

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená medzi :

prenajímateľom

názov : PRVÁ KOŠICKÁ OBCHODNÁ, spol. s r.o.
sídlo : Biela 5, 040 01 Košice
IČO : 36 206 059
IČ DPH : SK2021572256
Bankové spojenie : -
č. účtu : -
zapísaná : v obch. reg. Mestského súdu Košice, odd. Sro, vložka č. 12412/V
konajúca : Ing. Vanda KAIFER

a

nájomcom

názov : Finančné služby VVS, s. r. o.
sídlo : Komenského 50, 042 48 Košice
IČO : 46227393
DIČ : 2023287937
Bankové spojenie : -
č. účtu : -
zapísaná : v obch. reg. Mestského súdu Košice, odd. Sro, vložka č. 27877/V
konajúca : Daniel Krátký

Preambula

Prenajímateľ je právnická osoba, ktorá vyhlasuje, že predmet nájmu je v jej výlučnom vlastníctve, je oprávnená predmet nájmu užívať a prenechať ďalej nájomcovi do užívania za podmienok v tejto zmluve uvedených.

Nájomca je právnická osoba, ktorá je založená podľa právnych predpisov Slovenskej republiky a podniká na území Slovenskej republiky, disponuje v súvislosti s vykonávaním činnosti v spojitosti s účelom nájmu podľa tejto zmluvy so všetkými potrebnými oprávneniami a je schopná prevziať záväzky uvedené v tejto zmluve a má záujem o otvorenie prevádzky: kancelárie na vykonávanie administratívnych činností v predmete nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve.

Článok I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je:
 - a) nebytový priestor č. B27 o výmere 113,25 m², ktorý je vyznačený a ohraničený farebne na grafickom znázornení podľa Prílohy č. 1 k tejto zmluve, nachádzajúci sa na 8. poschodí nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 11427 pre kat. územie Skladná, v obci: Mestská časť Košice – Juh, Okres: Košice IV, ako budova DUETT BUSINESS RESIDENCE 3A, 3B, so súpisným číslom 3784, na ulici Námestie osloboditeľov, vchod 3B
 - b) nebytový priestor č. B28 o výmere 98,90 m², ktorý je vyznačený a ohraničený farebne na grafickom znázornení podľa Prílohy č. 1 k tejto zmluve, nachádzajúci sa na 8. poschodí nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 11427 pre kat. územie Skladná, v obci: Mestská časť Košice – Juh, Okres: Košice IV, ako

budova DUETT BUSINESS RESIDENCE 3A, 3B, so súpisným číslom 3784, na ulici Námestie osloboditeľov, vchod 3B

(priestory uvedené pod písmenom a) a b) tohto bodu 1 Článku I ďalej označované ako „nebytové priestory“)

c) vnútorné parkovacie miesta v počte 2 (dve), ktorých umiestnenie je na „-1.“ a „-2.“ podzemnom podlaží budovy: DUETT BUSINESS RESIDENCE 3A, 3B, v ktorej budove sa nachádza aj predmet nájmu pričom grafické umiestnenie parkovacích miest je graficky vyznačené v Prílohe č. 2 tejto zmluvy (ďalej ako „parkovacie miesta“)

(nebytové priestory uvedené pod písmenom a) a b) a parkovacie miesta uvedené pod písmenom c) tohto bodu 1 Článku I ďalej označované spoločne ako „predmet nájmu“).

2. Nájomca a prenajímateľ pre odstránenie akýchkoľvek pochybností uvádzajú, že predmetom nájmu nie sú spoločné priestory a zariadenia a spoločný pozemok prislúchajúce k predmetu nájmu podľa zápisu uvedenom na LV č. 11427 pre kat. územie Skladná, v obci: Mestská časť Košice – Juh, Okres: Košice IV, nachádzajúce sa v a pri budove DUETT BUSINESS RESIDENCE 3A, 3B, so súpisným číslom 3784, na ulici Námestie osloboditeľov.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa
 - a) prenechať nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu s dohodnutým účelom užívania a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve,
 - b) zabezpečiť nájomcovi služby v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, a to po dobu trvania účinnosti tejto zmluvy (počas doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy) v rozsahu dodávky el. energie, kúrenia, vody a stočného, odvozu odpadu.
 - c) poskytnúť iné služby uvedené v tejto zmluve alebo dohodnuté na základe tejto zmluvy.
2. Predmetom zmluvy je záväzok nájomcu:
 - a) uhrádzať v dohodnutých termínoch a v dohodnutej výške prenajímateľovi odplatu:
 - za nájom (nájomné) za prenechanie predmetu nájmu do užívania,
 - zálohu za služby poskytované prenajímateľom v predmete nájmu, ktoré sú uvedené v bode 1 písmene b) tohto článku ako aj konečné plnenie v zmysle vyúčtovaní za služby poskytované prenajímateľom v predmete nájmu, ktoré sú uvedené v bode 1 písmene b) tohto článku,
 - za iné služby dohodnuté v tejto zmluve alebo dohodnuté na základe tejto zmluvy.
 - b) užívať predmet nájmu iba na dohodnutý účel, v súlade s touto zmluvou a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok III.

Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude využívať a užívať predmet nájmu
 - v rozsahu písmena a) a b) bodu 1 Článku I tejto zmluvy, a to podľa tejto zmluvy iba na účely zriadenia prevádzky nájomcu ako kancelárie za pre výkon administratívnych a reprezentačných činností nájomcu
 - v rozsahu písmena c) bodu 1 Článku I tejto zmluvy, a to podľa tejto zmluvy iba na účely parkovania motorových vozidiel nájomcu a jeho zamestnancov /ďalej aj „účel nájmu“/.

