

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

Prenajímateľom:

Obchodné meno: DDM Trade, spol. s r.o.
Sídlo: Jašíkova 2, 821 03 Bratislava
Zapísaná: OR OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 78832/B
Zastúpený: Ing. Igor JUNAS, MBA, prokurista
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: SK20 1100 0000 0026 2715 1151 TATRSKBX
IČO: 36 387 371
DIČ: 2020103954
IČ DPH: SK2020103954
Kontaktné údaje:
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: Mestský parkovací systém, spol. s r.o.
Sídlo/Miesto podnikania: Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava
Adresa na doručovanie: Jašíkova 2, 821 03 Bratislava
Zapísaná: OR OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 16570/B
Zastúpený: Mgr. Peter BÁNOVEC, konateľ
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu: SK96 7500 0000 0040 0794 5101 CEKOSKBX
IČO: 35 738 880
DIČ: 2020270010
IČ DPH: SK2020270010
Zmluvné kontaktné údaje: peter.banovec@mepasys.sk
Prevádzkové kontaktné údaje: spravcagarazi@mepasys.sk
(ďalej len nájomca)

za nasledovných podmienok:

Článok I.

PREDMET ZMLUVY A PREDMETU NÁJMU

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenájomcu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve odplatne prenechať nájomcovi nebytové priestory uvedené v bode 2 tohto článku a záväzok nájomcu uhrádzať za prenajaté nebytové priestory dohodnutým spôsobom nájomné a platby za služby spojené s nájmom.
2. Predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy sú nebytové priestory – umiestnené v -1. suteréne a na 3. a 4. poschodí, trakt I (-1. suterén priestor č. 43b, celé 3. poschodie, 4. poschodie priestor č. 401), nachádzajúce sa v objekte administratívnej budovy na Jašíkovej ulici č. 2 až 6, 821 03 Bratislava. Budova so súpisným číslom 4849 je postavená na pozemku parcely registra „C“ parcela číslo 1153 (ďalej len „administratívna budova“, alebo aj „BC KERAMETAL“), pričom administratívna budova a pozemok sú vo vlastníctve prenájomcu a sú evidované na liste vlastníctva číslo 1067 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, pre katastrálne územie Ružinov, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II (ďalej aj ako „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“). Celková prenajatá plocha nebytového priestoru predstavuje výmeru **449,24 m²**, pričom táto výmera slúži ako údaj pre výpočet nájomného.

3. Súčasťou predmetu nájmu je inventár v kanceláriách a klimatizačné jednotky. Podrobný popis prenajatých priestorov ako aj ich poloha v administratívnej budove tvorí nedeliteľnú prílohu č. 1 k tejto nájomnej zmluve.
4. K predmetu nájmu prináležia štyri parkovacie miesta a ďalších šesť parkovacích miest bude účtovaných nad rámec nájomného v zmysle článku IV ods. 1 písm. d) tejto zmluvy. Umiestnenie parkovacích miest je uvedené v parkovacom pláne BC KERAMETAL.
5. Nájomca berie na vedomie, že správu objektu vykonáva spoločnosť BCKM SERVICES s.r.o., so sídlom Jašíkova 2, 821 03 Bratislava, IČO: 36 037 087, ktorá prenajímateľa zastupuje vo všetkých záležitostiach týkajúcich sa správy, prevádzky a údržby budovy.

Článok II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje používať predmet nájmu výlučne pre svoje podnikateľské, administratívne a prevádzkové účely. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca si uvedený predmet nájmu prenajíma za účelom zriadenia sídla svojej spoločnosti a vykonávania svojej podnikateľskej a obchodnej činnosti.

Článok III. DOBA NÁJMU

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú **od 15.04.2022 do 15.04.2025** s možnosťou predĺženia na ďalšie časové obdobie.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa uskutoční po podpise tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami na základe preberacieho protokolu spísaného prenajímateľom, kde budú uvedené aspoň tieto základné údaje:
 - stav meračov energií v nebytovom priestore
 - inventár nebytových priestorov
 - stav nebytových priestorov (koberce, pvc, steny, stropy, osvetlenie a iné)Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú správnosť údajov obsiahnutých v preberacom protokole potvrdiť svojimi podpismi. Ďalšie údaje, ktoré bude požadovať niektorá zo zmluvných strán budú taktiež písomne zachytené v preberacom protokole.
3. V prípade, ak dôjde k predčasnému ukončeniu nájomného vzťahu t.j.:
 - a) nájomca ukončí nájomný vzťah pred dňom 15.04.2025, s výnimkou ukončenia nájomného vzťahu z dôvodov podľa bodu 5 tohto článku,
 - b) prenajímateľ bude nútený vypovedať nájomnú zmluvu z dôvodov na strane nájomcu (článok VIII, bod 2 písm. c) tejto zmluvy) a nájomný vzťah skončí skôr ako dňa 15.04.2025, alebo
 - c) prenajímateľ bude nútený od tejto zmluvy odstúpiť v zmysle zákona alebo v zmysle tejto zmluvy z dôvodov na strane nájomcu a nájomný vzťah skončí skôr ako dňa 15.04.2025, nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi náhradu škody vo výške uvedenej v bode 4 tohto článku.
4. Zmluvné strany sa dohodli a výslovne súhlasia, že prenajímateľ má nárok na náhradu škody v prípadoch predčasného ukončenia nájomného vzťahu uvedených v bode 3 tohto článku a to vo výške násobku:
 - a) počtu mesiacov nasledujúcich odo dňa predčasného ukončenia nájomného vzťahu do dňa 15.04.2025 a
 - b) výšky celkového dojednaného mesačného nájomného v zmysle článku IV bod 1 tejto zmluvy.
5. Nájomca však nie je povinný uhradiť prenajímateľovi náhradu škody v zmysle bodu 4 tohto článku v prípade, ak:
 - a) by bol nájomný vzťah ukončený výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodu, že:
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie; alebo
 - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

- b) v prípade, ak nájomca zabezpečí tretí subjekt, ktorý vstúpi do všetkých práv a povinností nájomcu na základe trojstrannej dohody uzavretej medzi týmto subjektom, nájomcom a prenajímateľom za súčasného splnenia podmienky odsúhlasenia tretieho subjektu ako nového nájomcu zo strany prenajímateľa (pričom prenajímateľ sa zaväzuje, že svoj súhlas ohľadom nového nájomcu bezdôvodne neodoprie).

Článok IV.

