

**ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
A O S312ABEF/X ESLEDKOPNÉHO PRÁVA**

uaM'stá iJC<tltit zákonu 116/1990 Zb. n Obi.innakohí) '/.äitonnaíca v mení ncskoiitth zmien
n doplnkov

Uzavretá medzi:

Ntyosiica: **Pôdohospodárska platobná**
•sídlo: **ageniáva**
bank. spoj.: **Dobrovíčov a is, 8x5 26**
č. účtu - **Bratislava**
výdavkový:
5. účtu - 30 794323
príjmový: Ing. Jozef Nemšovský, gen, riaditeľ
Rozpočtová organizácia zriadená zák. NRSRč, 473/2003 s účinnosťou od
ox.12,2003
Poverený zamestnanec na konanie vo veciach
zmluvy a zodpovedný za jej plnenie: Ing.Pospíšil Vladimír
t.č. faxe.: e-rmail: meno@apa.sk

.....

a

Prenajímateľ: **REALITY COMMSRCE, a.s.**
sídlo: Karadžičova 9,81109 Bratislava
bank. spoj.:
č. účtu:
IČO: 36 741523
Registrácia: Okrešny sud Bratislava I, vložka č.: 4088/B, odd.: Sa
Zastúpená: JUDr. Július Buček - predseda predstavenstva

(ďalej len „prenajímateľ“)

Zmluvné strany sa dňa 4.4.2007 v Bratislave, v zmysle z. č. 116/1990 Zb, o nájme a
podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, dohodli na nasledovnom obsahu
zmluvy:

**Článok I.
Predmet nájmu.**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom vcelosti nehnuteľností, nachádzajúcich sa v
kat. území Staré Mesto, okres Bratislava I, obec BA-m.č. Staré Mesto, zapísaných
na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra pre hl. mesto SR Bratislavu
na LV č. 4877 ako:
 - a) pozemok s pare. č. 198 o výmere 819 m2, zastavané plochy a nádvoría
 - b) budova - stavba so súp. č. 100125 postavená na pozemku s pare. č. 198,
popis stavby: dom, ktoré sa nachádzajú v Bratislave na Dobrovíchovej ul. č.
9.
1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove -
stavbe -
dom so súpisným č. 100125, nachádzajúcej sa v Bratislave, ktoré má prenajímateľ
Základné kapacitné údaje:.

Úžitková plocha celkom: 2 936
m². Obostavaný priestor 10
500 m²

3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v deň účinnosti tejto zmluvy bude predmet nájmu protokolárne odovzdaný nájomcovi v stave zodpovedajúcom podmienkam dohodnutým touto zmluvou, pričom súčasťou protokolu o odovzdaní nebytových priestorov bude špecifikácia zariadení, Inventáru a ich stavu nachádzajúcich sa v predmete nájmu, Protokol tvorí prílohu tejto zmluvy,
4. Nájomca, prehlasuje, že bol oboznámený s predmetom nájmu, ktorý je v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným touto zmluvou, čím potvrdzuje, že prenajímateľ nemá povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom pripravenia predmetu nájmu pre užívanie nájomcom. Akékoľvek úpravy predmetu nájmu za účelom prípravy predmetu nájmu na dohodnuté užívanie uskutoční nájomca sám na vlastné náklady až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa,
5. Prenajímateľ je oprávnený poveriť vykonávaním správy predmetu nájmu tretiu osobu (správcu nehnuteľnosti), ktorá je oprávnená konať vo všetkých veciach týkajúcich sa tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov, Všade tam, kde je podľa tejto zmluvy povinný alebo oprávnený konať prenajímateľ, koná v zmysle zmluvy o správe a plnej moci poverený správcu nehnuteľnosti. Meno správcu nehnuteľnosti oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne. Do doby písomného oznámenia prenajímateľa o poverení výkonom správy prenajatej nehnuteľnosti správcu nehnuteľností, zabezpečuje všetky zmluvné povinnosti a záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy prenajímateľ sám. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že režim vstupu sa upraví v samostatnej prílohe.
6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu, uvedený v tejto zmluve bude užívať ako priestory kancelárske, parkovacie, skladové priestory, prípadne na iné účely, ktoré budú súvisieť s činnosťou nájomcu.

