

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 42020008

(ďalej len ako „Zmluva“) uzatvorená podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“)

Článok I ZMLUVNÉ STRANY

1.1. PRENAJÍMATEĽ:

Obchodné meno: **AIRNET s.r.o.**
Sídlo: Siladice 240, 920 52 Siladice, Slovenská republika
IČO: 44 996 420
DIČ: 2022908316
IČ DPH: SK2022905819
Zapísaný: Obchodný register OS Trnava, oddiel Sro, vložka číslo 24530/T
Zastúpený: Peter Pavlis, konateľ

KONTAKT: tel. č. +421 905 354 358
e-mail: najom@airnet.sk

IBAN: SK62 1100 0000 0029 2282 6959
Banka: Tatra banka, a.s.

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

1.2. NÁJOMCA:

Obchodné meno: **Klaster regionálneho rozvoja**
Sídlo: Ulica Mikovíniho 217/4, 917 01 Trnava, Slovenská republika
IČO: 37840371
DIČ: 2023029525
Zastúpený: JUDr. Marek Turanský, MBA

KONTAKT: tel. č. +421 905 576 710
e-mail: riaditel@krr.sk

IBAN: SK67 5600 0000 0010 7228 8001
Banka: Prima banka Slovensko, a.s.

(ďalej len ako „Nájomca“)

Článok II ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 1/1 vzhľadom k celku, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava, zapísaných na liste vlastníctva č. 5562 vedenom Okresným úradom Trnava, odborom katastrálnym, ako

Administratívna prevádzková budova, druh stavby: Administratívna budova so súpisným číslom 217 (ďalej len ako „**Stavba**“), postavená na pozemku parcely registra „C“-KN, parcelné č. 6511/67, o výmere 416 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „**Parcela 6511/67**“), ktorá je zapísaná na adrese: Mikovíniho 217/4, 91701 Trnava.

- 2.2. Nájomca má záujem za podmienok uvedených v tejto Zmluve odplatne užívať nebytové priestory v Stavbe nachádzajúce sa na 2. NP, a to **kanceláriu označenú číslom 2.04** o výmere 34,86 m² a **2,05** o výmere 38,93 m² (ďalej len ako „**Predmet nájmu**“).

Článok III PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

- 3.1. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto Zmluve a Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami uvedenými v tejto Zmluve a uhrádzať nájomné riadne a včas v rozsahu a za podmienok stanovených v tejto Zmluve.
- 3.2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu za účelom vykonávania kancelárskych a administratívnych prác v rámci výkonu podnikateľskej činnosti Nájomcu v súlade s predmetmi podnikania Nájomcu (ďalej len ako „**Účel nájmu**“). Nájomca je oprávnený zmeniť Účel nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
- 3.3. Prenajímateľ bude v súlade s touto Zmluvou Nájomcovi poskytovať nasledovné služby spojené s nájmom Predmetu nájmu:
- poistenie Stavby, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza;
 - nerušený prístup k Predmetu nájmu pre Nájomcu, jeho zákazníkov a dopravcov, ktorý zahŕňa tiež prístupovú komunikáciu k Predmetu nájmu.
- 3.4. Nájomca berie na vedomie, že Predmet nájmu nebude vybavený nábytkom ani iným zariadením, s výnimkou vybavenia spoločných sociálnych zariadení Stavby.
- 3.5. Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca mal na Stavbe na mieste na to určenom umiestnené označenie spoločnosti Nájomcu.
- 3.6. Nájomca vyhlasuje a svojim podpisom na tejto Zmluve potvrdzuje, že je s technickým stavom Predmetu nájmu riadne oboznámený, Predmet nájmu je na základe osobnej obhliadky Nájomcu užívateľsky schopný na účel dohodnutý v tejto Zmluve.

