

ZMLUVA

č. S 33/1-811 181-01/NP18

o nájme nebytových priestorov,

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Zmluva**“).

Článok I.

ZMLUVNÉ STRANY

1. Prenajímateľ :

Sídlo :

Právna forma :

Zapísaná :

Štatutárny orgán :

V mene spoločnosti konajú :

Osoby splnomocnené

na podpis Zmluvy:

Oprávnený rokovať

vo veciach technických :

IČO :

DIČ :

IČ DPH :

Bankové spojenie :

IBAN :

SWIFT :

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

2. Nájomca :

Sídlo :

Právna forma :

Dátum vzniku :

Štatutárny orgán :

Za spoločnosť koná:

IČO :

DIČ :

Doplňujúce údaje k DPH :

Bankové spojenie :

(ďalej len „**Nájomca**“)

Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a. s.

Drieňová 24, 820 09 Bratislava

akciová spoločnosť

v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka
č.: 3496/B

predstavenstvo

Ing. Martin Vozár, MBA, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Ing. Miroslav Hopta, podpredseda predstavenstva

Ing. Roman Gono, riaditeľ úseku služieb

Ing. Matilda Tomašovičová, riaditeľka sekcie správy majetku

Ing. Branislav Koščák, vedúci pracoviska Sekcie správy majetku Košice

35 914 921

2021920065

SK2021920065

Všeobecná úverová banka, a. s.

SK93 0200 0000 0022 1485 1459

SUBASKBX

Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky

Bratislava – mestská časť Nové Mesto, Matúškova 21

rozpočtová organizácia

01.11.1975

Generálny riaditeľ

Ing. Peter Rusňák, PhD., generálny riaditeľ

00156 582

2021023026

nájomca nie je platcom DPH ani zdaniteľnou osobou

SK 29 8180 0000 0070 0007 7309

(ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“)

Článok II.

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ je v obvode **Terminálu kombinovanej dopravy** Dobrá držiteľom nehnuteľného majetku – Stavby: „**Administratívna a sociálna budova**“, súpisné číslo 171, vybudovanej na pozemku parc. KN - C č. 426/10 v katastrálnom území Dobrá, obec Dobrá, okres Trebišov, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva č. 48 vedenom Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi do užívania v nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 1 tohto článku Zmluvy nasledovný nebytový priestor:

poskytnutých v súč. v tejto tabuľke Zmluvy nasledovný nebytový priestor.				
Poloha	Označenie	Účel využitia	NP a výmera v m ²	
			Administratívne priestory	Ostatné úžitkové priestory
I. nadzemné podlažie	1.07	kancelária	12 m ²	
		chodbička		2,5 m ²
		soc. zariad.		2,5 m ²
Spolu			12 m ²	5 m ²

(ďalej len „**Predmet nájmu**“). Nájomca Predmet nájmu spolu s jeho vybavením o **celkovej výmere** podlahovej plochy **17 m²** do nájmu prijíma.

3. Predmet nájmu je vybavený pripojením na dodávku pitnej vody, tepla, elektrickej energie, odvádzanie odpadových vôd. Nájomcovi sa zároveň umožňuje užívanie vonkajších prístupových komunikácií a vnútorných priestorov umožňujúce prístup k Predmetu nájmu.
4. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom nákrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej Príloha č. 1.
5. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu podľa odseku 2 tohto článku Zmluvy užívať na administratívne účely primerane povahy jeho určenia vlastnými zamestnancami, resp. na účely, ako sú určené v odseku 2 tohto článku Zmluvy.

Článok III.

DOBA NÁJMU

1. Táto Zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy vzniká odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

Článok IV.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu podľa článku II. ods. 2 tejto Zmluvy platiť nájomné v nasledovnej výške:
 - a) nájomné v celkovej výške **640,- €** bez DPH (slovom: šesťstoštyridsať) za každý rok trvania nájomného vzťahu. Nájomné, pokiaľ nedôjde k zmene na strane Nájomcu (stane sa zdaniteľnou osobou v zmysle zákona o DPH), je v súlade s ustanovením § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH,
 - b) v dohodnutom nájomnom je zahrnuté vodné, stočné, upratovanie spoločných priestorov a daň z nehnuteľnosti v pomernej časti k Predmetu nájmu, ktorú platí Prenajímateľ, užívanie vonkajších prístupových komunikácií podľa Čl. II. ods. 3 tejto Zmluvy a zároveň sú v cene nájomného zahrnuté náklady Nájomcu na plnenie povinností podľa článku VI. tejto Zmluvy,

