

Zmluva č. 16/2023

o nájme nebytových priestorov a nájme parkovacích miest

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:

UTAR-Technologické centrum, spol. s r.o.

Nevädzova 5, 821 01 Bratislava

IČO: 17 332 397

DIČ: 2020313317

IČ DPH: SK2020313317

Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,

odd. Sro, vložka č. 1860/B

Bankové spojenie: VÚB a.s.

IBAN: SK8702000000001217226355

Štatutárny zástupca: Ing. Viťazoslav Moric, konateľ

Nájomca:

Environmentálny fond

Nevädzová 5, 821 01 Bratislava

IČO: 30 796 491

DIČ: 2021925774

IČ DPH: nie je platca DPH

Pôsobnosť v zmysle Zákona č. 587/2004 Z.z.

o Environmentálnom fonde v znení neskorších predpisov

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK1381800000007000198071

Štatutárny zástupca: Ing. Ľubomír Vačok, riaditeľ

prehlasujú a svojim podpisom potvrdzujú, že sú k právnym úkonom oprávnení a že na základe vzájomnej dohody uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov a nájme parkovacích miest (ďalej len „Zmluva“):

1. PREDMET ZMLUVY

1.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania:

- klimatizované kancelárske priestory, nachádzajúce sa v budove UTAR – Technologické centrum, spol. s r.o., v Bratislave na Nevädzovej ulici č. 5 na 3. poschodí, miestnosť č. 436, 437 a 438A o celkovej výmere 71,08 m²,
- kancelárske priestory, nachádzajúce sa v budove UTAR – Technologické centrum, spol. s r.o., v Bratislave na Nevädzovej ulici č. 5 na 3. poschodí, miestnosť č. 438, 439, 440A a 440B o celkovej výmere 98,66 m². Budova UTAR – Technologické centrum, spol. s r.o. na Nevädzovej ulici č. 5 v Bratislave je postavená na pozemku parc. KN-C č. 1028/3, evidovanom na LV č. 2738, v katastrálnom území Ružinov, ktorého vlastníkom je prenájomca, ďalej v tejto Zmluve označovaná len ako „budova UTAR- Technologické centrum, spol. s r.o.“ a/alebo len ako „budova“. Budova je evidovaná na LV č. 2739, k.ú. Ružinov a jej výlučným vlastníkom je prenájomca.

(nebytové priestory špecifikované v ods. a) a b) ďalej len „nebytové priestory“),

- 3 parkovacie miesta na parkovisku pri budove UTAR – Technologické centrum, spol. s r.o. (ďalej len „parkovacie miesta“).

2. DOBA NÁJMU A ÚČEL NÁJMU

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory a parkovacie miesta uvedené v bode 1.1 písm. a) a bode 1.1. písm. c) na dobu určitú od 01.09.2023 do 31.12.2029.
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory uvedené v bode 1.1 písm. b) dobu určitú od 01.01.2024 do 31.12.2029.
- Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory a parkovacie miesta výlučne pre účely vykonávania činností a pôsobností, na ktoré bol zriadený ako štátny fond na uskutočňovanie štátnej podpory starostlivosti o životné prostredie, v zmysle príslušných právnych predpisov, vrátane ich budúcich zmien a noviel.

3. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A CENY ZA ENERGIE A SLUŽBY