Článok IV VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

- 4.1. V súlade so Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca je povinný Prenajímateľovi uhrádzať nájomné za Predmet nájmu vo výške **10,00 EUR/m²/ mesačne** (slovom: desať eur/ m²/ mesačne) **bez DPH** (ďalej len ako „**Nájomné**“), čo predstavuje čiastku Nájomného **737,90 EUR/ mesačne** (slovom: sedemstotridsaťsedem eur deväťdesiat centov/ mesačne) **bez DPH**. K uvedenej sume bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov Slovenskej republiky. V tejto cene je zahrnutá spotreba tepelnej energie, vodného, stočného a zrážkovej vody. Spotreba elektrickej energie bude uhrádzaná osobitne vo výške, akú reálne Prenajímateľ uhradza dodávateľom na základe odpočtu z podružného elektromeru.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že celková suma Nájomného môže byť dodatočne modifikovaná podľa aktuálnej veľkosti prenajímaných priestorov Predmetu nájmu a podľa predchádzajúcej písomnej dohody oboch Zmluvných strán vo vzťahu k veľkosti prenajímanej plochy Predmetu nájmu.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné je **splatné mesačne, v platbách vo výške 885,48 EUR na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom**. Zmluvné strany sa dohodli, že faktúra bude vystavená vždy k prvému (1.) dňu príslušného kalendárneho mesiaca, na ktorý sa povinnosť platiť Nájomné vzťahuje, so splatnosťou štrnásť (14) dní. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľovi vzniká prvýkrát nárok na zaplatenie Nájomného dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Prvá platba Nájomného bude vykonaná za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do konca príslušného kalendárneho mesiaca v súlade s touto Zmluvou.
- 4.4. Nájomné za príslušný kalendárny mesiac sa považuje zo strany Nájomcu za uhradené pripísaním peňažnej čiastky zodpovedajúcej Nájomnému na bankový účet Prenajímateľa uvedený na príslušnej faktúre vystavenej Prenajímateľom.
- 4.5. Nájomca podpisom tejto Zmluvy v súlade s ustanovením §71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty (ďalej len ako „**Zákon o DPH**“) udeľuje Prenajímateľovi výslovný súhlas na to, aby mu Prenajímateľ vyúčtoval Nájomné a/alebo iný nárok Prenajímateľa elektronickou faktúrou a Prenajímateľ nadobúda oprávnenie vystavovať a zasielať Nájomcovi elektronickú faktúru ako vyúčtovanie za Nájomné a/alebo iný nárok poskytnuté Nájomcovi na základe tejto Zmluvy. Elektronickou faktúrou sa na účely tejto Zmluvy rozumie faktúra, ktorá obsahuje povinné údaje podľa § 74 Zákona o DPH a je vydaná a prijatá v akomkoľvek elektronickom formáte. Faktúra vyhotovená a odoslaná v elektronickej forme je plnohodnotnou náhradou faktúry vystavenej v listinnej forme. Elektronická faktúra je v zmysle ustanovenia §71 ods. 1 písm. b) Zákona o DPH daňovým dokladom. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude elektronickú faktúru doručovať Nájomcovi na e-mail uvedený v záhlaví tejto Zmluvy pri identifikácii Nájomcu alebo na iný e-mail, ktorý bude za týmto účelom oznámený Prenajímateľovi zo strany Nájomcu. Elektronická faktúra sa považuje za doručení v deň jej doručenia do e-mailovej schránky Nájomcu v súlade s týmto bodom Zmluvy, najneskôr však (a to aj v prípade akýchkoľvek pochybností) v deň nasledujúcom po dni jej riadneho odoslania z elektronickej schránky Prenajímateľa.
- 4.6. Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že výška Nájomného bude každoročne upravená o ročnú mieru inflácie. Zmluvné strany sa dohodli, že záväzným podkladom budú informácie vyhlásené Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať Nájomcu o zvýšení Nájomného v zmysle tohto bodu Zmluvy. V prípade, ak Nájomca nebude súhlasiť so zvýšením Nájomného podľa tohto bodu Zmluvy, Nájomca je oprávnený túto Zmluvu ukončiť písomnou výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Prenajímateľovi doručená výpoveď Nájomcu podľa tohto bodu Zmluvy.