VÝŠKA, SPLATNOSŤ A SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO A PLATIEB ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška mesačného nájomného za prenajaté nebytové priestory je 3 485,59 EUR bez DPH (slovom tritisícštyristoosemdesiatpäť eur a päťdesiatdeväť centov), pričom je vypočítaná nasledovne:
 - a) vo výške 98,- EUR bez DPH za jeden meter štvorcový ročne v prípade kancelárií nachádzajúcich sa na 3. a 4. poschodí administratívnej budovy,
 - b) vo výške 98,- EUR bez DPH za jeden meter štvorcový ročne v prípade kuchynky a archívu nachádzajúcich sa na 3. poschodí administratívnej budovy,
 - c) vo výške 12,- EUR bez DPH za jeden meter štvorcový ročne v prípade chodby nachádzajúcej sa na 3. poschodí administratívnej budovy,
 - d) vo výške 84,- EUR bez DPH za jeden meter štvorcový ročne v prípade skladu nachádzajúceho sa v -1. suteréne administratívnej budovy,
 - e) vo výške 600,- EUR bez DPH ročne za každé parkovacie miesto nad rámec štyroch parkovacích miest poskytnutých v cene nájmu v zmysle článku I bod 4 tejto zmluvy.,
2. Nájomca bude uhrádzať nájomné mesačne, najneskôr do 14. (štrnásteho) dňa mesiaca, za ktorý je nájomné splatné, na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Dátum vystavenia a zdaniteľného plnenia faktúry za nájomné je prvý deň mesiaca, za ktorý je nájomné splatné. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť nájomcovi faktúru najneskôr do najbližšieho pracovného dňa od jej vystavenia. Ak prenajímateľ doručí faktúru neskôr, splatnosť faktúry sa predĺži o počet dní oneskoreného doručenia. V prípade omeškania nájomcu s úhradou splatného nájomného o viac ako 30 (tridsať) dní, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy denne, pričom zmluvná pokuta je splatná do 14 (štrnásť) dní od doručenia výzvy prenajímateľa. Týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody alebo na zákonný poplatok z omeškania.
3. Úhradou sa rozumie pripísanie príslušnej sumy na bankový účet prenajímateľa.
4. Platby za služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať štvrťročne vždy vopred, najneskôr 14 (štrnásť) dní pred začatím príslušného kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa platby za služby spojené s nájmom uhrádzajú, na základe prenajímateľom vystavenej zálohovej faktúry vo výške 3 900,- EUR bez DPH (slovom tritisícdeväťsto euro) spolu s príslušnou DPH. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť nájomcovi faktúru najneskôr do najbližšieho pracovného dňa od jej vystavenia. Ak prenajímateľ doručí faktúru neskôr ako 14 (štrnásť) dní pred začatím príslušného kalendárneho štvrťroka, splatnosť faktúry sa predĺži o počet dní oneskoreného doručenia. Súhrnná vyúčtovacia (daňová) faktúra za položky uvedené v bodoch 7, 8 a 11 tohto článku bude vystavená po skončení daného štvrťroka. Nájomca resp. prenajímateľ je povinný uhradiť rozdiel medzi zálohovou a daňovou faktúrou druhej strane v lehote splatnosti faktúry. V prípade, že nájomca je v omeškaní s úhradou zálohovej faktúry na ďalšie obdobie, je prenajímateľ oprávnený započítať prípadný preplatok zo štvrťročného vyúčtovania voči zálohovej platbe za služby spojené s nájmom na ďalšie obdobie. Prenajímateľ o tomto kroku bezodkladne informuje nájomcu. Splatnosť faktúry je 14 (štrnásť) dní odo dňa jej doručenia. V prípade omeškania nájomcu s úhradou splatných platieb za služby spojené s nájmom o viac ako 30 (tridsať) dní, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy denne, pričom zmluvná pokuta je splatná do 14 (štrnásť) dní od doručenia výzvy prenajímateľa. Týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody alebo na zákonný poplatok z omeškania.
5. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou akejkoľvek prenajímateľom vystavenej faktúry o viac ako 60 (šesťdesiat) dní, prenajímateľ má právo od tejto zmluvy ihneď odstúpiť. Odstúpenie je platné a účinné dňom doručenia nájomcovi na adresu na doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pričom za doručenie sa považuje aj odmietnutie prevzatia zásielky alebo nedoručenie zásielky z dôvodu, že si nájomca zásielku neprevzal v odbernej lehote. V takom prípade je nájomca povinný najneskôr do 14 (štrnástich) dní protokolárne odovzdať nebytové priestory vypratané a vyčistené v súlade s článkom VIII. tejto zmluvy. Pokiaľ nájomca svoju povinnosť vypratať a odovzdať nebytové priestory riadne a včas nesplní,

- prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu a tento na nebezpečenstvo a náklady nájomcu vypratať, s čím obe zmluvné strany súhlasia.
6. Pokiaľ dôjde po odoslaní odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy zo strany nájomcu k úhrade celej dlžnej sumy, pre ktorú prenajímateľ od tejto zmluvy odstupoval, odoslané odstúpenie sa bude považovať za neplatné.
 7. Cena za dodávku tepla bude určená podľa skutočných nákladov pre celú administratívnu budovu a bude nájomcovi vyúčtovaná na základe percentuálneho podielu vykurovanej plochy prenajatého nebytového priestoru k celkovej vykurovanej ploche administratívnej budovy, určeného v zmysle článku I bod 2 tejto zmluvy.
 8. Cena za dodávku vodného a stočného, ako aj ostatných služieb nevyhnutných na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby administratívnej budovy v zmysle bodu 11 tohto článku bude určená podľa skutočných nákladov pre celú administratívnu budovu a bude nájomcovi vyúčtovaná na základe percentuálneho podielu plochy prenajatého nebytového priestoru k celkovej ploche administratívnej budovy, určeného v zmysle článku I bod 2 tejto zmluvy. Cena za dodávku elektrickej energie bude nájomcovi vyúčtovaná na základe skutočných nákladov pre celú administratívnu budovu a reálne spotrebovanej elektrickej energie (kWh) nájomcom na základe podružného merača umiestneného v elektrickom rozvádzači. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného alebo platieb za služby spojené s nájomom o viac ako 30 (tridsať) dní, prenajímateľ je oprávnený odpísať nájomcu od dodávky služieb spojených s nájomom až do doby úplného zaplatenia dlžnej čiastky, s čím nájomca súhlasí. V prípade opätovného pripojenia dodávok služieb spojených s nájomom je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok 100,- EUR bez DPH a vzniknuté náklady, ak by prevyšovali túto sumu.
 9. Cena za prenájom telefónnych liniek, telekomunikačných zariadení, služby telefónnej ústredne, bude nájomcovi vyúčtovaná samostatne na základe osobitnej zmluvy.
 10. Daň z pridanej hodnoty bude uplatňovaná v zmysle platných právnych predpisov. V prípade, ak sa nájomca stane platcom DPH, resp. prestane ním byť, túto skutočnosť do 7 (siedmych) dní písomne oznámi prenajímateľovi.
 11. Ostatné služby nevyhnutné na zabezpečenie prevádzky budovy ako sú: odvoz komunálneho odpadu, údržba okolia budovy, zimná a letná údržba, domovnícke služby, bezpečnostná služba, kamerový dohľad, služby recepcie, upratovanie spoločných priestorov, servis a prevádzka klimatizačných zariadení, daň z nehnuteľností a služby vyplývajúce z právnych predpisov Slovenskej republiky (deratizácia, dezinfekcia, rôzne druhy revízií a iné) budú vyúčtované nájomcovi na základe percentuálneho podielu plochy prenajatého nebytového priestoru k celkovej ploche administratívnej budovy, určeného v zmysle článku I bod 2 tejto zmluvy.
 12. Predmetom tejto zmluvy nie je upratovanie prenajatých nebytových priestorov, umývanie okien, pranie záclon, oprava vertikálnych žalúzií. Tieto služby môže prenajímateľ zabezpečiť na základe dohody s nájomcom za úhradu, resp. prenajímateľ môže pre nájomcu zabezpečiť dodávateľa na vykonanie týchto služieb.
 13. Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajaté nebytové priestory v náležitej čistote a poriadku. Zistené závady je povinný na vlastné náklady a bez odkladu odstrániť ihneď po vyzvaní prenajímateľom.
 14. Ak vzniknuté závady nájomca nevie odstrániť, požiada o ich odstránenie prenajímateľa, ktorý je oprávnený požadovať za odstránenú závalu obvyklú odplatu.
 15. Prenajímateľ je v dostatočnom predstihu (ak to bude možné) povinný zasielať na prevádzkovú emailovú adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy informácie týkajúce sa prevádzky a obmedzení v rámci administratívnej budovy. Odoslaním informácie na emailovú adresu nájomcu prenajímateľ spĺňa oznamovaciu povinnosť voči nájomcovi, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas.
 16. Ak počas doby trvania zmluvného vzťahu dôjde k poklesu hodnoty platnej meny v dôsledku inflácie v porovnaní so stavom za predchádzajúci rok (medziročná percentuálna zmena harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien - nájomné) o viac ako 1,5%, zvýši sa cena nájomného za 1 m² o výšku medziročnej percentuálnej zmeny meranej harmonizovaným indexom rastu spotrebiteľských cien – nájomné (HICP) v SR pre nasledujúce obdobie, a to od 1. dňa nasledujúceho mesiaca v ktorom boli údaje Národnej Banky Slovenska dostupné. Pre stanovenie percentuálnej zmeny HICP je rozhodujúci údaj Národnej Banky Slovenska zverejnený v štatistickej prílohe Mesačného Bulletinu Národnej banky Slovenska. Prenajímateľ upraví cenu nájomného formou očíslovaného výmeru k tejto zmluve, pričom nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje s týmto súhlas a zaväzuje sa zmenu ceny nájmu akceptovať.
 17. Prenajímateľ má právo upraviť cenu nájomného v článku IV bod 1 tejto zmluvy z dôvodu zavedenia nových daní, odvodov alebo iných záväzných poplatkov, o ktorých zmluvné strany v čase uzatvorenia tejto zmluvy nevedeli, alebo ktoré neboli kompetentnými štátnymi orgánmi