2. Nájomca sa zaväzuje mať v deň začatia nájmu podľa tejto zmluvy ako aj počas doby trvania nájmu vydané, právoplatné a platné všetky povolenia potrebné pre otvorenie a užívanie svojej prevádzky v predmete nájmu v zmysle účelu nájmu podľa tohto článku, inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom začatia nájmu je deň 23.10.2023 (ďalej aj „deň začatia nájmu“) a že nájom k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa dohodol na dobu určitú odo dňa začatia nájmu do 22.10.2028 (ďalej aj „doba nájmu“).
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi do užívania, za účelom uvedeným v tejto zmluve, v deň začatia nájmu, ktorú skutočnosť prenajímateľ a nájomca písomne potvrdia na **odovzdávajúcom protokole**.
3. Odovzdanie predmetu nájmu zo strany prenajímateľa a to nájomcovi podľa tohto článku sa vykoná na základe písomného odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami v deň začatia nájmu a vykoná sa zároveň fotodokumentácia odovzdaného predmetu nájmu, pričom v odovzdávajúcom protokole sa uvedú rozhodné skutočnosti týkajúce sa predmetu nájmu a energií resp. iných skutočností. Za Stav meradiel energií /voda, teplo, chlad, elektrina/ sa zoberú údaje k 31.10.2023, ktoré prenajímateľ oznámi nájomcovi ihneď, ako ich získa od správcu a tie budú použité ako východzí stav k vyúčtovaniu zálohy za energie k 31.5.2024. Zmluvné strany sa dohodli, že v deň začatia nájmu o 11:00 (jedenástej) hodine sa stretnú za účasti aspoň jednej osoby z členov štatutárnych orgánov z každej zo zmluvných strán v predmete nájmu, alebo za účasti nájomcom splnomocnenej osoby určenej na prevzatie predmetu nájmu na základe písomnej plnej moci za účelom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi ako aj podpísania odovzdávajúceho protokolu oboma zmluvnými stranami. V prípade, ak nedôjde k prevzatiu predmetu nájmu nájomcom a podpísaniu odovzdávajúceho protokolu nájomcom podľa tejto zmluvy v deň začatia nájmu, tak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, ak sa nedohodne neskôr inak, že nájomca, ak nedošlo počas doby trvania nájmu dohodnutej v bode 1 tohto Článku tejto zmluvy z dôvodu na strane nájomcu k možnosti odstúpiť a/alebo vypovedať túto zmluvu zo strany prenajímateľa alebo nedošlo počas doby trvania nájmu dohodnutej v bode 1 tohto Článku tejto zmluvy k vypovedaniu alebo zrušeniu resp. zániku tejto zmluvy, má právo jednostranne predĺžiť trvanie nájmu na dobu určitú podľa tohto článku a to na dobu ďalších troch (3) kalendárnych rokov, to znamená do 22.10.2031, ak nájomca oznámi písomne prenajímateľovi, že má záujem na predĺžení nájmu podľa tejto zmluvy o dobu ďalších troch (3) rokov a doručí toto oznámenie prenajímateľovi najneskôr 6 kalendárnych mesiacov pred skončením doby nájmu dohodnutej v bode 1 tohto Článku tejto zmluvy.

Článok V.

Nájomné a úhrady za poskytnuté služby

1. Nájomca je povinný, ak nie je dohodnuté inak, uhrádzať prenajímateľovi za predmet nájmu nájomné za kalendárny štvrťrok, ktoré je splatné k 5. dňu prvého kalendárneho mesiaca v príslušnom kalendárnom štvrťroku (5. januára, 5. apríla, 5. júla a 5. októbra daného príslušného roka), za ktorý sa nájomné uhrádza a to na bankový účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za kalendárny štvrťrok vo výške: **10.026,75 EUR** (slovom: desaťtisícdvadsaťšesť EUR a sedemdesiatpäť centov) bez DPH /suma 10.026,75 EUR zahŕňa nájomné uvedené v predmete nájmu Bod 1. a), b), c), tj. 212,15 m² x 3 mesiace a dve vnútorné parkovacie miesta x 3 mesiace/. Výška nájomného sa bude upravovať s prihliadnutím na bod 8 tohto článku tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.-Dohodnuté nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať aj v prípade predĺženia doby trvania nájmu podľa bodu 4 článku IV tejto zmluvy, ak táto zmluva neustanovuje inak.

2. V prípade, ak nájom vznikne nie v prvý deň kalendárneho štvrťroka alebo má skončiť vzhľadom na v dobe splatnosti nájomného za kalendárny štvrťrok, zmluvným stranám známe skutočnosti, v nie posledný deň kalendárneho štvrťroka, tak nájomca je povinný uhradiť nájomné za daný nie celý kalendárny štvrťrok ako alikvotnú /pomernú/ časť z výšky nájomného za kalendárny štvrťrok dohodnutého podľa tejto zmluvy vypočítanú ako súčin sumy nájomného pripadajúceho na daný kalendárny štvrťrok podľa tejto zmluvy a sumy podielu počtu kalendárnych dní trvania nájmu v danom kalendárnom štvrťroku a počtu kalendárnych dní v danom kalendárnom štvrťroku. Zmluvné strany pre odstránenie pochybností uvádzajú, že za obdobie odo dňa začatia nájmu do 31.12.2023 nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné v alikvotnej výške zodpovedajúce sume **7.629,05 EUR** (slovom: sedemtisícšesťstodvadsaťdeväť EUR a päť centov) bez DPH, ktoré je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 5 kalendárnych dní odo dňa podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
3. Službou poskytnutou prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu je: dodávka vody, stočné, dodávka kúrenia, dodávka elektrickej energie, odvoz odpadu v predmete nájmu, a iné služby, ak sa na nich nájomca a prenajímateľ písomne dohodli v tejto zmluve alebo sa písomne dohodnú v budúcnosti.
4. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi odo dňa začatia nájmu celkovú zálohu za kalendárny štvrťrok za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, a to v nižšie uvedenom rozsahu, ktorá celková záloha za kalendárny štvrťrok je splatná vždy k 5. dňu prvého kalendárneho mesiaca v príslušnom kalendárnom štvrťroku (5. januára, 5. apríla, 5. júla a 5. októbra daného príslušného roka) a to vo výške **3.818,70 EUR** (slovom: tritisícosemstoosemnásť EUR a sedemdesiat centov) bez DPH, pričom suma celkovej zálohy za kalendárny štvrťrok pozostáva z nasledovných čiastkových záloh na:
 - vodné a stočné v predmete nájmu
 - elektrickú energiu v predmete nájmu
 - kúrenie v predmete nájmu
 - chladenie v predmete nájmu
 - odvoz odpadu v súvislosti s predmetom nájmu
5. V prípade, ak nájom vznikne nie v prvý deň kalendárneho štvrťroka alebo má skončiť vzhľadom na v dobe splatnosti zálohy za kalendárny štvrťrok za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, zmluvným stranám známe skutočnosti, v nie posledný deň kalendárneho štvrťroka, tak nájomca je povinný uhradiť zálohu za kalendárny štvrťrok za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu ako alikvotnú /pomernú/ časť z výšky celkovej zálohy za kalendárny štvrťrok za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu dohodnutej podľa tejto zmluvy vypočítanú ako súčin sumy zálohy za kalendárny štvrťrok za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy a sumy podielu počtu kalendárnych dní trvania nájmu v danom kalendárnom štvrťroku a počtu kalendárnych dní v danom kalendárnom štvrťroku. Zmluvné strany pre odstránenie pochybností uvádzajú, že za obdobie odo dňa začatia nájmu do 31.12.2023 nájomca uhradí prenajímateľovi zálohu v alikvotnej výške zodpovedajúce sume **2.905,53 EUR** (slovom: dvetisícdeväťstopäť EUR a päťdesiattri centov) bez DPH, ktorú je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 5 kalendárnych dní odo dňa podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, pričom suma celkovej zálohy za kalendárny štvrťrok pozostáva z nasledovných čiastkových záloh na:
 - vodné a stočné v predmete nájmu
 - elektrickú energiu v predmete nájmu
 - kúrenie v predmete nájmu
 - chladenie v predmete nájmu
 - odvoz odpadu v súvislosti s predmetom nájmu
6. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie služieb poskytnutých prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu 1-krát ročne a to vždy k dátumu