- 4.7. Nájomca má nárok na primeranú zľavu z Nájomného, pokiaľ pre vady alebo pre poruchy Predmetu nájmu, ktoré nespôsobil, nemohol Predmet nájmu užívať na dohodnutý Účel nájmu. Právo na poskytnutie zľavy musí byť uplatnené písomne u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu.
- 4.8. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhradiť pri podpise tejto Zmluvy (najneskôr však do 3 dní od podpisu Zmluvy) bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v bode 1.1. tejto Zmluvy kauciu do depozitu vo výške jednomesačného Nájomného, t.j. sumu 885,48 EUR (slovom: osemstoosemdesiatpäť eur štyridsaťosem centov) v deň podpisu Zmluvy ako zábezpeku (depozit). V prípade, že Nájomca si nebude môcť plniť svoje finančné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo jeho zavinením vznikne Prenajímateľovi škoda na Predmete Nájmu a/alebo Stavbe, finančné prostriedky zábezpeky podľa tohto bodu Zmluvy budú použité na krytie pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi, s čím Nájomca podpisom na tejto Zmluve udeľuje svoj súhlas. Ak škody Prenajímateľovi nevzniknú, a taktiež nevzniknú žiadne nedoplatky na strane Nájomcu na elektrickej energii má Nájomca právo na vrátenie kaucie z depozitu v plnej výške po podpise protokolu o ukončení nájmu, a to bezhotovostným prevodom na účet Nájomcu uvedený v bode 1.2. tejto Zmluvy, alebo na iný účet, ktorý Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi.
- 4.9. Zábezpeka podľa bodu 4.8. Zmluvy slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého Nájomného, na zabezpečenie akýchkoľvek iných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z titulu nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou a príslušenstva týchto pohľadávok, ako aj na zabezpečenie úhrady nákladov na odstránenie prípadných škôd spôsobených na Predmete nájmu Nájomcom alebo osobami, ktoré sa v/na Predmete nájmu a/alebo Stavbe zdržiavajú. V prípade nezaplatenia zábezpeky podľa bodu 4.8. Zmluvy v plnej jej výške v dohodnutej lehote v tomto bode Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený okamžite o tejto Zmluve odstúpiť. V prípade, ak má Prenajímateľ voči Nájomcovi splatnú niektorú z vyššie uvedených pohľadávok, je oprávnený na jej uspokojenie použiť zábezpeku. Túto skutočnosť bezodkladne oznámi Nájomcovi a Nájomca je povinný doplniť zábezpeku do výšky sumy uvedenej v prvej vete tohto bodu v lehote do piatich (5) dní. V prípade nesplnenia tejto povinnosti má Prenajímateľ právo okamžite od tejto Zmluvy odstúpiť.

Článok V DOBA NÁJMU

- 5.1. Táto Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**.
- 5.2. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami.

Článok VI PREVZATIE A UŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU

- 6.1. Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcovi fyzicky odovzdať Predmet nájmu najneskôr v deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu v stave mu známom z obhliadky Predmetu nájmu. O odovzdaní Predmetu nájmu si Zmluvné strany spíšu preberací protokol (ďalej len ako „**Preberací protokol**“), v ktorom uvedú odpis čísel a stavov všetkých meračov médií a energií, a v ktorom potvrdia, že stav Predmetu nájmu a jeho príslušenstva zodpovedá skutočnostiam uvedeným v tejto Zmluve, dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu s podpismi oboch Zmluvných strán. Nájomca je povinný Predmet nájmu od Prenajímateľa prevziať.
- 6.2. Nájomca je oprávnený vykonať úpravy Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, kde bude určený presný popis a rozsah realizácie úprav Predmetu nájmu.
- 6.3. Prenajímateľ je povinný pri podpise Preberacieho protokolu odovzdať Nájomcovi kľúče od vchodu do Stavby, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza a kľúče od Predmetu nájmu. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii

ponecháva jeden kľúč z Predmetu nájmu, ktorý je povinný vložiť do obálky, spoločne zalepenej Zmluvnými stranami a pripojenej podpisom Nájomcu.