alebo miestnymi úradmi v čase uzavretia zmluvy zavedené a ktoré je povinný prenajímateľ platiť z dôvodu prenájmu predmetu nájmu. Novú cenu nájmu prenajímateľ vypočíta tak, že celkové zvýšenie nákladov z prenájmu zaťažené novými daňami alebo inými poplatkami alebo odvodmi prenesie alikvotne na 1 m² predmetu nájmu. Úprava výšky nájmu podľa tohto bodu sa vykoná dodatkom nájomnej zmluvy, ktorý musia podpísať obidve zmluvné strany.

Článok V. ĎALŠIE SLUŽBY POSKYTOVANÉ PRENÁJÍMATEĽOM

1. Prenajímateľ sa zaväzuje za odplatu poskytovať, prípadne zabezpečiť poskytovanie nasledovných služieb nájomcovi v rámci prenájmu:
 - a) dodávka elektrickej energie
 - b) dodávka tepla
 - c) dodávka vody a stočné
 - d) bezpečnostné služby (strážna služba - SBS, elektronický zabezpečovací systém - EZS vo vybraných priestoroch, kamerový systém - CCTV vo vybraných priestoroch)
 - e) služby recepcie
 - f) servis, údržba, prevádzka a revízie klimatizačných zariadení (ak je v predmete nájmu klimatizácia)
 - g) služby telefónnej ústredne
 - h) ostatné služby nevyhnutné na zabezpečenie prevádzky budovy v zmysle článku IV tejto zmluvy
2. V prípade záujmu si nájomca po dohode s prenajímateľom môže prenajať ďalšie parkovacie miesto v areáli objektu. Odplata za prenájom každého ďalšieho parkovacieho miesta je 50,- EUR/1 (jeden) mesiac bez DPH. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na motorových vozidlách nachádzajúcich sa na jeho pozemku, ktoré nesúvisia s prevádzkou budovy BC KERAMETAL.
3. Prenajímateľ nie je oprávnený a povinný poistiť majetok nájomcu, nachádzajúci sa v prenajatých nebytových priestoroch a v administratívnej budove proti riziku poškodenia alebo odcudzenia, túto možnosť má iba nájomca.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu vzniknutú na majetku, ktorý si v prenajatom nebytovom priestore uloží nájomca. Za vzniknutú škodu na majetku nájomcu je prenajímateľ zodpovedný len v prípade, že poškodený majetok bol predmetom osobitnej písomne uzatvorenej zmluvy o úschove uzavretej medzi prenajímateľom a nájomcom, na základe ktorej je predmet zverený do sféry dispozície prenajímateľa.

Článok VI. UŽÍVANIE ZASADAČKY, ROKOVACÍCH MIESTNOSTÍ A ĎALŠÍCH PRIESTOROV V ADMINISTRATÍVNEJ BUDOVE

1. Užívanie zasadacích miestností označených ako veľká a malá zasadacia miestnosť, rokovacích miestností, školiacich miestností ako aj ďalších priestorov v administratívnej budove nie je predmetom tejto zmluvy. Prenajímateľ ich poskytne na užívanie nájomcovi za úhradu, na základe písomnej objednávky nájomcu, ktorá bude obsahovať termín a čas, kedy má nájomca záujem priestory uvedené v tomto bode užívať.
2. Nájomca berie na vedomie, že priestory uvedené v bode 1 tohto článku môžu byť v ním požadovanom termíne a čase už obsadené. Neposkytnutie priestorov v zmysle bodu 1 tohto článku nájomcovi z dôvodu ich obsadenia nie je porušením tejto zmluvy zo strany prenajímateľa. V takom prípade prenajímateľ bezodkladne vráti nájomcovi jeho objednávku, ktorá nemôže byť podkladom pre fakturáciu v zmysle bodu 4 tohto článku.
3. Nájomca je povinný uhradiť za užívanie priestorov uvedených v bode 1 tohto článku cenu podľa platného cenníka prenajímateľa a to na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Cenník je k dispozícii nájomcovi v rámci rezervačného formulára na webstránke prenajímateľa, kde sa objednávateľ môže oboznámiť s cenami pred odoslaním objednávky.
4. Prenajímateľ je oprávnený faktúru za užívanie priestorov uvedených v bode 1 tohto článku vystaviť raz mesačne, na základe objednávok nájomcu na užívanie priestorov v zmysle druhej vety bodu 1 tohto článku, splatnosť faktúry je 14 (štrnásť) dní odo dňa jej doručenia.