Článok II. Účel nájmu.

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory výhradne za účelom administratívnych, parkovacích a skladových priestorov.
2. Kancelárske priestory nachádzajúce sa v administratívnej budove majú drevené zárubne, drevené pôvodné parkety, závesné svietidlá. Ide o priestor - národná kultúrna pamiatka.
3. Užívané priestory sú vybavené vzduchotechnikou s príslušenstvom, klimatizáciou s príslušenstvom, osobným výťahom s príslušenstvom, plynovou kotolňou s príslušenstvom, parkovacím systémom VAPARK, EZS a EPS, kľúčom od hlavného vchodu, magnetickým kľúčom.
4. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že predmetná budova je národnou kultúrnou pamiatkou a že akékoľvek zásahy je nutné vykonávať v súlade s platnými právnymi predpismi.
5. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu a jeho označenia, pod ktorým je

. Článok Hl. Doba nájmu.

Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu 10 kalendárnych rokov, a to s účinnosťou od 01.04.2007, pričom zmluvné strany sa dohodli, na predĺžení tejto zmluvy za rovnakých podmienok na ďalších 5 kal. rokov /právo opcie/.

Právo na predĺženie doby nájmu vzniká, ak v lehote do 3 kal. mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, t.j. pred 01.04.2017, žiadna zo zmluvných strán nevykoná oznámenie

c skutočnosti, že nevyužíva právo predĺženia predmetnej nájomnej zmluvy, Oznámenia musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane, inak sa má za to, že nebolo vykonané,

Článok IV. Nájomná smlouva, splatnosť a spôsob uhrady,

- i. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude určené podľa celkovej podlahovej plochy prenajatých nebytových priestorov v metroch štvorcových, pričom dohodnutá výška nájomného za jeden, meter štvorcový predstavuje čiastku vo výške 6 800,- Sk/ma (slovom šesť tisíc osemsto korún slovenských) bez DPH.
 - z. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť dohodnuté nájomné na účet prenajímateľa v pravidelných mesačných splátkach vo výške 1663 733,- Sk vždy mesačne vopred, v lehote splatnosti vždy do 12. dňa prvého mesiaca, ktorého sa príslušné nájomné týka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
3. Nájomca berie na vedomie, že v cene nájomného nie sú zahrnuté náklady za služby poskytované s nájmom nebytových priestorov, najmä elektrickú energiu, vodu, vodné, stočné, úhrady za odvádzanie zrážkových vôd, odvoz a likvidácia odpadu, telefónne účty, plyn. Nájomca berie na vedomie, že v cene nájmu nie sú zahrnuté ani ďalšie náklady súvisiace s nájmom nebytových priestorov na dohodnutý účel, najmä poistenie, správa archívu, čistenie, údržba, prípadne správa budovy atď. Nájomca bude náklady za služby poskytované s nájmom nebytových priestorov a ďalšie náklady súvisiace s nájmom nebytových priestorov hradit nasledovne:
- a) elektrickú energiu zálohovo v dohodnutej výške uvedenej v dodatku, na účet prenajímateľa v pravidelných mesačných splátkach plus príslušnú DPH, vždy mesačne vopred, v lehote splatnosti do 12. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ štvrťročne, eventuálne polročne predloží nájomcovi vyúčtovanie skutočného odberu elektrickej energie, a to podľa vyúčtovania skutočného odberu elektrickej energie v príslušnom období od dodávateľa elektrickej energie - Západoslovenskej energetiky, a. s.,
 - b) odvoz a likvidáciu odpadu, suma uvedená v dodatku
 - c) telefónne účty priamo poskytovateľovi služieb
 - d) vodu, vodné, stočné a alikvotnú časť úhrady za odvádzanie zrážkových vôd zálohovo v dohodnutej výške na účet prenajímateľa v pravidelných mesačných splátkach plus príslušnú DPH, vždy mesačne vopred, v lehote splatnosti do 12. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ štvrťročne, eventuálne polročne predloží nájomcovi vyúčtovanie skutočnej spotreby vody, vodného, stočného a alikvotnej časti úhrady za odvádzanie zrážkových vôd, a to podľa vyúčtovania skutočnej spotreby vody, vodného, stočného a úhrady za odvádzanie zrážkových vôd v príslušnom období od dodávateľa - Západoslovenské vodárne a kanalizácie, a. s.,
 - e) plyn zálohovo v dohodnutej výške uvedenej v dodatku na účet prenajímateľa v pravidelných mesačných splátkach plus príslušnú DPH, vždy mesačne vopred, v lehote splatnosti do 12. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ štvrťročne, eventuálne polročne predloží nájomcovi vyúčtovanie skutočného odberu plynu, a to podľa vyúčtovania skutočného odberu plynu v príslušnom období od dodávateľa plynu - SPP, a. s.,
4. Dohodnuté mesačné zálohové platby za služby, ktorých výška bude upravená v dodatku a ďalšie náklady spojené s nájmom nebytových priestorov uvedené vods. 3/ písm. a/, d/ a e/ tohto článku zmluvy bude nájomca platiť na účet prenajímateľa v lehotách dohodnutých vyššie, na základe jednej faktúry vystavenej každý mesiac prenajímateľom obsahujúcej rozpis jednotlivých zálohových položiek plus DPH ⁵
5. Zmluvné strany sa dohodli, že vždy po obdržaní polročného vyúčtovania služieb od dodávateľov (elektrická energia, plyn, atď.), je prenajímateľ oprávnený prehodnotiť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom uvedené vods. 3/ písm. a/, d/ a e/ tohto článku zmluvy a upraviť výšku týchto platieb, v závislosti od skutočného stavu fakturácie poskytnutých služieb od mediálnych dodávateľov. Nájomca je povinný uzavrieť písomný dodatok k tejto zmluve v lehote do 14 dní odo dňa, kedy