- 6.4. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do Predmetu nájmu bez súhlasu Nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na alebo v Predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živeľnej udalosti, v prípade podozrenia zo spáchania trestného činu a/alebo priestupku. Použitie rezervného kľúča je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi.
- 6.5. Nájomca je oprávnený vymeniť zámok od Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, pričom v takom prípade je Nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi jednu sadu kľúčov používaných ako rezervné kľúče.

Článok VII

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s platnými a účinnými všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v Zmluve na Účel nájmu a zaväzuje sa užívať tieto priestory s vynaložením riadnej starostlivosti.
- 7.2. Nájomca je povinný platiť Nájomné riadne a včas. V prípade neplnenia tejto povinnosti má Prenajímateľ právo žiadať od Nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 7.3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce a to do výšky max. 100,- EUR za jednotlivý prípad a v plnej výške dokázateľné náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu Nájmu Nájomcom, alebo s osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v Predmete Nájmu a/alebo v Stavbe, a takisto všetky spôsobené škody na prenajatom majetku a prípadné straty a krádeže vnútorných zariadení Stavby umiestnených v Predmete nájmu. Medzi drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce sa nezaraďujú pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky (tzv. revízie) vykonané na vyhradených technických zariadeniach a ani odstraňovanie zistení (tzv. revízií nálezov) z týchto prehliadok a skúšok.
- 7.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
- 7.5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 7.3 a 7.4 Zmluvy Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
- 7.6. Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek úpravy (stavebné alebo iné) Predmetu nájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku Prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky Nájomcu alebo inou jeho činnosťou, prípadne osobami, ktoré do Stavby a/alebo Predmetu nájmu vstúpia so súhlasom Nájomcu. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. Náklady na opravy Predmetu nájmu v dôsledku jeho poškodenia neoprávneným konaním Nájomcu a jeho zamestnancov, obchodných partnerov alebo iných tretích osôb, je povinný uhradiť Nájomca v plnom rozsahu. Nájomca je povinný strpieť z titulu vykonania týchto opráv obmedzenia pri užívaní Predmetu nájmu v primeranom rozsahu a čase.
- 7.7. Nájomca je povinný po skončení nájmu bezodkladne vyprázdniť Predmet nájmu a vrátiť ho Prenajímateľovi v stave spolu s príslušenstvom, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to a základe písomného protokolu podpísaným a schváleným zo strany Prenajímateľa.

- 7.8. Po skončení nájmu (t.j. platnosti tejto Zmluvy) je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania Predmetu nájmu. Za dátum vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi sa bude považovať dátum podpísania protokolu spísaného pri ukončení nájmu.
- 7.9. Nájomca sa zaväzuje, že nebude svojvoľne zasahovať do rozvodov médií, v opačnom prípade zodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá môže Prenajímateľovi v dôsledku toho vzniknúť.
- 7.10. Nájomca je povinný pri výkone svojej činnosti v Predmete nájmu dodržiavať platné právne predpisy a normy v oblasti požiarnej ochrany, podmienky ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj príslušné hygienické predpisy.
- 7.11. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady, okrem povinností vzťahujúcich sa na prevádzkovanie technických a vyhradených technických zariadení, ktoré sú súčasťou Stavby. Nájomca určí osoby na obsluhu týchto technických, resp. vyhradených technických zariadení, spracuje zoznam týchto osôb a predloží ho Prenajímateľovi. Prenajímateľ zabezpečí pravidelné oboznamovanie týchto osôb, za účelom získania spôsobilosti na obsluhu jednotlivých technických zariadení; to sa nevzťahuje na obsluhu vyhradeného technického zariadenia. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona NR SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi výkon kontrol, prehliadok, skúšok, opráv a údržby za účelom naplnenia povinností vyplývajúcich z uvedených legislatívnych predpisov a je taktiež povinný úzko spolupracovať s Prenajímateľom pri plnení povinností ohľadne oboznamovania obsluhy a pri plnení povinnosti vedenia prevádzkovej dokumentácie.
- 7.12. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu nájmu inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
- 7.13. Zmluvné strany sú si povinné oznámiť navzájom bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
- 7.14. Nájomca je povinný sprístupniť Prenajímateľovi alebo osobe určenej Prenajímateľom Predmet nájmu, v prípade požiadavky zástupcu Prenajímateľa na účely ich kontroly.
- 7.15. Nájomca je oprávnený označiť Predmet nájmu svojim obchodným menom v mieste na to určenom Prenajímateľom.
- 7.16. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 7.17. Nájomca je s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa oprávnený inštalovať v Predmete nájmu príslušenstvo, zariadenia alebo iný majetok považovaný Nájomcom za potrebný pre uskutočňovanie jeho podnikateľskej činnosti, za predpokladu, že takáto inštalácia ako aj hnutelný majetok zodpovedajú požiadavkám právnych predpisov a technických noriem platných v Slovenskej republike.
- 7.18. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na dohodnutý Účel nájmu v ktorúkoľvek dennú aj nočnú hodinu.

