

Zmluva o nájme

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení §663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

medzi:

obchodné meno: **GINKA, s.r.o.**
sídlo: Južná trieda 82, Košice 040 17
IČO: 36 185 108
DIČ: 2020045082
IČ DPH: SK2020045082
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka č. 10431/V
bankové spojenie: VŠEOBECNÁ ÚVEROVÁ BANKA A.S.
IBAN: SK37 0200 0000 0012 6414 6155
SWIFT kód: SUBASKBX
e-mail: majoros@ginka.sk
v mene ktorej koná: Miroslav Majoroš, konateľ
(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

obchodné meno: **Slovenské technické múzeum**
sídlo: Hlavná č. 88, 040 01 Košice
IČO: 31297111
DIČ: 202 144 3380
IČ DPH: nie je platca DPH
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK90 8180 0000 0070 0007 1070
e-mail: sekretariat@stm-ke.sk
v mene ktorej konajú: Ing. Eugen Labanič, generálny riaditeľ
(ďalej len „**Nájomca**“),

(ďalej spolu len „**Zmluvné strany**“)

takto:

1. Článok I. PREDMET ZMLUVY

1.1 Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v Košiciach, v katastrálnom území Južné Mesto, obec Košice-Juh, okres Košice IV, vedených Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom a zapísaných na liste vlastníctva č. **14327**, a to:

- stavby - sklad subdodávok (priemyselná budova), súpisné číslo 1598 stojaca na parcele číslo 293/8, parcela registra „C“, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2162 m² (ďalej len „**budova A**“),
- pozemku parcelné číslo **293/8**, parcela registra „C“, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2162 m² (ďalej len „**Pozemok 1**“),
- pozemku parcelné číslo **293/58**, parcela registra „C“, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3844 m² (ďalej len „**Pozemok 2**“),

Na Pozemku 1 sa nachádza budova A. Časť Pozemku 2 nachádzajúca sa pred budovou A (z jej severnej strany), farebne vyznačená na geometrickom pláne č. 91/2019 vyhotovenom GEOPROFIL s.r.o., IČO: 36 586 609 (príloha č. 2 tejto zmluvy) je tvorená (i) spevnenou asfaltovou plochou, (ii) zelenou plochou, ktoré umožňujú parkovanie vozidiel a (iii) chodníkom. Časť Pozemku 2 podľa predchádzajúcej vety je ohraničená vonkajším oplotením, resp. v južnej časti čiastočne aj budovou A, pričom vstup na nehnuteľnosť je zabezpečený zo severnej strany Pozemku 2 posuvnou bránou tvoriacou časť oplotenia.

1.2 Prenajíateľ podľa podmienok tejto zmluvy prenecháva Nájomcovi do užívania:

a) **nebytové priestory** nachádzajúce sa v časti **budovy A** uvedenej v odseku 1.1 písm. a) tohto článku zmluvy a špecifikované ako nebytové priestory, a to:

a.1) **nebytové priestory** nachádzajúce sa na **prízemí** a označené ako:

- I.01 Hala A
- I.02 Schodisko
- I.03 Kancelária
- I.04 Server
- I.05 Sklad
- I.06 WC muži
- I.07 WC ženy
- I.13 Zádverie,

bližšie určené a identifikované aj v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá príloha je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (ďalej spolu len ako „**Nebytové priestory1**“),

a.2) **nebytové priestory** nachádzajúce sa na **poschodí** a označené ako:

- 2.01 Chodba
- 2.02 Kancelária
- 2.03 Kancelária
- 2.04 Kancelária
- 2.05 Kancelária
- 2.06 Archív
- 2.07 Zasadačka
- 2.08 WC muži
- 2.09 Chodba
- 2.10 Šatňa ženy
- 2.11 Umyvárka ženy
- 2.12 WC ženy
- 2.13 Šatňa muži
- 2.14 Umyvárka muži
- 2.15 WC muži
- 2.16 Denná miestn.
- 2.22 Galéria A
- 2.22 Galéria B,

bližšie určené a identifikované aj v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá príloha je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (ďalej spolu len ako „**Nebytové priestory2**“),

b) Časť Pozemku 2 nachádzajúca sa pred budovou A (z jej severnej strany, o ploche 793 m²), farebne vyznačená na Geometrickom pláne č. 91/2019 vyhotovenom GEOPROFIL s.r.o., IČO: 36 586 609 tvorená (i) spevnenou asfaltovou plochou, (ii) zelenou plochou, ktoré umožňujú parkovanie vozidiel a (iii) chodníkom, bližšie určená a identifikovaná aj v prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorá príloha je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (ďalej len ako „**Parkovacie plochy1**“).

