

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Táto Zmluva o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“) je uzavretá v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o NP“) medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

PRENÁJÍMATEĽ

Obchodné meno: **PANORÁMA INVEST, a.s.**
Sídlo: Borská 6, 841 04 Bratislava – mestská časť Karlova Ves
IČO: 35 802 031
DIČ: 2020223777
IČ DPH: SK2020223777
Zapísaný v: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 2617/B
Zastúpený: Ing. Pavol Ondriš, predseda predstavenstva
Bankový kontakt: Banka: Tatra banka, a.s.
SWIFT: TATRSKBXXX
IBAN: SK33 1100 0000 0026 2400 6565
E-mail: [REDACTED]
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA

Názov: **Mestský parkovací systém, spol. s r.o.**
Sídlo: Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
IČO: 35 738 880
DIČ: 2020270010
IČ DPH: SK2020270010
zapísaný: V Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 16570/B
zastúpený: Ing. Mário Slivka, konateľ
Bankový kontakt: Banka: Československá obchodná banka, a.s.
SWIFT: CEKOSKBX
IBAN: SK96 7500 0000 0040 0794 5101
E-mail: asistent@mepasys.sk

(ďalej len „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca (ďalej spolu len ako „Zmluvné strany“ a každý samostatne ako „Zmluvná strana“) sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy v nasledovnom znení:

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1.** Predmetom tejto Zmluvy je na jednej strane záväzok Prenajímateľa prenechať a odovzdať Nájomcovi do užívania Predmet nájmu špecifikovaný v bode 2.2. Zmluvy a na strane druhej záväzok Nájomcu prevziať do užívania Predmet nájmu a za tento platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné, a to za podmienok stanovených ďalej v tejto Zmluve.
- 1.2.** Predmetom tejto Zmluvy je tiež:
 - a)** záväzok Prenajímateľa zabezpečovať plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené a záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi úhradu za poskytovanie týchto služieb, alebo umožniť Nájomcovi zabezpečiť si vo vlastnom mene dodávku služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené; a.

- b) ďalšie záväzky Zmluvných strán súvisiace s nájmom Predmetu nájmu predpokladané touto Zmluvou.

2. PREDMET NÁJMU

2.1. Predmetom nájmu v zmysle tejto Zmluvy je:

- nebytový priestor špecifikovaný v bode 2.2. Zmluvy, nachádzajúci sa v nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa, zapísanej v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky na liste vlastníctva č. 2902 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, okres Bratislava IV, obec Bratislava - mestská časť Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, a to konkrétne stavba súp. č. 2999, druh stavby: Iná budova, popis stavby: stavba, postavená na parcelách i.) par. reg. „C“ KN, parc. č. 250/ 3, o výmere 1176 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a ii.) par. reg. „C“ KN, parc. č. 250/ 7, o výmere 46 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (právny vzťah k tejto parcele je evidovaný na liste vlastníctva č. 3443) (ďalej len „**Budova**“),

Stavba špecifikovaná v predchádzajúcej vete sa nachádza na adrese Borská 6, 841 04 Bratislava – mestská časť Karlova Ves.

2.2. Nebytový priestor, ktorý tvorí Predmet nájmu, je:

- a) miestnosť č. 208/1, nachádzajúca sa na prvom nadzemnom podlaží v Budove, o výmere podlahovej plochy 51,5 m² (ďalej len „**Miestnosť č. 208**“ alebo len „**Nebytový priestor**“).

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Účel nájmu, pre ktorý Nájomca Nebytový priestor užíva, je medzi Zmluvnými stranami dohodnutý výlučne na vykonávanie činnosti v rozsahu predmetu podnikania Nájomcu.
- 3.2. Užívanie Nebytového priestoru na akýkoľvek iný účel ako je uvedený v bode 3.1. Zmluvy je možné výlučne s vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa.