Prenajímateľ nie je oprávnený Nájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu Zmluvy.

- 7.19. Prenajímateľ je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, vrátane vykonávania povinných revízií.
- 7.20. Náklady, ktoré budú špecifikované ako skryté závady súvisiace s odovzdaním alebo prevádzkou Predmetu nájmu ako napr. nekvalitná podlaha, zatekanie strechy a pod. je Prenajímateľ povinný odstrániť do jedného (1) mesiaca od písomného nahlásenia závady Nájomcom. V prípade neodstránenia tejto písomne ohlásenej závady, môže Nájomca tieto závady odstrániť vo vlastnej réžii a náklady s tým spojené, po ich vzájomnom odsúhlasení s Prenajímateľom, si započíta v najbližšom splatnom Nájomnom. To isté platí aj v prípade opráv, ktoré sa vyskytnú počas doby trvania nájmu, za ktoré zodpovedá Prenajímateľ. Nájomca má počas doby, po ktorú nebude môcť plnohodnotne užívať Predmet nájmu, nárok na zľavu z nájmu primeranú miere obmedzeného užívania.
- 7.21. Prenajímateľ je povinný poistiť Stavbu proti prírodným živlom a pohromám. Poistenie vecí vnesených do Predmetu nájmu a patriacich do vlastníctva Nájomcu v Predmete nájmu si zabezpečí a bude uhrádzať Nájomca na vlastné náklady.
- 7.22. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť v Predmete nájmu elektrické rozvody.
- 7.23. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi vstup do areálu tak, aby mal Nájomca prístup k Predmetu nájmu.
- 7.24. Prenajímateľ alebo jeho zástupca sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania plnenia záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy len v prítomnosti Nájomcu alebo jeho zástupcu, okrem prípadov ohrozenia života, či zdravia osôb alebo ohrozenia majetku Prenajímateľa.
- 7.25. Nájomca sa zaväzuje:
 - (i) nepoužívať v Predmete nájmu vykurovacie zdroje a nenapájať na elektrickú inštaláciu také zariadenia, ktoré nezodpovedajú príslušným právnym predpisom a technickým normám a požiaro – bezpečnostným predpisom;
 - (ii) že nebude v Predmete nájmu skladovať tovar, látky a prípravky chemického pôvodu, horľaviny prípadne iné produkty, ktoré by mohli ohroziť kvalitu životného prostredia a bezpečnosť Predmetu nájmu;
 - (iii) zabezpečiť v Predmete nájmu zákaz fajčenia aj voči zamestnancom prípadne tretím osobám;
 - (iv) dodržiavať pri udržiavaní Predmetu nájmu príslušné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ochrane životného prostredia a ochrane pred požiarimi, všeobecné podmienky a požiadavky príslušných poisťovní, ktoré sa podieľajú na poistení Predmetu nájmu.

