

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 04/2024/JT

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

(ďalej ako „**zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

Obchodné meno:	REA Slovakia s.r.o.
Sídlo:	Južná trieda 125, 040 01 Košice
IČO:	36 196 959
IČ pre DPH/DIČ:	SK 2020046699
Bankové spojenie:	VÚB, a. s., pobočka Košice
Číslo účtu:	SK96 0200 0000 0016 8966 2753
Zapísaný:	v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 42718/V
Konajúci:	Ing. Ľudmila Jurová - splnomocnená na základe Plnomocenstva zo dňa 24.11.2017

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

2. Nájomca:

Obchodné meno:	Železničná spoločnosť Slovensko, a. s.
Sídlo:	Rožňavská 1, 832 72 Bratislava
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Registrácia:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 3497/B
Štatutárny orgán:	predstavenstvo
Zastúpené:	Mgr. Peter Helexa, predseda predstavenstva Mgr. Martin Bahurinský, podpredseda predstavenstva
Osoby splnomocnené -vo veciach technických:	Ing. Jaroslav Takáč, vedúci regionálneho pracoviska Košice, sekcia manažmentu nehnuteľností
IČO:	35 914 939
DIČ:	2021920076
IČ DPH:	SK2021920076
Doplňujúce údaje k DPH:	nájomca je zdaniteľnou osobou podľa § 3 zákona o DPH
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
IBAN:	SK25 0200 0000 0022 3530 4454
SWIFT/BIC:	SUBASKBX
Údaje k DPH:	nájomca je platiteľ DPH
Adresa pre doručovanie písomností:	Železničná spoločnosť Slovensko, a.s., úsek služieb, sekcia manažmentu nehnuteľností, Rožňavská 1, 832 72 Bratislava

(ďalej len „**Nájomca**“),

(spolu ďalej len „**Zmluvné strany**“ alebo jednotliv „**Zmluvná strana**“).

Článok I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v priemyselnom areáli na ul. Južná trieda č. 125 v Košiciach, v katastrálnom území Južné mesto, obec Košice – Juh, okres Košice IV., zapísaných na liste vlastníctva č. 13679 ako budovy súp. č. 1596 nachádzajúce sa na pozemkoch parc. č.: 384/4, 384/21 - 384/29, 384/37 a pozemky parc č. 384/4, 384/5, 384/20 – 384/29, 384/37, 384/59, 384/63, 384/64 a a 387 (ďalej len „**Areál**“).
2. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi a Nájomca prijíma do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v Areáli:

v Administratívnej budove - budova súp. č. 1596 na pozemku parc. č. 384/4 (ďalej len „**Administratívna budova**“), a to:

Poloha	Označenie	Účel využitia	NP a výmera v m ²	
			Administratívne priestory	Spoločné a Sociálne priestory
1. poschodie	2.28	kancelária	20,64	-
1. poschodie	2.27	kancelária	13,36	-
1. poschodie	2.29A	kancelária	18,05	-
1. poschodie	2.21	WC	-	1,42
1. poschodie	2.20	WC	-	1,67
1. poschodie	2.26	kancelária	18,37	-
2. poschodie	300	kancelária	19,88	-
2. poschodie	301	kancelária	7,19	-
2. poschodie	319	predsieň		7,20
2. poschodie	330	kancelária	38,28	-
2. poschodie	322	kancelária	37,66	-
2. poschodie	324	kancelária	19,00	-
2. poschodie	325	kancelária	20,00	-
2. poschodie	325a	kancelária	19,90	-
3. poschodie	420	kancelária	20,00	-
3. poschodie	421	kancelária	20,00	-
			272,33	10,29

(ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“)

Prenajímaná plocha SPOLU: **282,62 m²**.

Pôdorys s vyznačením Predmetu nájmu tvorí *Prílohu č. 1* k tejto zmluve. Vzor Protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu tvorí *Prílohu č. 2* k tejto zmluve.

3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu na účel ich užívania:
 - a) *nebytové priestory vo výmere 272,33. m² ako kancelárie,*
 - b) *nebytové priestory vo výmere 10,29 m² ako WC a predsieň.*

4. Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s nájmom a úhrada za ich poskytovanie Nájomcom a prenájom dvanástich (12) parkovacích miest v Areáli na ul. Južná trieda č. 125 a 123/A v Košiciach na účel parkovania osobného motorového vozidla zamestnancov a klientov Nájomcu. Platba za prenájom vyššie uvedených parkovacích miest je zahrnutá v platbách nájomného podľa čl. III. ods. A) tejto zmluvy.