Nájomca sa zaväzuje Nebytové priestory1, Nebytové priestory2 a Parkovacie plochy1 užívať za podmienok stanovených touto zmluvou a platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a ostatné úhrady súvisiace s nájmom dohodnuté podľa tejto zmluvy.

1.3 V nebytových priestoroch podľa predchádzajúceho bodu 1.2, písm. a), bod a.1) tejto zmluvy nachádzajúcich sa na prízemí sa nachádza:

- a) stavebne oddelený priestor so vstupnými dverami, bližšie určený a špecifikovaný ako chladiaci box v prílohe č. 1, ktorý v čase podpisu zmluvy nie je vybavený žiadnym chladiacim zariadením,

- b) regály v počte 106 ks vysokých 6 m, 82 ks vysokých 2,80 m,

ktoré Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi spolu s Predmetom nájmu do užívania touto zmluvou.

1.4 Na účely tejto zmluvy sa prenajímané nebytové priestory uvedené v odseku 1.2 tohto článku ďalej v texte zmluvy označujú spoločne aj ako „**Nebytové priestory**“. Na účely tejto zmluvy sa za Predmet nájmu označujú a Predmet nájmu tvoria Nebytové priestory, Parkovacie plochy, vrátane stavebne oddeleného priestoru so vstupnými dverami a regálov podľa predchádzajúceho bodu 1.3 tohto článku, ktoré sú spoločne prenechávané Nájomcovi do užívania podľa odseku 1.2 a 1.3 tohto článku (ďalej spoločne ako „**Predmet nájmu**“). Budova A sa ďalej v zmluve môže označovať aj ako „**Budova**“. Predmet nájmu tvorí časť skladovo – obchodného areálu Prenajímateľa, Južná trieda v Košiciach, tvoreného okrem Predmetu nájmu aj susednými nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v Košiciach, v katastrálnom území Južné Mesto, obec Košice-Juh, okres Košice IV, vedených Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom a zapísanými na liste vlastníctva č. 14327, a to:

- pozemok parcelné číslo **300/ 16**, parcela registra „C“, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 232 m²,
- pozemok parcelné číslo **300/ 68**, parcela registra „C“, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2895 m², ako aj stavba so súp. Číslom 3796 nachádzajúca sa na tomto pozemku,
- pozemok parcelné číslo **300/ 69**, parcela registra „C“, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 426 m²,
- pozemok parcelné číslo **300/ 70**, parcela registra „C“, druh ostatná plocha o výmere 496 m²,
- pozemok parcelné číslo **300/ 71**, parcela registra „C“, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1047 m²,
- pozemok parcelné číslo **300/ 72**, parcela registra „C“, druh ostatná plocha o výmere 1389 m²,
- pozemok parcelné číslo **300/ 73**, parcela registra „C“, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m²,
- pozemok parcelné číslo **300/ 74**, parcela registra „C“, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1870 m²,
- pozemok parcelné číslo **300/ 75**, parcela registra „C“, druh ostatná plocha o výmere 49 m²,
- pozemok parcelné číslo **300/ 76**, parcela registra „C“, druh ostatná plocha o výmere 828 m²,
- pozemok parcelné číslo **302/174**, parcela registra „C“, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 178 m²,

(ďalej primerane len „**skladovo – obchodný areál GINKA**“).

2. Článok II. ÚČEL NÁJMU

2.1 Nebytové priestory bude Nájomca užívať pre výkon svojej činnosti vyplývajúcej z Rozhodnutia Ministerstva kultúry Slovenskej republiky o vydaní zriaďovacej listiny Slovenského technického múzea v Košiciach č. MK – 1426/2010-10/5882 zo dňa 26.04.2010 v znení jej zmien či doplnení (ďalej aj „**Zriaďovacia listina**“) - na depozitárne účely odbornej úschovy a uloženia zbierkového fondu Nájomcu a na administratívne účely, s možnosťou zriadenia sídla Nájomcu. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu ani jeho časť do užívania tretej osobe.