Článok VIII SKONČENIE NÁJMU

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu je možné ukončiť nasledovnými spôsobmi:
 - (i) písomnou dohodou Zmluvných strán

- (ii) písomnou výpoveďou alebo
 - (iii) písomným odstúpením od Zmluvy.
- 8.2. Dohoda Zmluvných strán o ukončení platnosti tejto Zmluvy musí byť písomná a podpísaná oboma Zmluvnými stranami.
- 8.3. Prenajímateľ a Nájomca sú oprávnení vypovedať túto Zmluvu písomne bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého (1.) dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 8.4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy zaslaním písomného oznámenia Nájomcovi o odstúpení kedykoľvek, ak:
- (i) Nájomca užíva Predmet nájmu na iný účel ako je Účel nájmu uvedený tejto Zmluve;
 - (ii) Nájomca je v omeškaní s platením Nájomného a/alebo ktoréhokoľvek záväzku uvedeného v tejto Zmluve viac ako desať (10) dní;
 - (iii) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie súdu bude potrebné Predmet nájmu vypratať (uvoľniť);
 - (iv) sa ktoréhokoľvek vyhlásenie Nájomcu ukáže ako nepravdivé a/alebo ak Nájomca poruší ktorýkoľvek záväzok uvedený v tejto Zmluve a/alebo ak Nájomca nedodrží ktorúkoľvek povinnosť uvedenú v tejto Zmluve;
 - (v) ak je to v tejto Zmluve výslovne uvedené.
- 8.5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy zaslaním písomného oznámenia Prenajímateľovi o odstúpení kedykoľvek, ak:
- (i) sa Predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie a nebude užívateľsky schopný viac ako 2 mesiace z dôvodu na strane Prenajímateľa (t.j. na dohodnutý Účel nájmu) a Prenajímateľ neodstráni tento stav ani v lehote tridsať (30) dní od doručenia písomnej výzvy na nápravu zo strany Nájomcu;
 - (ii) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie súdu bude potrebné Predmet nájmu vypratať (uvoľniť);
 - (iii) ak je to v tejto Zmluve výslovne uvedené.
- 8.6. Odstúpenie Prenajímateľa je účinné doručením oznámenia o odstúpení Nájomcovi na adresu Nájomcu uvedenú v bode 1.2. tejto Zmluvy. Odstúpenie Nájomcu od Zmluvy je účinné doručením oznámenia o odstúpení Prenajímateľovi uvedenú v bode 1.1. tejto Zmluvy. Odstúpením od Zmluvy sa táto Zmluva zrušuje ex nunc a akékoľvek nároky Zmluvných strán z nej vzniknuté budú Zmluvnými stranami vysporiadané aj po jej zániku.
- 8.7. Nájomca je povinný po skončení platnosti tejto Zmluvy bezodkladne, najneskôr však do siedmich (7) dní od ukončenia platnosti tejto Zmluvy, odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal spôsobom uvedeným v tejto Zmluve, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri využívaní Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, pričom Nájomca je povinný uhradiť do troch (3) dní od obdržania

písomnej výzvy vzniknuté náklady Prenajímateľovi na Bankový účet Prenajímateľa. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu podľa tohto bodu Zmluvy sú Zmluvné strany povinné spísať preberací a odovzdávajúcí protokol.

- 8.8. V prípade, ak Nájomca nevypracuje Predmet nájmu ani do siedmich (7) dní od ukončenia platnosti tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu a vypratať Predmet nájmu na náklady Nájomcu. Za každý deň omeškania splnenia povinnosti Nájomcu vypratať Predmet nájmu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- € na bankový účet Prenajímateľa.

Článok IX. OCHRANA ÚDAJOV

- 9.1. Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedia v súvislosti s uzatvorením tejto Zmluvy a ktoré sa týkajú druhej Zmluvnej strany.
- 9.2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že nebudú konať tak, aby svojím konaním spôsobili druhej Zmluvnej strane škodu, pokiaľ mohli predpokladať, že takáto škoda môže druhej Zmluvnej strane vzniknúť. V prípade takéhoto konania sa Zmluvné strany zaväzujú uhradiť druhej Zmluvnej strane spôsobenú škodu, ktorej výška bude stanovená dohodou, resp. určená nezávislým súdom.