Článok VII. UDRŽOVANIE A OPRAVY PREDMETU NÁJMU

1. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky závady a škody na predmete nájmu a na priestoroch a zariadeniach ním priamo užívaných, v prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá prenajímateľovi týmto vznikla.
2. Závady a škodu na predmete nájmu a na priestoroch a zariadeniach užívaných v zmysle tejto zmluvy nájomcom, ktoré spôsobí nájomca, jeho zamestnanci alebo akákoľvek tretia osoba, ktorá sa v prenajatých nebytových priestoroch zdržiava so súhlasom nájomcu, je povinný nájomca bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú prenajímateľovi v zmysle tohto bodu.
3. Nájomca nesmie vykonávať žiadne opravy alebo úpravy v predmete nájmu, na elektrických inštaláciách, telefónnych rozvodoch, vzduchotechnike a ostatných inštaláciách, ktoré sú súčasťou administratívnej budovy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Náklady na úpravy znáša nájomca a po skončení nájomného vzťahu nie je nájomca oprávnený od prenajímateľa požadovať náhradu za úpravy ani úhradu protihodnoty, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu nájmu v zmysle tohto bodu, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
4. Nájomca je povinný v čase od 7.30 do 16.30 zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval, rušil alebo obmedzoval ostatných nájomníkov v BC KERAMETAL, najmä sťahovaním nábytku, montážou nábytku, vŕtaním a inými hlučnými alebo inak nevhodnými činnosťami.
5. Bez dohody s prenajímateľom nesmie nájomca na administratívnej budove a na pozemku, na ktorom je administratívna budova postavená, umiestniť žiadnu reklamu. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa v administratívnej budove a na pozemku, na ktorom je administratívna budova postavená filmovať a zabezpečovať si iné audiovizuálne materiály. Na žiadosť nájomcu, prenajímateľ vydá nájomcovi dlhodobý písomný súhlas. Nájomca nie je oprávnený akokoľvek upravovať a pozmeňovať vonkajšiu fasádu administratívnej budovy. Akékoľvek špeciálne zariadenia, zachytávajúce obraz, zvuk, alebo obrazovo-zvukový materiál je nájomca v administratívnej budove a na pozemku, na ktorom je administratívna budova postavená oprávnený inštalovať len so súhlasom prenajímateľa.
6. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi, jeho zamestnancom a jeho klientom vstup vozidiel na pozemok na ktorom je administratívna budova postavená a to po dobu vyloženia, resp. naloženia tovaru alebo materiálu potrebného pre zabezpečenie prevádzky nájomcu, pričom sú povinný využívať prenajaté parkovacie miesta nájomcu.
7. Nájomca si touto zmluvou zároveň prenajíma priestor na umiestnenie loga spoločnosti pred vstupom do budovy na vyhradenom informačnom paneli (ďalej aj len ako „logo“) a informačnú tabuľku na recepcii budovy (ďalej len ako „informačná tabuľka“). Parametre plochy na umiestnenie loga sú nasledovné:
Umiestnenie plochy: informačný panel pri hlavnom vchode do BC KERAMETAL
Materiál tabule: ALUBOND, RAL9006
Rozmer plochy v mm (Š x V): 450 x 300
8. Informačná tabuľka vo veľkosti 545 mm x 70 mm bude umiestnená na recepcii budovy.
9. Paušálne ročné nájomné za všetky plochy na informačných paneloch v celej budove, je stanovené dohodou strán na 99,- EUR bez DPH a je splatné na začiatku kalendárneho roka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
10. Jednorazové náklady na výrobu loga predstavujú čiastku vo výške 40,- EUR a jednorazové náklady na výrobu informačnej tabuľky predstavujú čiastku vo výške 20,- EUR. Nájomca sa ich zaväzuje uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť vo vzťahu k umiestneniu loga:
 - a) umiestnenie grafických prvkov nájomcu na informačnú tabuľku,
 - b) zaslanie grafického návrhu na schválenie nájomcovi,
 - c) výrobu a výlep grafických prvkov na informačnú tabuľku,
 - d) montáž a demontáž samotnej informačnej tabule.
12. Nájomca sa v rámci tejto zmluvy zaväzuje, že z hľadiska obsahového a estetického bude propagovať na prenajatej ploche svoje logo a nebude propagovať nič, čo je v rozpore s právnymi predpismi Slovenskej republiky. V prípade, že nájomca poskytne podklady, ktoré sú v rozpore so právnymi predpismi SR alebo dobrými mravmi, prenajímateľ môže odmietnuť umiestnenie na informačný panel.
13. Prenajímateľ môže dočasne demontovať alebo presunúť tabuľku počas doby potrebnej na rekonštrukčné práce v nehnuteľnosti avšak nesie úplnú zodpovednosť za prípadné poškodenie

- tabule vzniknuté pri týchto prácach, resp. jej uskladnení, presune a opätovnej montáži, za ktorej kvalitu nesie plnú zodpovednosť.
14. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené poškodením tretími osobami, okrem poškodenia vzniknutého v zmysle bodu 13 tohto článku.
 15. Prenajímateľ je oprávnený logo odstrániť, len ak by tabule bránili rekonštrukcii nehnuteľnosti. V prípade, že bude logo trvale odstránené z tu uvedeného dôvodu, prenájomca sa zaväzuje vrátiť alikvotnú časť zaplateného nájomného nájomcovi za súčasného splnenia podmienky, že nájomca nemá voči prenájomcovi žiadne nezaplatené záväzky.
 16. V prípade nezaplatenia faktúry za nájom loga do 30 dní po dátume splatnosti je prenájomca oprávnený odstrániť príslušnú tabuľu nájomcu a to až do doby úhrady príslušnej faktúry.

Článok VIII.

SPOSOB UKONČENIA NÁJOMNEJ ZMLUVY A S TÝM SPOJENÉ POVINNOSTI

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený vzájomnou písomnou dohodou, odstúpením od zmluvy zo strany prenájomcu alebo písomnou výpoveďou niektorej zo strán.
2. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu, pričom výpovedná lehota pre obidve zmluvné strany je trojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Na doručovanie výpovede a na povinnosti nájomcu po ukončení nájomného vzťahu sa primerane vzťahuje znenie čl. IV. bod 5 tejto zmluvy.
 - a) Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať pred dňom 15.04.2025 len z dôvodov, že:
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie; alebo
 - prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
 - b) Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať po dni 15.04.2025 aj bez udania dôvodu.
 - c) Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu kedykoľvek vypovedať z dôvodu, že:
 - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - nájomca využíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu v zmysle článku II tejto zmluvy;
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok resp. opakovane porušujú prevádzkový poriadok budovy;
 - nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenájomcu;
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, poškodzujú predmet nájmu alebo zariadenia umiestnené v predmete nájmu;
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, porušujú zákaz fajčenia v budove;
 - nájomca zasahuje alebo trpí zasahovanie do predmetu nájmu v rozpore so zásadami uvedenými v článku VII a článku X tejto zmluvy.
3. Nájomca podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že sa oboznámil s prevádzkovým poriadkom BC KERAMETAL a zaväzuje sa ho dodržiavať. Verzia platná v čase podpisu tejto zmluvy tvorí jej neoddeliteľnú prílohu. Platný prevádzkový poriadok je nájomcovi kedykoľvek k dispozícii na nahliadnutie na recepcii BC KERAMETAL.
4. Po skončení užívania nebytových priestorov je nájomca povinný na vlastné náklady odstrániť závady v nebytových priestoroch. Nájomca je povinný nebytové priestory vypratať a odovzdať prenájomcovi v pôvodnom stave s prihliadnutím k bežnému opotrebeniu. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenájomcovi vopred najmenej 7 (sedem) dní termín sťahovania resp. vystahovania. V prípade, že nájomca tak neučiní, prenájomca nie je povinný poskytnúť súčinnosť a umožniť sťahovanie. Pri sťahovaní resp. vystahovaní je však nájomca povinný mať splnené všetky podmienky a záväzky, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy. Po skončení nájomného vzťahu v zmysle tejto zmluvy je nájomca povinný vrátiť funkčné prvky v nebytových priestoroch a koberce nepoškodené, s výnimkou bežného opotrebovania.
5. Vymaľovanie nebytových priestorov ako aj ďalšie práce súvisiace s odovzdaním nebytových priestorov po skončení nájmu, je oprávnený vždy zabezpečiť prenájomca a to na náklady

