

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

(ďalej len „Zmluva“)

medzi:

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1. Prenajíateľ:

obchodné meno:	Fond na podporu vzdelávania
sídlo:	Panenská 29, 811 03 Bratislava
IČO:	47245531
DIČ:	2023678525
IČ DPH:	SK2023678525
zápis v OR:	Okresný súd Bratislava I, odd.: Po, vložka č.: 2178/B
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
číslo účtu:	7000468756/8180
konajúci:	PhDr. Pavol Kučmáš, riaditeľ

(ďalej len „Prenajíateľ“)

1.2. Nájomca:

obchodné meno:	Jarovce Investment, s.r.o.
sídlo:	Ružová dolina 20, 821 09 Bratislava
IČO:	43 848 222
DIČ:	2022 500 491
IČ DPH:	SK2022 500 491
zápis v OR:	Okresný súd Bratislava I., odd.: Sro, vložka č. 49543/B
konajúci:	Ildefonso Serrano Sanz

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej len „Zmluvné strany“)

1.3. Zmluvné strany sa nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roka dohodli na nasledovnom:

2. ÚVODNÉ USTANOVENIA A VYMEDZENIE PREDMETU NÁJMU

2.1. Kolaudačné rozhodnutie sa na účely tejto Zmluvy rozumie opravné kolaudačné rozhodnutie č. 5570/30332/2010/URS/Bud, ktorým bolo opravené kolaudačné rozhodnutie Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. SU-2006/25332/79631-H/170-Bu zo dňa 07.12.2006, stavebným úradom Mestská časť Bratislava – Staré Mesto vydané dňa 07.07.2010 a ktorým v zmysle tohto kolaudačného rozhodnutia bolo povolené užívanie stavby - **Polyfunkčný objekt**, rekonštrukcia a prestavba, nadstavba a dostavba, Panenská ulica č. 29, Bratislava, nehnuteľnosť na pozemku parcely registra “C”, parcelné č. 3324/3 a pozemku parcely registra “C”, parcelné č. 3324/4 v katastrálnom území Staré Mesto (ďalej len „Kolaudačné rozhodnutie“) okrem iného aj v rozsahu:

Nebytové priestory č. 23 a č. 24 nachádzajúce sa na 4. NP stavby so súpisným č. 101679, druh stavby: bytový dom nachádzajúci sa na pozemku parcely registra "C", parcelné č. 3324/3 a pozemku parcely registra "C", parcelné č. 3324/4 v katastrálnom území Staré Mesto, pozostávajúci z miestností č. 05 – WC o výmere 1,60 m², č. 06 – kancelária o výmere 38,50 m² a č. 07 – kancelária o výmere 19,40 m². Celková výmera nebytových priestorov č. 23 a 24 je 59,50 m².

2.2. Geometrický plán sa na účely tejto Zmluvy rozumie geometrický plán č. 51/2006, vytvorený vyhotoviteľom A R E A spol. s r.o., geodetická spoločnosť, so sídlom: Sabinovská 10, 821 02 Bratislava, IČO: 31 331 807, zápis v OR OS Bratislava I, odd.: Sro, vl. č.: 3437/B, vyhotovený dňa 13.11.2006 Ing. Jaroslavom Štvrteckým, autorizačne overený dňa 13.11.2006 Ing. Jaroslavom Štvrteckým, úradne overený dňa 22.11.2006 Ing. Ladislavom Burianom pod číslom 1729/2006.

2.3. Prenajímateľ ako právny nástupca Študentského pôžičkového fondu v zmysle zákona č. 396/2012 Z. z. o Fonde na podporu vzdelávania, sídlo: Panenská 29, 811 03 Bratislava (zapísaný na liste vlastníctva č. 5545, pre k. ú. Staré Mesto) je vlastníkom nehnuteľnosti:

2.3.1. **Nebytové priestory č. 23 a č. 24**, nachádzajúce sa na 4. NP stavby nachádzajúcej sa na Panenskej ulici 29 v Bratislave, súpisné č. stavby 101679, popis stavby: bytový dom, postavený na pozemku registra "C" parcelné číslo 3324/3, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 491 m² a pozemku registra "C" parcelné číslo 3324/4, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 36 m², ktoré boli vytvorené z pôvodnej parcely registra "C", parcelné číslo 3324, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 527 m² podľa Geometrického plánu, všetko nachádzajúce sa v katastrálnom území Staré Mesto, okres Bratislava I, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 5545, vedené Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu (ďalej len „NP“ alebo „nebytový priestor“); k tomu prislúchajúci **príslušný spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k nebytovému priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy o veľkosti 5950/121900;** a

príslušný spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k nebytovému priestoru o veľkosti 5950/121900 k pozemku registra "C" parcelné číslo 3324/3, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 491 m² a k pozemku registra "C" parcelné číslo 3324/4, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 36 m², ktoré boli vytvorené z pôvodnej parcely registra "C", parcelné číslo 3324, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 527 m² podľa Geometrického plánu, všetko nachádzajúce sa v katastrálnom území Staré Mesto, okres Bratislava I, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 5545, vedené Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu.