Článok II. Doba trvania nájmu

1. Nájom sa dojednáva **na dobu určitú, na obdobie jedeného (1) roka** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že Predmet nájmu podľa Čl. I. ods. 2 tejto zmluvy užíval už pred podpisom tejto zmluvy, a to odo dňa protokolárneho odovzdania realizovaného pred podpisom tejto zmluvy do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy bez existencie právneho titulu, za čo sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi odplatu vo výške alikvotného ročného nájomného v zmysle Čl. III. tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej v zmysle Čl. III. ods. C bod 1 tejto zmluvy. Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami súvisiace s nájmom nehnuteľností uvedené v Čl. II. ods. 2 tejto zmluvy, ktoré vznikli odo dňa protokolárneho odovzdania realizovaného pred podpisom tejto zmluvy do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa spravujú ustanoveniami tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi Predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi. Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu podpíšu zástupcovia oboch Zmluvných strán.
4. Dobu nájmu možno predĺžiť dodatkom k tejto zmluve vždy najviac o 12 mesiacov na základe písomnej žiadosti Nájomcu, doručenej Prenajímateľovi najneskôr 3 mesiace pred obdobím, kedy končí doba trvania nájmu tejto zmluvy.

Článok III. Nájomné a ostatné platby

A) Nájomné:

Nájomné za užívanie Nebytových priestorov dohodli Zmluvné strany v nasledujúcej výške:

- | | | |
|----|---|--|
| a) | Nebytové priestory o výmere 272,33 m ² : | 88,00 € / m ² / ročne / bez DPH |
| b) | Nebytové priestory o výmere 10,29 m ² : | 44,00 € / m ² / ročne / bez DPH |

Ročné nájomné SPOLU: 24 417,80 € bez DPH
(slovom: dvadsaťštyritisícštyristosedemnáť EUR a osemdesiat centov)

- c) **Mesačné nájomné SPOLU: 2 034,82 € bez DPH**
(ďalej spolu len „Nájomné“)

B) Služby:

1. Rozsah služieb poskytovaných Prenajímateľom Nájomcovi a výška ich platieb je nasledovná:

- | | | |
|----|--|------------------------------|
| a) | dodávky tepla (mesačný paušál) v Predmete nájmu: | 745,00 € / mesačne / bez DPH |
| b) | elektrická energia: | |

b1) elektrická energia v miestnostiach č. 322, č.324, č.325 a č.325a

91,00 €/mesačne/ bez DPH

b2) elektrická energia, okrem miestností uvedených v bode 1., písm. b1) tohto článku a v miestnostiach č. 2.21 a č. 2.20 **mesačne/bez DPH**, na základe odpočtu na samostatnom merači spotreby a platba za opravy a údržbu elektrických zariadení vypočítaná ako súčin spotrebovaného množstva elektrickej energie a ceny 0,03 € za jeden kWh

b3) elektrická energia v miestnostiach č. 2.29A, č.420 a č. 421- klimatizácia

12,75 € / mesačne / bez DPH

c) odvádzanie zrážkovej vody:

16,10 € / mesačne/bez DPH

d) dodávky studenej vody a stočné:

76,47 € / mesačne/bez DPH

e) evidencia pohybu motorových vozidiel:

86,30 € / mesačne/bez DPH

f) upratovanie spoločných priestorov
v Administratívnej budove:

27,90 €/mesačne/bez DPH

g) likvidácia a zabezpečenie odvozu komunálneho (kancelárskeho) odpadu a triedeného odpadu v zmysle Prílohy č.4:

41,20 € / mesačne/bez DPH

h) ročná servisná prehliadka
klimatizačných zariadení:

17,10 € / mesačne/ bez DPH

(ďalej spoločne len „Služby“)

2. Strážna služba je Nájomcovi poskytovaná v rozsahu podľa platnej zmluvy o poskytovaní strážnej služby uzatvorenej medzi Prenajímateľom a poskytovateľom tejto služby v Areáli.
3. Všetky ďalšie služby (napr. odvoz a likvidácia odpadu zo svojej podnikateľskej činnosti - nadmerný odpad, telekomunikačné služby, upratovanie Predmetu nájmu, prípadne ďalšie) si zabezpečuje Nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady .
4. K platbám Nájomného a platbám za Služby bude pripočítaná zodpovedajúca daň z pridanej hodnoty.

C) Platobné podmienky:

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prvá fakturácia bude vystavená dňom predchádzajúcim dňu účinnosti zmluvy (prvý nájom – ako nájom platený pozadu, v zmysle ods. A) a ods. B), bod 1. tohto článku zmluvy). Faktúra bude vystavená za obdobie, odo dňa protokolárneho odovzdania priestorov do užívania do dňa predchádzajúceho dňu nadobudnutia účinnosti zmluvy, dátum dodania služby bude rovnaký ako deň vystavenia faktúry, splatnosť faktúry bude 25 dní odo dňa jej vystavenia. Ďalšia faktúra (v poradí druhá faktúra) za nájom (v zmysle ods. A) a ods. B), bod 1. tohto článku zmluvy), bude vystavená najneskôr do 15 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy (v zmysle Čl. VIII, bod.1- účinnosť zmluvy), za príslušný kalendárny mesiac, resp. alikvotnú časť kalendárneho mesiaca.
2. Nájomné podľa ods. A) písm. c) tohto článku bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom vždy mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške 2 034,82 € bez DPH (slovom dvetisíctridsaťštyri EUR a osemdesiatdva centov) bez DPH . Splatnosť faktúry je 25 dní odo dňa jej vystavenia.
3. Nájomné za služby podľa ods. B), bod 1., písm. a), b1), b3), c) až h) tohto článku bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom vždy mesačne najneskôr