2.2 Prenajímané Parkovacie plochy tvoriace Predmet nájmu bude Nájomca užívať výlučne na parkovanie motorových vozidiel.

3. Článok III. DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájom sa uzatvára na dobu určitú (doba nájmu), a to na pätnásť (15) rokov, ktorá začne plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je povinný v tento deň prevziať Predmet nájmu do užívania.
- 3.2 Pri začatí a ukončení nájomného vzťahu Prenajímateľ a Nájomca vypracujú písomný protokol, ktorý bude obsahovať popis stavu Predmetu nájmu, počiatočný stav príslušných meračov energií a všetky prípadné vady a škody na Predmete nájmu, tak v čase jeho odovzdania Nájomcovi, ako aj v čase jeho prevzatia Prenajímateľom, správnosť a úplnosť týchto protokolov potvrdia zmluvné strany svojimi podpismi.
- 3.3 Nájomca vyhlasuje, že vykonal odbornú prehliadku Predmetu nájmu, dokumentácie týkajúcej sa vecných bremien, rozvodov inžinierskych sietí a technickej infraštruktúry vzťahujúcej sa k Predmetu nájmu a riadne preveril možnosť využitia Predmetu nájmu pre svoje potreby a pre využitie a zapojenie svojich vecí. Nájomca si riadne preveril a odkontroloval aj údaje ohľadne popisu, výmery a technického stavu Predmetu nájmu a súladu svojich požiadaviek s možnosťami vyplývajúcimi z Predmetu nájmu a tejto zmluvy. Prenajímateľ neposkytuje žiadne vyhlásenie ani garancie ohľadne možnosti využitia Predmetu nájmu pre konkrétne potreby a účely Nájomcu. Nájomca má záujem o užívanie Predmetu nájmu za týchto podmienok. Nájomca je povinný na vlastné náklady pred začatím vykonávania svojej činnosti v Predmete nájmu získať a počas celej doby nájmu udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia a dokumentáciu, ktoré môžu príslušné úrady vyžadovať od Nájomcu v zmysle príslušných právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti a účelu nájmu v predmete nájmu.

4. Článok IV. SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM A PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

- 4.1 S nájmom nie je spojené poskytovanie služieb s tým spojených, v dôsledku čoho si tieto v plnom rozsahu zabezpečuje Nájomca. Nájomca si služby spojené s nájmom bude zabezpečovať sám a na svoje náklady, bez možnosti ich náhrady od Prenajímateľa, pričom ide najmä o:
- a) údržba prenajímaných priestorov a sociálnych zariadení,
 - b) servisná činnosť vstupnej brány ako aj vstupných dverí,
 - c) odvoz a likvidácia komunálneho odpadu,
 - d) pripojenie do dátovej siete, hlasové a hovorové služby,
 - e) individuálny zabezpečovací systém,
 - f) letná a zimná údržba okolia Budovy, Parkovacích plôch I a zelene,
 - g) správa Budovy,
 - h) výmena čistiacich predložiek,
 - i) materiál na drobné opravy a údržbu Predmetu nájmu, ku ktorým je povinný nájomca podľa tejto zmluvy;
 - j) funkciu zabezpečovacieho systému napojeného na pult centr. ochrany s výjazdovou skupinou,
 - k) plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi v uvedenom rozsahu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä: (i) zabezpečiť spracovanie požiarneho evakuačného plánu pre všetky nehnuteľnosti podľa článku 1 ods. 1.1 tejto zmluvy a umiestnenie požiarneho evakuačného plánu, (ii) zabezpečiť spracovanie požiarneho poplachových smerníc pre všetky nehnuteľnosti podľa článku 1 ods. 1.1 tejto zmluvy a umiestnenie požiarneho evakuačného plánu, (iii) označiť únikové cesty, únikové východy z prenajímaných priestorov, (iv) zabezpečiť kontrolu a údržbu požiarneho uzáverov oddeľujúcich Nebytové priestory od ostatných priestorov s výnimkou požiarneho uzáverov, vlastníkom ktorých je Nájomca, (v) zabezpečiť odborné prehliadky plynových zariadení v lehotách stanovených príslušnými právnymi resp. technickými predpismi, (vi) obstaráť prenosné hasiace prístroje a zabezpečiť vykonávanie pravidelnej kontroly stavu prenosných hasiacich prístrojov osobou so zodpovedajúcou odbornou spôsobilosťou s výnimkou prenosných hasiacich prístrojov, vlastníkom ktorých je Nájomca, (vii) zabezpečiť vykonávanie pravidelnej prevádzkovej kontroly požiarneho vodovodu osobou so zodpovedajúcou odbornou spôsobilosťou, (viii) zabezpečiť odborné prehliadky