- Nájomné za nájom nebytových priestorov podľa Čl. 1 bod 1.1 písm. a) a b) Zmluvy predstavuje sumu vo výške: 10,97 EUR (slovom: desať eur, deväťdesiatšesť eurocentov) za 1m² za 1 mesiac bez DPH. Celková cena ročného nájomného za priestory prenajaté v súlade s Čl. 1 bodom 1.1 písm. a) a b) tejto Zmluvy teda predstavuje sumu vo výške 22 344,57 EUR (slovom: dvadsaťdvatisícristoštyridsaťštyri eur, päťdesiatšesť eurocentov) bez DPH.
- Cena za energie a služby poskytované s nájomom nebytových priestorov podľa Čl.1 bodu 1.1 písm. a) a b) tejto Zmluvy predstavuje sumu: 5,24 EUR (slovom: päť eur, dvadsaťštyri eurocentov) za 1 m² za 1 mesiac bez DPH. Celková cena za energie a služby poskytované s nájomom nebytových priestorov v súlade s Čl.1 bodom 1.1 písm. a) a b) tejto Zmluvy teda predstavuje sumu 10 673,25 EUR (slovom: desaťtisícšesťstosedemdesiattri eur, dvadsaťpäť eurocentov) za 1 rok bez DPH. K takto dohodnutej cene bude pripočítaná príslušná výška DPH.
- Nájomné za nájom parkovacích miest podľa Čl. 1 bod 1.1 písm. c) Zmluvy predstavuje sumu vo výške: 55,00 EUR (slovom: päťdesiatpäť eur) za 1 parkovacie miesto za 1 mesiac bez DPH. Celková cena ročného nájomného za priestory prenajaté v súlade s Čl. 1 bodom 1.1 písm. c) tejto Zmluvy teda predstavuje sumu vo výške 1 980,00 EUR (slovom: jedentisícdeväťstoosemdesiat eur) bez DPH. K takto dohodnutej cene bude pripočítaná príslušná výška DPH.
- Nájomca zaplatí prenájomcovi nájomné za nájom nebytových priestorov a cenu za energie a služby spojené s nájomom podľa Čl. 1 bodu 1.1 písm. a) až c) vždy na jeden mesiac dopredu. Úhradu faktúry vystavenej prenájomcom na mesačné obdobie nájomca zrealizuje tak, aby príslušná úhrada bola na účet prenájomcu pripísaná najneskôr v posledný deň mesiaca, ktorý predchádza danému jednomesačnému obdobiu.

4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- Na právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Všeobecných podmienok nájmu, ktoré sú

neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že súhlasia so Všeobecnými podmienkami nájmu.

4.2 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva pre každú zmluvnú stranu.

4.3 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť podľa § 47a ods.1 zákona č.40/1964 Zb.-Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.

V Bratislave, dňa 21.08.2023

za prenajímateľa:

za nájomcu:

VŠEOBECNÉ PODMIENKY NÁJMU

Všeobecné podmienky nájmu (ďalej len **VPN**) upravujú vzťah prenajímateľa a nájomcu v súlade s platným právom. Obsah jednotlivých vzťahov prenajímateľa a nájomcu je upravený príslušnou Zmluvou o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“) a týmto VPN. Na Zmluvu ako zmluvný typ sa vzťahujú príslušné ustanovenia Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnámne nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka SR a na právne vzťahy medzi zmluvnými stranami neupravené príslušnou Zmluvou a týmto VPN sa vzťahujú príslušné ustanovenia Zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník SR.

Článok I. PODMIENKY NÁJMU

- Prenajímateľ prenácha nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ich bude podľa podmienok Zmluvy a týchto VPN udržiavať.
- Nájomca prehlasuje, že so stavom prenajímaných priestorov podľa Zmluvy je podrobne oboznámený, nemá k nim žiadne výhrady a pre účely Zmluvy mu v plnom rozsahu vyhovujú.
- Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory výlučne na výkon jeho podnikateľskej činnosti.
- Prenajímateľ zabezpečí k prenajímaným priestorom uvedeným v bode 1 Zmluvy nasledovné služby:
 - dodávku tepla, vody a elektrickej energie, b) používanie výťahov, c) odvoz komunálneho odpadu, d) užívanie a upratovanie spoločných priestorov, t.j. chodby, sociálne zariadenia a schodište, e) odpratávanie snehu z prístupových chodníkov, f) bezpečnú údržbu a opravy prenajatých priestorov nad 166,00 EUR na každú jednotlivú opravu; v prípade ak údržba a oprava je nutná z dôvodu zavinienia nájomcom, tak vzniknuté náklady na údržbu a opravu je povinný uhradiť nájomca, g) stráženie budovy, h) poistenie budovy pre prípad poškodenia alebo zničenia zivelnou udalosťou.
- Okrem služieb uvedených v bode 4 tohto Čl. I umožní prenajímateľ nájomcovi, v prípade objasnenia si, za samostatnú úplatu podľa platných sadzbníkov a za podmienok stanovených v samostatnej zmluve:
 - využívanie telefaxu, používanie reprografických služieb, prenájom zariadení a konferenčných miestností
 - techniky, zabezpečenie miestnych poštových služieb, upratovanie prenajatých priestorov.