2.3.2. **parkovacie miesto č. 7**, ktoré bude označené na stene obchodným menom Nájomcu, nachádzajúce sa v Garáži (ďalej len „Parkovacie miesto“)

(ďalej len „Predmet nájmu“ alebo „Nehuteľnosť“).

List vlastníctva č. 5545 je Prílohou č. 1 Zmluvy.

Podrobný náčrt polohy a umiestnenia nebytového priestoru a parkovacieho miesta je Prílohou č. 2 Zmluvy.

2.4. Nebytový priestor pozostáva z nasledovných miestností:

- 2.4.1. miestnosť č. 05 – WC o celkovej výmere 1,60 m²;
 - 2.4.2. miestnosť č. 06 – kancelária o celkovej výmere 38,50 m²;
 - 2.4.3. miestnosť č. 07 – kancelária o celkovej výmere 19,40 m²;
- 2.5. Celková podlahová plocha nebytového priestoru je 59,50 m². Podlahová plocha Predmetu nájmu je 59,50 m².
- 2.6. Vybavenosť nebytového priestoru: kuchynská linka so zabudovaným dvojvaričom, chladnička, toaleta a klimatizácia.
- 2.7. Parkovacie miesto je vymedzené bielymi čiarami a vyznačené na stene obchodným menom Nájomcu, resp. iným poznávacím znamením podľa predchádzajúcej dohody zmluvných strán tak, aby nemohlo byť zameniteľné s iným.
- 2.8. Zmluvné strany sa dohodli, že internetové pripojenie zabezpečuje Prenajímateľ.
- 2.9. Zmluvné strany sa dohodli, že bezpečnostný systém zabezpečuje Prenajímateľ. Cena za zabezpečenie bezpečnostného systému je zahrnutá v cene nájomného podľa bodu 6.1 Zmluvy.
- 2.10. Zmluvné strany výslovne prehlasujú, že Predmet nájmu je vyšpecifikovaný tak, že je nezameniteľný s inou nehnuteľnosťou, ktorá je vo vlastníctve Prenajímateľa alebo, ktorú si Prenajímateľ prenajal a/alebo prenajíma.
- 2.11. Nájomca:
- 2.11.1. sa pred uzavretím Zmluvy oboznámil so stavom Predmetu nájmu ohliadkou na mieste samom, stav Predmetu nájmu je mu podrobne známy a v tomto stave ho preberá a
 - 2.11.2. vyhlasuje, že Predmet nájmu bude užívať a udržiavať v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu a účelu užívania Predmetu nájmu a v takomto stave ho po skončení nájmu odovzdá späť Prenajímateľovi za podmienok a v lehotách uvedených v Zmluve.

3. PREDMET ZMLUVY

- 3.1. Na základe tejto Zmluvy Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu (nebytový priestor a parkovacie miesto) do nájmu (odplatného užívania) a Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu (nebytový priestor a parkovacie miesto) užívať v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné spôsobom a za podmienok uvedených v článku 6. tejto Zmluvy.

4. ÚČEL NÁJMU

- 4.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu:
- 4.1.1. nebytový priestor za účelom výkonu jeho podnikateľských činností zapísaných v obchodnom registri a
 - 4.1.2. parkovacie miesto za účelom parkovania osobného motorového vozidla.

5. DOBA NÁJMU

5.1. Nájom dohodnutý touto Zmluvou je na dobu neurčitú. **Doba nájmu** začína plynúť od 21. 08. 2014.

6. VÝŠKA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO, PLATOBNÉ PODMIENKY

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že za prenechanie Predmetu nájmu do nájmu Nájomcovi prináleží Prenajímateľovi odmena (nájomné).