- elektrických zariadení v lehotách stanovených príslušnými právnymi resp. technickými predpismi,
- l) meranie a reguláciu, tepelnej energie a elektrickej energie,
 - m) výkon údržby a drobné opravy Predmetu nájmu, nepresahujúce 500 € (slovom päťsto eur)
 - n) dezinfekciu, deratizáciu a dezinfekciu Predmetu nájmu,
 - o) revízie hasiacich prístrojov a hydrantov prenajímaných priestorov, bleskozvodov, výťahov vrátane ich opráv, protipožiarnych klapiek, kotolne vrátane kotlov, poplachový systém narušenia (PSN), kamerového a prístupového systému, vrátane opráv,
 - p) kontrola a údržba dažďových žlabov a zvodov (ďalej spoločne len „**Služby spojené s nájmom**“).

4.2 Prenajímateľ rovnako nebude počas trvania nájmu poskytovať a/alebo zabezpečovať pre Nájomcu prevádzkové služby a plnenia poskytované prostredníctvom jednotlivých dodávateľov služieb. Jedná sa najmä o:

- dodávka elektrickej energie,
- dodávka tepla,
- dodávka plynu,
- dodávka a odvádzanie vody.

(ďalej spolu len „**Prevádzkové náklady**“). V prípade záujmu o tieto služby je Nájomca oprávnený vykonať úkony smerujúce k ich zabezpečeniu priamo od dodávateľov týchto služieb, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje za tým účelom poskytnúť Nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť.

4.3 Ak by samostatné zriadenie služby Nájomcom, malo mať vplyv na bezpečnosť, ochranu majetku, nájomcovi známu činnosť Prenajímateľa alebo iných osôb, na stav alebo úpravu Predmetu nájmu, pre zriadenie takejto služby alebo vykonanie súvisiaceho úkonu sa vyžaduje vopred daný osobitný písomný súhlas Prenajímateľa a doručenie dokladov špecifikujúcich službu podľa požiadaviek Prenajímateľa.

4.4 Nájomca do 30 pracovných dní odo dňa začiatku (riadneho) nájmu doručí Prenajímateľovi kópiu oznámenia o tom, že Nájomca oznámil Mestu Košice vznik poplatkovej povinnosti pre poplatok za komunálny odpad a drobné stavebné odpady a oznámil Mestu Košice údaje potrebné pre určenie tejto poplatkovej povinnosti. Nájomca bude priamo platiť poplatok za komunálny odpad Mestu Košice podľa výmeru určeného Mestom Košice. Nájomca si zabezpečuje sám a na vlastné náklady splnenie povinností na úseku odpadového a obalového hospodárstva.

5. Článok V. NÁJOMNÉ, CENA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM, PLATBA ZA PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY (výška, splatnosť, spôsob platenia)

5.1 Na základe dohody Zmluvných strán bolo Nájomné za celý Predmet nájmu stanovené na sumu **7.200 €** (slovom sedemtisícdivesto eur) **mesačne bez DPH**, ku ktorej sume bude prirátaná suma DPH podľa aktuálne platných právnych predpisov (ďalej aj ako „**Nájomné**“).

5.2 Prenajímateľ je podľa tejto zmluvy oprávnený každý kalendárny rok jednostranne zvýšiť Nájomné vo výške miery inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predošlý kalendárny rok zaokrúhlenej na celé eurá tak, že ak suma prevyšujúca celé číslo je:

- (i) a) menšia ako 50 eurocentov, nájomné sa zaokrúhli na celé euro nadol,
- (ii) b) väčšia alebo rovnajúca sa 50 eurocentom, nájomné sa zaokrúhli na celé euro nahor. K takto zvýšenému nájomnému sa pripočíta príslušná sadzba DPH.

Prenajímateľ môže takto postupovať prvýkrát v roku 2021 na základe údajov zverejnených týmto úradom za rok 2020. Zvýšenie Nájomného oznámi Prenajímateľ Nájomcovi. Nová výška Nájomného, bude platiť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení tohto oznámenia.