vyúčtovania k dňu 31.05. príslušného kalendárneho roka. Prenajímateľ doručí nájomcovi vyúčtovanie najneskôr do jedného mesiaca odo dňa uplynutia dátumu, ku ktorému sa vyúčtovanie má vykonať podľa predchádzajúcej vety. Vyúčtovaním určený nedoplatok na službách poskytnutých prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu je povinný nájomca uhradiť prenajímateľovi na bankový účet uvedený vo vyúčtovaní najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia príslušného vyúčtovania. Vyúčtovaním určený preplatok na službách poskytnutých prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu je povinný prenajímateľ uhradiť nájomcovi na bankový účet nájomcu uvedený v tejto zmluve najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia príslušného vyúčtovania. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne navýšiť výšku celkovej zálohy za kalendárny štvrťrok ako aj z nej pozostávajúce jednotlivé čiastkové zálohy za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu určených podľa bodu 4 tohto článku resp. navýšených podľa tohto bodu, a to v prípade, ak vzhľadom na predchádzajúce vyúčtovanie služieb poskytnutých prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, ktoré doručil prenajímateľ nájomcovi podľa bodu 5 tohto článku, vyplýva, že celková záloha za kalendárny štvrťrok ako aj z nej pozostávajúce jednotlivé čiastkové zálohy za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu za vyúčtovacie obdobie nedosahujú výšku nákladov zistených v zmysle vyúčtovania. Prenajímateľ je oprávnený navýšiť výšku celkovej zálohy za kalendárny štvrťrok ako aj z nej pozostávajúce jednotlivé čiastkové zálohy za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu na sumu takej výšky celkovej zálohy za kalendárny štvrťrok ako aj na sumu takej tej, ktorej z nej pozostávajúcej jednotlivé čiastkovej zálohy za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, ktoré budú zodpovedať súčinu sumy výšky priemerných skutočných nákladov (zistenej ako podiel vo vyúčtovaní uvedených skutočných nákladov za danú službu poskytnutú prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a počtu mesiacov, za ktoré sa dané vyúčtovanie vykonalo) a sumy vo výške koeficientu 1,1 (jedna cela a jedna desatina). Prenajímateľ je oprávnený jednostranne navýšiť výšku celkovej zálohy za kalendárny štvrťrok ako aj z nej pozostávajúce jednotlivé čiastkové zálohy za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu v zmysle tohto bodu vždy jednotlivito (pri každom jednom zvýšení) maximálne celkovo o sumu 250,- EUR. Ak navýšenie celkovej zálohy za kalendárny štvrťrok určený spôsobom uvedeným v predchádzajúcej vete, predstavuje sumu vyššiu ako 250, 00 Eur, k navýšeniu zálohy za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, vyžaduje sa dohoda zmluvných strán.

7. Nájomca uhradza prenajímateľovi zálohy na náklady spojené s inými službami, ak sa na nich prenajímateľ a nájomca písomne dohodnú.
8. Každý kalendárny rok s účinnosťou od 1. apríla bude, suma nájomného za kalendárny štvrťrok dohodnutá podľa tejto zmluvy, predmetom zvyšovania o INDEX, odrážajúc vždy Index platný pre príslušný predchádzajúci kalendárny rok zistený k 31. decembru. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného písomným oznámením zaslaným nájomcovi vždy najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka. Nájomca je povinný platiť takéto zvýšené nájomné za kalendárny štvrťrok odo dňa 1. apríla príslušného kalendárneho roka. INDEX znamená medziročný nárast indexu spotrebiteľských cien monetárnej únie (MUICP), tak ako je zverejňovaný Eurostatom na webovej stránke <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=en&pcode=tec00118>, ktorý predstavuje úhrnný index spotrebiteľských cien pre Eurozónu vychádzajúci z vážených harmonizovaných indexov spotrebiteľských cien (HICP) štátov Eurozóny vždy za predchádzajúci kalendárny rok, a v prípade, že MUICP už nebude zverejňovaný, tak pre zvýšenie nájomného za kalendárny štvrťrok bude rozhodný inflačný index zvolený prenajímateľom na základe jeho uváženia, ktorý je svojou charakteristikou v zásade podobný MUICP.

9. V prípade, ak právne predpisy vyžadujú uplatnenie dane z pridanej hodnoty k peňažnému plneniu a ak už nie je uplatnenie dane z pridanej hodnoty uvedené v iných ustanoveniach tejto Zmluvy, tak zmluvné strany sa dohodli, že sa k sume nájomného za kalendárny štvrťrok a/alebo k sume celkovej zálohe za kalendárny štvrťrok, a/alebo k sume zistenej vyúčtovaním a/alebo k sume poplatkov za služby pripočíta daň z pridanej hodnoty vo výške určenej v zmysle právnych predpisov.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že dátové a telekomunikačné služby ako aj internet si zabezpečí nájomca na svoju zodpovednosť, náklady a vo vlastnom mene nájomca.

Článok VI.

Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží prenajímateľovi ako zábezpeku /kauciu pre prípad vzniku škody spôsobenej prenajímateľovi nájomcom a/alebo pre prípad neuhradenia čo i len v časti splatného nájomného za kalendárny štvrťrok (alebo kalendárne štvrťroky) nájomcom ako odplaty za užívanie predmetu nájmu a/alebo pre prípad neuhradenia čo i len v časti splatných celkových záloh za kalendárny štvrťrok podľa tejto zmluvy a/alebo pre prípad neuhradenia čo i len v časti splatných úhrad a/alebo plnení z vyúčtovaní za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a/alebo pre prípad neuhradenia čo i len v časti splatného plnenia z bezdôvodného obohatenia a/alebo pre prípad neuhradenia čo i len v časti splatnej zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy prenajímateľovi zo strany nájomcu a to kauciu vo výške jedného (1) násobku nájomného za kalendárny štvrťrok dohodnutého v bode 1 Článku V tejto zmluvy za predmet nájmu, ktorá kaucia predstavuje ku dňu začatia nájmu celkovo sumu vo výške **9.546,75 Eur** (slovom: deväťtisícpäťstoštyridsaťšesť eur a sedemdesiatpäť centov), a ktorú je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 5 kalendárnych dní odo dňa podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s úhradou kaucie podľa predchádzajúcej vety zmluva sa zrušuje na 6 kalendárny deň odo dňa podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami. Kauciu si môže prenajímateľ jednostranne započítať voči splatným pohľadávkam prenajímateľa vzniknutých i) z dôvodu škody spôsobenej nájomcom prenajímateľovi a/alebo ii) z tejto zmluvy voči nájomcovi (nájomné a/alebo úhrady za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a pod.) a/alebo iii) zo zmluvnej pokuty uplatnenej podľa tejto zmluvy voči nájomcovi a/alebo iv) z bezdôvodného obohatenia nájomcu alebo v) z iných právnych úkonov alebo iných právnych skutočností voči nájomcovi. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný peňažné prostriedky tvoriace kauciu nájomcovi vrátiť, ak existuje dôvod na ich vrátenie, a to po vykonaní vyúčtovania prenajímateľom, ktoré vyúčtovanie prenajímateľ vykoná do 30 kalendárnych dní po doručení vyúčtovania prenajímateľovi zo strany všetkých dodávateľov energií a služieb, ktorých dodávku energií a služieb zabezpečoval na základe tejto zmluvy prenajímateľ nájomcovi, a ktoré vyúčtovania sa zároveň budú týkať obdobia do skončenia nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje dopĺňať kauciu do výšky jedného (1) násobku nájomného za kalendárny štvrťrok dohodnutého podľa tejto zmluvy za predmet nájmu podľa tejto zmluvy, ak nájomcom zložená kaucia sa touto zmluvou predpokladaným spôsobom znížila a/alebo z iného dôvodu nedosahuje požadovanú výšku, a to vždy najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na jej úhradu a/alebo jej doplnenie nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete tohto bodu.
2. Zložená suma kaucie sa žiadnym spôsobom neúročí počas celej doby jej zloženia u prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného týkajúceho sa predmetu nájmu a/alebo plnení za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a/alebo iných plnení podľa tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z výšky

nájomného a/alebo plnenia za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a/alebo iného plnenia, s úhradou ktorého je nájomca v omeškaní podľa tejto zmluvy a to za každý deň omeškania.

Článok VII.

Ostatné zmluvné podmienky

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť opravy a údržbu predmetu nájmu s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby. Drobnými opravami sa rozumejú jednotlivé opravy do sumy 100,-EUR (slovom: Jednosta EUR). Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať uvedené opravy bezodkladne no najneskôr do 10 kalendárnych dní.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený predmet nájmu dať do podnájmu tretej osobe iba na základe vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa, avšak iba do doby trvania nájmu nájomcovi podľa tejto zmluvy. Podmienky maximálnej doby trvania nájmu a/alebo účel nájmu a/alebo spôsob užívania predmetu nájmu a/alebo iné podmienky užívania predmetu nájmu a/alebo zodpovednosť nájomcu voči prenajímateľovi uvedené v tejto zmluve sa vzťahujú aj na podnájomcu a v tomto rozsahu sa zaväzuje aj nájomca dohodnúť podmienky s podnájomcom, ak mu prenajímateľ udelil písomný súhlas s poskytnutím predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe, inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Zrušením alebo zánikom tejto zmluvy zaniká aj podnájomný vzťah medzi nájomcom a podnájomcom.
3. Nájomca iba po predchádzajúcom písomnom povolení a súhlase prenajímateľa môže v nebytových priestoroch vykonávať stavebné úpravy a/alebo stavebné práce a/alebo akékoľvek rekonštrukčné práce a/alebo vŕtanie a/alebo inštaláciu nových technologických zariadení. Nájomca sa zaväzuje neprimerane nerušiť hlukom, prachom, pachom, vibráciami iných vlastníkov a/alebo nájomcov iných priestorov v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza nebytové priestory. V prípade povolenia a udelenia súhlasu podľa prvej vety tohto bodu tohto článku tejto zmluvy nájomcovi zo strany prenajímateľa sa nájomca zaväzuje vykonať akékoľvek činnosti uvedené v prvej vete tohto bodu tohto článku tejto zmluvy vždy iba od 19:00 hod. príslušného kalendárneho dňa do 7:00 hod. nasledujúceho kalendárneho dňa, inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Nájomca aj v prípade udelenia písomného povolenia a súhlasu s vykonávaním stavebných úprav a/alebo stavebných prác a/alebo akýmikoľvek rekonštrukčnými prácami a/alebo vŕtaním a/alebo inštaláciou nových technologických zariadení je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu podľa tejto zmluvy odstrániť výsledky uvedených činností a nebytové priestory je povinný nájomca uviesť do pôvodného stavu ako boli v deň začatia nájmu. Nájomca nie je oprávnený robiť žiadne úpravy v parkovacích miestach.
4. Nájomca je povinný odstrániť všetky škody, ktoré na predmete nájmu a/alebo na spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, spôsobil nájomca a/alebo jeho zamestnanci a/alebo tretie osoby, ktoré vstúpili do predmetu nájmu s jeho súhlasom a/alebo v súvislosti s nedbanlivosťou nájomcu, inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený umiestniť iba s písomným povolením a súhlasom prenajímateľa a iba prostredníctvom prenajímateľa a na náklady nájomcu okolo vchodu a na vchode do nebytových priestorov označenia nájomcu a jeho prevádzky a to iba v grafike a z materiálu a o rozmeroch, ktoré vopred prenajímateľ na základe písomnej žiadosti nájomcu písomne odsúhlasil, inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Náklady na obstaranie označenia nájomcu a jeho prevádzky okolo vchodu a na vchode do predmetu nájmu uhradza vo vlastnom mene a na vlastný účet nájomca. V prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa prvej vety vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu voči nájomcovi vo výške 1000,-EUR (slovom: Jedentisíc EUR), ktorú zmluvnú pokutu sa nájomca zaväzuje uhradiť do 7 kalendárnych dní plynúcich odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie zo strany prenajímateľa a zároveň je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