Nájomné za nebytový priestor (miestnosť č. 05 – WC, č. 06 – kancelária a č. 07 – kancelária o celkovej výmere 59,50 m²) bolo stanovené dohodou strán **vo výške 8,- € / 1 m² / mesiac (slovom: osem euro) plus príslušná DPH, t.j. spolu 476 € / mesiac plus príslušná DPH.**

Nájomné za Parkovacie miesto bolo stanovené dohodou strán **vo výške 80,- € / mesiac (slovom: osemdesiat eur) plus príslušná DPH.**

(ďalej nájomné za nebytový priestor len „**Nájomné**“)

6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu je Nájomca povinný uhrádzať okrem Nájomného aj:

6.2.1. prevádzkové náklady súvisiace s prevádzkovaním jeho činnosti v priestoroch, ktoré má v nájme (vlastné prevádzkové náklady) a

6.2.2. pomernú časť prevádzkových nákladov priamo súvisiacich s prevádzkovaním budovy ako celku (spoločné prevádzkové náklady), pričom pomerná časť spoločných prevádzkových nákladov pripadajúcich na Nájomcu zodpovedá pomeru plochy, ktorú má Nájomca v nájme, k celkovej prenajímateľnej ploche budovy.

6.3. Vlastné prevádzkové náklady Nájomcu predstavujú náklady na vodné, stočné, dodávku elektrickej energie, dodávku plynu a telekomunikačné služby (ďalej len „**Vlastné náklady**“).

6.4. Ceny Vlastných nákladov nie sú zahrnuté v Nájomnom. Nájomca uhrádza Prenajímateľovi Vlastné náklady podľa ich skutočnej spotreby v plnej výške.

6.5. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi na úhradu Vlastných nákladov (okrem platby za telekomunikačné služby) mesačne zálohu **vo výške 65 € (slovom: šesťdesiatpäť euro) plus príslušná DPH.** Prenajímateľ je povinný vykonať a odovzdať Nájomcovi písomné zúčtovanie mesačných záloh raz ročne, a to najneskôr do 30. júna kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý mesačné zálohy boli platené. Zúčtovanie mesačných záloh podľa predchádzajúcej vety sa vykoná ku dňu 31.12. kalendárneho roka, za ktorý mesačné zálohy boli platené. Pre odstránenie právnych pochybností spôsob úhrady platieb za telekomunikačné služby, ktoré tvoria súčasť tzv. Vlastných nákladov je upravený samostatne v bode 6.11. tohto článku Zmluvy.

6.6. Spoločnými prevádzkovými nákladmi sú náklady na:

6.6.1. zabezpečenie prevádzky, opravy inštalácií, jednotiek alebo sietí určených na spoločné používanie, vrátane servisných a iných opráv,

6.6.2. osvetlenie a vykurovanie spoločných priestorov,

- 6.6.3. revízie a opravy kotlov, bleskozvodov, komínov a klimatizácie,
- 6.6.4. náklady na práce potrebné na zabezpečenie potrebných hygienických, bezpečnostných a iných noriem stanovených orgánmi verejnej správy alebo samosprávy,
- 6.6.5. náklady spojené s výkonom správy budovy (vrátane odmeny správcu),
- 6.6.6. zimná údržba,
- 6.6.7. poisťné budovy,
- 6.6.8. daň z nehnuteľností,
- 6.6.9. opravy havárií a
- 6.6.10. drobnú údržbu.

bez ohľadu na skutočnosť, či tieto náklady existujú v okamihu podpisu tejto Zmluvy alebo vzniknú kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy

(ďalej len „**Spoločné náklady**“).

