

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V MESTE KOŠICE

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“) a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **AVE + s.r.o.**
Sídlo: Rastislavova 83, 040 01 Košice
IČO: 36 575 500
DIČ: 2021766637
IČ DPH: SK2021766637 podľa §4
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
IBAN: SK51 1111 0000 0066 2199 5001
SWIFT: SUBASKBX
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka číslo: 14494/V
Konajúci: Ing. Pavol Germek, konateľ

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Názov: **Slovak Business Agency**
Sídlo: Karadžičova 2, 811 09 Bratislava
IČO: 30 845 301
DIČ: 2020869279
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK08 0200 0000 0038 3952 9851
SWIFT: SUBASKBX
Registrácia: Register záujmových združení právnických osôb vedený Okresným úradom Bratislava, registračné číslo OVVS/467/1997-Ta
Konajúci: Mgr. Martin Holák, PhD., generálny riaditeľ

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne len „**Zmluvné strany**“)

PREAMBULA

- (A) Prenajímateľ je úspešný uchádzač v rámci prieskumu trhu zo dňa 21. 06. 2022 (ďalej len „**Ponuka**“) a s ktorým je ako s víťazom uzatvorená táto Zmluva.
- (B) Plnenie v zmysle tejto Zmluvy môže byť spolufinancované z prostriedkov európskych štrukturálnych a investičných fondov v rámci implementácie (i) Národného projektu NPC v regiónoch, kód ITMS2014+: 313031I870 v zmysle zmluvy reg. číslo: 293/2017-2060-2242 zo dňa 11. 09. 2017 v úplnom znení, (ii) Národného projektu Podpora internacionalizácie MSP, kód ITMS2014+: 313031H810 v zmysle zmluvy reg. číslo: 305/2017-2060-2240 zo dňa 08. 09. 2017 v úplnom znení a/alebo (iii) Národného projektu Monitoring podnikateľského prostredia v súlade s uplatňovaním princípu „Think Small First“, kód ITMS2014+: 313000J843 v zmysle zmluvy reg. číslo: 287/2017-2060-2242 zo dňa 21. 08. 2017 v úplnom znení, resp. z iných národných projektov v rámci operačného programu Integrovaná infraštruktúra, resp. môže byť hradené aj z prostriedkov štátneho rozpočtu, pri nakladaní s ktorými platia osobitné postupy a pravidlá v zmysle platných právnych predpisov.

ČLÁNOK 1

PREDMET NÁJMU

- 1.1.** Prenajímateľ je osoba oprávnená nakladať s nebytovými (administratívnymi) priestormi spolu s príslušenstvom špecifikovanými v Prílohe č. 1 - Pôdorys priestorov vrátane ich označenia a výmery tejto Zmluvy, a to v rozsahu, ktorý umožňuje uzatvoriť platne a riadne túto Zmluvu. Priestory podľa predchádzajúcej vety sa nachádzajú v stavbe, súpisné číslo 2995 na ulici Krivá 21, 040 11 Košice, popis stavby: „Prevádzková budova“ postavenej na parcelách registra C, parcelné číslo: 2645/9, 1893/92, 1893/93, 1893/94, druh stavby: Iná budova (ďalej len „**Budova**“), zapísanej na liste vlastníctva číslo 11464, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, katastrálne územie: Skladná, obec: Košice - Juh, okres Košice IV.
- 1.2.** Pre vylúčenie pochybností platí, že na účely tejto Zmluvy sa nájmom myslí aj prípadný podnájomný vzťah medzi Prenajímateľom a Nájomcom, pričom v prípade podnájmu platia rovnaké práva a povinnosti ako v prípade nájmu, okrem tých, ktoré sa z logiky veci vzťahujú výhradne k nájmu.
- 1.3.** Prenajímateľ vyhlasuje, že disponuje dokladom preukazujúcim jeho oprávnenie nakladať s Priestormi v rozsahu, ktorý umožňuje uzatvoriť túto Zmluvu s Nájomcom.
- 1.4.** Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve a predloženou ponukou (ďalej len „**Ponuka**“) nebytový priestor v Budove, a to konkrétne **nebytový priestor číslo 409, nebytový priestor číslo 410, nebytový priestor číslo 411, nebytový priestor číslo 413a a nebytový priestor číslo 413b** nachádzajúci sa na 4. nadzemnom poschodí/podlaží Budovy, o celkovej výmere 142,92 m² (ďalej len „**Priestor**“).
- 1.5.** Na účely tejto Zmluvy sa rozlohou Priestoru rozumie čistá podlahová plocha priestoru t. j. jeho rozloha v m² bez obvodových múrov alebo časti obvodových múrov, či už vnútorných alebo vonkajších. Do čistej podlahovej plochy priestoru sa započítava plocha pod vnútornými priečkami priestoru.
- 1.6.** Prenajímateľ sa počas doby nájmu zaväzuje Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve poskytnúť nasledovné služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom Priestoru:
- a) služby spotreby elektrickej energie,