oznámil prehodnotenie a úpravu výšky zálohových platieb za služby spojaú s nájmom nebytových priestorov, ktorého predmetom bude úprava výšky zálohových platieb za energie, resp. služby spojené s nájmom.

6. Po predložení _ polročného vyúčtovania za poskytnuté služby je nájomca povinný doplatiť prenajímateľovi rozdiel medzi sumou zálohových platieb za služby a skutočnými nákladmi prenajímateľa za tieto služby fakturovanými od dodávateľov týchto služieb prenajímateľovi, a to všetko v lehote do 7 dní otl po predložení vyúčtovania za odberné obdobie. Alt vznikne po ukončení odberného obdobia preplatok, prenajímateľ ho poukáže do 10 dní na účet nájomcu.
7. Zmluvné strany berú na vedomia a súhlasia, ak zabezpečenie akýchkoľvek služieb zabezpečených a platených priamo nájmomcom bude pozastavené, prenajímateľ nebude za takýto stav niest žiadnu zodpovednosť a rovnako nájomca nebude môct uplatniť žiadny nárok voči prenajímateľovi postavený na takomto základe.
8. Pre účely tejto zmluvy sa akákoľvek platba považuje za splnenú až v deň, kedy budo pripísaná na účet toho, v prospech koho je vykonaná,
9. V prípade omeškania nájomcu s akoukoľvek platbou nájomného, príp, za služby alebo ďalšie náklady spojené s nájmom nebytových priestorov v prospech prenajímateľa, vzniká prenajímateľovi právo na dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania. Ustanoveniami tohto odseku nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody. Nájomca má právo uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,05%, v prípade omeškania pr'eníjimateľa s úhradou preplatku postupom, uvedeným v bode 6 tohtoČlánku.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že dohodnutá výška nájomného sa zvýši alebo zníži v rozsahu vyplývajúcom z údaja o miere medziročnej inflácie, publikovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to s účinnosťou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jeho uverejnení. Zmluvné strany sú povinné uzavrieť písomný dodatok k tejto zmluve v lehote do 14 dni odo dňa publikovania údaja o miere medziročnej inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky, ktorého predmetom bude úprava ceny nájomného. V prípade vstupu SR do EMÚ, výška nájomného bude upravovaná každoročne k prvému marcu kal. roka s prihliadnutím na výšku rastu príp. poklesu európskeho indexu spotrebiteľských cien CPI /Consuraer Price Index vydávaného Eurostatom so sídlom v Luxemburgu pre eurozónu/ za prechádzajúci rok,
- n. Nájomca má nárok na zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď nemohol užívať celý predmet nájmu len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo zmluvy, Nárok na poskytnutie zľavy musí byť nájmomcom uplatnený u prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zaniltne, ak nebol uplatnený v lehote, v súlade s právnymi predpismi /S675 Obč. z./ odo dňa,
- kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.
12. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny predpisov, alebo zavedením nových predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcu a prenajímateľovi vznikne právo zvýšenie nájomného tak, aby zvýšené nájomné v plnom rozsahu polcrylo novo zavedenú daň či poplatok a aby tak prenajímateľ po takomto zvýšení nájomného obdržal od nájomcu za predpokladu riadneho plnenia jeho povinností Čistú sumu nájomného vo výške zodpovedajúcej sume, ktorú by prenajímateľ obdržal, ak by k vyššie uvedenému zavedeniu novej danej či poplatku nebolo došlo. Zmluvné strany sú povinné uzavrieť písomný dodatok k tejto zmluve v lehote do 14 dní odo dňa platnosti a účinnosti legislatívnych zmien uvedených v tomto odseku, ktorého predmetom bude úprava ceny nájomného. Ale nájomca nebude akceptovať taktó dohodnutý režim, zmluvné strany sa dohodli, že takého konanie nájmomou bude považované za výpovedný dôvod tejto zmluvy zo strany prenajímateľa.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každé dva kalendárne roky platnosti a účinnosti tejto zmluvy prehodnotiť a upraviť výšku nájomného v závislosti od trhovej výškv náiomného za obdobné nebytové priestorv v danom čase