Článok II. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB POSKYTOVANÝCH S NÁJOMOM

- Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a služby poskytované s nájomom riadne a včas.
- Výška nájomného a služieb poskytovaných s nájomom je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade ust. §3 zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách. K dohodnutým cenám bude pripočítaná príslušná výška DPH.
- Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednorazne upraviť výšku nájomného a služieb poskytovaných s nájomom ak sa súčet mesačných mier inflácie (K), zverejnených mesačným percentuálnym koeficientom Štatistickým úradom Slovenskej republiky, zvýši od účinnosti nájmovej zmluvy, alebo od posledného zvýšenia nájomného a /alebo služieb poskytovaných s nájomom o viac ako 3%. Inflačný koeficient je východiskom pre stanovenie novej ceny nájomného a/alebo služieb poskytovaných s nájomom, ktorá sa stanoví tak, že súčasná cena sa zvýši o príslušné percento inflácie.
- Telefonické hovory sprostredkované automatickou telefónnou ústredňou nie sú súčasťou nájomného a nájomca ich cenu platí samostatne podľa aktuálneho Sádzbníka cien telefonických hovorov vydaného prenajímateľom.
- Poplatky za uskutočnené telefonické hovory bude fakturovať prenajímateľ mesačne a nájomca sa zaväzuje uhradiť ich spolu s poplatkom 1,66 EUR za jeden telefónny aparát mesačne, ak bude nájomca užívať telefónny aparát prenajímateľa.
- Splatnosť nájomného a služieb poskytovaných s nájomom:
 - nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné za nájom nebytových priestorov a služby poskytované s nájomom v súlade s týmto Čl. II VPN vždy na tri mesiace dopredu. Úhradu faktúry vystavenej prenajímateľom na trojmesačné obdobie nájomca realizuje tak, aby príslušná úhrada bola na účet prenajímateľa pripísaná najneskôr v posledný deň mesiaca, ktorý predchádza danému trojmesačnému obdobiu,
 - nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné za nájom parkovacieho miesta mesačne dopredu, a to tak, aby príslušná úhrada bola na účet prenajímateľa pripísaná najneskôr posledný deň predchádzajúceho kalendárneho mesiaca,
 - v prípade začatia nájmu v priebehu kalendárneho mesiaca je akčtová časť nájomného a služieb poskytovaných s nájomom splatná na základe prenajímateľom predloženej faktúry tak, že nájomné a služby poskytované s nájomom uhradí nájomca najneskôr do troch dní po podpísaní Zmluvy.
- Úhrada nájomného a služieb poskytovaných s nájomom vrátane DPH sa vykoná prevodom z účtu nájomcu na účet prenajímateľa uvedený na Zmluve, alebo na príslušnej faktúre, prípadne na iný účet prenajímateľa, ktorý prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi.
- Ak nájomca nevykoná úhradu včas, alebo ju vykoná len čiastočne, je dohodnutý úrok z omeškania vo výške základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnaj banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného záväzku zvýšenej o deväť percentuálnych bodov.
- Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že pokiaľ nájomca nevykoná úhradu včas, alebo ju vykoná len čiastočne, prenajímateľ má právo uplatniť si nárok aj na zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- V prípade, ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a/alebo služieb poskytovaných s nájomom, je prenajímateľ oprávnený prerušiť poskytovanie služieb spojených s nájomom až do úplného vyporiadania záväzkov nájomcu. Takéto prerušenie poskytovania služieb prenajímateľom nezačína žiadne porušenie povinnosti prenajímateľa zo Zmluvy a nájomcovi nevzniká nárok na žiadne sankcie ani náhrady škôd voči prenajímateľovi.
- V prípade, že nájomcovi vznikne z dôvodu ukončenia nájmu preplatok na nájomcom, prenajímateľ preplatok na nájomcom nájomcovi vráti po započítaní všetkých pohľadávok voči nájomcovi a nákladov súvisiacich s uvedením prenajatých priestorov do pôvodného stavu.
- Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak má nájomca voči prenajímateľovi niekoľko peňažných záväzkov, akýmkoľvek platbami nájomcu je vyporiadaný vždy najstarší splatný záväzok, prípadne záväzok určený prenajímateľom, bez ohľadu na špecifikáciu platby nájomcom.