6. Nájomca je povinný počas doby nájmu podľa tejto zmluvy a to odo dňa začatia nájmu uzavrieť poistenie zodpovednosti nájomcu za škodu v súvislosti s prevádzkou jeho činnosti v predmete nájmu, poistenie rizika vlámaním, živlami (voda, dážď, vietor, požiar a podobne) a rizika vandalizmu a skiel v interiéri predmetu nájmu vo výške poistného plnenia 200.000,-EUR a toto poistenie počas celej doby nájmu udržiavať, inak vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu voči nájomcovi vo výške 500,-EUR (slovom: Päťsto EUR), ktorú zmluvnú pokutu sa nájomca zaväzuje uhradiť do 7 kalendárnych dní plynúcich odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie zo strany prenajímateľa a zároveň je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
7. Nájomca berie na vedomie, že poistenie, ktoré ma uzatvorené prenajímateľ sa nevzťahuje na majetok nájomcu.
8. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len obvyklým spôsobom, v súlade s touto zmluvou a na účel v tejto zmluve uvedený a v súlade s právnymi predpismi tak, aby nedochádzalo k jeho poškodeniu alebo zničeniu. V prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je uvedený v tejto zmluve a/alebo v rozpore s účelom uvedeným v tejto zmluve je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
9. Nájomca počas trvania nájmu nesie zodpovednosť za splnenie a plnenie povinností v predmete nájmu vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov o ochrane pred požiarimi a o bezpečnosti a ochrane zdravia, ako aj o ochrane majetku a zdravia ľudí.
10. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave čistom a v stave spĺňajúcom vysoké hygienické štandardy pre prevádzkovanie činnosti v predmete nájmu v súlade s účelom nájmu vymedzeným touto zmluvou, inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
11. Nájomca je povinný prevádzkovať činnosť v predmete nájmu v súlade s účelom nájmu vymedzeným touto zmluvou počas celej doby nájmu.
12. Nájomca je oprávnený skladovať v predmete nájmu iba tovar v priamej súvislosti s prevádzkovaním činnosti v predmete nájmu v súlade s účelom nájmu vymedzeným touto zmluvou, inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
13. Nájomca je povinný vykonávať v zmysle právnych predpisov pravidelné kontroly a/alebo skúšky a/alebo revízie zariadení, ktoré nájomca umiestnil alebo vnáša do predmetu nájmu a tieto kontroly a/alebo skúšky a/alebo revízie zariadení pravidelne opakovať v zmysle právnych predpisov a nájomca sa zároveň zaväzuje predkladať prenajímateľovi doklady o ich vykonaní, pričom v prípade porušenia povinnosti uvedenej v tomto bode je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
14. Nájomca je povinný udržiavať všetky oprávnenia a povolenia potrebné na prevádzkovanie činnosti v predmete nájmu v súlade s účelom nájmu vymedzeným touto zmluvou, inak vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu voči nájomcovi vo výške 500,-EUR (slovom: Päťsto EUR), ktorú zmluvnú pokutu sa nájomca zaväzuje uhradiť do 7 kalendárnych dní plynúcich odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie zo strany prenajímateľa.
15. Prenajímateľ a/alebo ním poverená osoba a/alebo správca budovy DUETT BUSINESS RESIDENCE 3A, 3B, so súpisným číslom 3784, na ulici Námestie osloboditeľov, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, je oprávnený na základe najmenej jeden (1) kalendárny deň vopred zaslaného oznámenia (vykonaného sms správou, telefonicky, emailom alebo iným spôsobom) vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly stavu predmetu nájmu a/alebo dodržiavania účelu nájmu podľa tejto zmluvy a/alebo vykonávania odpočtov meračov energií a/alebo opráv, údržby, rekonštrukcie predmetu nájmu alebo jeho zariadení a/alebo spoločných častí a zariadení budovy DUETT BUSINESS RESIDENCE 3A, 3B, so súpisným číslom 3784, na ulici Námestie osloboditeľov, v ktorej sa predmet nájmu nachádza a to počas každého kalendárneho týždňa kalendárneho roka najmä v dňoch pondelok, utorok, streda, štvrtok, piatok, každý deň najmä od 10 hod. do 16 hod. a to na dobu nevyhnutnú. V prípade, ak si to vyžaduje naliehavosť opráv, odpočtu meračov, údržby alebo odstránenie havarijného stavu predmetu nájmu alebo jeho zariadení a/alebo spoločných častí a zariadení budovy DUETT BUSINESS RESIDENCE 3A, 3B, so súpisným číslom 3784, na