- b) služby spojené s vykurovaním/chladením,
 - c) služby dodávok pitnej a teplej vody,
 - d) služby spojené s odvozom odpadovej vody,
 - e) služby odvozu komunálneho odpadu.
- (ďalej len „**Služby**“).

- 1.7.** Prenajímateľ sa počas doby nájmu zaväzuje Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve a predloženou Ponukou zabezpečiť 2 (slovom: dve) parkovacie miesta pre osobné automobily v priestoroch prináležiacich k Budove, v ktorej sa nachádza Priestor (ďalej len „**Parkovacie miesta**“). Parkovacie miesta musia byť k dispozícii Nájomcovi 24 (slovom: dvadsaťštyri) hodín 7 (slovom: sedem) dní v týždni.

ČLÁNOK 2 ÚČEL NÁJMU

- 2.1.** Priestor podľa tejto Zmluvy bude Nájomca užívať pre administratívnu, koncepcnú, manažérsku alebo inú obdobnú prácu zamestnancov a/alebo za účelom vykonávania iných činností a plnenia úloh v súlade s predmetom činnosti Nájomcu. Priestor môže byť taktiež využívaný za účelom vykonávania činností a plnenia úloh v rámci národných projektov.
- 2.2.** Parkovacie miesta podľa tejto Zmluvy bude Nájomca využívať na parkovanie osobných automobilov za účelom vykonávania činností a plnenia úloh v súlade s predmetom činnosti Nájomcu. Parkovacie miesta môžu byť taktiež využívané na parkovanie osobných automobilov za účelom vykonávania činností a plnenia úloh v rámci národných projektov.
- 2.3.** Nájomca je povinný na vlastné náklady pred začatím doby nájmu získať a počas celej doby činnosti udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia (ďalej len „**Povolenia**“) vyžadované v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov pre prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Priestore. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi maximálnu súčinnosť pri získaní Povolení.

ČLÁNOK 3 DOBA NÁJMU

- 3.1.** Doba nájmu Priestoru je dohodnutá na dobu určitú, a to od 01. 07. 2022 (vrátane) do 31. 12. 2022 (vrátane) (ďalej len „**Doba nájmu**“).
- 3.2.** Prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr k termínu začatia Doby nájmu riadne odovzdá Nájomcovi všetok Priestor v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu, vrátane prípadných kľúčov a/alebo prístupových kariet od Priestoru a Nájomcovi začne poskytovať všetky Služby a súvisiace plnenia, na ktoré sa touto Zmluvou zaviazal. O odovzdaní a prevzatí Priestoru bude Prenajímateľom ako odovzdávajúcim a Nájomcom ako preberajúcim písomne vyhotovený Preberací protokol o odovzdaní a prevzatí Priestoru v 4 (slovom: štyroch) rovnopisoch s uvedením prípadných výhrad k preberanému Priestoru a so stanovením primeranej lehoty na odstránenie nedostatkov. V prípade porušenia týchto povinností Prenajímateľom je Nájomca oprávnený voči Prenajímateľovi uplatniť nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100% z celkovej výšky mesačného nájomného. Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty si Nájomca môže uplatniť písomne. Svoju pohľadávku voči Prenajímateľovi titulom zmluvnej pokuty podľa tohto bodu Článku 3 Zmluvy je Nájomca oprávnený jednostranne započítať voči pohľadávke Prenajímateľa z úhrady nájomného za príslušný alebo nasledujúci kalendárny mesiac. Započítaním v zmysle predchádzajúcej vety

nezaniká povinnosť Prenajímateľa, ktorá bola zmluvnou pokutou zabezpečená, ani nárok na náhradu škody, ktorá bola porušením tejto povinnosti Prenajímateľa Nájomcovi spôsobená, pričom výška náhrady škody nie je zaplatením zmluvnej pokuty nijako dotknutá.