- do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške 1 113,82 € bez DPH (slovom tisícstotrinásť EUR a osemdesiatdva centov) bez DPH. Splatnosť faktúry je 25 dní odo dňa jej vystavenia.
4. Nájomné za služby podľa ods. B), bod 1., písm. b2) tohto článku bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom vždy mesačne pozadu najneskôr do 15. dňa odo dňa príslušného kalendárneho mesiaca, ktorú Prenajímateľ vystaví Nájomcovi po doručení faktúry od dodávateľov týchto služieb. Splatnosť faktúry je 25 dní odo dňa jej vystavenia.
 5. Prenajímateľ bude uskutočňovať aj ročné vyúčtovanie skutočnej spotreby za dodávky služieb (elektrickej energie podľa ods. B) bod 1. písm. b2) a dodávky tepla podľa ods. B) bod 1. písm. a)) tohto článku Zmluvy najneskôr do 15.02. nasledujúceho roka. V prípade obdržania opravnej faktúry po uvedenom termíne od dodávateľa tejto služby, Prenajímateľ vystaví opravnú faktúru. Vyúčtovanie preplatku, resp. nedoplatku Prenajímateľ uskutoční na základe faktúry so splatnosťou 15 dní od jej vystavenia. Vyúčtovanie preplatku/ nedoplatku za dodávku tepla a/alebo elektrickej energie, ktorého výsledok bude do 3,32 €, Prenajímateľ nebude vystavovať vyúčtovaciu faktúru a výsledok vyúčtovania sa považuje za vysporiadaný.
 6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť Nájomné vždy o mieru inflácie vyhlasovanú Štatistickým úradom SR alebo iným orgánom, na ktorého prejde právomoc vyhlasovať mieru inflácie pre územie Slovenskej republiky; takéto zvýšenie Nájomného bude účinné vždy od 1. januára príslušného kalendárneho roka, a to o mieru inflácie vyhlásenej za predchádzajúci kalendárny rok (t.j. prvé zvýšenie bude od 01.01.2025, a to o mieru inflácie za rok 2024). V prípade, ak by bol v budúcnosti tento ukazovateľ zrušený, bude Prenajímateľ jednostranne oprávnený zvýšiť Nájomné v rozsahu zvýšenia iného indexu rastu cien, ktorý nahradí jadrovú infláciu, určenú Štatistickým úradom SR v čase uzavretia tejto zmluvy.
 7. Nájomca vyslovene súhlasí, že v prípade zvýšenia cien poskytovaných Služieb, resp. pri zmenách regulácie cien za poskytované Služby zo strany ich dodávateľov do Areálu, budú tieto premietnuté vo faktúrach Prenajímateľa odo dňa ich účinnosti. Rovnaký postup bude uplatnený v prípade zmeny sadzieb DPH, vyvolaných zmenou zákona o DPH.
 8. Záväzok Nájomcu uhradiť platby podľa tejto zmluvy sa považuje za splnený pripísaním príslušnej platby na účet Prenajímateľa v peňažnom ústave a na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
 9. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca po podpísaní Protokolu a odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu zástupcami obidvoch Zmluvných strán zaplatí Prenajímateľovi na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry so splatnosťou pätnásť (15) dní odo dňa jej vystavenia bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet Prenajímateľa, sumu **vo výške 11 456,00 € ako depozit (finančnú zábezpeku)**, ktorý v prípade ukončenia nájomného vzťahu medzi Prenajímateľom a Nájomcom podľa tejto zmluvy Prenajímateľ vráti Nájomcovi najneskôr do 20 pracovných dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu, spôsobom bezhotovostného prevodu peňažných prostriedkov na účet Nájomcu, ak nebude dohodnuté inak. V prípade, ak ku dňu ukončenia nájomného vzťahu bude mať Prenajímateľ voči Nájomcovi pohľadávky vzniknuté z titulu dlžného Nájomného, platieb za poskytnuté Služby alebo iné pohľadávky vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou, je Prenajímateľ oprávnený na úhradu svojich pohľadávok voči Nájomcovi započítať si dlžné Nájomné alebo iné dlžné platby z depozitu uhradeného Nájomcom podľa tohto bodu.
 10. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou Nájomného alebo platieb za Služby vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý aj začatý deň omeškania, nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