- 5.3 Nájomné s príslušnou DPH za Predmet nájmu podľa odseku 5.1 tohto článku, je povinný uhradiť Nájomca Prenajímateľovi mesačne, vždy do desiateho (10.) dňa mesiaca dopredu v tom kalendárnom mesiaci, za ktorý sa úhrada realizuje. Termíny splatnosti Nájomného určeného v tejto zmluve sú pre Nájomcu záväzné a pre ich splatnosť nie je rozhodujúce či Nájomcovi bola doručená faktúra.
- 5.4 Všetky peňažné povinnosti, ktoré Nájomcovi z tejto zmluvy vyplývajú sú uvedené bez DPH. DPH bude k jednotlivým platbám, s výnimkou zábezpeky a zmluvnej pokuty, pripočítaná v súlade so všeobecne záväzným predpisom.
- 5.5 Nájomca týmto udeľuje súhlas, aby mu Prenajímateľ posielal faktúry za Nájomné a iné vyúčtovania podľa vlastného uváženia prípadne aj elektronicky na nižšie uvedené e-mailové adresy Nájomcu. Tým nie je dotknuté oprávnenie Prenajímateľa doručovať faktúry Nájomcovi poštou, osobou oprávnenou doručovať zásielky alebo osobne v sídle Nájomcu. Elektronická faktúra sa považuje za doručenú a jej obsah za oznámený Nájomcovi dňom, kedy Prenajímateľ odošle elektronickú faktúru Nájomcovi prostredníctvom e-mailu na e-mailové adresy Nájomcu zuzana.zaracka@stm-ke.sk, mikulas.komorovsky@stm-ke.sk, ak Nájomca doručenie elektronickej faktúry Prenajímateľovi potvrdí prostredníctvom e-mailu na e-mailovú adresu prenajímateľa ekonom@ginka.sk, faktury@ginka.sk. Doručenie elektronickej faktúry sa Nájomca zaväzuje oznámiť/potvrdiť Prenajímateľovi do dvoch (2) pracovných dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi na e-mailovú adresu ekonom@ginka.sk, faktury@ginka.sk.
- 5.6 Ak bude Nájomca v omeškaní s platením Nájomného alebo so splnením iného peňažného záväzku, je Prenajímateľ oprávnený od Nájomcu požadovať úrok z omeškania vo výške **0,05 %** z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania do zaplatenia. Nájomca sa zároveň zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi jednorazový paušálny poplatok vo výške **5 €** ako náhradu nákladov na vyhotovenie a zaslanie písomného upozornenia Prenajímateľa, resp. faktúry s úrokmi z omeškania a nahradiť prenajímateľovi v celej preukázanej výške škodu, ktorá prenajímateľovi v dôsledku omeškania nájomcu s riadnou úhradou vznikla.
- 5.7 Nájomca je povinný do 5 dní od účinnosti zmluvy zložiť a počas celej doby trvania tejto zmluvy udržiavať na účte Prenajímateľa zábezpeku vo výške **7 200 €** (slovom sedemtisícdivesto eur) **bez DPH**. Zábezpeka predstavuje sumu mesačného Nájomného, bez DPH. Nájomca je povinný v lehote 15 dní odo dňa účinnosti zmeny výšky Nájomného doplniť zábezpeku tak, aby zodpovedala sume určenej mesačného Nájomného.
- 5.8 Nájomca nemá právo od Prenajímateľa požadovať úroky, výnos alebo iné peňažné plnenie zo zloženej zábezpeky. Ak výška zábezpeky počas trvania nájmu klesne pod hodnotu určenú podľa tejto zmluvy, a to najmä z dôvodu jej použitia Prenajímateľom podľa tejto zmluvy, je Nájomca povinný túto zábezpeku doplniť na základe písomnej výzvy Prenajímateľa do výšky uvedenej v tomto článku zmluvy. Na základe dohody Zmluvných strán je Prenajímateľ oprávnený, nie však povinný, zábezpeku použiť výlučne na započítanie proti svojim splatným pohľadávkam voči Nájomcovi, ktoré súvisia s nájomným vzťahom založeným touto zmluvou, najmä proti pohľadávkam na zaplatenie nájomného, úrokov z omeškania, zmluvných pokút a nárokov na náhradu škody, priznaných rozhodnutím príslušného orgánu. Použitie zábezpeky na úhradu záväzkov Nájomcu Prenajímateľ oznámi Nájomcovi do 14 dní. Prenajímateľ je povinný zábezpeku, resp. jej neskonsumovanú časť Nájomcovi vrátiť v lehote 30 (tridsať) dní odo dňa ukončenia nájmu.
- 5.9 Prenajímateľ je oprávnený Nájomcovi refakturovať a Nájomca je povinný prenajímateľovi zaplatiť oprávnené preukázané ceny za služby, náklady, sankcie a plnenia vyžadované zo strany štátnych orgánov za porušenie zákonných povinností Nájomcu, ktoré vznikli v dôsledku prevádzky Nájomcu (napr. úprava požiarneho zabezpečenia, komunálny odpad), ale budú alebo sú podľa zákona uplatňované u Prenajímateľa.