nájomcu, s výnimkou prípadov bežného opotrebovania. Prenajímateľ je v tomto prípade oprávnený požadovať od nájomcu na tieto práce finančné prostriedky vopred na základe predloženej kalkulácie.

6. Ak nájomca neodstráni závady na prenajatých nebytových priestoroch do 10 (desiatich) dní od skončenia nájomného vzťahu (a tieto závady je schopný sám odstrániť), je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi z titulu zmluvnej pokuty čiastku vo výške mesačného nájomného za nebytové priestory, ktoré sa pre odstraňovanie závad nemôžu užívať, a to najneskôr do 10 (desať) dní od nesplnenia povinnosti odstrániť závady.
7. V prípade, že nájomca ku dňu skončenia zmluvného vzťahu nevyprace hnutelné veci umiestnené v nebytových priestoroch alebo akýkoľvek iný majetok, ktorý sa nachádza v nebytovom priestore, prenajímateľ je oprávnený nájomcovi účtovať za každý začatý kalendárny deň po skončení zmluvného vzťahu, počas ktorého nájomca nevysťahoval nebytový priestor, pomernú časť nájomného za nebytové priestory, ktoré prenajímateľ nemôže užívať. Právo prenajímateľa na vypratanie hnutelných vecí nájomcu v zmysle čl. IV. bod 5 tejto zmluvy týmto nie je dotknuté.

Článok IX. POŽIARNA OCHRANA

1. Súčasťou administratívnej budovy je nainštalovaná elektrická požiarne signalizácia v jednotlivých priestoroch administratívnej budovy. Nájomcovi sa zakazuje akákoľvek manipulácia s týmto zariadením, manipulácia s elektrickou požiarne signalizáciou zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.
2. Povinnosti nájomcu na úseku požiarnej ochrany sú uvedené v prílohe číslo 2, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Fajčenie je v celom objekte BC KERAMETAL v zmysle platného zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení prísne zakázané. V prípade opakovaného porušenia zákazu má prenajímateľ nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- EUR zo strany nájomcu do 30 (tridsať) dní od vyúčtovania zmluvnej pokuty za každé jednotlivé porušenie zákazu fajčenia v BC KERAMETAL. Zmluvná pokuta bude vyúčtovaná faktúrou, ktorej prílohu bude tvoriť záznam s informáciou kedy, kde a kto porušil zákaz fajčenia. Súčasne nesie nájomca zodpovednosť za akékoľvek pokuty alebo sankcie uložené v súvislosti s porušením zákazu fajčiť a zaväzuje sa ich uhradiť v plnej výške.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude používať ohlasovňu požiarov na recepcii vo foyer hlavného vstupu BC KERAMETAL.

Článok X. ZMENY A ÚPRAVY PREDMETU UŽÍVANIA

1. Bez vedomia a predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nie je oprávnený vykonať v nebytových priestoroch akékoľvek ďalšie úpravy a zmeny.
2. Pokiaľ nájomca vykoná so súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady a vlastné nebezpečenstvo v nebytových priestoroch akékoľvek zmeny alebo úpravy, zaväzuje sa uviesť priestory do pôvodného stavu najneskôr ku dňu skončenia nájomného vzťahu.
3. Pokiaľ nájomca vykoná akékoľvek zmeny alebo úpravy v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa, zaväzuje sa uviesť tieto priestory do pôvodného stavu bezodkladne, najneskôr do 30 (tridsať) dní, odkedy ho prenajímateľ na to vyzve. Pokiaľ si nájomca túto svoju povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do priestorov a tieto dať do pôvodného stavu na nebezpečenstvo a náklady nájomcu, pričom tieto náklady je prenajímateľ následne oprávnený nájomcovi vyúčtovať.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov na zmeny alebo úpravy, ktoré by vykonal sám, rovnako ako nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa úhradu protihodnoty, o ktorú sa zvýšila hodnota nebytových priestorov, s čím obe zmluvné strany súhlasia.