c) v dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa Článku V. tejto Zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa ods. 1., písm. a) tohto článku Zmluvy bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi vždy **štvrtročne** vopred vo výške **160 €** bez DPH (slovom: stošesťdesiat eur) na základe faktúry, ktorá bude Prenajímateľom vystavená najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka s lehotou splatnosti faktúry **14 dní** odo dňa jej vystavenia. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do prvého dňa pravidelného fakturačného obdobia po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy, bude Prenajímateľom fakturované v alikvotnej výške z dohodnutého ročného nájomného podľa článku IV. ods. 1 písm. a) tejto Zmluvy, a to najneskôr **do 10 dní** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, s lehotou splatnosti faktúry **14 dní** odo dňa jej vystavenia.
3. Faktúra vystavená Prenajímateľom musí obsahovať všetky náležitosti podľa príslušných právnych predpisov a zároveň bude obsahovať aj číslo tejto Zmluvy. V prípade, že faktúra nebude obsahovať uvedené náležitosti, Nájomca je oprávnený ju vrátiť Prenajímateľovi na doplnenie/opravu. V takom prípade sa zastaví plynutie lehoty splatnosti faktúry a nová lehota splatnosti začína plynúť dňom vystavenia novej/opravenej a riadne vystavenej faktúry Nájomcovi. To neplatí v prípade, že bola faktúra vrátená Nájomcom neoprávnené.
4. Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % z neuhradenej sumy a to za každý aj začatý deň omeškania.
5. Ak Nájomca po ukončení platnosti tejto Zmluvy nevyprace a neodovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu spôsobom a v čase dohodnutom podľa ustanovenia článku VI. ods. 3., písm. a) tejto Zmluvy má Prenajímateľ právo uplatňovať si nárok na náhradu za užívanie priestoru bez právneho dôvodu v sume nájomného dohodnutého v tejto Zmluve. Zároveň sa Zmluvné strany dohodli, že porušením vyššie uvedenej povinnosti Nájomcu podľa ustanovenia článku VI. ods. 3., písm. a) tejto Zmluvy vznikne Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške nájomného v rozsahu zodpovedajúcej dobe, po ktorú Nájomca prenajaté priestory neuvoľnil a neodovzdal Prenajímateľovi spôsobom podľa ustanovenia článku VI. ods. 3., písm. a) tejto Zmluvy. Za príslušné obdobie užívania a nevypratania nebytového priestoru Prenajímateľ vystaví samostatnú faktúru za nájomné a samostatnú faktúru na zmluvnú pokutu s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa ich vystavenia. Zmluvné strany sa dohodli, že uplatnením nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody v žiadnom rozsahu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že postúpenie pohľadávok a záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy na tretiu osobu je možné len po písomnom súhlase obidvoch Zmluvných strán.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia, doručeného do sídla Nájomcu, o zvýšení nájomného za prenájom Predmetu nájmu v prípade:
 - a) zmeny cenových a daňových predpisov,
 - b) v závislosti od úrovne vývoja inflácie predchádzajúceho hospodárskeho roka. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie, vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Fakturácia zvýšeného nájomného sa začne Prenajímateľom uplatňovať od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, po doručení písomného oznámenia o zvýšení nájomného Nájomcovi.

Článok V.

ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJOMOM

1. Nájomca si bude sám na vlastné náklady zabezpečovať upratovanie, drobné opravy a bežnú údržbu Predmetu nájmu, bližšie špecifikované v článku VI. ods. 1 písm. j) tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ **zabezpečuje** spolu s nájomom aj nasledovnú základnú službu spojenú s užívaním Predmetu nájmu a to: **dodávku elektrickej energie a tepla**. Zmluvný vzťah na tieto dodávky bude riešený odberateľskými zmluvami, ktoré Nájomca osobitne uzatvorí s Prenajímateľom nasledovne:
 - a) Odber **elektrickej energie a tepla**: Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a. s., Oddelenie energetiky, Stromová 14, 040 01 Košice, Tatiana Velesová, 055/229 5711.