14. Nájomca má prednostné právo /opeia/ na uzavretie ďalšej nájomnej zmluvy za dohodnutých podmienok aj po uplynutí doby nájmu.

ig. Nájomca právo na opcii je povinný uplatniť v lehote 3 kal. mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, a to u prenajímateľa, písomnou formou, inak tento nárok zaniká. Uvedené sa v rovnakom rozsahu vzťahuje aj na právneho nástupcu nájomcu.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajímateľa.

t. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa tejto zmluvy, uvedenom v článku I. ods. 4, t. j. v stave, v akom sa nehnuteľnosť ku dňu podpisu tejto zmluvy nachádza avtomto stave ich počas celej doby trvania nájmu udržiavať.

2. Prenajímateľ je povinný:

- zabezpečovať a plniť všetky povinnosti vlastníka objektu, pre neho vyplývajúce z platných predpisov právneho poriadku SR, najmä hradiť daň z nehnuteľností, príp. iné poplatky vyrubené orgánmi štátnej správy alebo samosprávy, okrem činností vyšpecifikovaných v tejto zmluve, ktoré je povinný zabezpečiť a plniť nájomca.
- zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené, avšak len tých, ktoré si v zmysle ustaň, článku IV.ods. 3/ nezabezpečuje sám nájomca.
- predkladať na požiadanie nájomcovi k vyúčtovaniu služieb a plnení poskytovaných s nájmom nebytových priestorov kópie faktúr od dodávateľov služieb, uvedené sa týka len tých služieb, ktoré si nezabezpečuje nájomca priamo u ich dodávateľov,
- zabezpečiť bez zbytočného odkladu odstránenie závad, vzniknutých dôsledkom havárie, alebo potreby opráv nahlásených bez zbytočného odkladu nájomcom v zmysle článku Vi ods, 1 písm. c/ tejto zmluvy,
- vykonávať čistenie a zimnú údržbu chodníka pred nehnuteľnosťou, v ktorej sa predmet nájmu nachádza v rozsahu stanovenom platným právnym poriadkom SR resp, všeobecne záväznými nariadeniami mesta,

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- požadovať prístup k prenajatým nebytovým priestorom za účelom kontroly, či ich nájomca užíva na účel dohodnutý v tejto zmluve, avšak len za prítomnosti zástupcu nájomcu a len vtákom rozsahu, aby takýmto prístupom prenajímateľa nedošlo ani k ohrozeniu obchodného tajomstva, k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o nájomcovi a jeho klientoch, ako aj akémukoľvek ohrozeniu majetku nájomcu, resp. klientov nájomcu.