- 5.10 Pre prípad nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy po prvom dni v kalendárnom mesiaci je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi za tento kalendárny mesiac pomernú časť z dohodnutého mesačného Nájomného za zodpovedajúcu časť kalendárneho mesiaca trvania nájmu odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť, vo výške jednej tridsiatiny z dohodnutej sumy mesačného nájomného (7 200.- EUR mesačne) za každý deň dĺžky nájmu v danom kalendárnom mesiaci (prvé nájomné), a to do 10-tich (desiatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

6. Článok VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu bez časového obmedzenia, t.j. 24 hodín denne 7 dní v týždni, s výnimkou trvania v nevyhnutnom rozsahu nižšie uvedených prevádzkových obmedzení a dôvodov podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ nie je v omeškani s plnením povinnosti umožniť užívanie Predmetu nájmu, v ktoromkoľvek z nižšie uvedených prípadov **prevádzkových obmedzení** po dobu ich trvania v nevyhnutnom rozsahu :

- a) obmedzenie alebo prerušenie v dodávke niektorej energie, média alebo služby zo strany ich dodávateľa v súlade s právnymi predpismi alebo zmluvnými podmienkami dodávateľa alebo v dôsledku havarijnej situácie,
- b) iné obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu vyplývajúce z oznámenia príslušného oprávneného subjektu alebo z právnych predpisov,
- c) vznik havarijnej situácie v ktorejkoľvek časti Predmetu nájmu, alebo v skladovo – obchodnom areáli GINKA s možnosťou vzniku škody pre Prenajímateľa alebo tretiu osobu,
- d) realizácia stavebných alebo iných úprav a prác vykonávaných Prenajímateľom alebo ním poverenou osobou pri vzniku havarijnej situácie,
- e) stav, kedy Nájomca nemôže užívať Predmet nájmu, resp. jeho časť alebo nemôže užívať plnenia a dodávky spojené s nájmom a Prenajímateľ za tento stav nezodpovedá, resp. ho nezavinil,
- f) prípady tzv. vyššej moci alebo okolnosti vylučujúce zodpovednosť Prenajímateľa podľa Obchodného zákonníka; po celý čas trvania vyššej moci alebo okolností vylučujúcich zodpovednosť.

Prenajímateľ nezodpovedá za škody a náklady Nájomcu v dôsledku prevádzkových obmedzení v službách, nezapríčených Prenajímateľom. Nájomca nie je oprávnený si uplatňovať voči Prenajímateľovi priame ani nepriame škody v súvislosti s prípadmi prevádzkových obmedzení alebo pri prerušení v dodávkach, nezapríčených Prenajímateľom. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi oznámiť vznik a/alebo dobu trvania prevádzkových obmedzení, a to tých, ktoré sú prenajímateľovi známe.

- 6.2 Nájomca je oprávnený využívať účelové komunikácie a chodníky, ktoré sú na to vyhradené. Užívanie účelových komunikácií a chodníkov však nesmie byť na ujmu ostatných Nájomcov alebo návštevníkov skladovo – obchodného areálu GINKA a tieto nesmie Nájomca poškodzovať. Prenajímateľ môže kedykoľvek rozhodnúť o zúžení rozsahu účelových komunikácií a chodníkov, obmedzení ich užívania alebo inom určení ich užívania. Prenajímateľ môže kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom meniť dispozičné riešenie účelových komunikácií, chodníkov a komunikácií, vrátane zmien vchodov, vchodov služobných, technických, zásobovacích, ako aj polohu a technické určenie ostatných priestorov určených na podporu prevádzkovania skladovo – obchodného areálu GINKA, avšak len v tom rozsahu, v akom takéto úpravy nie sú na ujmu riadneho užívania týchto priestorov na účely, na ktoré sú určené. Neoprávnene uskladnené veci, najmä, avšak nielen tovar, užívaných priestoroch i veci uskladnené v Predmete nájmu po ukončení nájmu je Prenajímateľ oprávnený uskladniť na náklady Nájomcu alebo odstrániť, čo mu bude oznámené na e-mail uvedený v tejto zmluve. Neoprávnene zaparkované vozidlá Nájomcu môže Prenajímateľ nechať odtiahnuť príslušným orgánom na náklady a riziko Nájomcu.