3. **Odvoz komunálneho odpadu** bude upravovať osobitná dohoda, ktorú Nájomca uzatvorí priamo s dodávateľom, a to: **Obecný úrad Dobrá, Hlavná 151/9 076 41 Biel.**
4. Ďalšie služby podľa skutočnej potreby si Nájomca zazmluvní u ich dodávateľov s príslušným oprávnením.
5. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť osobitné dohody resp. zmluvy s dodávateľmi služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu podľa ods. 2. a 3. tohto článku Zmluvy najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy obidvoma Zmluvnými stranami. Nájomca je povinný najneskôr do 10 dní odo dňa podpísania zmlúv podľa ods. 2. a 3. tohto článku Zmluvy doručiť na adresu Prenajímateľa vo fotokópii z každej Zmluvy jedno vyhotovenie.

Článok VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca:

- a) vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy sa riadne oboznámil s technickým stavom Predmetu nájmu a miestnymi pomermi a zároveň vyhlasuje, že Predmet nájmu je spôsobilý slúžiť dohodnutému účelu nájmu podľa článku II. tejto Zmluvy a v takomto stave preberá Predmet nájmu do užívania, o čom spíšu Zmluvné strany preberací a odovzdávací protokol, ktorý bude podpísaný oprávnenými osobami Zmluvných strán,
- b) je oprávnený užívať Predmet nájmu len v súlade s článkom II. ods. 5. tejto Zmluvy,
- c) je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné riadne a včas podľa podmienok dohodnutých v tejto Zmluve,
- d) je povinný pri vykonávaní svojej činnosti zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov, zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečistenie ovzdušia v znení neskorších predpisov, ako aj platných predpisov o ochrane majetku, dodržiavať ustanovenia zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- e) vystupuje pri užívaní Predmetu nájmu ako samostatný právny subjekt voči orgánom štátnej správy, resp. iným správny a kontrolným orgánom a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou. V prípade porušenia týchto predpisov Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu v zmysle príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov SR,
- f) nie je oprávnený dať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa podpísaného osobami oprávnenými k uzavretiu tejto Zmluvy Predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe. Podľa § 683 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) je Nájomca zodpovedný za škody, ktoré spôsobili osoby, ktorým umožnil prístup k prenajatej veci,
- g) zaväzuje sa užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, so všetkou odbornou starostlivosťou tak, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda. Prípadnú škodu, ktorú spôsobí na Predmete nájmu Nájomca, resp. tretie osoby, ktorým Nájomca umožnil prístup do Predmetu nájmu znáša v plnom rozsahu Nájomca. Ďalej sa Nájomca zaväzuje dodržiavať platný Prevádzkový poriadok pre užívanie priestorov, pozemkov a koľajísk pracoviska Správy majetku Košice – TKD Dobrá (ďalej len „**Prevádzkový poriadok**“) a všetky platné režimové opatrenia, týkajúce sa prevádzkovania tohto objektu, s obsahom ktorých bol ku dňu podpisu tejto Zmluvy riadne oboznámený, čo podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje,
- h) je povinný, po predchádzajúcom oznámení Prenajímateľa, umožniť povereným zamestnancom Prenajímateľa vykonať v Predmete nájmu kontrolu dodržiavania zmluvných podmienok a výkon tejto kontroly strpieť, zároveň je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi vykonanie opráv na Predmete nájmu. Ďalej je Nájomca povinný bezodkladne informovať **Prenajímateľa** o vzniku havárie v objekte Predmetu nájmu, a to na kontaktnom čísle **0902990839** a umožniť

Prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam nachádzajúcich sa v Predmete nájmu. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie kontroly alebo opráv na Predmete nájmu,