- 3.3.** Počas Doby nájmu má Nájomca právo na prístup do Priestoru a na Parkovacie miesta 24 hodín denne 7 dní v týždni.

ČLÁNOK 4

NÁJOMNÉ A INÉ ÚHRADY NÁJOMCU

- 4.1.** Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi uhrádzať:
- a) **nájomné za Priestor** uvedený v Článku 1 bod 1.4. tejto Zmluvy a **úhrady za Služby** uvedené v Článku 1 bod 1.6. písmeno a), b) a c) tejto Zmluvy v súlade s ustanovením bodu 4.6. tohto Článku Zmluvy,
 - b) **úhrady za zabezpečenie Parkovacích miest** uvedených v Článku 1 bod 1.7. tejto Zmluvy v súlade s ustanovením bodu 4.7. tohto Článku Zmluvy.
- 4.2.** Nájomné a iné úhrady Nájomcu podľa bodu 4.1. tohto Článku Zmluvy sú stanovené dohodou Zmluvných strán v mene euro podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve, pričom špecifikácia nájomného a iných úhrad Nájomcu vyplýva z predloženej Ponuky.
- 4.3.** Zmluvné strany sa pre účely tejto Zmluvy výslovne dohodli, že nájomné a iné úhrady Nájomcu podľa bodu 4.1. tohto Článku Zmluvy sa určujú/vyúčtujú na základe faktúry Prenajímateľa vyhotovenej v súlade s podmienkami tejto Zmluvy a Ponukou (ďalej len „**Faktúra**“). K fakturovaným cenám sa pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“) podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 4.4.** Na základe dohody Zmluvných strán musí Faktúra, okrem náležitostí faktúry ako daňového dokladu v zmysle príslušných právnych predpisov, obsahovať aj tieto údaje:
- a) identifikačné údaje Prenajímateľa vrátane sídla, IČO, DIČ, IČ DPH, ak je Prenajímateľ platiteľ DPH,
 - b) názov a číslo tejto Zmluvy,
 - c) názov národného projektu, ak sa uplatňuje,
 - d) ITMS kód národného projektu, ak sa uplatňuje,
 - e) poradové číslo Faktúry,
 - f) deň vystavenia a deň splatnosti Faktúry,
 - g) dátum dodania služby/zdaniteľného plnenia,
 - h) označenie peňažného ústavu a číslo účtu (IBAN), na ktorý sa má platiť fakturovaná cena,
 - i) relevantné prílohy, ak sú požadované Nájomcom,
 - j) odtlačok pečiatky a podpis oprávnenej osoby Prenajímateľa.
- 4.5.** Nájomné a iné úhrady Nájomcu podľa bodu 4.1. tohto Článku Zmluvy sú splatné mesačne pozadu na základe Faktúry Prenajímateľa vystavenej v lehote 5 (slovom: piatich) pracovných dní po skončení príslušného kalendárneho mesiaca, ak táto Zmluva nestanovuje inak. Faktúra je splatná v lehote 30 (slovom: tridsať) kalendárnych dní odo dňa doručenia riadne vystavenej faktúry Nájomcovi, pričom úhradu vykoná Nájomca v prospech účtu (IBAN) Prenajímateľa uvedeného na Faktúre. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že za deň úhrady sa považuje deň odpísania peňažných prostriedkov z účtu (IBAN) Nájomcu. Nájomca je oprávnený vrátiť Prenajímateľovi Faktúru ak:

- a) je vyhotovená v rozpore so Zmluvou a/alebo všeobecne záväznými právnymi predpismi,
- b) je vyhotovená s uvedením nesprávnych, resp. chýbajúcich údajov a/alebo
- c) nebudú splnené iné povinnosti v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

V takomto prípade nová lehota splatnosti Faktúry začne plynúť doručením opravenej, správne vyhotovenej Faktúry a/alebo preukázaním splnenia povinnosti Prenajímateľa v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