Článok XI.
VSTUP DO PRIESTOROV NÁJOMCU A PRENAJÍMATEĽA

1. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonávať prehliadky, resp. nevyhnutné údržbárske práce a znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom na realizáciu opráv a údržby nebytového priestoru alebo administratívnej budovy. Akékoľvek požiadavky nájomcu na vykonanie opravy alebo poskytnutie služby zo strany prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy nájomca predkladá prenajímateľovi písomne vopred.
2. Nájomca zodpovedá za pohyb osôb, ktoré prídu do administratívnej budovy prenajímateľa za účelom návštevy nájomcu. V prípade neoprávneného pohybu tretích osôb v administratívnej budove si prenajímateľ vyhradzuje právo vykonať dodatočné obmedzujúce opatrenia.
3. Nájomca uloží na recepcii BC KERAMETAL v zapečatenej obálke kľúče od prenajatých nebytových priestorov tak, aby bolo možné v prípade vzniku živeľnej udalosti (signalizácia požiaru, prasknutie vodovodného potrubia, a pod.) skontrolovať nebytové priestory v čase neprítomnosti nájomcu. O každom rozpečatení kľúčov služba na recepcii vykoná záznam.
4. Zamestnanci nájomcu vstupujú a pohybujú sa v priestoroch budovy pomocou kľúčov, EZS kódov, RFID prívěskov a prístupových kariet, ktoré zároveň slúžia ako preukaz pre vstup do budovy.
5. Kľúče, EZS kódy, RFID prívěsky a prístupové karty vydáva prenajímateľ na písomné požiadanie nájomcu. V žiadosti sa uvádza meno, priezvisko a číslo občianskeho preukazu osoby, ktorá bude kľúč a prístupovú kartu používať. Po ukončení prenájmu je nájomca povinný všetky kľúče, RFID prívěsky a prístupové karty vrátiť prenajímateľovi.
6. Stratu kľúča, EZS kódu, RFID prívěsku alebo karty je nájomca povinný nahlásiť pre potreby jej zablokovania. Za zneužitie kľúča alebo karty zodpovedá nájomca. Za stratu jedného kľúča, alebo prístupovej karty prenajímateľ účtuje manipulačný poplatok vo výške 9,00 EUR bez DPH. Za stratu jedného RFID prívěsku prenajímateľ účtuje manipulačný poplatok vo výške 20,00 EUR bez DPH.
7. Vstup motorovým vozidlom na predné parkovisko a zadné parkovisko (parkoviská sú vyznačené v prílohe č. 1 k tejto zmluve) za účelom zaparkovania motorového vozidla, je umožnený iba tým nájomníkom (ich zamestnancom a klientom), ktorý majú zmluvne prenajaté parkovacie miesto.
8. Ak nájomca opakovane neoprávnene parkuje na parkovacom mieste v rámci predného a zadného parkoviska alebo parkuje na inom parkovacom mieste ako má prenajaté, môže prenajímateľ od nájomcu požadovať zapltenie zmluvnej pokuty vo výške 50,- EUR bez DPH za každé jednotlivé porušenie povinnosti neparkovať na prednom alebo zadnom parkovisku, resp. parkovať len na prenajatom parkovacom mieste, pričom na toto neoprávnené parkovanie musí prenajímateľ nájomcu upozorniť, pričom nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť do 10 (desať) dní od výzvy prenajímateľa.
9. V prípade, že nájomca nemá prenajaté parkovacie miesto v zmysle tejto zmluvy, môže využiť služby plateného parkovania za poplatok určený platným cenníkom a za podmienok určených samostatnými obchodnými podmienkami, ktoré sú k dispozícii u prenajímateľa.
10. Každý nájomník, ktorý má prenajaté parkovacie miesto na prednom parkovisku alebo zadnom parkovisku jednorazovo bezplatne obdrží od prenajímateľa diaľkové ovládacie zariadenie (ďalej len „ovládač“) na ovládanie zabezpečovacích rámp na vjazde/výjazde na predné parkovisko a parkovaciu kartu na ovládanie vjazdového/výjazdového stojanu na zadné parkovisko, a to v počte rovnajúcem sa počtu prenajatých parkovacích miest v tomto priestore.
11. Vydanie ďalších ovládačov resp. parkovacích kariet je v opodstatnených prípadoch možné, a to na základe žiadosti nájomcu, pričom za každý ďalší vydaný ovládač nájomca zaplatí poplatok 20,- EUR bez DPH.
12. Stratu ovládača resp. parkovacej karty je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi za účelom jeho zablokovania. Za zneužitie ovládača resp. parkovacej karty zodpovedá nájomca. Za stratu a vydanie nového ovládača resp. parkovacej karty, ako aj v prípade poškodenia a v prípade znefunkčnenia ovládača resp. parkovacej karty je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi poplatok vo výške 20,- EUR bez DPH v prípade ak sa jedná/lo o ovládač resp. 9,- EUR bez DPH ak sa jedná/lo o parkovaciu kartu.
13. Kontrolu a zodpovedajúci servis ovládačov zabezpečuje prenajímateľ, mimo výmeny batérii v ovládačoch. Po ukončení prenájmu je nájomca povinný ovládač resp. parkovaciu kartu vrátiť prenajímateľovi.
14. Nájomca je oprávnený vstupovať na parkoviská pri administratívnej budove v prípade krátkodobých, vopred objednaných prenájmov vyhradených parkovacích miest resp. mimoriadnych vjazdov vozidiel za účelom vyloženia alebo naloženia nábytku, techniky alebo materiálu, ktoré na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, resp. oprávnenej osoby

určenej prenajímateľom umožní recepčná a bezpečnostná služba, nachádzajúca sa na recepcii BC KERAMETAL.

Článok XII. PERIODICKÉ PREHLIADKY

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a predpisy o požiarnej ochrane a na výzvu prenajímateľa sprístupniť prenajaté nebytové priestory ku kontrole za účelom zistenia stavu a spôsobu ich užívania.
2. V prípade zabezpečenia nevyhnutnej a neodkladnej opravy, resp. za účelom revízie nebytových priestorov nájomcu, má prenajímateľ právo vstupu do nebytových priestorov nájomcu aj v prípade, že žiadny zástupca nájomcu sa v týchto priestoroch nenachádza. Prenajímateľ je povinný o tomto nájomcu vopred písomne informovať.

Článok XIII. UPOMIENKY A DORUČOVANIE PÍSOMNOSTÍ

1. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že vystavené faktúry za nájomné a služby spojené s nájomom budú zo strany prenajímateľa zasielané na adresu nájomcu na doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu uvedenú v obchodnom registri resp. prenajímateľ doručí vystavené faktúry na osobné prebratie na recepciu BC KERAMETAL.
2. V prípade, že nájomca neuhradí akúkoľvek splatnú faktúru do 14 (štrnásť) dní odo dňa jej splatnosti, prenajímateľ písomnou upomienkou (1. UPOMIENKA) vyzve nájomcu k úhrade jeho splatných záväzkov. Záväzok je považovaný za uhradený dňom pripísania dlžnej sumy na bankový účet prenajímateľa.
3. V prípade, že nájomca neuhradí akúkoľvek faktúru do 60 (šesťdesiat) dní odo dňa jej splatnosti, prenajímateľ písomnou upomienkou (2. UPOMIENKA) vyzve nájomcu k úhrade jeho splatných záväzkov. Záväzok je považovaný za uhradený dňom pripísania dlžnej sumy na bankový účet prenajímateľa. Za vystavenie a zaslanie 2. upomienky je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok 20,- EUR bez DPH, ktorý je splatný 14 (štrnásť) dní od vystavenia faktúry za upomienky. Uvedenú sumu prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi. Právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy podľa čl. IV bod 5 nie je týmto dotknuté.
4. V prípade, že nájomca do 21 (dvadsaťjeden) dní od zaslania 2. upomienky, neuhradí dlžnú sumu, prenajímateľ pristúpi k vymáhaniu svojej pohľadávky podľa platných predpisov Slovenskej republiky. Záväzok je považovaný za uhradený dňom pripísania dlžnej sumy na bankový účet prenajímateľa.
5. Oznámenia medzi zmluvnými stranami v súvislosti s touto zmluvou, musia byť vyhotovené v písomnej podobe a musia byť druhej zmluvnej strane doručené buď osobne alebo doporučenou zásielkou, či inou formou registrovaného poštovného styku na adresu pre doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na adresu uvedenú v obchodnom registri.
6. Oznámenia sa považujú za doručené po ich preukázateľnom prevzatí. Adresát podpíše osobne prevzatie oznámenia od druhej zmluvnej strany, alebo potvrdí prevzatie doporučenej zásielky.
7. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade, ak zmluvná strana svojím konaním alebo opomenutím zmarí doručenie písomnosti alebo sa písomnosť odosielateľovi vráti ako nedoručená, prípadne adresát neznámy. V tomto prípade účinky doručenia nastávajú v deň, keď je písomnosť vrátená druhej zmluvnej strane. Účinky doručenia nastávajú aj vtedy, ak zmluvná strana odmietne prevziať písomnosť a to dňom odmietnutia prevzatia písomnosti.
8. Zmluvné strany sú povinné informovať sa vzájomne o zmene adresy sídla spoločnosti/miesta podnikania, a to do 7 (siedmich) dní od účinnosti zmeny.
9. V prípade, že nájomca neuhradí do 21 (dvadsaťjeden) dní od zaslania 2. upomienky dlžnú sumu v zmysle bodu 3 tohto článku, má prenajímateľ právo obmedziť vstup nájomcu do prenajatých nebytových priestorov a je oprávnený nebytové priestory vypratať a zabezpečiť všetky povinnosti nájomcu v zmysle článku VIII bod 4, 5, 6 a 7 tejto zmluvy na náklady nájomcu.
10. V prípade, že nájomca neuhradí akúkoľvek splatnú faktúru do 7 (sedem) dní odo dňa jej splatnosti, prenajímateľ emailovou upomienkou na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy vyzve nájomcu k úhrade jeho splatných záväzkov. Záväzok je považovaný za uhradený dňom pripísania dlžnej sumy na bankový účet prenajímateľa.