- i) je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o požiari, alebo inej škodovej udalosti a bez zbytočného odkladu umožniť Prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam nachádzajúcich sa v Predmete nájmu a znášať prípadné obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie kontroly alebo opráv na zariadeniach Prenajímateľa prístupných z Predmetu nájmu,
- j) sa zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady upratovanie Predmetu nájmu, bežnú údržbu, drobné opravy a ostatné práce, spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu, ak náklad na jednotlivú opravu alebo bežnú údržbu **neprevýši 300,- €** (slovom: tristo eur) bez DPH. Cena nájmu zohľadňuje predpokladané náklady Nájomcu na zabezpečenie týchto povinností. V prípade, že bola potreba opravy alebo údržby vyvolaná činnosťou Nájomcu, hradí Nájomca náklady na jej vykonanie v plnom rozsahu,
- k) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má podľa odseku 2., písm. b) tohto článku Zmluvy vykonať Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak Nájomca vynaložil na vec náklady pri oprave, na ktorú je povinný Prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom Prenajímateľa alebo ak Prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu písomne oznámila potreba jej vykonania,
- l) je oprávnený len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa podpísaného osobami oprávnenými k uzavretiu tejto Zmluvy, na vlastné náklady vybaviť Predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich Predmet nájmu ako napr. prostriedky elektronickej ochrany a pod. a to len v súlade s platnou legislatívou,
- m) ak dôjde ku skončeniu nájmu a ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, je Nájomca povinný odovzdať (vrátiť) Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave v akom ho od Prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie,
- n) je povinný v zmysle „**BP2 - Smernica pre oboznamovanie v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci**“ požiadať Prenajímateľa o oboznámenie svojich zamestnancov o BOZP, pokiaľ títo už zo strany Prenajímateľa oboznámení neboli. Záznam o vstupnom oboznamovaní externej osoby sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, pričom každá Zmluvná strana obdrží jeden rovnopis. Oboznámenie vykoná: Odbor riadenia ľudských zdrojov, Oddelenie BOZP, Drieňová 24, 820 09 Bratislava, kontaktná osoba: **Ing. Ladislav Timko, 02 229 1512**. Všetky náklady spojené so zabezpečením tejto povinnosti znáša Nájomca a cena nájmu tieto náklady Nájomcu zohľadňuje,
- o) je povinný v zmysle „**Smernice pre povoľovanie vstupu, filmovanie a fotografovanie v obvode Železničnej spoločnosti Cargo Slovakia, a. s.**“ požiadať o vydanie Povolenia na vstup cudzích osôb do vyhradeného obvodu Prenajímateľa ako i o vydanie Povolenia na vjazd cestného vozidla do vyhradeného obvodu Prenajímateľa. Všetky náklady spojené so zabezpečením týchto povinností znáša Nájomca. Cena nájmu zohľadňuje predpokladané náklady Nájomcu na zabezpečenie týchto povinností,
- p) nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadeniach požiarom, krádežou, živelnou udalosťou alebo vyššou mocou,
- q) je oprávnený využívať len určené prístupové komunikácie, umožňujúce prístup k Predmetu nájmu,
- r) je povinný informovať Prenajímateľa o vzniku akejkoľvek škody na/v Predmete nájmu, navrhnúť mu jej spôsob odstránenia a po schválení Prenajímateľom túto škodu na vlastné náklady odstrániť, uvedením do pôvodného stavu; v prípade, že tak Nájomca nespraví je Prenajímateľ oprávnený odstrániť škodu, resp. jej následky na náklady Nájomcu, pričom Nájomca sa zaväzuje všetky náklady vzniknuté v súvislosti s odstraňovaním škody, resp. jej následkov nahradiť v celom rozsahu a zároveň je v takomto prípade povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 % zo sumy nákladov vynaložených na odstránenie škody, resp. jej následkov, a to všetko do 5 dní od kedy na to Prenajímateľ Nájomcu vyzve,
- s) je povinný každý návrh o vykonanie akejkoľvek zmeny obsahu Zmluvy uplatniť len v písomnej forme a doručiť na adresu Prenajímateľa,

- t) nemá nárok na náhradu škody alebo ušlého zisku ani na inú kompenzáciu z dôvodu obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu pri prerušení dodávok médií alebo obmedzení cestného prístupu k Predmetu nájmu,
- u) v dôsledku svojej činnosti spôsobí ekologické zaťaženie Predmetu nájmu alebo jeho okolia, zodpovednosť za toto konanie, škodu ako aj náklady za ekologické zaťaženie vrátane sankcií uložených príslušnými orgánmi znáša sám v plnej výške resp. je ich povinný Prenajímateľovi v plnej výške nahradiť.