- ulici Námestie osloboditeľov, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, tak je Prenajímateľ a/alebo ním poverená osoba a/alebo správca budovy DUETT BUSINESS RESIDENCE 3A, 3B, so súpisným číslom 3784, na ulici Námestie osloboditeľov, v ktorej sa predmet nájmu nachádza oprávnený za týmto účelom vstúpiť do predmetu nájmu na nevyhnutný čas aj bez účasti nájomcu a o tejto skutočnosti je prenajímateľ povinný informovať nájomcu a to následne po vstupe do predmetu nájmu. V prípade porušenia povinností nájomcom podľa prvej a/alebo druhej vety tohto bodu t.j. neumožnenia vstupu do predmetu nájmu prenajímateľovi a/alebo ním poverenej osobe a/alebo správcovi budovy DUETT BUSINESS RESIDENCE 3A, 3B, so súpisným číslom 3784, na ulici Námestie osloboditeľov, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR, ktorú zmluvnú pokutu sa nájomca zaväzuje uhradiť do 7 kalendárnych dní plynúcich odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie zo strany prenajímateľa a súčasne nahradiť škodu prenajímateľovi a/alebo tretím osobám z tohto dôvodu vzniknutú a to bez ohľadu na výšku zmluvnej pokuty. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy pre porušenie povinností nájomcom podľa prvej a/alebo druhej vety tohto bodu t.j. neumožnenia vstupu do predmetu nájmu prenajímateľovi a/alebo ním poverenej osobe a/alebo správcovi budovy DUETT BUSINESS RESIDENCE 3A, 3B, so súpisným číslom 3784, na ulici Námestie osloboditeľov, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
16. Kľúče a zámok od predmetu nájmu nie je nájomca oprávnený vymeniť alebo odstrániť bez súhlasu prenajímateľa, inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy
 17. Nájomca je oprávnený užívať priestory určené prenajímateľom na spoločné užívanie (schody, chodby potrebné pre užívanie predmetu nájmu, výťah) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
 18. Upratovanie predmetu nájmu si bude nájomca zabezpečovať na vlastné náklady.
 19. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas so zriadením sídla spoločnosti nájomcu v jednom z nebytových priestorov prenajímateľa, ktoré tvoria predmet nájmu podľa tejto zmluvy, avšak súhlas so zriadením sídla spoločnosti udeľuje iba na dobu trvania tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že do 10 pracovných dní odo dňa ukončenia nájmu (odo dňa uplynutia doby nájmu podľa tejto zmluvy) alebo zániku alebo zrušenia tejto zmluvy zabezpečí nájomca vykonanie zápisu zmeny zapísaných údajov v rozsahu sídla nájomcu v obchodnom registri, inak vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu voči nájomcovi vo výške 1000,- EUR (slovom: Jedentisíc EUR), ktorú zmluvnú pokutu sa nájomca zaväzuje uhradiť do 7 kalendárnych dní plynúcich odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie zo strany prenajímateľa.
 20. Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o udelenie súhlasu so zriadením sídla pre podnájomcu v jednom z nebytových priestorov prenajímateľa, ktoré tvoria predmet nájmu podľa tejto zmluvy a prenajímateľ sa zaväzuje tento súhlas udeliť, ak mu v tom nebudú brániť závažné dôvody, avšak prenajímateľ a tretia osoba (podnájomca) si dohodnú podmienky zriadenia sídla v samostatnej zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že do 10 pracovných dní odo dňa ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy (odo dňa uplynutia doby nájmu podľa tejto zmluvy) alebo zániku alebo zrušenia tejto zmluvy zabezpečí nájomca vykonanie zápisu zmeny zapísaných údajov v rozsahu sídla podnájomcu v obchodnom registri, inak vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu voči nájomcovi vo výške 1000,-EUR (slovom: Jedentisíc EUR), ktorú zmluvnú pokutu sa nájomca zaväzuje uhradiť do 7 kalendárnych dní plynúcich odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie zo strany prenajímateľa.

Článok VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa ukončuje uplynutím doby trvania nájmu ako aj zánikom predmetu nájmu a ďalej z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
2. Skončíť nájom je možné písomnou dohodou zmluvných strán .

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu o nájme písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane, a to z dôvodu:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a/alebo s účelom v tejto zmluve uvedeným,
 - b) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného to čo i len v časti a/alebo inej úhrady podľa tejto zmluvy a to čo i len v časti a/ za kalendárny štvrtrok a alebo iného plnenia podľa tejto zmluvy a to čo i len v časti, viac ako jeden (1) kalendárny mesiac
 - c) nájomca stratí oprávnenie na prevádzkovanie činnosti, na ktorý účel bol predmet nájmu daný nájomcovi do užívania
 - d) ak je dohodnuté zmluvnými stranami v tejto zmluve
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu o nájme písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane, a to z dôvodu:
 - a) predmet nájmu stratí spôsobilosť prevádzať činnosť a/alebo plniť účel, na ktorý bol predmet nájmu daný nájomcovi do užívania,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie podľa tejto zmluvy
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba pre prípad uvedený v bode 4 Článku VIII tejto zmluvy je dva kalendárne mesiace (dvojmesačná). Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy
 - ak tak ustanovuje táto zmluva alebo
 - ak nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného za kalendárny štvrtrok dohodnutého podľa tejto zmluvy viac ako jeden (1) kalendárny mesiac a to čo i len v časti a/alebo
 - ak nájomca je v omeškaní úhradou inej sumy, na ktorú vznikol prenajímateľovi nárok podľa tejto zmluvy viac ako jeden (1) kalendárny mesiac a to čo i len v časti (najmä avšak nie len s úhradou celkovej zálohy za kalendárny štvrtrok za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu alebo iného plnenia vzniknutého z vyúčtovania služieb poskytnutých prenajímateľom podľa tejto zmluvy nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu)
7. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane s uvedeným dôvodom odstúpenia.
8. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomca ako aj prenajímateľ sú oprávnení po uplynutí dňa 23.10.2025 vypovedať túto zmluvu o nájme písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane a to bez uvedenia dôvodu a pre tento prípad zmluvné strany dohodli, že výpovedná doba je dvanásť (12) kalendárnych mesiacov. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
9. Pre doručovanie písomností podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať, alebo dňom, keď ju držiteľ poštovej licencie alebo iný doručovateľ, ktorý je držiteľom oprávnenia na doručovanie vrátil odosielajúcej zmluvnej strane ako nedoručenú alebo nedoručiteľnú. Písomné zásielky sa zasielajú na adresu zmluvných strán uvedenú v tejto zmluve alebo na adresu preukázateľne písomne oznámenú zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako jeden (1) kalendárny mesiac a to čo i len v časti a/alebo inou úhradou, na ktorú vznikol prenajímateľovi nárok podľa tejto zmluvy, viac ako jeden (1) kalendárny mesiac a to čo i len v časti a to najmä avšak nie len s úhradou celkovej zálohy za kalendárny štvrtrok za služby poskytnuté prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu alebo iného plnenia vzniknutého z vyúčtovania služieb poskytnutých prenajímateľom podľa tejto zmluvy nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, tak prenajímateľ je oprávnený odpojiť predmet nájmu od energií a pozastaviť poskytovanie všetkých služieb, na ktorých