Článok XIV. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
2. Zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
4. Ak by niektoré z ustanovení tejto zmluvy boli vyhlásené za neplatné alebo nevykonateľné, resp. sa stali neplatnými alebo nevykonateľnými, nebude tým dotknutá ani obmedzená platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, pričom sa zmluvné strany zaväzujú, že neplatné, resp. nevykonateľné ustanovenie tejto zmluvy bude nahradené iným právne relevantným ustanovením s obdobným obsahom.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a jej porozumeli a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle čl. III. bod 1 tejto zmluvy pri uplatnení § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. v zmysle čl. III. bod 1 tejto zmluvy.

Nedeliteľnou súčasťou zmluvy sú:

- Príloha č. 1 – Popis a poloha prenajatých nebytových priestorov v administratívnej budove, podiel nebytového priestoru vo vzťahu k ploche administratívnej budovy, vyznačenie parkovísk a parkovacích miest.
- Príloha č. 2 – Požiadavky na zabezpečenie ochrany pred požiarom a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v prenajatých nebytových priestoroch.
- Príloha č. 3 – Prevádzkový poriadok BC KERAMETAL

V Bratislave, dňa 13.04.2022

Mgr. Peter Bánovec, v.r.
.....
Nájomca

Ing. Igor JUNAS, MBA, v.r.
.....
Prenajímateľ

Príloha č. 1:

Rozpis prenajatých priestorov

Kancelárska plocha v priamom užívaní v m ² (plocha pre výpočet nájomného IV//a.)	329,21
Plocha kuchynky v priamom užívaní v m ² (plocha pre výpočet nájomného IV//b.)	16,76
Chodbová plocha v priamom užívaní v m ² (plocha pre výpočet nájomného IV//c.)	64,80
Plocha archívu v priamom užívaní v m ² (plocha pre výpočet nájomného IV//b.)	22,35
Podiel na dodávke tepla v %	5,22
Podiel na dodávke elektrickej energie	podľa reálnej spotreby nameranej v podružných meračoch v rozvádzačoch
Podiel na dodávke elektrickej energie mimo podružného merania elektriky	2,07
Podiel na dodávke vody, stočného, prevádzke, revíziách, opravách a ostatných službách nevyhnutných na zabezpečenie prevádzky budovy v %	4,93
Parkovacie miesto v rámci prenájmu (uvedené v parkovacom pláne BC KERAMETAL)	04
Parkovacie miesto za úhradu (uvedené v parkovacom pláne BC KERAMETAL)	06
Inventár a zariadenia	3P. klimatizačné jednotky Daikin VRV 14x 3P. kuchynská linka 01x 3P. vstavané skrine 16x 4P. klimatizačné jednotky Daikin VRV 01x 4P. stôl v zasadačke 01x 4P. stoličky v zasadačke 08x

Príloha č. 2:

Ochrana pred požiarimi

1. Nájomca v primeranom rozsahu zodpovedá za ochranu pred požiarimi v zmysle §§4, 5 a 9 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. O ochrane pred požiarimi a v zmysle §§ 3 až 31 vyhlášky MV SR č. 121/ 2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších úprav a ďalších súvisiacich predpisov v jemu prenajatých priestoroch aj za vlastné alebo jemu prenajaté technické zariadenia v týchto priestoroch.
 - 1.1 Prenajímateľ v primeranom rozsahu zodpovedá v spoločných priestoroch za ochranu pred požiarimi v zmysle §§ 4, 5 a 9 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a v zmysle §§ 3 až 31 vyhlášky MV SR č. 121/ 2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
 - 1.2 Prenajímateľ vykoná najmenej raz za 12 mesiacov cvičný požiarne poplach v zmysle § 5 písm. e) zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
2. Ak nájomca mení charakter svojho prenajatého priestoru, a tým zvyšuje nebezpečenstvo vzniku požiaru v prenajatých priestoroch, je povinný toto písomne konzultovať s prenajímateľom a na svoje náklady zabezpečiť posúdenie požiarneho rizika prenajatého priestoru odborne spôsobilou osobou v zmysle §9 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. §§ 14 až 36 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarne bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb.
 - 2.1 Ak prenajímateľ mení charakter spoločných priestorov, alebo prenajatého priestoru a tým zvyšuje nebezpečenstvo vzniku požiaru v prenajatých priestoroch, je povinný toto písomne oznámiť nájomcovi a na svoje náklady zabezpečiť posúdenie požiarneho rizika prenajatého priestoru odborne spôsobilou osobou v zmysle §9 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. §§14 až 36 vyhlášky MV SR č. 94/ 2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarne bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb.
3. Nájomca zabezpečí vo svojich prenajatých priestoroch na základe posúdenia požiarneho rizika v zmysle §§14 až 36 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z. dostatočný počet hasiacich prístrojov, príp. iných požiarnotechnických zariadení s náplňou hasiacich látok, ktorá je najúčinnnejšia a efektívna, a ktorých použitie nezvyšuje ďalšie riziká v zmysle STN 92 0202-1 Požiarne bezpečnosť stavieb. Vybavovanie stavieb hasiacimi prístrojmi.
 - 3.1 Prenajímateľ zabezpečí v spoločných priestoroch na základe posúdenia požiarneho rizika v zmysle §§14 až 36 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z. dostatočný počet hasiacich prístrojov, príp. iných požiarnotechnických zariadení s náplňou hasiacich látok, ktorá je najúčinnnejšia a efektívna, a ktorých použitie nezvyšuje ďalšie riziká v zmysle STN 92 0202-1 Požiarne bezpečnosť stavieb. Vybavovanie stavieb hasiacimi prístrojmi.
4. Nájomca zabezpečí na svoje náklady vo svojich prenajatých priestoroch pravidelnú kontrolu svojich hasiacich prístrojov v zmysle vyhlášky MV SR č. 719/ 2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov.
 - 4.1 Prenajímateľ zabezpečí na svoje náklady v spoločných priestoroch pravidelnú kontrolu svojich hasiacich prístrojov v zmysle vyhlášky MV SR č. 719/ 2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov.
5. Nájomca umožní vykonať kontrolu dodržiavania opatrení vyplývajúcich zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. a iných osobitných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarimi. Tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu vykonávať vo svojich prenajatých priestoroch preventívne protipožiarne prehliadky v zmysle §14 vyhlášky MV SR č. 121/ 2001 Z. z.
 - 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje, že vopred písomne oznámi nájomcovi vykonávanie stavebných úprav alebo organizačných zmien, ktoré by mali vplyv na sťaženie evakuácie osôb nájomcu.