- 6.3 Prenajímateľ bude po dobu nájmu na svoje náklady udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ak zmluva neurčuje osobitné povinnosti Nájomcu pri jeho opravách a údržbe. Prenajímateľ je oprávnený v nevyhnutnom rozsahu po nevyhnutnú dobu

obmedziť Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu v prípade vzniku havarijného stavu ohľadne Predmetu nájmu s možnosťou vzniku škody pre Prenajímateľa a/alebo tretiu osobu do odstránenia tohto havarijného stavu.

- 6.4 Nájomca je povinný zabezpečovať na svoje náklady obvyklé udržiavanie Predmetu nájmu a v tejto súvislosti znáša náklady a výdavky na jeho bežnú údržbu a opravy do výšky nepresahujúcej sumu **500 €** v každom jednotlivom prípade. Akékoľvek opravy v Predmete nájmu zabezpečí Nájomca pomocou odborne spôsobilých osôb a v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi a technickými normami tak, aby nebola narušená statika budovy Prenajímateľa, jej vodotesnosť, rozvody elektriny, plynu, vody a kanalizácie a aby nevznikli akékoľvek škody Prenajímateľovi alebo tretím osobám. Nájomca je tiež povinný zabezpečovať na svoje náklady opravy škôd alebo uhrádzať náklady spojené s opravami škôd, ktoré na Predmete nájmu zaviniť porušením svojich povinností. Ak v prípade Nájomcom zavineného porušenia povinností Nájomca nevykoná opravu alebo nevymení poškodenú vec včas, je Prenajímateľ alebo ním poverená tretia osoba oprávnená vykonať opravu alebo vymeniť vadnú vec na náklady Nájomcu a tento je povinný ich zaplatiť Prenajímateľovi v lehote určenej Prenajímateľom. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku Prenajímateľa a tretích osôb. Nájomca do 3 pracovných dní od výzvy Prenajímateľa poskytne Prenajímateľovi požadovanú súčinnosť potrebnú najmä za účelom kontroly plnenia povinností Nájomcom, kontroly užívania Predmetu nájmu Nájomcom a za účelom umožnenia výkonu práv a povinností Prenajímateľa podľa zmluvy. Pri vzniku škody Prenajímateľovi alebo tretej osobe alebo bezprostrednej hrozbe jej vzniku Nájomca umožní kontrolu Predmetu nájmu bezodkladne na požiadanie Prenajímateľa.
- 6.5 Nájomca zodpovedá aj za správanie a konanie svojich zamestnancov, klientov a osôb, ktoré sú v ním užívaných priestoroch s jeho vedomím alebo súhlasom a za plnenie povinností týmito osobami. Škody, ktoré Nájomca alebo vyššie uvedené osoby preukázateľne spôsobia Prenajímateľovi alebo tretej osobe na Predmete nájmu, je Nájomca povinný prednostne bezodkladne odstrániť na vlastné náklady. Spôsob odstránenia škôd Nájomca odsúhlasí vopred s Prenajímateľom. Vznik škody a spôsob odstránenia škody je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr do 3 dní od vzniku škody.
- 6.6 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť Prenajímateľ, a umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe v Prenajímateľom požadovanom čase vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinností vznikla. Prenajímateľ bude vykonávať opravy po konzultácii s Nájomcom tak, aby v čo najmenšej miere obmedzoval užívanie Predmetu nájmu Nájomcom. Nájomca rovnako nemá nároky, ktoré by mu patrili ak včas Prenajímateľovi neoznámil vady veci zakladajúce nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívania prenajatej veci. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonanie opráv a znášať obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie Predmetu nájmu. Rovnako je Nájomca povinný za týmto účelom umožniť Prenajímateľovi alebo ním povereným tretím osobám odbornú prehliadku Predmetu nájmu z dôvodu kontroly stavu zariadení a vybavenia Predmetu nájmu.
- 6.7 **Ochrana pred požiarmi.** Na základe dohody zmluvných strán sa Nájomca zaväzuje zabezpečovať plnenie povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov v spojení s vyhláškou Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, a to najmä:
- aby pri ním vykonávaných stavebných úpravách a zmene užívania Predmetu nájmu nedochádzalo k zníženiu protipožiarnej bezpečnosti nehnuteľností podľa článku I ods. I.1 tejto zmluvy alebo ich časti, zníženiu bezpečnosti osôb ani sťaženiu zásahu hasičskej jednotky,
 - obstaranie požiarneho zariadenia podľa projektovej dokumentácie stavebných úprav Nebytových priestorov a zabezpečovať vykonávanie ich odborných prehliadok a kontrol v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,