Článok X. DORUČOVANIE

- 10.1. Všetky oznámenia podľa tejto Zmluvy sa uskutočnia písomne (pokiaľ nie je výslovne dohodnuté inak) a považujú sa za riadne doručené, ak ich Zmluvná strana doručí druhej Zmluvnej strane (i) osobne alebo (ii) doporučenou poštou.
- 10.2. Oznámenia sú považované za doručené momentom ich prevzatia alebo odmietnutia prevzatia. Oznámenia podľa bodu 10.1. písm. (ii) tejto Zmluvy sú považované taktiež za doručené najneskôr v deň, kedy sa riadne odoslaná zásielka podľa tejto Zmluvy vráti odosielateľovi ako neprevzatá v odbernej lehote alebo nedoručená z iného dôvodu na strane adresáta. Pre zamedzenie pochybnostiam Zmluvné strany uvádzajú, že odberná lehota nesmie byť kratšia ako päť (5) pracovných dní.
- 10.3. Bežná komunikácia medzi Zmluvnými stranami, vrátane komunikácie, pre ktorú je v tejto Zmluve určené, že môže byť realizovaná e-mailom na e-mailové adresy Zmluvných strán uvedené pri ich identifikácii v článku I. tejto Zmluvy.
- 10.4. Oznámenia podľa tejto Zmluvy budú doručované na adresy Zmluvných strán uvedené v tejto Zmluve, pokiaľ niektorá Zmluvná strana neoznámí písomne inú adresu na doručovanie, avšak iba v rámci Slovenskej republiky.

Článok XI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 11.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nadobudnutím platnosti tejto Zmluvy zanikajú akékoľvek a všetky predchádzajúce zmluvy a/alebo dohody a/alebo práva a záväzky vzťahujúce sa k predmetu tejto Zmluvy, či už uzatvorením akejkoľvek zmluvy pred podpisom tejto Zmluvy medzi Zmluvnými stranami alebo prechodom práv a povinností na Prenajímateľa v súlade s ustanovením §680 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

- 11.2. Akékoľvek dodatky a zmeny tejto Zmluvy sú platné len v písomnej forme, po ich odsúhlasení a podpísaní všetkými Zmluvnými stranami, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.
- 11.3. Ak by sa jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy celkom alebo čiastočne stali neúčinnými alebo ak v tejto Zmluve niektoré ustanovenie celkom chýba, nie je tým dotknutá účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinného alebo chýbajúceho ustanovenia dohodnú Zmluvné strany také účinné ustanovenie, ktoré čo najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného alebo chýbajúceho ustanovenia. Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami, neupravené touto zmluvou sa správajú ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov ako aj ustanoveniami ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike.
- 11.4. Práva, povinnosti a záväzky z tejto Zmluvy vyplývajúce prechádzajú aj na eventuálnych právnych nástupcov oboch Zmluvných strán.
- 11.5. Táto Zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom rovnopise pre každú Zmluvnú stranu.
- 11.6. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami.
- 11.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nebola žiadnym spôsobom obmedzená, že táto Zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ani v omyle. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom, že text tejto Zmluvy je určitým a zrozumiteľným vyjadrením ich vážnej a slobodnej vôle byť ňou viazané a že si Zmluvu pred jej podpisom prečítali, tejto v celom rozsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom k nej pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

PRENAJÍMATEĽ:

V Trnave, dňa 1.1.2023

IČO 44 986 420, IČ DPH: SK2023000000
 Tel.: 0322 50 211
AIRNET s.r.o.
 Peter Pavlis,

NÁJOMCA:

V Trnave, dňa 1.1.2023

Klaster regionálny
 Mikovíniho 217, 917 01 Trnava
 P.O. BOX 133
 IČO: 37 440 371
 DIČ: 203025225
Klaster regionálny
 JUDr. Marek Turiansky, MBA