2. Prenajímateľ :

- a) je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu Nájomcu výlučne len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na Predmete nájmu, a to pri požiari alebo inej živelnnej udalosti (napr. povodeň, víchrica a pod.). Vstup do prenajatých priestorov je Prenajímateľ povinný bezodkladne oznámiť **Nájomcovi** na kontaktné telefónne číslo **0918 491 072** a zabezpečiť do príchodu Nájomcu Predmet nájmu tak, aby nedošlo k neoprávnenému nakladaniu s majetkom Nájomcu, avšak Prenajímateľ je oprávnený vo vopred písomne oznámenom termíne vykonať kontrolu stavu užívania Predmetu nájmu (pri kontrole sa Prenajímateľ zaväzuje postupovať tak, aby nad mieru primeranú neobmedzil Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu),
- b) sa zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu, drobné opravy a ostatné práce, spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu, ak náklad na jednotlivú opravu alebo bežnú údržbu **prevyší 300,- €** bez DPH (slovom: tristo eur) bez DPH. To neplatí, ak potreby vykonania opravy alebo údržby bola vyvolaná činnosťou nájomcu,
- c) je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by znemožňoval Nájomcovi užívať Predmet nájmu,
- d) si vyhradzuje právo na úpravu Prevádzkového poriadku a zaväzuje sa bezodkladne informovať Nájomcu o všetkých vykonaných úpravách a zmenách tohto poriadku,
- e) nezabezpečuje ochranu Predmetu nájmu a majetku Nájomcu umiestneného v Predmete nájmu a nenesie zodpovednosť za škody spôsobené na tomto majetku,
- f) nezabezpečuje letnú a zimnú údržbu prístupových komunikácií a okolia Predmetu nájmu.

3. Zmluvné strany :

- a) sa zaväzujú, že si vzájomne protokolárne odovzdajú Predmet nájmu najneskôr do 10-tich pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy. Pri skončení nájmu sa Nájomca zaväzuje, že Prenajímateľovi protokolárne odovzdá Predmet nájmu do 10-tich pracovných dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy, vrátane odstúpenia niektorej Zmluvnej strany od tejto Zmluvy alebo predčasného ukončenia tejto Zmluvy. Pri vrátení Predmetu nájmu späť Prenajímateľovi dňom podpísania protokolu Prenajímateľom prestáva Nájomca zodpovedať za Predmet nájmu, a tým aj za prípadne vzniknutú škodu; to neplatí, ak po skončení nájmu vznikne na Predmete nájmu škoda, ktorá bola spôsobená Nájomcom v čase trvania nájmu podľa tejto Zmluvy. Nájomca prestáva zodpovedať za Predmet nájmu a tým aj za prípadnú vzniknutú škodu v deň, pokiaľ sa Prenajímateľ bez predchádzajúceho upozornenia nedostaví k protokolárnemu odovzdaniu Predmetu nájmu a/alebo ak Prenajímateľ protokol o odovzdaní bezdôvodne nepodpíše,
- b) sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné prípadne iné úpravy na Predmete nájmu výlučne len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa, ktorý musí byť vždy za Prenajímateľa podpísaný osobami oprávnenými k uzavretiu tejto Zmluvy, a len v súlade s platným stavebným povolením alebo akýmkoľvek iným oprávnením potrebným na ich vykonanie. Všetky žiadosti Nájomcu o vykonanie úprav Predmetu nájmu, písomné stanoviská Prenajímateľa k žiadostiam, prípadne písomné dohody Zmluvných strán o stavebných prípadne iných úpravách Predmetu nájmu budú tvoriť súčasť tejto Zmluvy. Všetky úpravy vykonané na Predmete nájmu hradí a odpisuje Nájomca a Nájomca nemá právo na úhradu týchto nákladov počas trvania tejto Zmluvy, ani po jej ukončení, ani nemá právo započítať náklady voči nájomnému, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Úpravy, ktoré Nájomca vykoná na Predmete nájmu počas doby nájmu je v prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a Predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. V prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek stavebné, prípadne iné úpravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, alebo bez platného stavebného povolenia, alebo iného oprávnenia potrebného

na ich vykonanie, je Nájomca povinný pri skončení nájmu uviesť Predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu. Okrem toho sa Nájomca zaväzuje, že ak nepovolenou stavebnou alebo inou činnosťou vykonávanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky napr. na zaplatenie sankcie a pod., Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnáť v plnom rozsahu,