11. Prenajímateľ so sídlom v Slovenskej republike sa zaväzuje uvádzať na vystavenej faktúre čísla bankových účtov, ktoré sú zverejnené v zozname na webovom sídle Finančného riaditeľstva SR (ďalej len „zoznam FR SR“). V prípade, že Nájomca uhradí celkovú hodnotu faktúry na bankový účet uvedený na faktúre Prenajímateľa, ktorý ale nebol zverejnený v zozname FR SR a následne správca dane bude požadovať od Nájomcu ručenie za DPH, Prenajímateľ sa zaväzuje z titulu náhrady škody uhradiť Nájomcovi túto DPH v plnej výške do 10 (desať) dní od doručenia jej vyúčtovania Prenajímateľovi. Podkladom k vyúčtovaniu je fotokópia rozhodnutia správcu dane a doklad o jej úhrade. Nájomca sa z titulu oznamovacej povinnosti bankových účtov rovnako zaväzuje postupovať v súlade s platnou daňovou legislatívou.
- V prípade, že Nájomca nedodrží lehotu splatnosti faktúry podľa tohto bodu z dôvodu, že Prenajímateľ nezverejnil svoj bankový účet uvedený na faktúre v zozname FR SR podľa platného zákona o DPH, Prenajímateľ nemá nárok na úrok z omeškania z titulu oneskorenej úhrady. Nájomca zároveň môže fakturovať Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % zo sumy uhradenej Nájomcom za Prenajímateľa za každý deň omeškania Prenajímateľa s povinnosťou voči správcovi dane podľa prvej vety, ak toto plnenie uhradil za Prenajímateľa Nájomca, pričom Prenajímateľ sa na účely tejto vety dostane do omeškania dňom nasledujúcim po dni, kedy Nájomca uhradil správcovi dane Prenajímateľa toto predmetné plnenie za Prenajímateľa až do dňa zaplatenia (t. j. pripísania na účet) Nájomcovi Nájomcom poskytnuté plnenie za Prenajímateľa. Pre vylúčenie pochybností, zaplatenie zmluvnej pokuty neobmedzuje právo Nájomcu domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením povinností zabezpečených zmluvnou pokutou a to v celom rozsahu vzniknutej škody (i nad rámec výšky zmluvnej pokuty).

Článok IV. Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel. Nájomca prehlasuje, že si Predmet nájmu pred dňom podpísania tejto zmluvy prezrel fyzickou obhliadkou a že Predmet nájmu je ku dňu podpísania tejto zmluvy v stave spôsobilom na ich užívanie na dohodnutý účel nájmu.
2. Ak nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, Nájomca nie je oprávnený prenechať Nebytové priestory alebo akúkoľvek ich časť do podnájmu alebo inak umožniť ich užívanie alebo užívanie akejkoľvek ich časti tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný v Predmete nájmu vykonávať bežnú údržbu, vrátane drobných opráv na vlastné náklady. Za bežnú údržbu a drobné opravy sa považuje údržba a opravy tak, ako sú uvedené v *Prílohe č. 3* tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu väčších opráv v Predmete nájmu a umožniť mu vykonanie týchto a iných opráv, v opačnom prípade Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti a nemá nároky, ktoré by mu prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel.
5. Nájomca nie je oprávnený v Predmete nájmu vykonávať stavebné úpravy presahujúce rámec bežnej údržby bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný dodržiavať v Predmete nájmu a v celom Areáli povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov v oblasti ochrany životného prostredia, majetku, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za celkové zabezpečenie protipožiarnej ochrany Predmetu nájmu v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacich predpisov. Pri vykonávaní činností podľa tohto bodu je Nájomca povinný počínať si tak, aby nedochádzalo k žiadnym obmedzeniam činnosti, prevádzky alebo užívania nebytových priestorov Prenajímateľom alebo iných nájomcov v Areáli.

7. Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať v Predmete nájmu a v celom Areáli čistotu a poriadok predovšetkým v zmysle príslušných právnych predpisov o hygiene.
8. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi po predchádzajúcej výzve prístup do Predmetu nájmu za prítomnosti Nájomcu alebo ním poverenej osoby na kontrolu stavu, spôsobu a účelu využívania Predmetu nájmu ako aj ich ukázania prípadným záujemcom o ich prenájom. Prenajímateľ bude vykonávať práva podľa tohto bodu primeraným spôsobom. Nájomca sa zaväzuje odovzdať Prenajímateľovi v zapečatenej obálke 1 kľúč od každých dverí v Predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený použiť kľúče len v prípade hroziaceho nebezpečenstva alebo už vzniku mimoriadnej udalosti. O tomto použití je povinný bezodkladne informovať Nájomcu.
9. Nájomca je povinný, ak nebude písomne dohodnuté inak, ku dňu ukončenia nájmu Predmet nájmu vypratať, uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu s výnimkou ponechania uskutočnených a Prenajímateľom odsúhlasených stavebných úprav, ak nebolo dohodnuté ich odstránenie, odstrániť všetky reklamné nápisy a informačné tabule, ktoré kdekoľvek v Areáli, na oplotení Areálu alebo v budovách Areálu umiestnil a protokolárne Predmet nájmu odovzdať poverenému pracovníkovi Prenajímateľa. V prípade nesplnenia povinností podľa tohto bodu tak urobí Prenajímateľ na náklady Nájomcu. Nájomca nezodpovedá za opotrebovanie Nebytových priestorov zvyčajným a bežným používaním s ohľadom na dĺžku nájmu.
10. V prípade, ak Nájomca ku dňu skončenia nájmu alebo v posledný deň Prenajímateľom písomne určenej dlhšej lehoty na vypratanie a odovzdanie Predmetu nájmu, ak ním bola určená, Predmet nájmu nevypratá a/alebo protokolárne neodovzdá Prenajímateľovi, Prenajímateľ je oprávnený bez ďalšieho:
 - a) otvoriť Nebytové priestory, vstúpiť do Predmetu nájmu, vykonať súpis hnuiteľných vecí, ktoré sa v Predmete nájmu nachádzajú a všetky hnuiteľné veci tam sa nachádzajúce premiestniť do iných priestorov, ponechať ich v Predmete nájmu alebo ich uložiť na uskladnenie u tretej osoby,
 - b) odo dňa nasledujúceho po dni skončenia nájmu alebo uplynutím Prenajímateľom písomne určenej dlhšej lehoty na vypratanie a odovzdanie Predmetu nájmu, prerušiť Nájomcovi poskytovanie Služieb, vrátane možnosti zablokovat' prístup motorových vozidiel Nájomcu do Areálu.
11. Za užívanie Predmetu nájmu alebo ktorejkoľvek jeho časti po dni skončenia nájmu alebo po uplynutí Prenajímateľom písomne určenej dlhšej lehoty na vypratanie a odovzdanie Predmetu nájmu, ak ním bola určená, je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi ako náhradu za užívanie Nebytových priestorov sumu vo výške 125,00 € za každý aj začatý deň užívania Nebytových priestorov alebo ich časti. Za užívanie Predmetu nájmu sa na účely tohto bodu 11. považuje, ak sa Nájomca v Predmete nájmu zdržiava, hoci aj občas a/alebo v prípade, ak Nájomca ponechal v Predmete nájmu hnuiteľné veci v súlade s bodom 10. písm. a) tohto článku.
12. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady, ktoré Prenajímateľovi vznikli v súvislosti s premiestnením vecí Nájomcu do iných priestorov a/alebo ich uložením u tretej osoby podľa bodu 10 písm. a) tohto článku.
13. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škodu vzniknutú v dôsledku postupu Prenajímateľa v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, prípadnú vzniknutú škodu znáša v celom rozsahu Nájomca.
14. Nájomca je oprávnený umiestniť obchodný názov, logo svojej spoločnosti, informačné tabule, rôzne iné reklamy ako aj rôzne zariadenia (napr. klimatizačnú jednotku, satelit, zariadenie na dátovú komunikáciu, telekomunikačné zariadenie alebo iné obdobné zariadenia týkajúce sa alebo potrebné na prevádzkovanie podnikateľskej činnosti Nájomcu a pod.) kdekoľvek v Areáli, na akejkoľvek nehnuteľnosti v Areáli len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa

a súhlasných stanoviskách príslušných orgánov, ak sa vyžadujú. V opačnom prípade je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 330,- € za každé porušenie tejto povinnosti a v prípade vzniku škody na strane Prenajímateľa z dôvodu porušenia týchto povinností Nájomcom uhradiť túto škodu Prenajímateľovi v plnej výške, bez ohľadu na zmluvnú pokutu dohodnutú v tomto bode. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo odstrániť neodsúhlasené označenia podľa tohto bodu na náklady Nájomcu.