4.6. Nájomné za Priestor a úhrady za Služby

- a) Nájomné za Priestor uvedený v Článku 1 bod 1.4. tejto Zmluvy predstavuje podľa Ponuky sumu vo výške **1280,56 EUR bez DPH** (slovom: jedentisícdeväťstoosemdesiat eur a päťdesiatšesť centov bez dane z pridanej hodnoty) za 1 (slovom: jeden) kalendárny mesiac nájmu Priestoru; úhrada za Služby uvedené v Článku 1 bod 1.6. písmeno d) a e) tejto Zmluvy je zahrnutá v sume nájomného za Priestor uvedený v Článku 1 bod 1.4. tejto Zmluvy. V prípade, ak nájom Priestoru netrval celý kalendárny mesiac, má Prenajímateľ nárok len na pomernú časť nájomného, podľa počtu dní trvania nájmu Priestoru v príslušnom kalendárnom mesiaci.
- b) Úhrady za Služby uvedené v Článku 1 bod 1.6. písmeno a), b) a c) tejto Zmluvy sú stanovené zálohovou platbou vo výške **98,61 EUR bez DPH** (slovom: deväťdesiatosem eur a šesťdesiatjeden centov bez dane z pridanej hodnoty) za 1 (slovom: jeden) kalendárny mesiac poskytovania Služieb uvedených v Článku 1 bod 1.6. písmeno a), b) a c) tejto Zmluvy. Vyúčtovanie sa uskutoční vždy po ukončení príslušného kalendárneho roka podľa skutočne spotrebovaného množstva na základe odpočtu stavu meračov a pomerného rozpočtu platby prenajatého Priestoru za Dobu nájmu. Rozdiel medzi zálohovou platbou a skutočnou spotrebou bude vyúčtovaný najneskôr do 5 (slovom: piatich) kalendárnych dní nasledujúceho kalendárneho mesiaca po obdržaní vyúčtovania. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok alebo preplatok zistený vyúčtovaním zálohových platieb je splatný do 30 (slovom: tridsať) kalendárnych dní odo dňa doručenia riadne vystavenej vyúčtovacej faktúry Nájomcovi.
- c) Nájomca si vyhradzuje právo zaplatiť nájomné za Priestor aj vopred, avšak maximálne na obdobie 6 (slovom: šiestich) mesiacov. Podmienky financovania a platobné dojednania v tomto osobitnom prípade sú nasledovné:
 - (i) nájomné za Priestor je splatné vopred na základe Faktúry Prenajímateľa vystavenej v súlade s ustanovením bodov 4.2. až 4.4. tohto Článku Zmluvy, po využití práva Nájomcu zaplatiť nájomné za Priestor vopred, a to podľa podmienok akceptovateľných Nájomcom,
 - (ii) Faktúra je splatná v lehote 30 (slovom: tridsať) kalendárnych dní odo dňa doručenia riadne vystavenej faktúry Nájomcovi, pričom úhradu vykoná Nájomca v prospech účtu (IBAN) Prenajímateľa uvedeného na Faktúre,
 - (iii) za deň úhrady sa považuje deň odpísania peňažných prostriedkov z účtu (IBAN) Nájomcu,
 - (iv) práva a povinnosti Zmluvných strán pri vrátení Faktúry platia v zmysle bodu 4.5. tohto Článku Zmluvy primerane,
 - (v) v prípade, ak nájom Priestoru netrval celý kalendárny mesiac, má Prenajímateľ nárok len na pomernú časť nájomného, podľa počtu dní trvania nájmu Priestoru v príslušnom kalendárnom mesiaci,
 - (vi) Nájomca je oprávnený využiť právo zaplatiť nájomné za Priestor vopred aj opakovane.
- d) Spôsob úhrady nájomného za Priestor a úhrad za Služby sa primerane riadi ustanoveniami bodov 4.2. až 4.5. tohto Článku Zmluvy.

4.7. Úhrady za zabezpečenie Parkovacích miest

- a) Úhrady za zabezpečenie Parkovacích miest budú Nájomcovi fakturované vo Faktúre; v prípade, ak Zmluvné strany postupujú podľa ustanovenia bodu 4.6. písm. c) tohto Článku Zmluvy, úhrady za zabezpečenie Parkovacích miest budú Nájomcovi fakturované v osobitnej Faktúre. Úhrady za zabezpečenie Parkovacích miest predstavujú podľa Ponuky sumu vo výške **50,- EUR bez DPH** (slovom: päťdesiat eur bez dane z pridanej hodnoty) za 1 (slovom: jeden) kalendárny mesiac za 1 (slovom: jedno) parkovacie miesto.
 - b) Spôsob úhrad za zabezpečenie Parkovacích miest sa primerane riadi ustanoveniami bodov 4.2. až 4.5. tohto Článku Zmluvy.
- 4.8.** V prípade Prenajímateľa, ktorý nie je v čase uzatvorenia Zmluvy platiteľom DPH, sú výška nájomného za Priestor, výška úhrad za Služby a výška úhrad za zabezpečenie Parkovacích miest v zmysle tejto Zmluvy maximálne a nie je možné ich zvýšiť z dôvodu, že sa z Prenajímateľa v priebehu trvania Zmluvy stane platiteľ DPH.
- 4.9.** Prenajímateľ nie je oprávnený od Nájomcu požadovať a Nájomca nie je povinný zložiť Prenajímateľovi zábezpeku (kauciu) na úhradu nájomného za Priestor, úhradu za Služby alebo úhradu za zabezpečenie Parkovacích miest.
- 4.10.** V prípade, ak je Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného za Priestor, úhradou za Služby alebo úhradou za zabezpečenie Parkovacích miest v zmysle tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený od Nájomcu požadovať úroky z omeškania v zákonnej výške stanovenej podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s príslušnými ustanoveniami Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