- c) sa zaväzujú navzájom si písomne oznámiť všetky zmeny, týkajúce sa svojej právnej subjektivity, zmeny v platení DPH ako aj zmeny o ostatných skutočnostiach, významných z hľadiska plnenia povinností Zmluvných strán, uložených všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo touto Zmluvou, a to najneskôr do 15 dní odo dňa ich vzniku,
- d) sa dohodli, že všetky písomnosti budú zasielané výlučne na adresy Zmluvných strán uvedené v článku I. tejto Zmluvy a ďalej berú na vedomie a súhlasia s tým, že v prípade písomností týkajúcich sa nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy doručovaných prostredníctvom pošty sa považujú písomnosti za doručené priamo do ich vlastných rúk, aj keď zásielka bude poštou vrátená ako zásielka adresátom neprevzatá a adresát sa o doručovaní zásielky nedozvedel, v tom prípade sa zásielka považuje za doručení dňom vrátenia zásielky odosielateľovi. V prípade odopretia prijatia zásielky sa zásielka považuje za doručení dňom odopretia prijatia zásielky,
- e) sa zaväzujú, že pri zmenách obsahu tejto Zmluvy sa k predloženému návrhu zmeny vo forme dodatku vyjadria v lehote najneskôr do 20 pracovných dní od doručenia návrhu dodatku druhej Zmluvnej strane, inak návrh dodatku zaniká,
- f) sa dohodli, že v prípadoch zmeny poštovej a fakturačnej adresy, kontaktných osôb, zmeny v platení DPH, sídla spoločnosti, postačí písomné oznámenie doručené druhej Zmluvnej strane, ktoré bude zároveň podpísané oprávnenými zástupcami Zmluvnej strany, bez potreby vyhotovovania a uzatvorenia dodatku k tejto Zmluve,
- g) sa navzájom zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch svojich zamestnancov, príp. iných spolupracujúcich osôb, ktoré si v súvislosti s plnením tejto Zmluvy navzájom poskytnú. Zmluvné strany sa tiež zaväzujú dodržiavať všetky ostatné povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov týkajúce sa ochrany a spracúvania osobných údajov dotknutých osôb (napr. kontaktné osoby), ktoré si na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s jej plnením poskytnú a budú za účelom plnenia tejto Zmluvy spracúvať,
- h) Zmluvné strany sa dohodli na **zmluvnej pokute** vo výške **332,- EUR** (slovom: tristotridsaťdva eur) za každé porušenie tejto Zmluvy jednotlivo alebo za každé porušenie povinnosti vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov jednotlivo, v prípade, ak Prenajímateľ zistí porušenie ustanovení tejto Zmluvy zo strany Nájomcu alebo povinnosti uloženej Nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré Nájomca neodstráni v primeranej lehote po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa, a to najneskôr do 20 dní odo dňa odoslania písomného upozornenia o zistenom porušení povinností, do sídla Nájomcu. Zmluvná pokuta môže byť uložená Nájomcovi i opakovane až do odstránenia závadného stavu. Nárok Prenajímateľa uplatňovať si náhradu škody v plnej výške popri zmluvnej pokute tým nie je dotknutý.

Článok VII.

