania).
- 11.5 Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na Predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu s jeho vedomím.
- 11.6 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu inej ako bežnej údržby a/alebo Drobnnej opravy na Predmete nájmu a umožniť mu jej vykonanie.
- 11.7 Nájomca je oprávnený dať si zaviesť na vlastné meno a na vlastný účet telefónne linky telefónnej siete a internet niektorého poskytovateľa telekomunikačných služieb a/alebo internetových služieb.
- 11.8 Nájomca sa zaväzuje:
- 11.8.1 dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, najmä triediť Komunálny odpad podľa druhu na

papier, plasty a ostatný Komunálny odpad a pravidelne ho zhromažďovať v kontajnerov na to určených;

- 11.8.2 dodržiavať zákaz fajčenia v Budove, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie;
 - 11.8.3 dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane (najmä zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii), ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a na činnosť Nájomcu vykonávanú v Predmete nájmu,
 - 11.8.4 dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane životného prostredia, najmä zo zákona č. 17/1992 Zb. o ochrane životného prostredia v znení neskorších predpisov; zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov; zákona č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov a dodržiavať všetky podmienky uložené v povoleniach vydaných na základe predpisov o životnom prostredí.
- 11.9 Nájomca umožní Prenajímateľovi, ako aj osobám povereným Prenajímateľom a oznámeným Nájomcovi, po primerane predchádzajúcom ohlásení, vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly jeho stavu a dodržiavania zmluvných podmienok a za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Predmetu nájmu alebo iného majetku Prenajímateľa. V prípade nebezpečenstva a v prípadoch, v ktorých to vyžaduje zákon, umožní Nájomca Prenajímateľovi, ako aj osobám povereným Prenajímateľom a oznámeným Nájomcovi, prístup do Predmetu nájmu bez zbytočného odkladu.
- 11.10 Za zabezpečenie hnutelných vecí nájomcu, ktoré sa počas doby nájmu nachádzajú v Predmete nájmu pred ich odcudzením zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady zabezpečiť prenajaté priestory prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu nepovolaných osôb do prenajatých priestorov.
- 11.11 Nájomca najneskôr do 1 mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy uzatvorí poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou v prenajatých priestoroch.
- 11.12 Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy týkajúcich sa Nájomcu.

12 Úpravy Predmetu nájmu

- 12.1 Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim výslovným písomným súhlasom Prenajímateľa, a to na vlastné náklady a riziko. Nájomca môže uvedené zmeny a úpravy realizovať len v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.

13 Platnosť a účinnosť Zmluvy

- 13.1 Táto zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a zák. č. 546/2010, ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
- 13.2 Účinnosť tejto Zmluvy sa končí:
- 13.2.1 uplynutím Doby nájmu,
 - 13.2.2 písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení účinnosti tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode,
 - 13.2.3 výpoveďou podľa bodu 8.3 a v súlade s bodom tejto Zmluvy,
 - 13.2.4 zánikom Predmetu nájmu,
 - 13.2.5 odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy podľa bodu 8.5 a v súlade s bodom tejto Zmluvy a pre podstatné porušenie tejto Zmluvy.

- 13.3 Zánikom účinnosti tejto Zmluvy nie sú dotknuté:
- 13.3.1 účinnosť článku 14, 15, 16, 17, 18 a tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto Zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto Zmluvy;
 - 13.3.2 nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty a na náhradu škody spôsobenej porušením a/alebo nesplnením povinností zmluvnej strany podľa tejto Zmluvy,
 - 13.3.3 povinnosť Nájomcu odovzdať Predmet nájmu,
 - 13.3.4 povinnosť Nájomcu zaplatiť Nájomné za obdobie do konca Doby nájmu.