ČLÁNOK 5

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 5.1.** Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, pokiaľ Nájomca môže Priestor užívať obmedzene len z dôvodu, že si Prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti stanovené Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a/alebo Občianskym zákonníkom. Nájomca nie je povinný platiť nájomné výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Priestor preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti stanovené Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a/alebo Občianskym zákonníkom.
- 5.2.** Nájomca zabezpečuje všetky drobné opravy a/alebo úpravy Priestoru a/alebo Parkovacích miest samostatne na svoje náklady pokiaľ tieto jednotlivito nepresiahnu sumu 50,- EUR s DPH. Prenajímateľ zabezpečuje všetky ostatné opravy a/alebo úpravy Priestoru a/alebo Parkovacích miest nad sumu presahujúcu 50,- EUR s DPH za jednu opravu na svoje vlastné náklady (ďalej len „**Opravy**“).
- 5.3.** Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať Opravy v lehote 14 (slovom: štrnástich) kalendárnych dní odo dňa zistenia Prenajímateľa o potrebe ich vykonania alebo odo dňa oznámenia Nájomcu o potrebe ich vykonania pri Opravách, ktoré neobmedzujú bežné užívanie Priestoru a/alebo Parkovacích miest Nájomcom alebo v lehote 3 (slovom: troch) kalendárnych dní odo dňa zistenia Prenajímateľa o potrebe ich vykonania alebo odo dňa oznámenia Nájomcu o potrebe ich vykonania pri Opravách, ktoré obmedzujú bežné užívanie Priestoru a/alebo Parkovacích miest Nájomcom.

- 5.4.** V prípade omeškania Prenajímateľa s vykonaním Opráv podľa bodu 5.3. tohto Článku Zmluvy vzniká Nájomcovi voči Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% (slovom: päť stotín percenta) z výšky celkového mesačného nájomného s DPH, a to za každý aj začatý deň omeškania a za každý prípad omeškania zvlášť. Svoju pohľadávku voči Prenajímateľovi vzniknutú z titulu zmluvnej pokuty je Nájomca oprávnený jednostranne započítať voči pohľadávke Prenajímateľa z úhrady nájomného za príslušný alebo nasledujúci kalendárny mesiac. Započítaním v zmysle predchádzajúcej vety nezaniká povinnosť Prenajímateľa na vykonanie príslušnej Opravy.
- 5.5.** Po uplynutí lehôt uvedených v bode 5.3. tohto Článku Zmluvy je Nájomca oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa vykonať potrebné Opravy, resp. úpravy sám a na vlastné náklady s tým, že svoju pohľadávku voči Prenajímateľovi vzniknutú úhradou týchto nákladov je Nájomca oprávnený jednostranne započítať voči pohľadávke Prenajímateľa z úhrady nájomného za príslušný alebo nasledujúci kalendárny mesiac.
- 5.6.** Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu vykonania všetkých Opráv (prípadne ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto Opráv alebo ďalších potrebných zásahov.
- 5.7.** Nájomca je od odovzdania Priestoru v zmysle podmienok tejto Zmluvy počas celej Doby nájmu oprávnený v ňom a/alebo na ňom vykonať stavebné zmeny (ďalej len „**Úpravy**“) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav.

Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s Úpravami za predpokladu, že:

- a) Úpravy neohrozia Priestor a/alebo rozvodové systémy Budovy, v ktorej sa Priestor nachádza,
- b) Úpravy nebudú mať za následok neprimerané obmedzenie Prenajímateľa, resp. ďalších nájomcov a/alebo neovplyvnia priestory mimo Priestoru,
- c) Úpravy neznížia úžitkovú hodnotu Budovy, v ktorej sa Priestor nachádza,
- d) Úpravy budú realizované výlučne na náklady Nájomcu,
- e) Úpravy budú realizované v súlade s touto Zmluvou, jej prílohami, dodatkami, príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.

K udeleniu súhlasu s Úpravami musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom projektová dokumentácia a presná špecifikácia musia byť overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a musia v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu.

- 5.8.** Nájomca je povinný užívať Priestor v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi pričom sa na neho primerane vzťahujú povinnosti v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi. Zmluvné strany sa v zmysle ustanovenia § 15 ods. 2 Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii dohodli na zriadení jednej spoločnej ohlasovni požiarov, pričom za zabezpečenie nepretržitej služby, vybavenie ohlasovne požiarov a uloženie potrebnej dokumentácie zodpovedá Prenajímateľ. Meno kontaktnej osoby za Nájomcu: Jana Kolesárová E-mail: kolesarova@sagency.sk Telefónne číslo: : +421 915 754 542.

- 5.9.** Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas Doby nájmu budú nachádzať v Priestore, ako aj všetkých potrebných opatrení na zachovanie ochrany majetku nachádzajúceho sa v Priestore.
- 5.10.** Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Priestoru pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 5.11.** Nájomca je povinný okamžite hlásiť zodpovednej osobe Prenajímateľa každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb i majetku v Priestore.
- 5.12.** Neuplatňuje sa.
- 5.13.** Ak dôjde k zmene vlastníctva Priestoru resp. jeho časti, vstupuje nadobúdateľ Priestoru resp. jeho časti do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení, pričom nadobúdateľ (nový Prenajímateľ) ani Nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať.
- 5.14.** V prípade zániku Prenajímateľa alebo Nájomcu s právnym nástupcom platí, že Zmluvné strany Zmluvy sa ku dňu zániku Prenajímateľa alebo Nájomcu dohodli, že nájom nezaniká, pričom žiadna zo Zmluvných strán nemá právo Zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a právny nástupca Prenajímateľa alebo Nájomcu v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutého Prenajímateľa alebo Nájomcu.
- 5.15.** Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných a dátových (internetových) služieb uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca bude hradiť účty za poskytnutie telekomunikačných a dátových služieb priamo príslušným poskytovateľom telekomunikačných a dátových služieb. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že Prenajímateľ poskytne primeranú súčinnosť osobe Nájomcu ako aj osobe poskytovateľa telekomunikačných a dátových (internetových) služieb v súvislosti so zabezpečením všetkých služieb podľa tohto bodu Zmluvy.
- 5.16.** Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku Priestoru v priebehu trvania Doby nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Priestoru, zistenia spôsobu užívania Priestoru, ako aj pri odstraňovaní akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky.
- 5.17.** Prenajímateľ sa zaväzuje plniť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako aj úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, zabezpečiť plnenie úloh na ochranu pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vykonávať pravidelné kontroly elektrických a plynových zariadení v Priestore a v spoločných častiach a zariadeniach Budovy, vykonávať pravidelné kontroly v zmysle platných právnych predpisov a to požiarno-technických zariadení, požiarnych vodovodov, komínov a bleskozvodov, ak sa na neho vzťahujú. Povinnosti Prenajímateľa podľa tohto ustanovenia sa nevzťahujú na zariadenia donesené do Priestoru Nájomcom.

ČLÁNOK 6 SKONČENIE NÁJMU A VRÁTENIE PRIESTORU

- 6.1. Nájomný vzťah skončí predovšetkým uplynutím dohodnutej Doby nájmu.
- 6.2. Pred uplynutím dohodnutej Doby nájmu možno nájomný vzťah skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán o skončení nájmu k určitému dátumu.
- 6.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím Doby nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 6.4. Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím Doby nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 6.5. Výpovedná lehota je 1 (slovom: jeden) mesiac a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.
- 6.6. Nájomca je povinný ku dňu skončenia Doby nájmu:
 - a) vrátiť Priestor Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na vykonané Opravy v zmysle Článku 5 bod 5.2., 5.3. a 5.5. tejto Zmluvy,
 - b) vypratať Priestor a odstrániť z Priestoru akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu.