- 6.7. Ceny Spoločných nákladov nie sú zahrnuté v Nájomnom. Nájomca uhradza Prenajímateľovi svoju pomernú časť Spoločných nákladov podľa Prenajímateľom skutočne vynaložených, potrebných, účelných a primeraných výdavkoch za ich výkony a služby.
- 6.8. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi na úhradu svojej pomernej časti na Spoločných nákladoch mesačne zálohu vo výške **vo výške 25 € (slovom: dvadsaťpäť euro) plus príslušná DPH**. Prenajímateľ je povinný vykonať a odovzdať Nájomcovi písomné zúčtovanie mesačných záloh raz ročne, a to najneskôr do 30. júna kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý mesačné zálohy boli platené. Zúčtovanie mesačných záloh podľa predchádzajúcej vety sa vykoná ku dňu 31.12. kalendárneho roka, za ktorý mesačné zálohy boli platené.
- 6.9. Prenajímateľ je oprávnený upraviť (znižit' resp. zvýšiť) výšku mesačných záloh po zúčtovaní záloh podľa bodu 6.5. a 6.8. tejto Zmluvy raz ročne v prípade, že sa preukáže, že výška záloh za predchádzajúci rok výrazne nezodpovedala výške skutočných prevádzkových nákladov resp. podielu Nájomcu na Spoločných nákladoch.
- 6.10. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok za úhradu Vlastných nákladov a/alebo Spoločných nákladov Prenajímateľovi zaplatiť a Prenajímateľ je povinný prípadný preplatok za úhradu Vlastných nákladov a/alebo Spoločných nákladov Nájomcovi vrátiť na základe vykonaného vyúčtovania.
- 6.11. Nájomné, záloha na úhradu Vlastných nákladov (okrem platby za telekomunikačné služby) a záloha na úhradu pomernej časti Spoločných nákladov budú hradené mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ vystaví faktúru vždy k 1. dňu kalendárneho mesiaca na ktorý sa Nájomné a ostatné úhrady platia. Splatnosť faktúry bude 7 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť Nájomcovi zmenu údajov týkajúcich sa bankového spojenia potrebného k úhrade Nájomného. Platby za telekomunikačné služby budú fakturované samostatne vždy k 15. dňu kalendárneho mesiaca nasledujúceho mesiaca, na ktorý sa faktúra za telekomunikačné služby vzťahuje na základe skutočne vykonaných hovorov. Faktúra za nájomné, úhradu Vlastných nákladov (okrem platby za telekomunikačné služby) a úhradu pomernej časti Spoločných nákladov vzťahujúca sa na mesiac podpisu nájomnej zmluvy bude vystavená do 5 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

- 6.12. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky platby (vrátane Nájomného) realizované Nájomcom na základe Zmluvy budú uhrádzané prevodom, resp. vkladom v hotovosti na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, prípadne na bankový účet uvedený na faktúre vystavenej Prenajímateľom.
- 6.13. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely Zmluvy akákoľvek platba predpokladaná Zmluvou v prospech jednej zmluvnej strany sa považuje za uhradenú momentom jej pripísania na účet druhej zmluvnej strany.
- 6.14. V prípade, že sa Nájomca oneskorí s úhradou Nájomného, úhradou za Vlastné náklady, resp. úhradou svojho podielu za Spoločné náklady alebo iného plnenia, Prenajímateľovi vzniká právo voči Nájomcovi na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % za každý deň z omeškania z nezaplatených úhrad Nájomného, úhrady za Vlastné náklady, úhrady svojho podielu na úhrade za Spoločné náklady alebo iného plnenia. Právo Prenajímateľa na náhradu škody tým nie je dotknuté.
- 6.15. Ak sa Nájomné stane predmetom zvýšenia príslušnej dane (napr. v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty, zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov, zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, atď.) a/alebo akejkolvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny právnych predpisov, alebo zavedením nových právnych predpisov, toto plnenie zodpovedajúce takto zvýšenej daňovej alebo poplatkovej povinnosti bude uhradené v plnej výške Nájomcom.
- 6.16. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný poukázať na účet uvedený v bode 1.1. tejto Zmluvy najneskôr do 15 dní odo dňa uzavretia Zmluvy peňažnú kauciu vo výške 1 (jedno) mesačného Nájomného, t.j. **vo výške 646 €**. Táto kaucia bude slúžiť na úhradu prípadných nedoplatkov na Nájomnom alebo iných nárokov Prenajímateľa voči Nájomcovi (vrátane nedoplatkov spojených s Vlastnými nákladmi, resp. Spoločnými nákladmi). V takom prípade Prenajímateľ bez zbytočného odkladu informuje Nájomcu o použití kaucie alebo jej časti a Nájomca je povinný do 14 (štrnásť) dní doplniť kauciu do jej pôvodnej výšky. Uplatnením práva Prenajímateľa použiť kauciu alebo jej časť podľa tejto Zmluvy nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať Zmluvu.
- 6.17. Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi kauciu alebo jej časť, ktorá nebola použitá podľa tejto Zmluvy, do tridsať (30) dní po tom, ako Nájomca odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy.
- 6.18. Zmluvné strany sa dohodli, že výška Nájomného môže byť Prenajímateľom upravená o ročné percento inflácie podľa údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky. Súčasne, v prípade úpravy výšky nájomného o ročné percento inflácie, bude o ročné percento inflácie upravená aj aktuálna výška peňažnej kaucie, ktorú poukázal Nájomca v zmysle bodu 6.16 tejto zmluvy na účet Prenajímateľa.