Článok III. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory v súlade s účelom, na ktorý mu boli prenajaté. Nájomca zodpovedá a uhradí každú škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi neprimeraným zaobchádzaním s prenajímanými priestormi.
- Nájomca sa pred podpísaním Zmluvy oboznámi s protipožiarnymi predpismi platnými v budove UTAR - TC na Nevädzovej ul. č.5. Nájomca zabezpečí ich dodržiavanie svojimi zamestnancami, klientami a návštevnými v priestoroch budovy UTAR - TC. Hasiace prístroje, hydranty a ďalšie protipožiarne pomôcky a ich údržbu zabezpečí prenajímateľ.
- Nájomca nebude vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa v prenajatých priestoroch žiadne stavebné ani iné úpravy, vrátane zabudovania zariadení (pevne spojených napríklad so stenou, podlahou, stropom...), V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu uviesť prenajaté priestory do pôvodného stavu. Takto vzniknuté náklady budú nájomcovi fakturované so splatnosťou 3 dni po vystavení faktúry. Prenajímateľ je oprávnený určiť a špecifikovať úhradu vykonanú nájomcom v súlade s Čl. II bodom 12 týchto VPN.
- Ak vznikne akákoľvek škoda a/alebo poistná udalosť v prenajatých priestoroch užívaných nájomcom, musí to nájomca okamžite oznámiť prenajímateľovi. V prípade, že tak neurobí, nesie zodpovednosť za škody, ktoré vznikli prenajímateľovi opomenutím tejto jeho povinnosti. Týmto nie je dotknutá povinnosť nájomcu podľa tohto Čl. III bod 1 VPN.
- Nájomca nebude vyvodzovať právne nároky, ak príde k výpadku elektriny, telefónneho spojenia, počítačového spojenia, tepla, vody, alebo kanalizácie, ktorých výpadok prenajímateľ nezapríčiní úmyselne a snaží sa o jeho odstránenie.
- Prenajímateľ môže v prípadoch bezprostredného nebezpečenstva ohrožujúceho majetok, zdravie, či životy osôb, vstúpiť do prenajatých priestorov užívaných nájomcom aj bez prítomnosti nájomcu. Pre tento prípad je nájomca povinný udeliť v prenajímateľovi v zatvorenej obálke, opatrenej pečiatkou, po 1 kľúč od vchodových dverí z každej nim (nájomcom) užívaných miestností. Pokiaľ sa nebude jednať o mimoriadnu udalosť (prvá veta podľa tohto bodu), prenajímateľ vydá takto uložený kľúč len štatutárnemu zástupcovi nájomcu. Na zistenie dodržiavania tejto zmluvy nájomcom, môže prenajímateľ vstúpiť do prenajatých priestorov využívaných nájomcom v primeraných časových odstupoch za prítomnosti nájomcu.
- Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania firmy v, a na budove iným spôsobom, než písomne dohodnutým s prenajímateľom, v záujme udržania jednotného „image“ budovy. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu uviesť veci do pôvodného stavu. Takto vzniknuté náklady budú nájomcovi fakturované so splatnosťou 3 dni po vystavení faktúry. Prenajímateľ je oprávnený určiť a špecifikovať úhradu vykonanú nájomcom v súlade s Čl. II bodom 12 VPN.
- V súvislosti s účelom, na ktorý boli prenajaté priestory zriadené, sa nájomca zaväzuje postupovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi a požiadavkami orgánov štátnej správy a prípadné sankcie orgánov štátnej správy je povinný znášať priamo a samostatne v plnom rozsahu.
- Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať priestor prenajať, resp. dať do podnájmu tretej osobe, v opačnom prípade je takýto právny úkon neplatný.
- Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť a hrať výkon bežných opráv prenajatých priestorov do výšky 166,00 EUR (slovom jednošesťdesiatšesť eur) za každú jednotlivú opravu.
- Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu prenajatých priestorov na vlastné náklady, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu tak, aby nerušil ostatných nájomcov a je povinný starať sa o predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla škoda.
- Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla.
- Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu vrátiť predmet nájmu v stave, ako ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok IV. SKONČENIE NÁJMU

- Nájomca na dobu určitú zaniká uplynutím doby, na ktorý je dohodnutý v zmysle Zmluvy.
- Nájomca na dobu neurčitú možno ukončiť:
 - vzájomnou dohodou,
 - výpovedou, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane a končí uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Výpovedná lehota je 3 mesiace. Uplatnenie výpovede zmluvnou stranou neznamená porušenie Zmluvy podstatným ani nepodstatným spôsobom,