15. Nájomca je povinný v prípade zásahov alebo rozšírenia pôvodného stavu elektrických zariadení v Predmete nájmu, ktoré uskutočnil na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť zabezpečovať odborné prehliadky rozšírených elektrických zariadení v Predmete nájmu. Nájomca je rovnako povinný na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť zabezpečovať odborné prehliadky prenosných a ručných elektrických zariadení vnesených do Predmetu nájmu.
16. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku Prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky Nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
17. Nájomca nemôže práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo s ňou súvisiace postúpiť alebo previesť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
18. Nájomca vyhlasuje a zaručuje Prenajímateľovi, že si vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečí všetky potrebné povolenia a súhlasné stanoviská príslušných orgánov štátnej správy, resp. územnej samosprávy potrebné na užívanie Predmetu nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu. V prípade, ak ho Prenajímateľ o to požiada, je Nájomca povinný splnenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety preukázať Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.
19. Nájomca sa zaväzuje a zaručuje Prenajímateľovi, že najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, bude v príslušnom obchodnom registri, v ktorom je Nájomca zapísaný, vymazané sídlo/miesto podnikania Nájomcu: Južná trieda 125, 040 01 Košice, ak bolo na tejto adrese zriadené.
20. Nájomca sa zaväzuje oboznámiť sa so Zásadami ochrany osobných údajov, ktoré Prenajímateľ uvádza na webovej internetovej stránke <https://www.reask.sk/sk/kontakt> v časti „Vyhlásenie - zákazníci“ a oboznámiť s ich obsahom svojich zamestnancov ako aj akékoľvek iné dotknuté osoby, ktorých osobné údaje poskytne Prenajímateľovi, a to ešte pred prvým poskytnutím osobných údajov dotknutých osôb Prenajímateľovi, akoukoľvek formou. Nájomca je povinný poskytovať Prenajímateľovi iba úplné, správne, aktuálne a pravdivé osobné údaje dotknutých osôb (najmä štatutárnych orgánov a kontaktných osôb) v zmysle ustanovení nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane osobných údajov (GDPR) a oznámiť mu bez zbytočného odkladu akékoľvek ich zmeny a aktualizácie.

Článok V.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívanie Predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou a účelom nájmu a umožniť Nájomcovi, jeho zamestnancom a klientom prístup k Predmetu nájmu.
2. Ak nie je v tejto zmluve uvedené inak, Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi riadne plnenie Služieb a zaistí odstránenie závad spojených s ich poskytovaním. Bežnú údržbu týkajúcu sa dodávky Služieb zaistí Nájomca. Prenajímateľ je oprávnený poskytovanie Služieb obmedziť alebo prerušiť v nevyhnutnom rozsahu:
 - a) pri vzniku a odstraňovaní náhlych havárií a porúch na zariadeniach slúžiacich na dodávku Služieb,

- b) pri ohrození života, zdravia alebo majetku,
 - c) pri vykonávaní plánovaných rekonštrukcií, opráv alebo údržby; v tomto prípade je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi dôvod a dobu prerušenia aspoň 14 dní vopred, ak nebude dohodnutá iná doba,
 - d) pri prerušení dodávok Služieb zo strany ich dodávateľov do Areálu.
3. Prenajímateľ je povinný bezodkladne informovať nájomcu o všetkých odstávkach alebo prerušeniach poskytovaných služieb spojených s nájmom, o ktorých má Prenajímateľ vedomosť.
4. V prípade, ak je pre Nájomcu nevyhnutná nepretržitá dodávka Služieb, je Nájomca povinný na svoje náklady zabezpečiť a udržiavať náhradný zdroj pre dodávky Služieb a tento náhradný zdroj používať, pokiaľ pôvodná dodávka Služieb bude obmedzená alebo prerušená.
5. Ak prerušenie alebo obmedzenie dodávok Služieb z dôvodov podľa bodu 2. písm. a), b), d) trvá dlhšie ako 48 hodín od prerušenia alebo obmedzenia a v prípade podľa bodu 2. písm. c) dlhšie, než bolo Prenajímateľom Nájomcovi oznámené alebo Zmluvnými stranami dohodnuté a Nájomca môže z týchto dôvodov využívať Predmet nájmu na dohodnutý účel len **v obmedzenom rozsahu** alebo ak Nájomca môže preukázateľne využívať Predmet nájmu na dohodnutý účel len v obmedzenom rozsahu z iných dôvodov na strane Prenajímateľa než podľa bodu 2. tohto článku, má Nájomca nárok na primeranú zľavu z Nájomného, ak o to písomne požiadal Prenajímateľa bez zbytočného odkladu po tom, ako táto skutočnosť nastala, a to vo výške 3% z mesačného Nájomného za každý aj začatý deň trvania prerušených alebo obmedzených dodávok Služieb alebo obmedzenej možnosti užívať Nebytové priestory po uplynutí 48 hodín od prerušenia alebo obmedzenia dodávok Služieb. Nájomca nebude mať nárok na zľavu z Nájomného, ak písomne nepožiadala Prenajímateľa o poskytnutie zľavy do 1 mesiaca odo dňa písomného oznámenia Prenajímateľovi o prerušení/obmedzení dodávok Služieb, resp. obmedzenej možnosti Predmet nájmu užívať.
6. Ak Nájomca **vôbec nemôže** z dôvodu prerušenia alebo obmedzenia dodávok Služieb podľa bodu 2. písm. a) až d) tohto článku alebo z iných dôvodov na strane Prenajímateľa využívať Nebytové priestory na dohodnutý účel, nie je povinný v prípade podľa bodu 2. písm. a), c) a d) od prvého dňa nasledujúceho po uplynutí 48 hodín od prerušenia alebo obmedzenia dodávok Služieb a v prípade podľa bodu 2. písm. c) tohto článku od prvého dňa nasledujúceho po poslednom dni Prenajímateľom oznámenej doby prerušenia alebo obmedzenia dodávok Služieb, platiť Nájomné a platby za Služby, a to až do uplynutia posledného dňa takto prerušenej alebo obmedzenej dodávky Služieb.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosti nachádzajúce sa v Areáli sú poistené proti príslušným poistným udalostiam a že riadne platí poistné.
8. Všetko, čo výslovne neposkytuje v súlade s touto zmluvou Prenajímateľ, je povinný si zabezpečiť Nájomca na vlastné náklady.
9. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škodu na hnuťelných veciach vnesených Nájomcom do Predmetu nájmu a do Areálu, spôsobenú ich stratou, zničením alebo poškodením v dôsledku krádeže, lúpeže, iným zavinením Nájomcu alebo tretej osoby. Pre tieto prípady Prenajímateľ odporúča Nájomcovi vykonať s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa potrebné bezpečnostné opatrenia a poistiť hnuťelný majetok vnesený do Predmetu nájmu, resp. do Areálu.
10. Prenajímateľ je povinný udržiavať stavbu v požadovanom stavebnotechnickom stave a zistené prevádzkové nedostatky včas odstraňovať údržbou stavby.
11. Prenajímateľ musí dbať, aby stavba nevytvárала nebezpečenstvo požiaru a neohrozovala hygienu.