7. PREVZATIE PREDMETU NÁJMU

- 7.1. Prenajímateľ Zmluvou prenechá a Nájomca do nájmu preberie Predmet nájmu zariadený, v stave spôsobilom na riadne užívanie a súčasne sa Prenajímateľ zaväzuje v takomto spôsobilom stave ho po celý čas nájmu udržiavať. Podrobný rozpis zariadenia nachádzajúceho sa v Predmete nájmu tvorí ako Príloha č. 4 neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

- 7.2. O prevzatí Predmetu nájmu bude medzi zmluvnými stranami vyhotovený písomný preberací protokol s uvedením:
- 7.2.1. Prenajímateľa a Nájomcu;
 - 7.2.2. stavu vodomeru, plynomeru a elektromeru;
 - 7.2.3. počet odovzdaných kľúčov od predmetu nájmu;
 - 7.2.4. skutočnosti, ktoré požaduje niektorá zo Zmluvných strán; a
 - 7.2.5. dátum, miesto prevzatia Predmetu nájmu a podpisy Zmluvných strán alebo ich oprávnených zástupcov.
- 7.3. Rovnaký protokol o prevzatí Predmetu nájmu bude Zmluvnými stranami vyhotovený aj pri ukončení nájmu.
- 7.4. Prenajímateľ ďalej súhlasí, že Nájomca si Predmet nájmu môže zariadiť nábytkom podľa vlastného uváženia.

8. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 8.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu po celú dobu trvania nájmu tak, aby neohrozoval a neobťažoval ďalších užívateľov budovy, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza a aby predchádzal možnostiam vzniku škôd s vynaložením primeranej starostlivosti.
- 8.2. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem.
- 8.3. Nájomca berie na vedomie, že Predmet nájmu sa nachádza v budove, ktorá je vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení. Nájomca sa preto zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z tohto právneho predpisu, ako aj z iných právnych predpisov upravujúcich ochranu pamiatkového fondu, s ktorými sa Nájomca v plnom rozsahu pred podpisom tejto Zmluvy oboznámil.
- 8.4. Všetky stavebné úpravy alebo iné zmeny v Predmete nájmu, vrátane úpravy vnútorného vybavenia patriaceho Prenajímateľovi v hodnote viac ako 1.000,- € (slovom: jedentisíc eur) sa môžu vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na vlastné náklady Nájomcu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Úpravy vnútorného vybavenia obstarané Nájomcom na jeho náklady si môže Nájomca odpisovať v zmysle príslušných právnych predpisov, s čím Prenajímateľ výslovne súhlasí. Úpravy vnútorného vybavenia obstarané Nájomcom na jeho náklady, je Nájomca oprávnený po skončení nájmu zobrať so sebou. Zároveň však musí Nájomca zabezpečiť, aby demontážou vnútorného vybavenia nedošlo k poškodeniu alebo znehodnoteniu Predmetu nájmu oproti stavu pri začatí nájmu. Demontáž takýchto úprav vykoná Nájomca na vlastné náklady najneskôr do dňa skončenia nájmu. Ak Nájomca demontáž na vlastné náklady v tejto lehote nevykoná, je Prenajímateľ oprávnený vykonať ju na náklady Nájomcu.
- 8.5. Nájomca môže dať Predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Pre vylúčenie právnych pochybností, na udelenie predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety nemá Nájomca právny nárok.