O odovzdaní a prevzatí Priestoru bude Prenajímateľom ako preberajúcim a Nájomcom ako odovzdávajúcim písomne vyhotovený Preberací protokol o odovzdaní a prevzatí Priestoru v 4 (slovom: štyroch) rovnopisoch. V Preberacom protokole podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ povinný uviesť všetky nedostatky (napr. nevypratý hmotný majetok Nájomcu), inak sa na skutočnosti neuvedené v Preberacom protokole o odovzdaní a prevzatí Priestoru nebude prihliadať.

- 6.7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akýchkoľvek dôvodov s výnimkou uplynutia Doby nájmu v zmysle Článku 3 bod 3.1. tejto Zmluvy, je Prenajímateľ povinný poskytnúť Nájomcovi lehotu 15 (slovom: pätnásť) kalendárnych dní na vypratanie Priestoru. Nárok Prenajímateľa na nájomné a iné úhrady Nájomcu podľa tejto Zmluvy ostáva zachovaný. Povinnosti uvedené v bode 6.6. tohto Článku Zmluvy platia pre Zmluvné strany primerane.

ČLÁNOK 7 DORUČOVANIE

- 7.1. V prípade, ak si majú Zmluvné strany niečo písomne doručiť (ďalej len „Zásielka“), budú Zásielku doručovať na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, prípadne na inú adresu písomne oznámenú druhej Zmluvnej strane (ďalej len „Korešpondenčná adresa“).
- 7.2. V prípade, ak sa Zásielku nepodarí doručiť na Korešpondenčnú adresu, považuje sa Zásielka za doručení dňom jej vrátenia ako nedoručenej a to aj v tom prípade, ak sa adresát o nedoručení Zásielky nedozvedel. Zásielka sa považuje za doručení aj v prípade, ak ju adresát, t. j. druhá Zmluvná strana z akéhokoľvek dôvodu alebo bez jeho uvedenia odmietne prevziať, a to prvým dňom uloženia Zásielky na príslušnej pošte.

- 7.3. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne si oznámiť zmenu Korešpondenčnej adresy na doručovanie Zásielok.

ČLÁNOK 8 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä Občianskym zákonníkom.
- 8.2. Táto Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov k Zmluve podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 8.3. Prenajímateľ je povinný strpieť prípadný výkon kontroly a poskytnúť súčinnosť pri výkone kontroly orgánu oprávnenému vykonávať kontrolu podľa zákona č. 292/2014 Z. z. o príspevku poskytovanom z európskych štrukturálnych a investičných fondov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o príspevku poskytovanom z EŠIF**“) a podľa článku 72 a nasl. Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1303/2013 zo 17. decembra 2013, ktorým sa stanovujú spoločné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde, Európskom poľnohospodárskom fonde pre rozvoj vidieka a Európskom námornom a rybárskom fonde a ktorým sa stanovujú všeobecné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde a Európskom námornom a rybárskom fonde, a ktorým sa zrušuje nariadenie Rady (ES) č. 1083/2006, Ú. v. EÚ L 347, 20.12.2013, s. 320 – 469 (ďalej len „**Nariadenie č. 1303/2013**“) a/alebo subjektom a osobám povereným oprávnenými orgánmi podľa Zákona o príspevku poskytovanom z EŠIF a podľa článku 72 a nasl. Nariadenia č. 1303/2013 na výkon kontroly.
- 8.4. Nakoľko plnenie v zmysle tejto Zmluvy môže byť hradené aj z prostriedkov štátneho rozpočtu, Prenajímateľ sa v tomto prípade zaväzuje, že strpie a umožní výkon kontroly a auditu, vytvorí vhodné podmienky a poskytne súčinnosť a na ich vykonanie oprávneným kontrolným orgánom Nájomcu a ďalším oprávneným kontrolným orgánom v zmysle príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä, nie však výlučne Ministerstvu hospodárstva Slovenskej republiky.
- 8.5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 8.6. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou rokovania a vzájomnej dohody. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie prípadných sporov súvisiacich alebo vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy v Slovenskej republike.