12. Prenajímateľ je povinný udržiavať technické systémy budovy a ostatné prevádzkové vybavenie stavby vo funkčnom stave.
13. Prenajímateľ je povinný dodržiavať režim pravidelných kontrol určených prevádzkovou dokumentáciou, technickými predpismi, prevádzkovými poriadkami stavieb a návodmi výrobcov stavebných výrobkov a včas zabezpečiť plánované kontrolné prehliadky nosných konštrukcií stavby a technických systémov budovy a revízie, údržbu, opravy a výmenu vyhradených technických zariadení.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú je zmluva uzatvorená
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - c) zánikom predmetu nájmu, zánikom právnickej osoby, ak nemá právneho nástupcu,
 - d) odstúpením od zmluvy v zákonom stanovených prípadoch,
2. Túto zmluvu môže Prenajímateľ vypovedať z dôvodov podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zákon“), pričom výpovedná lehota je pri výpovedi z dôvodov podľa § 9 ods. 2 písm. c) až f), h) a i) Zákona 3 - mesačná a pri výpovedi z dôvodu podľa § 9 ods. 2 písm. a), b) a g) Zákona je 1 - mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Túto zmluvu môže Nájomca vypovedať z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zákon“), pričom výpovedná lehota je 3 - mesačná.
4. V prípade podstatného porušenia zmluvných povinností Nájomcu, ako je najmä
 - a) nezaplatenie depozitu podľa čl. III. ods. C) bod 9. v lehote splatnosti,
 - b) neuhradenie Nájomného alebo platieb za Služby viac než 30 dní po lehote splatnosti,
 - c) prenechanie Nebytových priestorov alebo ich časti do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ak sa podľa tejto zmluvy vyžaduje,

môže Prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom oznámení a poskytnutí dodatočnej lehoty na plnenie Nájomcovi od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia oznámenia o odstúpení Nájomcovi. Ku dňu účinnosti odstúpenia dochádza k zániku tejto zmluvy, čím nie je dotknutá povinnosť Nájomcu uhradiť Prenajímateľovi všetky záväzky vzniknuté na základe tejto zmluvy do dňa odstúpenia.

5. Účinky doručenia odstúpenia, výpovede alebo iných písomných listín podľa tejto zmluvy nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede, odstúpenia alebo písomnej listiny, zásielku v odbernej lehote neprevezme alebo jej prevzatie odmietne či zmarí; výpoveď, odstúpenie alebo iná písomná listina sa považuje za doručенú v posledný deň uloženia zásielky na pošte.

Článok VII. Doručovanie korešpondencie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, oznámenia, resp. informácie podľa ustanovení tejto zmluvy (ďalej len „**Korešpondencia**“) vyhotovené v písomnej forme prípadne zachytené na inom hmotnom nosiči, si budú navzájom doručovať osobne, poštou, kuriérom alebo prostredníctvom elektronickej pošty (e-mail). Akékoľvek písomnosti týkajúce sa skončenia trvania tejto zmluvy budú doručované *len prostredníctvom pošty, osobne alebo kuriérom*.