- 8.6. Nájomca je povinný do 10 dní odo dňa protokolárneho prevzatia Predmetu nájmu podľa článku 7 Zmluvy odovzdať Prenajímateľovi náhradné kľúče od všetkých dverí NP označené číslom dverí alebo odovzdať generálny kľúč umožňujúci otvorenie všetkých dverí Prenajímateľovi v zapečatenej obálke, s priloženým postupom umožňujúcim Prenajímateľovi okamžitý vstup do NP bez nutnosti súčinnosti tretích osôb alebo Nájomcu. V prípade, ak Nájomca vymení zámky na dverách od NP alebo akýmkoľvek spôsobom zmení postup umožňujúci vstup do NP, je túto skutočnosť povinný do 10 dní od jej uskutočnenia nahlásiť Prenajímateľovi a v tejto lehote si zároveň splniť povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete tohto odseku Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený otvoriť zapečatenú obálku len v prípade, že Nájomca nie je zastihnuteľný a Prenajímateľovi bezprostredne hrozí nebezpečenstvo vzniku vážnej škody na Predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorú tým Nájomcovi spôsobil. Bezprostredne po otvorení zapečatenej obálky a použití kľúča alebo generálneho kľúča Prenajímateľ (podľa toho, kto obálku otvorí a kľúč / generálny kľúč použije) spíše o tomto otvorení a použití záznam, v ktorom uvedie najmä: kto, kedy a prečo kľúč / generálny kľúč použil. O otvorení zapečatenej obálky a použití kľúča alebo generálneho kľúča bude Prenajímateľ Nájomcu bezodkladne informovať.
- 8.7. Malé opravy do 100,- € (slovom: jedensto eur) za každú opravovanú položku jednotlivo a bežnú údržbu v Predmete nájmu zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady. Väčšie opravy, vrátane opráv vnútorných rozvodov a inštalácií zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady.
- 8.8. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu bez obmedzenia, počas ktorejkoľvek dennej a/alebo nočnej hodiny, vrátane všetkých dní pracovného pokoja a sviatkov. Ak Nájomca alebo akákoľvek tretia osoba, ktorá s povolením Nájomcu vstúpila do budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu, spôsobí škodu alebo v dôsledku ich konania, resp. opomenutia vznikne Prenajímateľovi škoda na Predmete nájmu, na tejto budove alebo ostatných nebytových priestoroch nachádzajúcich sa v tejto budove, zodpovedá Nájomca za takto vzniknutú škodu.
- 8.9. Nájomca je ďalej povinný vždy okrem pracovných dní v čase od 07.00 hod. do 17.00 hod. zabezpečiť:
- 8.9.1. riadne uzatvorenie hlavnej prístupovej brány do budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, a
 - 8.9.2. riadne uzatvorenie akéhokoľvek prístupu, do ktorého má Nájomca v zmysle tejto Zmluvy prístup a od ktorého má v zmysle tejto Zmluvy kľúče.
- 8.10. Nájomca je povinný umožniť na žiadosť Prenajímateľa vstup do Predmetu nájmu a znášať primerané obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie Predmetu nájmu a Nehnuteľnosť.
- 8.11. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to ku dňu skončenia nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou. Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak:
- 8.11.1. Nájomca protokolárne vráti kľúče od všetkých miestností NP, inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na náklady Nájomcu a
 - 8.11.2. Zmluvné strany vyhotovia Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu podpísaný oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.

- 8.12. Ak Nájomca nevypracuje Predmet nájmu spôsobom dohodnutým v bode 8.11. tohto článku Zmluvy Nájomca týmto splnomocňuje Prenajímateľa k vyprataniu a vystaňovaniu Predmetu nájmu, pričom Prenajímateľ je v tomto prípade oprávnený použiť v súlade s ustanovením Občianskeho zákonníka svojpomoc. V prípade, že vypratanie Predmetu nájmu bude v zmysle vyššie opísaného splnomocnenia vykonávať v mene a na účet Nájomcu Prenajímateľ, je Nájomca povinný najneskôr pri vyprataní určiť Prenajímateľovi miesto uloženia vecí, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu. Ak tak Nájomca neurobí, podpisom na tejto Zmluve vyjadruje súhlas s tým, že o mieste uloženia vecí rozhodne Prenajímateľ, pričom náklady spojené s uložením vecí znáša v plnom rozsahu Nájomca. V prípade uloženia vecí na mieste určenom Prenajímateľom, je Nájomca povinný si tieto veci prevziať do 60 (slovom šesťdesiat) dní odo dňa ich uskladnenia. Deň prevzatia vecí oznámi Nájomca písomne na adresu Prenajímateľa. Ak si Nájomca v určenom termíne hnutelné veci neprevezme udeľuje týmto Prenajímateľovi splnomocnenie, aby v jeho mene a na jeho účet vykonal všetky úkony potrebné k speňazeniu predmetných vecí spôsobom podľa vlastného uváženia, pričom cenu vecí je oprávnený určiť Prenajímateľ. Výťažok speňazenia odovzdá Prenajímateľ po odpočítaní nákladov uloženia a speňazenia vecí Nájomcovi. S vecami, ktoré nebolo možné v primeranej lehote speňaziť, je Prenajímateľ oprávnený naložiť podľa vlastného uváženia, pričom sa tým nedopustí konania, ktoré by zakladalo právo Nájomcu na náhradu škody.
- 8.13. Nájomca vyhlasuje, že nevykoná žiadne opatrenia, ktorými by bránil uplatneniu nárokov Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
- 8.14. Nájomca nemá právo uplatňovať (ani započítavať) svoje nároky proti nárokom Prenajímateľa, alebo zdržiavať Nájomné alebo jeho časť, prípadne vyššie uvedené platby. To neplatí v prípade, ak bude Nájomca počas trvania tejto zmluvy nútený vynaložiť náklady na vykonanie opráv Predmetu nájmu, ktoré je podľa tejto zmluvy povinný vykonať Prenajímateľ. Nájomca má právo započítať svoju pohľadávku voči Prenajímateľovi z titulu takto vynaložených nákladov proti akýmkoľvek peňazným nárokom Prenajímateľa podľa tejto zmluvy po vzájomnej dohode. Nájomca tiež nemá nárok na zriadenie záložného práva na pohľadávky voči Prenajímateľovi, prípadne zriadiť iné právo tretej osoby na pohľadávky voči Prenajímateľovi.
- 8.15. Nájomca nemá právo postúpiť svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi na tretiu osobu.
- 8.16. Nájomca má právo na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ môže z dôvodov na strane Prenajímateľa Predmet nájmu užívať len obmedzene. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď z dôvodov na strane Prenajímateľa nemohol užívať celý Predmet nájmu. Právo na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnené u Prenajímateľa písomne do 10 dní odo dňa, keď sa Nájomca o existencii dôvodov zakladajúcich jeho nárok na zľavu z Nájomného dozvedel. Toto právo zanikne, ak nebolo uplatnené u Prenajímateľa do dvoch mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej jeho vznik.

9. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 9.1. Prenajímateľ je oprávnený za prítomnosti Nájomcu vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu doby nájmu, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu alebo Nehnutelnosť a odstránenia akejkoľvek vady,

škody a prekážky. Termín tejto prehliadky si Prenajímateľ dohodne s Nájomcom vopred. Nájomca zároveň vyhlasuje, že Prenajímateľovo právo prehliadky Nehnuteľnosť v zmysle predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy nepovažuje za neprimerané a priečiace sa dobrým mravom.

- 9.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že Nájomcovi odovzdá Nehnuteľnosť v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 9.3. Nájomca si je vedomý, že Prenajímateľ má na zabezpečenie svojej pohľadávky z tejto Zmluvy zákonné zádržné právo na veci patriace Nájomcovi nachádzajúce sa v Predmete nájmu.
- 9.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený si započítať svoje splatné aj nesplatné pohľadávky a/alebo nároky voči Nájomcovi po vzájomnej dohode.

10. SKONČENIE NÁJMU

- 10.1. Zmluvné strany sú oprávnené ukončiť platnosť Zmluvy vzájomnou písomnou dohodou ku ktorémukoľvek dňu uvedenému v dohode o ukončení platnosti Zmluvy.
- 10.2. Ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená bez udania dôvodu Zmluvu vypovedať. Výpovedná doba je dvojmesačná a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 10.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu s okamžitou platnosťou v prípade, ak:
 - 10.3.1. Nájomca užíva Nehnuteľnosť v rozpore so Zmluvou,
 - 10.3.2. Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - 10.3.3. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Nehnuteľnosť,
 - 10.3.4. Nájomca alebo tretia osoba hrubo poškodzuje Predmet nájmu, alebo ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v Predmete nájmu,
 - 10.3.5. Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy najmä tým, že nezaplatil splatné Nájomné alebo zálohy za Spoločné náklady, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom alebo iné plnenie podľa tejto Zmluvy, za dlhší čas ako 1 (slovom: jeden) kalendárny mesiac,
 - 10.3.6. Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jej časť do podnájmu v rozpore so Zmluvou, alebo
 - 10.3.7. Nájomca užíva Predmet nájmu bez súhlasu Prenajímateľa na iný účel ako je uvedený v bode 4.1. Zmluvy.
- 10.4. Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 10.5. V prípade, ak Nájomca aj napriek písomnej výzve Prenajímateľa sa opakovane dopustí naplnenia ktoréhokoľvek bodu 10.3.1. až 10.3.7. Zmluvy (s výnimkou bodu 10.3.3. tejto Zmluvy), sa Zmluvné strany dohodli, že v takomto prípade je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 € (slovom: päťdesiat euro) za každý deň porušenia ktorejkoľvek zo svojich povinností a za každý prípad porušenia ktorejkoľvek zo svojich povinností zvlášť. Zmluvná pokuta je splatná momentom doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa Nájomcovi o porušení Zmluvy zo strany Nájomcu. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je nárok Prenajímateľa na náhradu škody dotknutý.

10.6. V prípade Nájomcovho omeškania s uvoľnením Predmetu nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 € (slovom: päťdesiat euro) za každý deň omeškania s uvoľnením Predmetu nájmu a to bez ohľadu na to, či Predmet nájmu počas tohto omeškania Nájomca skutočne užíval. Tým nie je dotknutý nárok na náhradu škody.