- okamžitým zrušením zo strany prenajímateľa.
- Prenajímateľ je oprávnený platnosť Zmluvy uzavreť na dobu určitú alebo neurčitú ukončiť s okamžitou účinnosťou v prípade, že:
 - je nájomca v omeškaní so zaplatením dohodnutého nájomného, vrátane jeho možných zvýšení uvedených v Čl. II bod 3 VPN alebo so zaplatením akýchkoľvek platieb súvisiacich s plnením podľa Zmluvy,
 - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - je nájomca v likvidácii alebo ak je na majetok nájomcu vyhlásený konkurz podľa platných predpisov. Pri vyhlásení reštrukturalizácie a/alebo konkurzu na majetok nájomcu, a/alebo pri začatí exekúcie majetku nájomcu je prenajímateľ oprávnený ukončiť nájom nebytových priestorov podľa Zmluvy ku dňu, ktorý predchádza dňu vyhlásenia reštrukturalizácie a/alebo konkurzu na majetok nájomcu, a/alebo začatia exekúcie majetku nájomcu. Zároveň je prenajímateľ oprávnený vyfakturovať nájomcovi nájomné a uplatniť si u nájomcu zádržné právo na huteľné veci, ktoré sa nachádzajú v nebytových priestoroch,
 - nájomca poruší ustanovenia Zmluvy, týkajúce sa zákazu stavebných a iných úprav prenajatých priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - v prípade transformácie prenajímateľa a/alebo nájomcu na inú právnu formu podnikateľského subjektu, jej rozdelenia, zlúčenia alebo splnutia s iným subjektom,
 - v prípade rozhodnutia o zmenách stavby, pokiaľ tieto zmeny alebo ich realizácia bráni v užívaní prenajatého nebytového priestoru.

Článok V. POVINNOSTI PRI UKONČENÍ NÁJMU

- Nájomca sa zaväzuje vypratávať prenajaté nebytové priestory v deň ukončenia Zmluvy a odovzdať ich prenajímateľovi v pôvodnom stave v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- V prípade, že nájomca robí stavebné alebo iné úpravy bez povolenia prenajímateľa, musí na jeho požiadanie uviesť prenajaté priestory do pôvodného stavu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu uviesť prenajaté priestory do pôvodného stavu. Takto vzniknuté náklady budú nájomcovi fakturované so splatnosťou 3 dni po vystavení faktúry. Prenajímateľ je oprávnený určiť a špecifikovať úhradu vykonanú nájomcom v súlade s Čl. II bodom 12 VPN.
- Zariadenia, ktoré nájomca dal so súhlasom prenajímateľa zabudovať na svoje náklady, môže demontovať za podmienky, že prenajaté priestory uvedie do pôvodného stavu. V prípade, ak nájomca neuviede po demontovaní zariadení prenajaté priestory do pôvodného stavu, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi výčíslenú náhradu škody pred vynesiením demontovaných zariadení z prenajatých priestorov. Do doby úhrady výčíslené náhrady škody je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z ust. § 672 a nasled. Občianskeho zákonníka, zák. č. 40/1964 Zb. a teda uplatniť si zádržné právo na huteľné veci, ktoré sa nachádzajú v nebytových priestoroch.
- V prípade, pokiaľ nájomca ku dňu skončenia platnosti Zmluvy neuvoľní a nevypracuje nebytové priestory, ktoré boli predmetom nájmu, má prenajímateľ nárok fakturovať nájomcovi nájomné podľa Zmluvy a týchto VPN až do termínu, kým nájomca nebytové priestory uvoľní a qdovdá prenajímateľovi spôsobom podľa Čl. III bodu 14 týchto VPN. Zároveň v tomto prípade vzniká prenajímateľovi nárok uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 20% nájomného podľa Zmluvy.
- V prípade, ak ku dňu ukončenia nájmu budú existovať nedoplatky nájomcu na nájomnom a/alebo na akýchkoľvek platiabach súvisiacich s plnením podľa Zmluvy, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z ust. § 672 a nasled. Občianskeho zákonníka, zák. č. 40/1964 Zb. a teda a uplatniť si zádržné právo na huteľné veci, ktoré sa nachádzajú v nebytových priestoroch.