SKONČENIE NÁJMU

1. Táto Zmluva zaniká:

- a) na základe **písomnej dohody** Zmluvných strán, a to v deň uvedený v takejto dohode,
- b) uplynutím výpovednej lehoty podľa odseku 2 tohto článku Zmluvy, pričom **písomnú výpoveď** je oprávnená podať ktorákoľvek Zmluvná strana a to aj bez udania dôvodu,
- c) doručením **písomného odstúpenia** od tejto Zmluvy **zo strany Prenajímateľa** Nájomcovi z dôvodov uvedených v odseku 3 tohto článku Zmluvy,
- d) doručením **písomného odstúpenia** od tejto Zmluvy **zo strany Nájomcu** Prenajímateľovi z dôvodu uvedeného v odseku 4 tohto článku Zmluvy,
- e) dňom kedy Nájomca vstúpi v súlade s ustanovením § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov do likvidácie,
- f) bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie činnosti, na ktorú má Predmet nájmu prenajatý v zmysle článku II. ods. 5 tejto Zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli na **jednomesačnej** výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď z nájmu doručená druhej Zmluvnej strane. Uplynutím výpovednej lehoty táto Zmluva zaniká.
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak :
 - a) Nájomca neuzatvoril podľa článku V. ods. 2, 3 tejto Zmluvy odberateľské zmluvy s dodávateľmi služieb spojených s nájomom,
 - b) Predmet nájmu, alebo jeho časť bude užívať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, alebo v rozpore s ním iná osoba ako Nájomca, alebo ak Nájomca alebo tretia osoba so súhlasom Nájomcu bude užívať Predmet nájmu na iný účel ako je uvedené v článku II. ods. 5. tejto Zmluvy, alebo Nájomca zmení účel užívania Predmetu nájmu alebo zrealizuje stavebné, resp. iné úpravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa podpísaného osobami oprávnenými k uzavretiu tejto Zmluvy alebo v rozpore s ním,
 - c) Predmet nájmu sa stane nebezpečný pre ďalšie užívanie,
 - d) Nájomca poškodzuje Predmet nájmu, nezabezpečuje riadnu údržbu a opravy podľa článku VI. ods. 1 písm. j) tejto Zmluvy alebo svojou činnosťou poškodzuje predmet nájmu,
 - e) Nájomca neuhradí Prenajímateľovi nájomné a služby spojené s nájomom do 14 dní po doručení prvej upomienky zo strany Prenajímateľa,
 - f) Nájomca porušuje ďalšie dohodnuté ustanovenia tejto Zmluvy alebo povinnosti uložené Nájomcovi všeobecne platnými právnymi predpismi, ktoré Nájomca neodstráni ani po písomnom upozornení Prenajímateľa v lehote stanovenej Prenajímateľom.Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto Zmluvy Nájomcovi.
4. Nájomca je oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak sa stane Predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie dohodnutého podľa článku II. tejto Zmluvy a Prenajímateľ napriek predchádzajúcej výzve Nájomcu nezabezpečí nápravu.
Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto Zmluvy Prenajímateľovi.
5. V prípade skončenia nájmu pred uplynutím doby, po ktorú sú uhradené platby nájomného spôsobom uvedeným v článku IV. tejto Zmluvy, je Prenajímateľ povinný do 60 dní odo dňa skončenia nájomného vziať Nájomcovi nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného.
6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky na nájomnom a nedôjde po písomnej výzve Prenajímateľa k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad Nájomcom, je Prenajímateľ oprávnený využiť práva Prenajímateľa vyplývajúce z ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca je povinný ku dňu zániku tejto Zmluvy vrátiť (odovzdať) Prenajímateľovi Predmet nájmu vypratý a v stave v akom ho od Prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie; v prípade skončenia nájmu odstúpením od Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinkov odstúpenia.

Článok VIII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva nadobúda **platnosť dňom jej podpísania** osobami oprávnenými konať v mene Zmluvných strán k uzavretiu tejto Zmluvy **a účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR podľa ust. § 47a odseku 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 5a ods. 2 a ods. 4 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny obsahu tejto Zmluvy musia byť urobené písomne vo forme vzostupne očíslovaného dodatku k tejto Zmluve a podpísané osobami oprávnenými k uzavretiu tejto Zmluvy. Dodatky sa vyhotovujú v takom počte vyhotovení, v akom počte je vyhotovená táto Zmluva. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na tie články tejto Zmluvy, v ktorých je dohodnutá možnosť zmeny formou oznámenia druhej Zmluvnej strane.
3. Táto Zmluva je vyhotovená v **štyroch** rovnopisoch, z ktorých po **dvoch** rovnopisoch obdrží po podpise tejto Zmluvy každá zo Zmluvných strán. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je jej Príloha č. 1: Situačný náčrt Predmetu nájmu.

4. Vzťahy medzi Zmluvnými stranami neupravené touto Zmluvou sa budú riadiť ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a subsidiárne ustanoveniami ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili na základe ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne, túto Zmluvu uzatvorili dobromyseľne a v dobrej viere a neuzatvorili ju ani v omyle, ani pod nátlakom a ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, obsahu tejto Zmluvy porozumeli a na znak súhlasu ju prostredníctvom osôb oprávnených konať v ich mene podpísali.