poskytovanie sa prenajímateľ zaviazal podľa tejto zmluvy v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a to až do doby uhradenia všetkých plnení, s ktorými je nájomca v omeškaní v súvislosti s touto zmluvou, pričom povinnosť nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné za kalendárny štvrtrok za predmet nájmu podľa tejto zmluvy, tým nie je dotknuté. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany potvrdzujú, že v prípade pozastavenia poskytovania služieb prenajímateľom podľa predchádzajúcej vety nie je prenajímateľ v omeškaní s ich poskytovaním nájomcovi a prenajímateľ nie je povinný tieto služby poskytovať. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájom podľa tejto zmluvy skončil tak prenajímateľ je oprávnený deň nasledujúci po dni skončenia nájmu odpojiť predmet nájmu od energií a ukončiť poskytovanie všetkých služieb, na ktorých poskytovanie sa prenajímateľ zaviazal podľa tejto zmluvy v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

11. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v deň uplynutia doby nájmu podľa tejto zmluvy a/alebo v iný deň skončenia nájmu a/alebo v deň zrušenia tejto zmluvy z iného dôvodu uvedeného v tejto zmluve alebo vyplývajúceho z právneho predpisu.
12. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v deň uplynutia doby nájmu podľa tejto zmluvy a/alebo v iný deň skončenia nájmu a/alebo v deň zrušenia tejto zmluvy z iného dôvodu uvedeného v tejto zmluve alebo vyplývajúceho z právneho predpisu v stave, v akom predmet nájmu prevzal od prenajímateľa a je povinný odstrániť z predmetu nájmu všetky zmeny a úpravy, ktoré vykonal a to aj keď ich vykonal so súhlasom prenajímateľa, inak vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu voči nájomcovi vo výške 1.000,-EUR (slovom: Jedentisíc EUR), ktorú zmluvnú pokutu sa nájomca zaväzuje uhradiť do 5 kalendárnych dní plynúcich odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie zo strany prenajímateľa.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca nevypratá a/alebo neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v lehote uvedenej v prvej vete tohto bodu, tak je prenajímateľ oprávnený vypratať na náklady nájomcu predmet nájmu a to odo dňa nasledujúceho po uplynutí lehoty podľa prvej vety tohto bodu.
14. Zánikom alebo zrušením tejto zmluvy alebo skončením nájmu (uplynutím doby nájmu) nezanikajú práva a nároky zmluvných strán na vrátenie kaucie a/alebo jej časti ak vznikol nárok na jej vrátenie podľa tejto zmluvy, a/alebo na uhradenie náhrady škody, a/alebo na uhradenie úrokov z omeškania, a/alebo na uhradenie zmluvných pokút a/alebo na uhradenie neuhradených úhrad nájomného podľa tejto zmluvy a/alebo na uhradenie neuhradených celkových záloh za kalendárny štvrtrok podľa tejto zmluvy a/alebo na uhradenie nárokov z vyúčtovania vykonaného podľa tejto zmluvy a/alebo na iné povinnosti a záväzky uvedené v tejto zmluve, z ktorých povahy vyplýva že majú byť plnené po uplynutí doby nájmu alebo po zániku alebo zrušení tejto zmluvy.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že ak vznikol niektorej zmluvnej strane nárok na zmluvnú pokutu tak nárok na zmluvnú pokutu vzniká a existuje popri nároku na náhradu škody.
16. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho sídla/miesta podnikania, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod..
17. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájom podľa tejto zmluvy skončil tak nájomca je povinný v prvý pracovný deň nasledujúci po dni skončenia nájmu odpojiť predmet nájmu od poskytovania všetkých služieb, ktoré poskytovanie nájomca si sám zabezpečoval v súvislosti s užívaním predmetu nájmu (najmä avšak nie len telekomunikačné a/alebo dátové služby (napr.: internet)).

Článok IX.

Záverčné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy alebo dodatky k nej, s výnimkou podľa Článku IV. bod 4. tejto zmluvy môžu byť vykonané len formou písomných číslovaných dodatkov, ktoré sa stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.

2. Pokiaľ by sa stali niektoré ustanovenia tejto zmluvy alebo do tejto zmluvy pojaté nové ustanovenia úplne alebo sčasti právne neúčinnými alebo nevykonateľnými alebo stratia neskôr svoju právnu účinnosť, platnosť či vykonateľnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. To isté platí ak sa ukáže, že táto zmluva má nejakú medzeru. Namiesto právne neúčinných, nevykonateľných alebo chýbajúcich ustanovení platia primerané ustanovenia platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
3. Označenie jednotlivých článkov tejto zmluvy slúži len na lepšiu orientáciu v zmluve a nie ako interpretačné pravidlo.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah účastníkov založený touto zmluvou a právne vzťahy touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a nájme nebytových priestorov v platnom znení a zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka kalendárnym dňom nasledujúcim po kalendárnom dni jej zverejnenia nájomcom v Centrálnom registri zmlúv, ktorá skutočnosť nastane podľa ubezpečenia nájomcu najneskôr dňa 23.10.2023, inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že zverejnenie tejto zmluvy zabezpečí nájomca a o dátume zverejnenia preukázateľne oboznámi prenajímateľa a to dorúčením oznámenia najneskôr do dňa 22.10.2023.
6. Povinnosť zverejňovania v centrálnom registri zmlúv sa uplatní aj v prípade všetkých prípadných dodatkov k tejto zmluve.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Prejav ich vôle bol určitý, slobodný a vážny, a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