Článok VI. OSOBNITÉ USTANOVENIA O NÁJME PARKOVACIEHO MIESTA

- Nájomcom parkovacieho miesta sa okrem ustanovení tohto Čl. VI VPN vzťahujú tiež ostatné ustanovenia týchto VPN a ustanovenia Zmluvy.
- Nájomca sa zaväzuje užívať parkovacie miesta výlučne na parkovanie osobných motorových vozidiel.
- Nájomca berie na vedomie, že parkovisko nie je strážené a že za odcudzenie motorového vozidla prípadne časti alebo vecí nachádzajúcich sa vo vnútri motorového vozidla, prípadne za poškodenie vozidla nesie zodpovednosť výlučne sám nájomca, a nie prenajímateľ.
- Prenajímateľ označí každé parkovacie miesto viditeľne prideleným číslom.
- Vjazd na parkovisko je možný len so zaktivizovaným magnetickým čipom na ovládanie elektrickej závery pred parkoviskom, pričom číslo parkovacieho miesta a číslo magnetického čipu prideleného konkrétnej fyzickej osobe určenej nájomcom v softvare korešponduje.
- Prenajímateľ zaktivizuje fyzickým osobám magnetický čip na ovládanie elektrickej závery pred parkoviskom po uzavretí Zmluvy a po pripísaní prvého nájomného v zmysle Čl. II bodu 6 týchto VPN v prospech účtu prenajímateľa.
- Parkovacie miesta uvedené v bode 1 Zmluvy je oprávnená užívať len fyzická osoba, ktorú určil nájomca a ktorá je držiteľom zaktivizovaného magnetického čipu, ktorým sa ovláda elektrická závera pred parkoviskom. Osoby, ktoré určil nájomca na užívanie konkrétneho parkovacieho miesta, musia byť v pracovnom vzťahu alebo v obdobnom pracovnom vzťahu k nájomcovi.
- Nájomca odovzdá prenajímateľovi zoznam osôb, ktoré budú oprávnené užívať konkrétne parkovacie miesto a budú oprávnenými držiteľmi zaktivizovaného magnetického čipu na ovládanie elektrickej závery pred parkoviskom. Jedno parkovacie miesto je oprávnené užívať len jedna fyzická osoba. Na jedno parkovacie miesto prenajímateľ zaktivizuje len jeden magnetický čip umožňujúci vjazd na parkovisko. Zaktivizovaný magnetický čip umožňujúci vjazd na parkovisko je neprenosný.
- Zoznam osôb, ktoré budú oprávnené užívať konkrétne parkovacie miesto a ktorým prenajímateľ zaktivizuje magnetický čip pre vstup do budovy na ovládanie elektrickej závery pred parkoviskom, je nájomca oprávnený meniť. Pri zmene osôb je nová osoba oprávnená užívať konkrétne parkovacie miesto až po zaktivizovaní magnetického čipu na ovládanie elektrickej závery, ktorú prenajímateľ zaktivizuje okamžite po deaktivovaní magnetického čipu osoby, ktorá doteraz užívala predmetné parkovacie miesto. Pri zmene osôb na užívanie parkovacieho miesta je povinný nájomca zabezpečiť odovzdanie zaktivizovaného magnetického čipu od osoby, ktorú užívala parkovacie miesto.
- Nájomca je povinná oboznámiť bez meškania po uzavretí Zmluvy osoby, ktoré určil na užívanie parkovacích miest, s podmienkami Zmluvy.
- Nájomca zodpovedá za dodržiavanie Zmluvy fyzickými osobami, ktoré určil na užívanie konkrétnych parkovacích miest.
- Nájomca je povinný vždy parkovať len na pridelenom parkovacom mieste v zmysle týchto VPN. V prípade, že nájomca bude parkovať na mieste, ktoré mu nebolo pridelené, považuje sa takéto konanie za hrubé porušenie Zmluvy a prenajímateľ je oprávnený skončiť s nájomcom nájomný vzťah okamžitým zrušením Zmluvy v zmysle Čl. IV. bodu 2 písm. b) VPN.
- Po ukončení nájmu parkovacieho miesta je nájomca povinný v deň ukončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi zaktivizované magnetické čipy pre manipuláciu s elektronickou závorou na vjazd na parkovisko na ich deaktivovanie.
- Ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi zaktivizovaný magnetický čip určený na manipuláciu elektrickej závery na vjazd na parkovisko ku dňu skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený od neho požadovať zmluvnú pokutu vo výške 33,00 EUR za každý neodovzdaný čip.
- Ak nájomca stratí, prípadne mu bude odcudzený zaktivizovaný magnetický čip určený na manipuláciu elektrickej závery na vjazd na parkovisko je povinný uhradiť prenajímateľovi týmto spôsobom škodu, najmenej však škodu vo výške 33,00 EUR za každý čip.
- V prípade zneužitia zaktivizovaného magnetického čipu určeného na manipuláciu elektrickej závery na vjazd na parkovisko nájomcom, je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať náhradu škody a úšly zisk, ktorý mu bol zneužitím spôsobený.