Článok VI.

i. Nájomca je povinný:

- v prenajatých priestoroch zabezpečiť splnenie všetkých požiadaviek vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany a na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečovať plnenie týchto povinností počas celej doby nájmu. Rovnako je nájomca povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch dodržiavanie všetkých opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia a majetku tretích osôb, ktoré sa počas doby nájmu budú v prenajatých priestoroch zdržovať a preberá na seba zodpovednosť za trvalé zachovanie takéhoto stavu. Prenajímateľovi zdôvodu porušenia povinností nájomcu podľa tohto bodu nevznikajú žiadne povinnosti a záväzky,
- užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku, živote alebo zdraví osôb, pričom nájomca nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak nad hranicu príпустnú podľa príslušných noriem

- c) dodržiavať a plniť všetky platné právne predpisy a opatrenia na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako tý požiarnej ochrany, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať,
- d) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktorá má prenajímateľ zabezpečiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
- e) máčať na vlastné náklady všetky výdavky spojené s udržiavaním nebytových priestorov a s ich bežnou údržbou a bežnými opravami, pričom pod bežnou údržbou sa rozumejú drobné opravy, tak ako sú špecifikované nariadením vlády SR Č.87/1995 Z, z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, oicreiu výnimiek uvedených ďalej v tejto zmluve. Opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov (elektrických, mechanických, vykurovacích, vzduchotechnických, odpadových, sanitárnych, bezpečnostných, telefónnych a iných) vybudovaných a zriadených nájomcom, si zabezpečuje nájomca v plnej miere sám na vlastné náklady,
- f) zabezpečiť na vlastné náklady všetky služby poskytované s nájmom nebytových priestorov, vrátane ostatných prevádzkových nákladov, priamo u ich dodávateľov a týmto ich priamo aj počas celej doby trvania nájmu uhrádzať, s výnimkou tých, ktoré zabezpečuje prenajímateľ,
- g) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich užíva na účel dohodnutý v tejto zmluve, avšak len v rozsahu uvedenom v článku V ods, 3 písm, n)
- h) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné právne významné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť oprávnenosť nájmu, dohodnutú cenu nájmu alebo cenu služieb poskytovaných v súvislosti s nájmom, najmä, nie však výlučne akúkoľvek zmenu skutočností, ktoré sa v zmysle príslušných právnych predpisov zapisujú do obchodného registra,
- i) užívať prenajaté priestory za účelom dohodnutým v tejto zmluve, v rozsahu svojho podnikateľského oprávnenia,
- j) platiť nájomné a úhradu za služby sním spojené (len tie, ktoré sú zabezpečované prenajímateľom) spôsobom a v čase dohodnutom v tejto zmluve,
- k) zaplatiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sním prenajaté priestory užívajú, resp, sa s jeho súhlasom v prenajatých priestoroch zdržujú alebo ktorým nájomca akokoľvek umožnil do priestorov vstup. O vzniku škody sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu oprávnení zástupcovia zmluvných strán, Výšku a spôsob náhrady jednotlivých prípadov škôd dohodne prenajímateľ s nájomcom, ak k dohode nepríde, je prenajímateľ oprávnený uplatniť náhradu škody podľa platných právnych predpisov.
- l) oznámiť prenajímateľovi najneskôr pri podpise preberacieho protokolu kontaktné telefónne číslo, na ktorých bude môcť prenajímateľ kontaktovať nájomcu za účelom zabezpečenia neodkladného vstupu do prenajatých nebytových priestorov v prípade, ak bude nevyhnutné odvrátiť hroziace škody pri havárii alebo živeľnej pohrome,
- m) v prípade havárie alebo živeľnej pohromy zabezpečiť bez zbytočného odkladu možnosť vstupu prenajímateľa, resp. ním poverených osôb do predmetu nájmu, inak nájomca zodpovedá
_ prenajímateľovi podľa ustaň. 668 ods. 1 Občianskeho zákonníka,

•2. Nájomca je oprávnený:

- a) prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do faktického užívania bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania) akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osobe výlučne s predchádzajúcim výslovným písomným súhlasom prenajímateľa.
- b) vykonávať ďalšie stavebné alebo iné zmeny, úpravy iba po predchádzajúcom výslovnom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady pri dodržaní platných predpisov a noriem.
- c) požadovať zľavu na nájomnom za splnenia podmienok uvedených v článku IV ods. 11 tejto zmluvy,
- 3. Pri zamýšľanej zmene alebo úprave prenajatého nebytového priestoru je nájomca vždy povinný predložiť prenajímateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy, druh plánovaného stavebného materiálu, druh a rozsah stavebných prác a časový harmonogram

- 4- Prenajímateľ je pri udelení súhlasu oprávnený nájomcovi určiť podmienky vykonávania zmien alebo úprav prenajatého priestoru, najmä je oprávnený vymedziť, že určité práce je nájomca oprávnený vykonávať len vo vymedzenom časovom úseku, že pri vykonávaní určitých prác je nájomca povinný zabezpečiť okamžité odstránenie všetkého odpadu a emisii a pod ako aj prípadných škôd spôsobených vykonávanými prácami na majetku prenajímateľa, ostatných nájomcov alebo akýchkoľvek tretích osôb. Podmienky vykonávania zmien alebo úprav prenajatého priestoru sú súčasťou súhlasu prenajímateľa a nájomca je povinný tieto dodržať a špiňiť. Opakované poníženie povinnosti nájomcu spočívajúce v nedodržíavam podmienok vykonávania zmien alebo úprav je účastníkmi zmluvy považované za jej podstatné porušenie a zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť.
5. Nájomca nie je oprávnený začať zmeny alebo úpravy prenajatého priestoru pred obdržaním písomného súhlasu prenajímateľa
6. Ak prenajímateľ kedykoľvek počas platnosti tejto zmluvy zistí, že nájomca pri vykonaní zmien alebo úprav prenajatého nebytového priestoru nedodržel schválený plán zmeny alebo úpravy prenajatého priestoru alebo prenajímateľom určené podmienky vykonávania zmien alebo úprav a to najmä porušením, akýchkoľvek technických noriem alebo právnych predpisov je oprávnený vyzvať nájomcu na odstránenie zistených nedostatkov. Nájomca je povinný okamžite po doručení takejto výzvy začať s odstraňovaním zistených nedostatkov. Ak tak nájomca okamžite neurobí alebo ak zistené nedostatky môžu ohroziť život alebo zdravie tretích osôb alebo bezpečnosť a plynulosť prevádzky prenajatého nebytového priestoru je prenajímateľ oprávnený odstrániť zistené nedostatky na náklady nájomcu sám.
7. Prenajímateľ udelením súhlasu k vykonaniu zmien alebo úprav nepreberá na seba akúkoľvek povinnosť úhrady nákladov spojených so zmenou alebo úpravou prenajatého nebytového priestoru na ktorú udelil súhlas. Rovnako udelením súhlasu prenajímateľ na seba za žiadnych okolností nepreberú žiadnu zodpovednosť za vhodnosť alebo dostatočnosť technického riešenia nájomcu ani za jeho súlad s technickými normami ani právnymi predpismi.
8. Udelenie súhlasu nezabavuje nájomcu povinnosti odovzdať prenajímateľovi prenajatý nebytový priestor v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal pri podpise tejto zmluvy okrem prípadov podľa článku XI ods. 1/ písm. b/ tejto zmluvy.
9. Nájomca je oprávnený faktúru do dňa jej splatnosti vrátiť prenajímateľovi, ak neobsahuje náležitosti daňového dokladu, alebo je inak nesprávne vystavená. Prenajímateľ takúto faktúru podľa charakteru nedostatkov hneď opraví, alebo vystaví novú faktúru a vyznačí novú lehotu splatnosti. •

Článok VII. Poistenie.

1. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť s poisťovňou podľa vlastného výberu a po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
 - a) " poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v predmete nájmu, zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetkých škôd spôsobených na predmete nájmu, ako aj prípady poranenia alebo úmrtia osôb,
 - b) živelné poistenie všetkého majetku nájomcu (aj zabudovaného a vstavaného) v predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení,
 - c) poistenie rizika krádeže a vlámania sa do predmetu nájmu, lúpežného prepadnutia.
1. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady uzatvoriť s poisťovňou podľa vlastného výberu a po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktorá bude pokrývať riziko poškodenia a znehodnotenia predmetu nájmu živelnou udalosťou a

Článok VIII. Prevádzka telefónnych liniek.

1. Prenajímateľ technicky umožní zavedenie najmenej 1 les priamej telefónnej linky do predmetu nájmu. Žiadosť o zriadenie tejto telefónnej linky vyplní a podá nájomca vo vlastnom mene na poskytovateľa telekomunikačných služieb, pričom prenajímateľ sa zaväzuje potvrdiť svoj

súčasťou na zavedenie liniek, Nájomca je povinný doručiť prenajímateľovi bezodkladne fotokópie prijatých žiadostí s podacími číslami od poskytovateľa telekomunikačných služieb.

2. Nájomca bude uhrádzať telefónne účty priamo poskytovateľovi telekomunikačných služieb.
3. V prípade ukončenia nájmu nájomca, na základe písomnej výzvy prenajímateľa, podá najneskôr tridsať dní pred ukončením nájmu písomnú žiadosť o bezodplatný prevod vyššie uvedenej telefónnej linky na prenajímateľa alebo na nového nájomcu určeného prenajímateľom a fotokópie prijatých žiadostí o prevod s podacími číslami bezodkladne doručí

Článok IX. Zmluvná pokuta

1. V prípade, ak nájomca jednostranne odstúpi od nájomnej zmluvy, resp. ju akýmkoľvek iným úkonom ukončí a to pred uplynutím termínu dohodnutého v čl. III tejto zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu nasledovne:
 - a) vo výške 80% z ceny nájmu, ktorú by bol povinný nájomca ešte uhradiť odo dňa odstúpenia od tejto zmluvy, až do doby uplynutia dohodnutej doby podľa čl. III, ak tento úkon uskutoční do 8 rokov od podpisu tejto zmluvy,
 - b) vo výške 50% z ceny nájmu, ktorú by bol povinný nájomca ešte uhradiť odo dňa odstúpenia od tejto zmluvy, až do doby uplynutia dohodnutej doby podľa čl. III, ak tento úkon uskutoční od 8 rokov od podpisu tejto zmluvy.
1. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu uvedenú v bode 1. písm. b/ aj v prípade, ale poruší svoje povinnosti uvedené v čl. VI tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu do 30 dní od výzvy prenajímateľa na jej zaplatenie.
3. Zmluvné strany majú právo vzájomnou dohodou, dohodnutú výšku zmluvnej pokuty, uvedenú v bode 1 tohto článku, meniť iba písomne.

X.

Skončenie nájmu.

1. Nájomný vzťah môže skončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca bude v omeškaní splatením nájomného alebo služieb spojených s nájmom nebytových priestorov tvoriacich predmet tejto zmluvy o viac ako 30 kalendárnych dní. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť okamihom doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o odstúpení od nájomnej zmluvy nájomcovi. Doručenie odstúpenia môže byť uskutočnené osobne oproti podpisu prevzatia, poštou, alebo náhradným doručením v zmysle zákona.
3. Nájom zaniká ex lege z dôvodov uvedených v §14 z, č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov. j
4. Nájom zaniká aj v prípade vzniku nároku na predkupné právo podľa článku XII, tejto zmluvy.

- 5' Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak sa nebytové priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dojednané užívanie a prenajímateľ vady priestorov neodstránil, aj napriek skutočnosti, že nájomca ho na odstránenie väd, závad, písomne vyzval.
1. V prípade ukončenia nájmu, je nájomca povinný odovzdať užívané priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebenie,

Článok XI, Vrátenie predmetu nájmu.