2. Pri osobnom doručovaní Korešpondencie sa Korešpondencia považuje za doručenie okamihom, keď si Zmluvné strany prostredníctvom oprávnených osôb vzájomne písomne potvrdia jej doručenie.
3. Doručovaním prostredníctvom pošty sa rozumie doručenie Korešpondencie doporučenou poštou alebo doručenie kuriérom na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane. Za deň doručenia Korešpondencie sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú Korešpondenciu prevziať, alebo v ktorý márne uplynie najmenej týždňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou Zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
4. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídiel zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená Zmluvnej strane pred odosielaním Korešpondencie.
5. Pri doručovaní prostredníctvom doručovateľa – kuriérskej služby sa Korešpondencia považuje za doručenie momentom prevzatia tejto písomnosti druhou zmluvnou stranou – príjemcom. V prípade neúspešnosti takejto formy doručenia sa bude považovať za moment doručenia tretí deň po vykonaní prvého pokusu o doručenie, pričom vykonanie pokusu o doručenie sa preukáže vyhlásením doručovateľa – kuriérskej služby.
6. Korešpondencia doručovaná prostredníctvom elektronických prostriedkov sa považuje za doručenie momentom, keď zmluvná strana - odosielateľ obdrží správu o tom, že takáto Korešpondencia bola odoslaná druhej zmluvnej strane – príjemcovi.
7. Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie Korešpondencie, ak jej druhá Zmluvná strana neoznámila zmenu svojej korešpondenčnej adresy alebo e-mailovej adresy.
8. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, ak sa na tomto mieste Zmluvná strana v čase doručenia zdržuje.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými osobami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o slobode informácií“). O nadobudnutí účinnosti zmluvy je Nájomca povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa na jeho emailovú adresu.
2. Zmluvné strany týmto berú na vedomie, že nájomca je povinnou osobou v zmysle zákona o slobode informácií a vzhľadom na uvedené zmluvu po podpise zverejní. Nájomca je povinný bezodkladne po zverejnení informovať o tejto skutočnosti Prenajímateľa.
3. Povinnosti Nájomcu podľa čl. IV. bod 11. a 12. trvajú aj po skončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy.

4. Vzťahy medzi účastníkmi tejto zmluvy sa riadia touto zmluvou a právnym poriadkom Slovenskej republiky, predovšetkým ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v platnom znení. Nároky na náhradu škody upravené touto zmluvou, ako aj ostatné právne vzťahy vznikajúce v súvislosti s touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade sporu vzniknutého v súvislosti s touto zmluvou, vrátane jej porušenia, ukončenia, neplatnosti a nárokov na náhradu škody, je daná právomoc slovenského súdu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Zmeny a dodatky k tejto zmluve sa môžu uskutočniť len po vzájomnej dohode obidvoch Zmluvných strán, písomnou formou a musia byť podpísané obidvoma Zmluvnými stranami. Zmena bankových údajov je možná iba na základe písomného oznámenia zmluvných strán, pričom takéto oznámenie musí byť podpísané štatutármi tej zmluvnej strany, ktorá zmenu údajov oznamuje druhej zmluvnej strane.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ako aj zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov prijali primerané technické a organizačné opatrenia na zabezpečenie spracúvania osobných údajov len na konkrétny účel, s dôsledným uplatnením zásady minimalizácie množstva získaných osobných údajov a rozsahu ich spracúvania, doby uchovávania a dostupnosti osobných údajov.
8. Informácia o ochrane osobných údajov v Železničnej spoločnosti Slovensko, a.s. (ZSSK) určená zmluvným partnerom spoločnosti, ich zamestnancom a zástupcom je dostupná na webovej adrese: <http://www.zssk.sk/ochrana-osobnych-udajov/>, o čom zmluvný partner ZSSK je povinný informovať dotknuté osoby.
9. Železničná spoločnosť Slovensko, a.s. netoleruje akúkoľvek formu korupcie a zaväzuje sa konať v súlade so schváleným Protikorupčným programom: <http://www.zssk.sk/protikorupcny-program/>. Zmluvná strana sa zaväzuje s Protikorupčným programom oboznámiť a postupovať v súlade s ním.
10. Zmluva je vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch, z toho 1 (jeden) rovnopis obdrží prenajímateľ a 2 (dve) rovnopisy nájomca.
11. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
 - Príloha č. 1: *Pôdorys Nebytových priestorov*
 - Príloha č. 2: *Vzor protokolu o odovzdaní a prevzatí Nebytových priestorov*
 - Príloha č. 3: *Bežná údržba v Nebytových priestoroch*
 - Príloha č. 4: *Likvidácia a zabezpečenie odvozu komunálneho (kancelárskeho) odpadu a triedeného odpadu*
 - Príloha č. 5: *Súhlas so zasielaním elektronickej faktúry*
 - Príloha č. 6: *Splnomocnenie zo dňa 24.11.2017 pre Ing. Ľudmilu Jurovú*

- Nasleduje podpisová strana -

**Podpisová strana k ZMLUVE
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 04/2024/JT**

V Košiciach, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Ľudmila Jurová
*splnomocnená na základe Plnomocenstva
zo dňa 24.11.2017*
REA Slovakia s.r.o.

.....
Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.
Mgr. Peter Helexa
predseda predstavenstva

.....
Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.
Mgr. Martin Bahurinský
podpredseda predstavenstva