6. Nájomca umožní vstup do prenajatých priestorov za účelom pravidelného vykonávania kontrol na základe platných právnych predpisov všetkých požiarotechnických zariadení a požiarnych vodovodov a iných technických zariadení patriacich prenajímateľovi. Odborný pracovník prenajímateľa vykoná kontrolu za prítomnosti zástupcu nájomcu.
- 6.1 Prenajímateľ umožní osobám s odbornou spôsobilosťou nájomcu vstup do spoločných priestorov za účelom pravidelného vykonávania kontrol všetkých technických zariadení patriacich nájomcovi na základe platných právnych predpisov, ak ich kontrola je možná len z týchto priestorov.
7. Nájomca je povinný dodržiavať opatrenia vyplývajúce z osobitných predpisov vydaných prenajímateľom upravujúcich ochranu pred požiarom v spoločných priestoroch.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za vykonávanie kontrol požiarotechnických zariadení v zmysle vyhlášky MV SR č. 94/2004 patriacich nájomcovi. Ak by nevykonanie pravidelných kontrol požiaro-technických zariadení (predložením revíznej správy) patriacich nájomcovi spôsobilo škodu na majetku, zdraví alebo živote zamestnanca prenajímateľa, alebo tretej strane, nájomca uhradí škodu v plnej výške.
- 8.1 Prenajímateľ zodpovedá za vykonávanie kontrol požiarotechnických zariadení v zmysle vyhlášky MV SR č. 94/2004 a iných technických zariadení v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z. patriacich prenajímateľovi. Ak by nevykonanie pravidelných kontrol technických zariadení (predložením revíznej správy) patriacich prenajímateľovi spôsobilo škodu na majetku, zdraví alebo na živote zamestnanca nájomcu, alebo tretej strane, prenajímateľ uhradí škodu v plnej výške.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi závady zistené na požiarotechnických zariadeniach prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný zdieľať s prenajímateľom jednu ohlasovňu požiarov, ktorá je umiestnená na recepcii pri hlavnom vstupe do budovy.
- 10.1 Ohlasovňa požiarov je spôsobilá prijímať nepretržité telefonické hlásenia alebo osobné hlásenie nájomcu - o požiari, živelní udalosti a verejnom ohrození, ku ktorému prišlo, alebo bolo oznámené v prenajatých priestoroch. Za zabezpečenie nepretržitej služby na ohlasovní požiarov najmenej počas prevádzky zodpovedá prenajímateľ.
- 10.2 Ohlasovňa požiarov oznámi všetkým zúčastneným stranám každý požiar, živelnú udalosť a verejné ohrozenie, ktoré vznikli v objekte a môžu ohroziť priestory prenajímateľa, nájomcu alebo osoby prítomné v týchto priestoroch, spôsobom určeným v Požiarnej poplachovej smerniciach.
- 10.3 Ohlasovňa požiarov oznámi nájomcovi i prenajímateľovi povinnosť evakuovať priestory objektu spôsobom podľa Požiarneho evakuačného plánu vypracovaného pre objekt. Nájomca sa zaväzuje vykonať evakuáciu všetkých osôb neodkladne spôsobom určeným v Požiarnej evakuačnej pláne.
11. Nájomca je povinný dodať určenú dokumentáciu ochrany pred požiarom (v písomnej forme) na spoločnú ohlasovňu požiarov na základe Čl. 1, ods. 23 (5) vyhlášky MV SR č. 591/2005 Z. z., ktorá mení §15 vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. a túto dokumentáciu aktualizovať.

Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci

1. Nájomca v primeranom rozsahu zodpovedá za plnenie úloh v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle platného zákona NR SR (č. 124/2006 Z. z.) O bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších úprav a ďalších súvisiacich predpisov v jemu prenajatých priestoroch aj za vlastné alebo jemu prenajaté technické zariadenia v týchto priestoroch.
 - 1.1. Prenajímateľ v plnom rozsahu zodpovedá v spoločných priestoroch za plnenie úloh v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle platného zákona NR SR č. 124/ 2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších úprav a ďalších súvisiacich predpisov.
2. Nájomca na zaistenie bezpečnej prevádzky vlastného príp. prenajatého technického zariadenia (elektrické, plynové, tlakové a zdvíhacie) v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení a príslušných STN a EN je povinný zabezpečiť revízie, kontroly, prehliadky a skúšky spotrebičov a zariadení počas ich používania podľa bezpečnostnotechnických požiadaviek a sprievodnej dokumentácie. Túto dokumentáciu musí nájomca udržiavať v aktuálnom stave. Na vykonávanie týchto prehliadok a skúšok musí vytvoriť potrebné podmienky neohrozujúce a neobmedzujúce zamestnancov prenajímateľa ani iných osôb a odstraňovať zistené nedostatky.
 - 2.1. Prenajímateľ na zaistenie bezpečnej prevádzky vlastného príp. prenajatého technického zariadenia používaného pre spoločné účely (elektrické, plynové, tlakové a zdvíhacie) v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 508/ 2009 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení a príslušných STN a EN je povinný zabezpečiť revízie, kontroly, prehliadky a skúšky spotrebičov a zariadení počas ich používania podľa bezpečnostno-technických požiadaviek a sprievodnej dokumentácie. Na vykonávanie týchto prehliadok a skúšok musí prenajímateľ vytvoriť podmienky neobmedzujúce nájomcu v užívaní predmetu nájmu a neohrozujúce zamestnancov nájomcu a je povinný odstrániť zistené nedostatky.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za vykonávanie kontrol technických zariadení v zmysle vyhlášky MV SR č. 508/ 2009 Z. z. patriacich a prenajatých nájomcovi. Ak by nevykonanie pravidelných kontrol technických zariadení (predložením revíznej správy) patriacich nájomcovi spôsobilo škodu na majetku, zdraví alebo živote zamestnanca prenajímateľa, alebo tretej strane, nájomca uhradí škodu v plnej výške.
4. Nájomca zabezpečí obsluhu vlastných, príp. prenajatých technických zariadení osobami s odbornou a zdravotnou spôsobilosťou požadovanou v zmysle vyhlášky MV SR č. 508/ 2009 Z. z. a STN 33 1610 podľa osobitných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
 - 4.1. Prenajímateľ zabezpečí obsluhu vlastných, príp. prenajatých technických zariadení, ktoré sú k dispozícii pre spoločné účely, osobami s odbornou a zdravotnou spôsobilosťou požadovanou v zmysle vyhlášky MV SR č. 508/ 2009 Z. z. a STN 33 1610 podľa osobitných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
5. Nájomca vo svojich prenajatých priestoroch vypracuje prevádzkové predpisy na prevádzku vlastných alebo prenajatých vyhradených technických zariadení.
 - 5.1. Prenajímateľ v spoločných priestoroch vypracuje prevádzkové predpisy na prevádzku a užívanie vyhradených technických zariadení, ktoré sú k dispozícii pre spoločné potreby a sú určené na verejné resp. spoločné užívanie a prenajímateľ k nim povolil nájomcovi prístup.

Príloha č. 3

Prevádzkový poriadok BC KERAMETAL