4. NÁJOMNÉ

- 4.1. Výška nájomného za prenájom Nebytového priestoru bola vzájomnou dohodou zmluvných strán stanovená na **14 EUR** (slovom štrnásť eur) **bez dane z pridanej hodnoty** (ďalej len „**DPH**“) za každý (aj začatý) 1 m² prenajatej plochy Nebytového priestoru mesačne. V zmysle predchádzajúcej vety predstavuje mesačné nájomné za Nebytový priestor sumu **721 EUR** (slovom sedemstodvadsaťjeden eur) **bez DPH** (ďalej len „**Nájomné**“).
- 4.2. V Nájomnom za nebytový priestor je zahrnutý preddavok za služby spojené s užívaním Nebytového priestoru a používanie spoločných priestorov.
- 4.3. Na Nájomné bude uplatnená DPH v zmysle príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 4.4. Nájomné je Nájomca povinný uhradiť vopred do 15. (pätnásteho) dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktoré sa Nájomné platí, a to na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 4.5. Na Nájomné vystaví Prenajímateľ Nájomcovi faktúru. Prenajímateľom vystavená faktúra bude vystavená vždy do **1. (prvého)** dňa v mesiaci, za ktorý sa Nájomné platí a musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle ust. § 71 zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení (ďalej len „**Zákon o DPH**“).
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Nájomca dostane do omeškania s platbou ktorejkoľvek sumy Nájomného, má Prenajímateľ právo požadovať od neho zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % (päť stotín percenta) z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania až do úplného zaplatenia. Týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody v plnom rozsahu.
- 4.7. V prípade, ak Nájomcovi vznikne povinnosť platiť Nájomné v priebehu kalendárneho mesiaca, Nájomca je povinný zaplatiť Nájomné za tento prvý neúplný kalendárny mesiac pomerne znížené v alikvotnej časti pripadajúcej na počet dní trvania nájmu v mesiaci, v ktorom vznikla povinnosť platiť Nájomné, a

to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

- 4.8. Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa jeho účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 (desiatich) kalendárnych dní odo dňa kedy táto zmena nastala. V opačnom prípade Nájomca v plnej výške zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Prenajímateľovi vznikla a nezbavuje ho povinnosti platiť Nájomné riadne a včas aj keď faktúra obsahuje nesprávne fakturačné údaje.
- 4.9. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený výšku Nájomného upravovať jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Oznámenie vyhotovené Prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky Nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky Nájomného a samotnej upravenej sumy dojednanej výšky Nájomného. Od oznámenie upravenej výšky Nájomného je Nájomca povinný platiť takto zvýšené Nájomné.

5. KAUCIA

- 5.1. Nájomca je povinný zložiť na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy kauciu vo výške **721 EUR** (slovom sedemstodvadsaťjeden eur) **bez DPH** (ďalej len „Kaucia“), a to do 3 (troch) kalendárnych dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy obidvomi Zmluvnými stranami. Kaucia zostáva po celú dobu trvania nájomného vzťahu v dispozícii Prenajímateľa. Ak nebude Kaucia zložená riadne a včas je to dôvod na zrušenie tejto Zmluvy odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa.
- 5.2. Prenajímateľ je oprávnený použiť Kauciu pre započítanie pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi, spočívajúcich najmä v nárokoch na úhradu dlžného Nájomného, na náhradu nákladov na odstránenie poškodení a závad spôsobených Nájomcom v Predmete nájmu, v nárokoch na úhradu úrokov z omeškania pri omeškaní Nájomcu so zaplatením platieb podľa tejto Zmluvy a týchto podmienok, na úhradu poplatkov a nárokov na zaplatenie zmluvnej pokuty ako aj na uhradenie ďalších nárokov Prenajímateľa, vrátane nárokov na náhradu škody, ktoré vznikli Prenajímateľovi voči Nájomcovi z tejto Zmluvy.
- 5.3. V prípade ak bude Kaucia použitá Prenajímateľom na úhradu svojich pohľadávok voči Nájomcovi je Nájomca povinný ju doplniť do pôvodnej výšky, inak je to dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa.
- 5.4. V prípade ukončenia nájomného vzťahu, ak Predmet nájmu bude Prenajímateľovi odovzdaný riadne podľa tejto Zmluvy späť Nájomcom a ak nebude mať Prenajímateľ žiadne nesplatené pohľadávky voči Nájomcovi, bude Kaucia Nájomcovi vrátená v lehote 7 (siedmych) pracovných dní odo dňa podpisu spätného Protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru obidvomi Zmluvnými stranami, deklarujúceho bezzávadnosť odovzdania Predmetu nájmu a neexistenciu nesplnených záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi.

6. SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM NEBYTOVÉHO PRIESTORU

- 6.1. S nájmom Nebytového priestoru je spojené poskytovanie nasledovných služieb:
- a) Dodávka tepla – vykurovania priestorov v rozsahu teploty 21 °C;
 - b) Dodávka vody a stočné;
 - c) Dodávka elektrickej energie;
- (ďalej len „Služby“).
- 6.2. Preddavok za Služby sa zaväzuje Nájomca uhrádzať mesačne spoločne s nájomným za Nebytový priestor na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry zaslanej Nájomcovi v zmysle bodu 4.7. Zmluvy.
- 6.3. Preddavok za Služby je zahrnutý v Nájomnom za Nebytový priestor .