11. POŽIADAVKA PÍ SOMNEJ FORMY

11.1. Všetky právne úkony smerujúce k zmene alebo zrušeniu Zmluvy vyžadujú pre svoju platnosť písomnú formu.

12. KOMPLEXNÁ ZMLUVA

12.1. Zmluva predstavuje jediný a úplný dohovor Zmluvných strán ohľadne predmetu Zmluvy, pričom ako taká v celom rozsahu nahrádza všetky prípadné predchádzajúce ústne i písomné dohovory Zmluvných strán ohľadne otázok dotýkajúcich sa predmetu Zmluvy.

13. RIEŠENIE SPOROV

13.1. Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú, že problémy, ktoré sa môžu vyskytnúť pri plnení Zmluvy budú riešiť vecným a otvoreným rokovaním, o ktorom bude vždy spísaný záznam pre potreby oboch strán.

14. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

14.1. Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

14.2. Pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva niečo iné slová v jednotnom čísle zahŕňajú aj ich množné číslo a naopak.

14.3. Táto Zmluva je platná dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňa 21.08.2014. Nájomca súhlasí s rozsahom zverejňovaných údajov obsiahnutých v tejto Zmluve, pričom táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v Centrálnom registri zmlúv podľa zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňajú niektoré zákony. Povinnosť Nájomcu platiť Nájomné a akékoľvek iné platby podľa tejto Zmluvy vzniká až dňom protokolárneho prevzatia Predmetu nájmu podľa článku 6 Zmluvy. Protokolárne prevzatie Predmetu nájmu nastane najneskôr do 5 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy.

14.4. Táto Zmluva je vypracovaná a podpísaná v dvoch exemplároch, jeden exemplár je určený pre Prenajímateľa a jeden exemplár pre Nájomcu.

14.5. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, potom práva, povinnosti a záväzky z tejto Zmluvy vyplývajúce prechádzajú na právnych nástupcov oboch účastníkov, t.j. zánikom Nájomcu s právnym nástupcom nájom podľa tejto Zmluvy nezaniká, ale prechádza na právneho nástupcu Nájomcu.

- 14.6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti (ako napr. výzvy na nápravu, upozornenia, uplatnenia zmluvných pokút, uplatnenia nároku na náhradu škody, odstúpenia od zmluvy a výpovede Zmluvy) budú, ak nie je v tejto Zmluve dohodnuté inak, doručované poštovou prepravou ako doporučená listová zásielka alebo ako doporučená listová zásielka s doručenkou na adresu sídla príslušnej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo osobným prevzatím. V prípade, že príslušná Zmluvná strana zásielku doručovanú osobne odmietne prevziať, považuje sa táto zásielka za doručenú v deň odmietnutia jej prevzatia. V prípade, že príslušná Zmluvná strana doporučenú listovú zásielku (s doručenkou alebo bez) odmietne prevziať alebo ju poskytovateľ služby poštovej prepravy vráti druhej Zmluvnej strane ako nedoručenú v úložnej lehote, považuje sa táto zásielka za doručenú v deň jej odoslania.
- 14.7. Ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, nebude tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť dohodou ustanovenie neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné novým ustanovením platným, účinným a vykonateľným, ktoré bude najviac zodpovedať hospodárskemu účelu pôvodného ustanovenia neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného. Do toho času sa platí zodpovedajúca právna úprava platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 14.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy a to:
- 14.8.1. Príloha č. 1 – list vlastníctva č. 5545;
 - 14.8.2. Príloha č. 2 – Podrobný náčrt polohy a umiestnenia nebytového priestoru a parkovacieho miesta;
 - 14.8.3. Príloha č. 3 – Kolaudačné rozhodnutie;
 - 14.8.4. Príloha č. 4 – Podrobný rozpis zariadenia nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 14.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia Zmluvy sú im zrozumiteľné, a že všetky ustanovenia Zmluvy dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavovaná ani v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany svojimi podpismi nižšie potvrdzujú.

Za Prenajímateľa - Fond na podporu
vzdelávania

Nájomca - Jarovce Investment, s.r.o.

podpis : _____
meno : PhDr. Pavol Kučmáš
funkcia : riaditeľ
dátum a miesto : v Bratislave, dňa

podpis : _____
meno : Ildefonso Serrano Sanz
funkcia : generálny riaditeľ
dátum a miesto : v Bratislave, dňa