- 8.7.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorá v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (link: <http://www.crz.gov.sk/>). Prenajíateľ podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že súhlasí so zverejnením tejto Zmluvy vrátane jej príloh bez vynechania ktorejkoľvek časti jej textu.
- 8.8.** Táto Zmluva v slovenskom jazyku je v prípade listinnej formy vyhotovená v 5 (slovom: piatich) vyhotoveniach, a to v 4 (slovom: štyroch) vyhotoveniach pre Nájomcu a 1 (slovom: jednom) vyhotovení pre Prenajíateľa.
- 8.9.** Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.
- 8.10.** Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je nasledovná príloha:

Príloha č. 1 - Pôdorys priestorov vrátane ich označenia a výmery

V _____ dňa _____ V _____ dňa _____

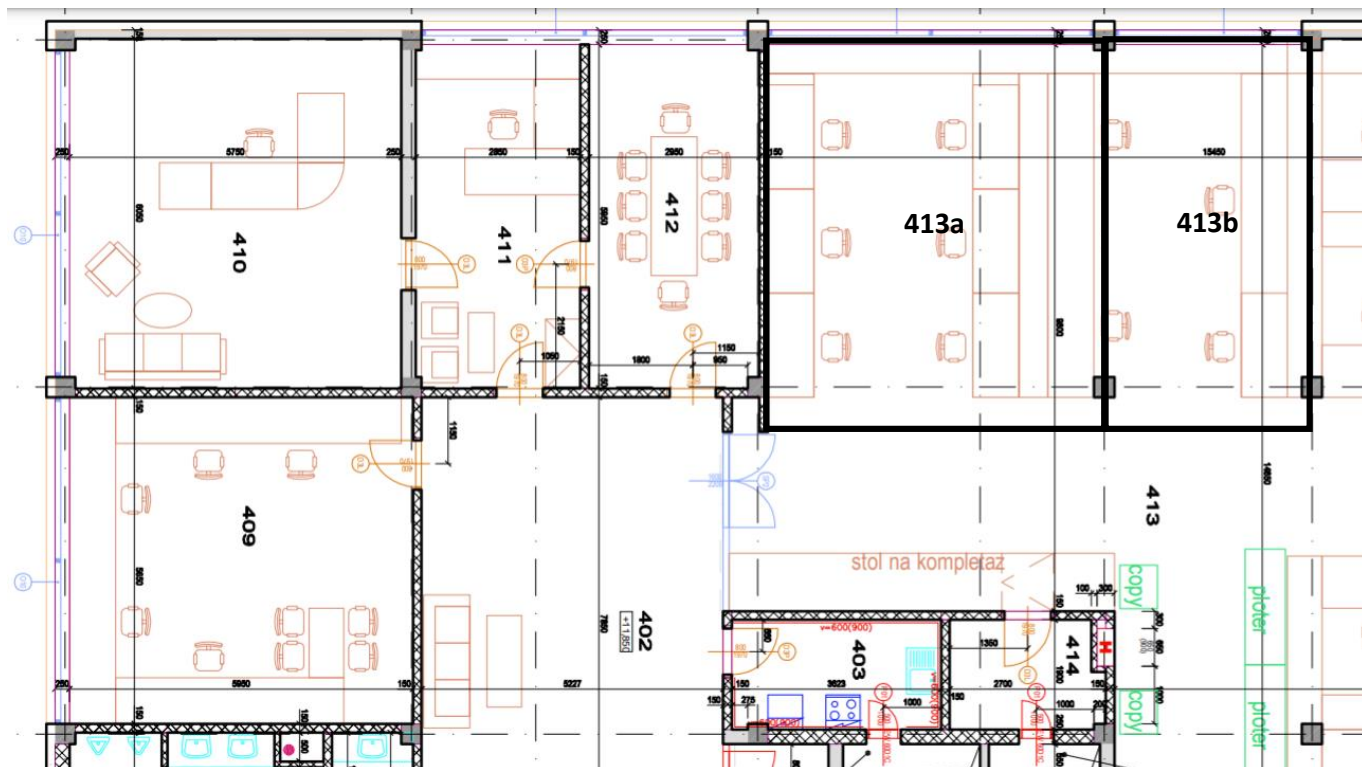
Prenajíateľ:

Nájomca:

AVE + s.r.o.
Ing. Pavol Germek
konateľ

Slovak Business Agency
Mgr. Martin Holák, PhD.
generálny riaditeľ

Príloha č. 1 - Pôdorys priestorov vrátane ich označenia a výmery



Výmery priestorov 4.NP:

miestnosť 409	33,62 m ²
miestnosť 410	34,79 m ²
miestnosť 411	16,93 m ²
miestnosť 413a	39,93 m ²
<u>miestnosť 413b</u>	<u>17,65 m²</u>
spolu	142,92 m ²