- x. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu akýkoľvek hnuiteľný majetok nájomcu,
 - b) odstrániť z predmetu nájmu len tie úpravy nájomcu, ktoré sa nestali vstavaním, zapracovaním, zabudovaním alebo iným spôsobom súčasťou predmetu nájmu, t. j. pri ktorých odstraňovaním nedôjde k poškodeniu, znehodnoteniu, resp. ku zníženiu úžitkovej hodnoty predmetu nájmu,
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho úprav.
2. Čpravy vykonané nájomcom, ktoré v súlade článkom XI ods. 1/ písm. b/ tejto zmluvy nemožno odstrániť bez poškodenia, znehodnotenia, resp. zníženia úžitkovej hodnoty


Článok XII. Dohode o predkupnom práve

- i. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že podpisom tejto zmluvy uzatvárajú aj dohodu o zriadení predkupného práva zmluvnej povahy na nehnuteľnosti uvedené v článku I. ods. i. tejto zmluvy, pričom predkupné právo vznikne nájomcovi po ukončení doby nájmu uvedenej v 5l. III tejto zmluvy, v prípade uplatnenia práva opoieesa nájom končí uplynutím doby ďalších piatich kal. rokov, dohodnutých v tejto zmluve, a po splnení podmienok uvedených v tomto článku zmluvy.
- a. Vznikom predkupného práva nájomcu vzniká nájomcovi po uplynutí dohodnutej doby nájmu podľa tejto zmluvy právo, aby mu prenajímateľ v prípade predaja alebo iného scudzenia nehnuteľností uvedených v 8l.1. ods, 1 tejto dohody ponúkol tieto nehnuteľnosti na predaj.
1. Prenajímateľ je povinný v prípade predaja alebo iného úkonu smerujúceho k prevodu vlastníckeho práva na nehnuteľnosť, v prospech ktorej má predkupné právo zriadené nájomca po uplynutí dohodnutej doby nájmu uvedenej v čl. III tejto zmluvy, uskutočniť písomnú výzvu, ktorú je povinný doručiť nájomcovi, v ktorej uvedie skutočnosť, že má zámer predmetnú nehnuteľnosť predať alebo uskutočniť iný úkon smerujúci k prevodu jeho vlastníckeho práva a že vyzýva nájomcu, aby mu oznámil, či uplatní predkupné právo, alebo neuplatní toto právo.
2. Ale nájomca písomne neoznámí v lehote do 20 kal. dní odo dňa doručenia tejto písomnej výzvy, uvedenej v bode 3 tohto článku, tejto zmluvy, že uplatňuje svoje predkupné právo, má sa za to, že predkupné právo, neuplatnil. Zmeškanie tejto lehoty má za následok zánik predkupného práva.
3. Lehota na vyplatenie kúpnej ceny, ktorej výška je uvedená v bode 5 tohto článku, je 1 kal. mesiac od oznámenia zámeru predaja alebo realizácie iného úkonu smerujúceho k zmene vlastníckeho práva na strane prenajímateľa vo vzťahu k nehnuteľnosti, ku ktorej má zriadené predkupné právo nájomca. Lehota začína plynúť prvým dňom kal. mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výzvy, uvedenej v bode 3 tohto článku.
6. Zriadenie predkupného práva má zmluvnú povahu a zaväzuje výlučne uvedené zmluvné strany.


Článok XIII
Záverčné ustanovenia.

- t. Táto zmluva možno meniť a dopĺňať po vzájomnej dohode zmluvných strán, výlučne vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Všetky právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami •z, č, 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, resp, Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva nadobúda platnosť a stáva sa pre zmluvné strany právne záväznou dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, v prípade oddeleného podpisovania nadobudne účinnosť dňom neskoršieho podpisu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za poskytnutie služieb, inej činnosti vykonávanej zo strany prenajímateľa pre nájomcu, sa upravia v samostatnom dodatku k tejto zmluve.
- g, Zmluva je právne záväznou i) pre prípadných právnych nástupcov zmluvných strán,
1. Zmluvné strany súčasne vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, bez nátlaku, nie v tiesni, nie v omyle a nie za nápadne nevýhodných podmienok.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali v troch autentických exemplároch, z toho dve vyhotovenia obdrží PPA, jedno vyhotovenie je určené pre prenajímateľa.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy, a to:
- a/výpis z OR OS prenajímateľa
b/ zápisnica /protokol/ o prevzatí predmetu nájmu

vMékarc, džz.Aňj&j?



Prenajímateľ



Nájomca