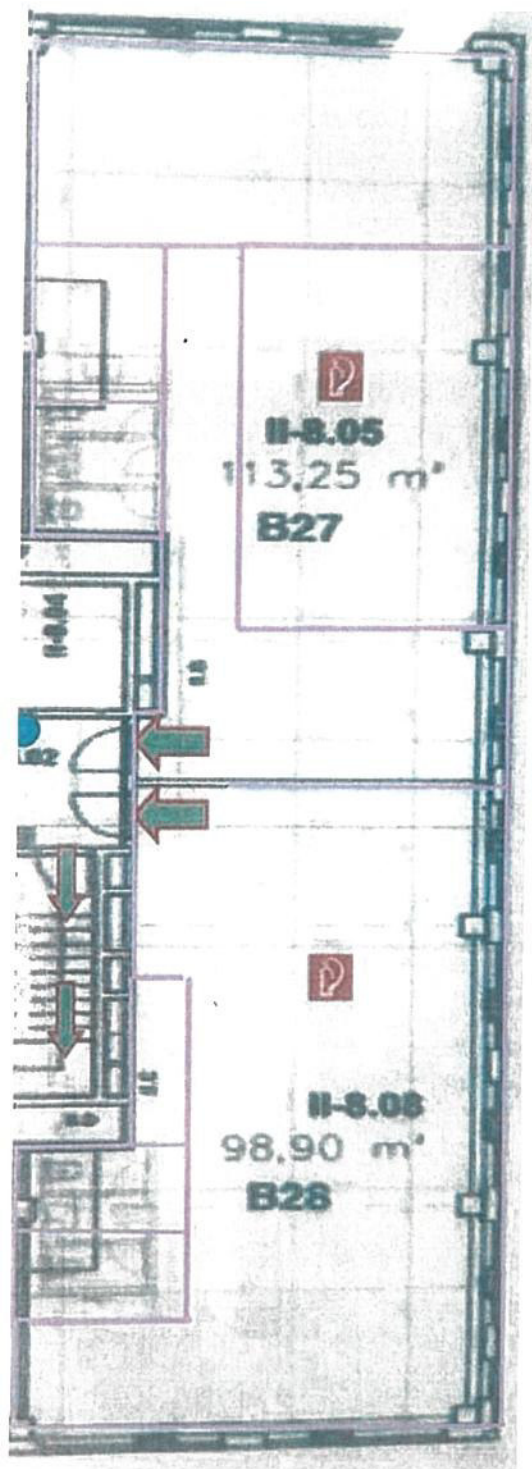
V Košiciach dňa, 17. 10. 2023

V Košiciach dňa, 17. 10. 2023

Príloha č. 1 – pôdorys a poloha nebytových priestorov
Príloha č. 2 – parkovacie miesta

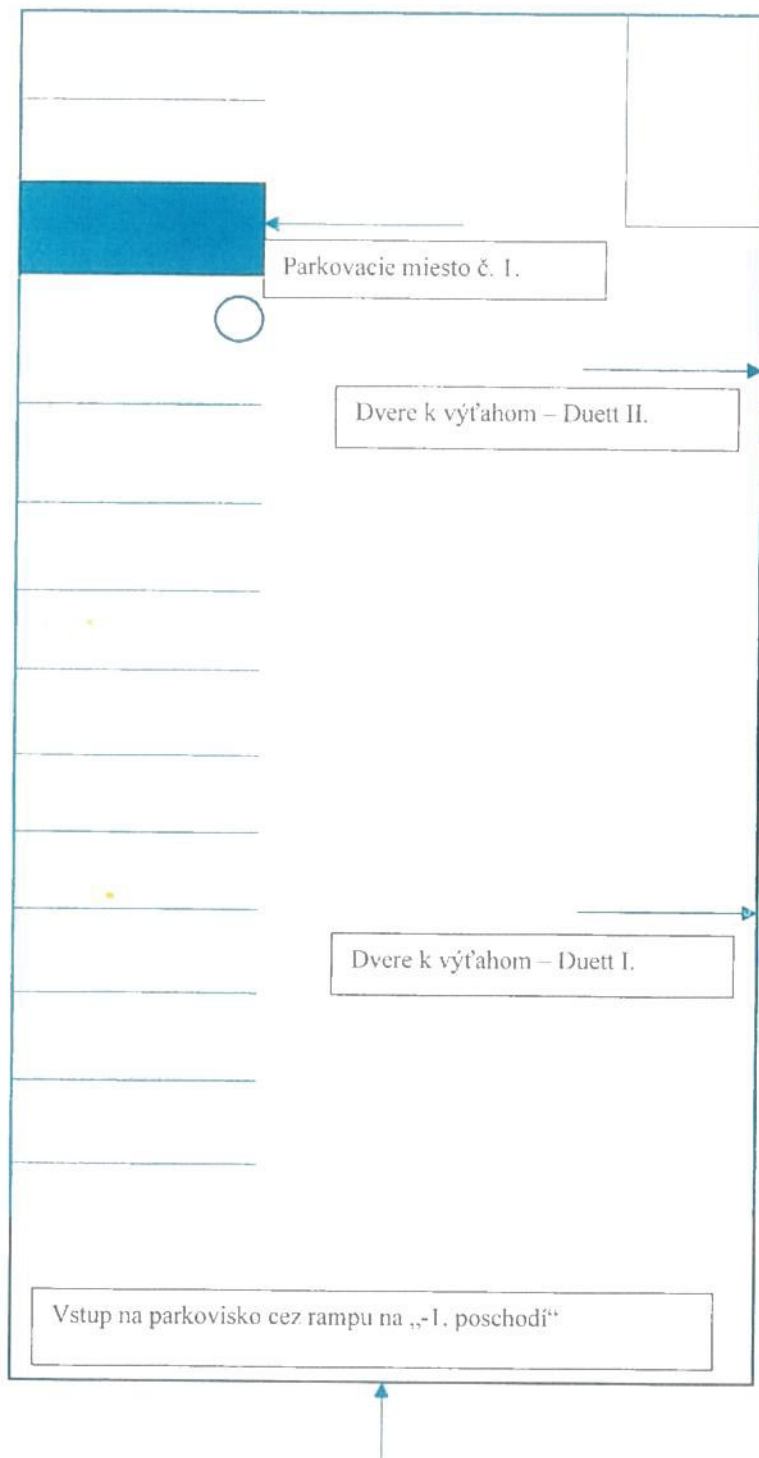
Príloha č. 1. – pôdorys a poloha nebytových priestorov:

Nebytové priestory B27 a B28 sa nachádzajú na 8. podlaží DUETT BUSINESS RESIDENCE – 3B - DUETT II.



Príloha č. 2. – parkovacie miesta:

Parkovacie miesto číslo 1. sa nachádza na „-1. poschodí_“ – označenie parkovacieho miesta: „PRVÁ KOŠICKÁ OBCHODNÁ“



Parkovacie miesto číslo 1. sa nachádza na „-2. poschodí_“ – označenie parkovacieho miesta: „PRVÁ KOŠICKÁ OBCHODNÁ“