Článok VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- Ustanovenia Zmluvy majú prednosť pred ustanoveniami týchto VPN.
- Zmeny a doplnenia Zmluvy budú vyhotovené v písomnej forme dodatku po vzájomnej dohode zmluvných strán. Písomná forma dodatku sa nevyžaduje pri zmenách Zmluvy podľa Čl. II bod 3 VPN. Prenajímateľ si však vyhradzuje právo na zmenu týchto VPN, pričom o zmenách bude nájomcom informovať aj s uvedením dátumu, od ktorého tieto zmeny nadobúdajú účinnosť.
- Zmluvné strany sa dohodli, že budú zachovávať obchodné tajomstvo druhej zmluvnej strany vo vzťahu k informáciám, ku ktorým získali prístup v súvislosti s realizáciou Zmluvy i po ukončení platnosti Zmluvy.
- V prípade transformácie ktorejkoľvek zmluvnej strany na inú formu podnikateľského subjektu, jej rozdelenia, zlúčenia alebo splnutia s iným subjektom, predchádzajú práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy na nástupnícky subjekt.
- Nájomca sa zaväzuje, že všetky zmeny podliehajúce zápisom do Obchodného registra, písomne oznámi prenajímateľovi do 10 dní po právoplatnosti zápisu zmeny v Obchodnom registri.
- V prípade návrhu na povolenie reštrukturalizácie nájomcu a/alebo návrhu na vyhlásenie konkurzu nájomcu, a/alebo pri začatí exekúcie majetku nájomcu, je nájomca povinný o tejto skutočnosti doporučiť listom bezodkladne informovať prenajímateľa.
- Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek priamych alebo nepriamych škôd, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, vzniká nájomcovi nárok na náhradu škody v rozsahu max. do výšky 330,00 EUR celkom za celkové obdobie trvania Zmluvy, v čom je zahrnutá skutočná škoda aj úšly zisk. Poškodená zmluvná strana nemá nárok na akékoľvek iné ujmy, nepríjeme škody, či iné náklady, ktoré sú v tejto súvislosti ako nepredvídateľné škoda vylúčené.
- Spory, vzniknuté zo Zmluvy medzi prenajímateľom a nájomcom, budú prednostne riešené dohodou zástupcov oboch zmluvných strán. V prípade, ak k dohode nedôjde, spor rozhodne vecne a miestne príslušný súd podľa platných a účinných právnych predpisov upravujúcich civilný proces v SR. Príslušnosť súdu bude určená podľa miesta, kde sa prenajaté nebytové priestory nachádzajú.
- Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti doručované zmluvnými stranami na základe a v súvislosti so Zmluvou sa považujú za doručené aj v prípade, ak druhá zmluvná strana doručovanie preukázateľne odmietne, alebo ak pošta vráti zásielku ako nedoručiteľnú, alebo ak pošta vráti zásielku ako nevyradenú.
- V prípade, že sa niektoré ustanovenie Zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť Zmluvy ako celku. Pre tento prípad sa zmluvné strany zaväzujú, že takéto neplatné ustanovenie nahradia ustanovením iným, ktoré je vo právom aj zmluvnom zmysle najbližšie nahrádzajúce.
- Účastníci Zmluvy po jej prečítaní vyhlásujú, že súhlasia s jej obsahom, že táto bola písaná na základe pravdivých údajov, ich pravé a slobodné vôle a nebola dohodnutá v tiesni ani za jpaK jednostranne nevýhodných podmienok. Na dôkaz toho oprávnení zástupcovia zmluvných strán na podpis Zmluvy, pripájajú na Zmluve svoje vlastnoručné podpisy.

SÚHLASÍM S TÝMITO VŠEOBECNÝMI PODMIENKAMI NÁJMU:

UTAR-TECHNOLOGICKÉ CENTRUM
spol. s r.o.
Nevädzova 5
821 01 BRATISLAVA 2