- 6.4. Skutočné náklady za Služby za príslušný kalendárny rok vyúčtuje Prenajímateľ Nájomcovi najneskôr do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka (ďalej len „Náklady“).
- 6.5. Upratovanie Nebytového priestoru si zabezpečuje Nájomca sám na svoje vlastné náklady.
- 6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Nájomca dostane do omeškania s platbou ktorejkoľvek platby Nákladov, má Prenajímateľ právo požadovať od neho zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % (päť stotín percenta) z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania až do úplného zaplataenia.
- 6.7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku nájomného za Nebytový priestor vtedy, ak došlo k zvýšeniu Nákladov zo strany niektorého z dodávateľov Služieb o viac ako 5%. Túto skutočnosť je Prenajímateľ povinný písomne oznámiť bez zbytočného odkladu Nájomcovi.

7. STAV PREDMETU NÁJMU

- 7.1. Prevádzajúci vyhlasuje, že o technickom, ekonomickom a právnom stave Predmetu nájmu Nájomcu náležite poučil a umožnil Nájomcovi obhliadku Nebytového priestoru na mieste samom.
- 7.2. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s technickým, právnym a ostatným stavom Predmetu nájmu a že tento stav mu je známy a v takomto stave Predmet nájmu preberá do užívania a že plne zodpovedá účelu užívania, na ktorý si Predmet nájmu touto Zmluvou prenajíma, resp. Predmet nájmu je Nájomca schopný si prispôsobiť sám na svoje náklady k dohodnutému účelu užívania.

8. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 8.1. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný organizačno-prevádzkový poriadok Budovy vydaný Prenajímateľom.
- 8.2. Nájomca je povinný okamžite po doručení písomného upozornenia Prenajímateľa účinne zamedziť akýmkoľvek prejavom vandalizmu, výtržníctva a porušovania noriem občianskeho spolujitia v prenájomnom Nebytovom priestore zo strany jeho zamestnancov, obchodných partnerov, zákazníkov, klientov alebo iných osôb, ktorým umožnil vstup do Budovy a/alebo Predmetu nájmu. Toto ustanovenie sa vzťahuje taktiež na prípady, ak k uvedeným prejavom dochádza na pozemkoch príslušných k Budove v súvislosti s prevádzkovaním jeho činnosti.
- 8.3. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetku škodu na Predmete nájmu, ktorú spôsobil sám, príp. jeho zamestnanci, obchodní partneri, zákazníci, klienti alebo iné osoby, ktorým umožnil vstup do Budovy a/alebo Predmetu nájmu.
- 8.4. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonať akékoľvek zásahy alebo zmeny na Predmete nájmu a majetku Prenajímateľa, ktoré by mali za následok zmenu jeho doterajšieho stavu, vzhľadu alebo funkčnosti. Majetkom Prenajímateľa sa na účely tohto ustanovenia rozumie Budova, jej príslušenstvo a vybavenie, pozemky k nej príslušné, vrátane porastov na nich.
- 8.5. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len za účelom a v rozsahu dohodnutom Zmluvou, udržiavať ho v stave spôsobilom na užívanie, udržiavať čistotu, poriadok v zmysle platných hygienických predpisov a zabráňovať jeho poškodzovaniu.
- 8.6. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu.
- 8.7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
- 8.8. V prípade nesplnenia povinností Nájomcu určených v bode 8.7. Zmluvy tento zodpovedá za všetku škodu, ktorá nesplnením týchto jeho povinností vznikla a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu pre vady, ktoré neboli včas oznámené Prenajímateľovi.
- 8.9. V prípade skončenia nájomného vzťahu založeného Zmluvou je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, a to s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa Zmluvné strany nedohodnú písomne inak.