14 Dôvernosť informácií

- 14.1 Obidve zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, ibaže by z tejto Zmluvy alebo z Príslušných právnych predpisov vyplývalo inak. Závazok zmluvných strán obsiahnutý v tomto článku nezaniká ani po ukončení účinnosti tejto Zmluvy.
- 14.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že Dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k Dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov zmluvných strán, audítori alebo právni poradcovia zmluvných strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 14.3 Povinnosť zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách sa nevzťahuje na:
- 14.3.1 informácie, ktoré už sú v deň podpisu tejto Zmluvy verejne známe alebo ktoré je možné už v deň podpisu tejto Zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;
 - 14.3.2 informácie, ktoré sa stanú po podpise tejto Zmluvy verejne známymi alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;
 - 14.3.3 prípady, kedy na základe všeobecne záväzných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov musí zmluvná strana poskytnúť Dôverné informácie. V takom prípade je dotknutá zmluvná strana povinná informovať druhú zmluvnú stranu o vzniku jej povinnosti poskytnúť Dôverné informácie s uvedením rozsahu tejto povinnosti bez zbytočného odkladu,
 - 14.3.4 prípady poskytnutia Dôverných informácií profesionálnym poradcom zmluvných strán, spriazneným osobám zmluvných strán, bankám poskytujúcim financovanie rekonštrukcie Budovy, pokiaľ taká osoba prevezme na seba povinnosť mlčanlivosti podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy;
 - 14.3.5 použitie potrebných Dôverných informácií v prípadoch súdnych, rozhodcovských, správnych alebo iných konaniach vedených za účelom uplatňovania práv podľa tejto Zmluvy.

15 Zmluvná pokuta

- 15.1 V prípade porušenia článku 14 tejto zmluvy je povinný uhradiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR za každé jednotlivé porušenie.
- 15.2 Uplatnením nároku na akúkoľvek dohodnutú zmluvnú pokutu v tejto zmluve nie je dotknuté právo Prenajímateľa požadovať náhradu škody, ktorá presahuje výšku vyúčtovanej zmluvnej pokuty.

16 Oprávnené osoby

- 16.1 Zmluvné strany sa dohodli, že úkony spojené s plnením tejto Zmluvy sú okrem štatutárnych orgánov oprávnené vykonávať nasledovné osoby:

za Prenajímateľa:

Ing.Ing.Vladimír Svrček

Ing. Juraj Jamrich

za Nájomcu: Ing. Pavol Serdel

Ing. Roman Rybár

(ďalej len „**Oprávnené osoby**“).

- 16.2 Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti, účinnosti a/alebo obsahu tejto Zmluvy, a úkony v súdnom, správnom, rozhodcovskom alebo inom konaní pred orgánmi verejnej moci sú oprávnené vykonávať výlučne štatutárne orgány.
- 16.3 Každá zmluvná strana je povinná bez zbytočného odkladu informovať druhú zmluvnú stranu o rozsahu oprávnenia Oprávnených osôb, o obmedzeniach a/alebo zmenách ich oprávnenia.

17 Doručovanie

- 17.1 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**Písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, v tomto článku a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:
- 17.1.1 v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti Oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou;
- 17.1.2 v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím troch (3) dní odo dňa uvedeného na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia;
- 17.1.3 v prípade doručovania prostredníctvom faxu a elektronickou poštou prijatím potvrdenia druhej zmluvnej strany o doručení Písomnosti.

18 Záverečné ustanovenia

- 18.1 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, je možné uskutočniť len formou písomného a očíslovaného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 18.2 Práva a povinnosti výslovne neupravené v texte tejto Zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR.
- 18.3 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takeého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
- 18.4 Táto Zmluva je uzatvorená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve (2) vyhotovenia.
- 18.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.
- 18.6 Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán. Prenajímateľ aj Nájomca sa zaväzujú zabezpečiť výslovne prevzatie práv a povinností z tejto zmluvy právnym nástupcom.

Prenajíateľ:

V _____, dňa _____ 2016

Ing. Vladimír Svrček
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Technická obnova a ochrana železníc, a.s. (TOOŽ)

Nájomca:

V _____, dňa _____ 2016

Ing. Roman Rybár
konateľ spoločnosti
REDDING, s.r.o.

Ing. Pavol Serdel, IWE
konateľ spoločnosti
REDDING, s.r.o.