- 8.10. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo ktorúkoľvek jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo umožniť užívanie Predmetu nájmu v akomkoľvek rozsahu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.11. Prenajímateľ sa zaväzuje:
- a) zabezpečovať riadne plnenie Služieb;
 - b) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu vo výkone jeho práv určených Zmluvou;
 - c) zabezpečiť požiarnu ochranu Budovy;
 - d) zabezpečiť poistenie Budovy.
- 8.12. Prenajímateľ nezodpovedá za odcudzenie hnuiteľných vecí vo vlastníctve Nájomcu, ktoré sa nachádzajú na Predmete nájmu. V prípade potreby je Nájomca povinný si dať poistiť hnuiteľné veci v jeho vlastníctve, a to na vlastné náklady.
- 8.13. Nájomca je povinný dodržiavať požiaro-poplachové predpisy a zabezpečovať všetky povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany života a zdravia pri práci a ochrany pred požiarom podľa osobitných právnych predpisov, ako aj vykonávať kontrolu Predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej prevencie a bezpečnosti práce a splniť všetky povinnosti a vykonať všetky opatrenia uložené orgánmi verejnej moci na úseku požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v ním stanovenej lehote.
- 8.14. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady údržbu a opravy Predmetu nájmu a zariadení, ktoré sa na Predmete nájmu nachádzajú v neobmedzenom rozsahu. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť údržbu a opravy len tej časti Budovy, ktoré sa týkajú technickej podstaty Budovy, ako je statika, konštrukcia, plášť Budovy, strecha, rozvody vedúce do Predmetu nájmu a iné zariadenia a časti, ktoré sa týkajú podstaty Budovy.
- 8.15. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vstupovať za prítomnosti Nájomcu resp. ním poverenej osoby do Predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve; kontrolu bude Prenajímateľ vykonávať iba na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi a tak, aby jej výkonom neobmedzoval Nájomcu neprimeraným spôsobom.
- 8.16. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetkových hodnôt je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi.
- 8.17. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, ak Nájomca vykoná stavebné úpravy alebo rekonštrukčné práce v Predmete nájmu bez toho, aby pre takéto druh prác boli zabezpečené zákonom alebo vyhláškami požadované povolenia, zaväzuje sa Nájomca sám v plnej miere znášať postihy, pokuty a penále. Zároveň je zodpovedný za prípadnú škodu, ktorá vznikne Prenajímateľovi v plnom rozsahu. Akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu vykoná Nájomca výlučne na vlastné náklady a po skončení nájmu zostávajú súčasťou Predmetu nájmu bez osobitnej náhrady zo strany Prenajímateľa, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak.

9. DORUČOVANIE

- 9.1. Všetky písomnosti, oznámenia resp. informácie podľa ustanovení tejto Zmluvy (ďalej len „**korešpondencia**“) vyhotovené v písomnej forme alebo zachytené na inom hmotnom nosiči si budú Zmluvné strany navzájom doručovať osobne, poštou, kuriérom alebo prostredníctvom elektronickej pošty (e-mail), pričom platí, že v prípade doručovania je doručovacia adresa a emailovou adresa Zmluvných strán uvedená v záhlaví tejto Zmluvy.
- 9.2. Doručovaním prostredníctvom pošty sa rozumie doručenie korešpondencie doporučené poštou na adresu určenú podľa bodu 3. tohto článku Zmluvy, doručenie kuriérom 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, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

- 9.3.** Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, ibaže odosielajúcej Zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu, 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.
- 9.4.** 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.
- 9.5.** Korešpondencia doručovaná prostredníctvom elektronických prostriedkov alebo faxom sa považuje za doručenie dňom nasledujúcim po dni, kedy Zmluvná strana – odosielateľ túto korešpondenciu odosielala.
- 9.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti týkajúce sa ukončenia tejto Zmluvy budú doručované len prostredníctvom pošty, osobne alebo kuriérom.
- 9.7.** Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie korešpondencie, ak jej druhá Zmluvná strana neoznámila zmenu svojej korešpondenčnej adresy, prípadne faxového čísla alebo e-mailovej adresy.
- 9.8.** 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 určenej podľa bodu 3. tohto článku Zmluvy, ak sa na tomto mieste Zmluvná strana v čase doručenia zdržuje.

10. TRVANIE A SKONČENIE NÁJMU

- 10.1.** Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa 1. 10. 2024.
- 10.2.** Nájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká:
- a) dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom;
 - b) výpoveďou jednej zo Zmluvných strán;
 - c) odstúpením od Zmluvy jednej zo Zmluvných strán;
 - d) zánikom Nebytového priestoru;
 - e) zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu.
- 10.3.** Dohoda Zmluvných strán o skončení Zmluvy musí mať písomnú formu, inak je neplatná. Pokiaľ nie je v dohode dohodnuté inak, k skončeniu nájmu dôjde dňom podpísania dohody obidvomi Zmluvnými stranami.
- 10.4.** Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej Zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 10.5.** Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy okrem zákonných dôvodov a dôvodov už uvedených v tejto Zmluve odstúpiť aj z dôvodu, ak Nájomca aj napriek predchádzajúcej písomnej výzve, v ktorej bola poskytnutá minimálne 15-dňová lehota na nápravu, po predchádzajúcom porušení tejto Zmluvy alebo opakovane:
- a) užíva naďalej Predmet nájmu alebo ak trpí užívanie Predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - b) prenechal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe alebo umožnil užívanie Predmetu nájmu v akomkoľvek rozsahu tretej osoby bez písomného súhlasu Prenajímateľa; alebo
 - c) naďalej mešká s úhradou Nájomného alebo iných platieb podľa tejto Zmluvy.
- 10.6.** Nájomca môže od tejto Zmluvy odstúpiť okrem zákonných dôvodov, aj z nasledovných dôvodov:

- a) ak bol Predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, alebo ak sa stane neskôr – bez toho aby Nájomca porušil svoju povinnosť;
 - b) Prenajímateľ urobil na Predmete nájmu také úpravy, ktoré obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je Predmet nájmu prenajatý.
- 10.7. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia jednej Zmluvnej strany o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strane. Odstúpením od tejto Zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej Zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

11. ODOVZDANIE A VYPRATANIE NEBYTOVÉHO PRIESTORU

- 11.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať a Nájomca je povinný prevziať Predmet nájmu do užívania po podpísaní tejto Zmluvy obidvomi Zmluvnými stranami najneskôr dňa 1. 10. 2024.
- 11.2. O prevzatí Nebytového priestoru na základe Zmluvy vyhotovia Zmluvné strany písomný Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru (ďalej len „**Protokol**“), ktorý bude obsahovať minimálne:
- a) špecifikáciu Nebytového priestoru;
 - b) špecifikáciu hnutelného majetku a vnútorného vybavenia Nebytového priestoru;
 - c) stav na jednotlivých meračoch energií a médií dodávaných do Nebytového priestoru;
 - d) popis a počet odovzdávaných kľúčov, príp. iných prostriedkov umožňujúcich vstup do Nebytového priestoru;
 - e) dátum odovzdania a prevzatia Nebytového priestoru;
 - f) prípadné výhrady a námietky Zmluvných strán pri odovzdaní a prevzatí Nebytového priestoru;
 - g) iné dôležité skutočnosti týkajúce sa Nebytového priestoru;
 - h) podpis odovzdávajúceho a preberajúceho.
- 11.3. O spätnom odovzdaní Nebytového priestoru Prenajímateľovi sa k skončeniu nájmu podľa tejto Zmluvy vyhotoví písomný protokol v rovnakom rozsahu ako je uvedené v predchádzajúcom bode Zmluvy.
- 11.4. Ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný sa z Nebytového priestoru vysťahovať a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, čistý a uprataný. Nájomca je tiež povinný odovzdať Prenajímateľovi všetky kópie kľúčov od Nebytového priestoru ako aj od spoločných priestorov Budovy.
- 11.5. Ak Nájomca po skončení nájmu nevyprace Nebytový priestor podľa predchádzajúceho bodu, Prenajímateľ je oprávnený v Nebytovom priestore umiestnené hnutelné veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu, s čím Nájomca svojím podpisom na tejto Zmluve vopred súhlasí.
- 11.6. V prípade porušenia povinnosti Nájomcu vypratať Nebytový priestor pri skončení nájmu riadne a včas podľa tohto článku Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 50,- EUR (slovom päťdesiat euro) za každý deň omeškania s vyprataním a odovzdaním Nebytového priestoru Prenajímateľovi. Nájomca týmto udeľuje Prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku Nájomcu na vrátenie Kaucie s nárokom Prenajímateľa na úhradu zmluvnej pokuty podľa tohto ustanovenia Zmluvy.

12. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 12.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa platných právnych predpisov SR.
- 12.2. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä Zákonom o NP.
- 12.3. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy.

Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy.

- 12.4. Zmena tejto Zmluvy je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán, a to formou číslovaných dodatkov k tejto Zmluve.
- 12.5. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) obsahovo zhodných rovnopisoch, z toho:
- a) jeden (1) rovnopis je určený Prenajímateľovi;
 - b) jeden (1) rovnopis je určený Nájomcovi.
- 12.6. Zmluvné strany podpisom Zmluvy vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ: 01. 10. 2024

V Bratislave, dňa



PANORAMA INVEST, a.s.
Ing. Pavol Ondriš
predseda predstavenstva

Nájomca:

01. 10. 2024
V Bratislave, dňa



Mestský parkovací systém, spol. s r.o.

Ing. Mário Slivka

konateľ

Bratislavský
parkovací
asistent

paas

Mestský parkovací systém, spol. s r.o.
Primaciálne nám. 1, 81101 Bratislava
IČO: 35 738 880, IČ DPH: SK2020270010

PREVÁDZKA:

Jašíkova 2, 82103 Bratislava
+421 02 22 11 11 59
mepasys@mepasys.sk