- c) plnenie opatrení na ochranu pred požiarmi na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru a pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, označiť miesta so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru príslušnými zákazmi, príkazmi a pokynmi v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,
- d) plnenie opatrení na ochranu pred požiarmi v mimopracovnom čase,
- e) vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok a odstraňovanie zistených nedostatkov,
- f) pravidelné školenia zamestnancov,
- g) účasť zamestnancov na cvičnom požiarnom poplachu organizovanom Prenajímateľom,
- h) udržiavanie trvale voľných únikových ciest a únikových východov,
- i) udržiavanie voľného prístupu k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, hydrantom a prenosným hasiacim prístrojom v prenajatých priestoroch,
- j) vypracovanie a udržiavanie v súlade so skutočným stavom dokumentáciu o ochrane pred požiarmi v rozsahu požadovanom všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Uvedené činnosti sa Nájomca zaväzuje zabezpečovať osobami s príslušnou odbornou spôsobilosťou. Za tým účelom Prenajímateľ poskytne Nájomcovi jedno (1) vyhotovenie požiarneho evakuačného plánu a požiarneho poplachového smerníc platných pre nehnuteľnosti podľa článku 1 ods. 1.1 tejto zmluvy pri podpise tejto zmluvy.

6.8 Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu iba po predchádzajúcej dohode s Nájomcom a iba v jeho prítomnosti. Prítomnosť a súhlas Nájomcu sa nevyžaduje v prípade havárie, vzniku škody alebo reálnej možnosti vzniku škody na majetku Prenajímateľa, Nájomcu alebo tretej osoby v súvislosti s Predmetom nájmu. O vzniku takejto okolnosti je Prenajímateľ povinný bez omeškania informovať Nájomcu. Informačná povinnosť platí aj pre Nájomcu, ktorý je povinný informovať Prenajímateľa v prípade havárie alebo hrozby vzniku škody na Predmete nájmu a zariadeniach.

6.9 Nájomca je oprávnený vykonať stavebné a iné úpravy Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na svoje náklady. So žiadosťou o vykonanie úprav Nájomca súčasne Prenajímateľovi doručí aj dokumentáciu pre tieto úpravy, návrh časovej postupnosti vykonávania úprav a osôb zúčastnených na úpravách. Nájomca je oprávnený, po prechádzajúcom písomnom schválení Prenajímateľom, umiestniť na priečelie Predmetu nájmu reklamný banner, ktorý svojim tvarom a veľkosťou zodpovedá jednotnému systému reklamných bannerov skladovo – obchodného areálu GINKA. To platí aj pre vnútorné označenia Nájomcu, smerové tabule, reklamné nadpisy Nájomcu a pod. v priestoroch Budovy, kde sa Predmet nájmu nachádza. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený odstrániť reklamný banner a ostatné označenia na náklady Nájomcu. Prenajímateľ má právo vyžiadať si na náklady Nájomcu aj vyjadrenie príslušných orgánov verejnej správy v prípade, ak sa vyžadujú. V prípade udeleného písomného súhlasu so stavebnými alebo inými úpravami Nájomca zabezpečí ich realizáciu na vlastné náklady, v súlade s časovým harmonogramom a tak, aby nedošlo k vzniku škody na Predmete nájmu, majetku Prenajímateľa a tretích osôb. Pred vykonaním odsúhlasených úprav a zmien Nájomca na vlastné náklady zabezpečí a odkontroluje, že dodávateľ prác je osoba s potrebnou odbornou spôsobilosťou, skúsenosťou, potrebným poistením a s povoleniami a na požiadanie Prenajímateľovi doručí kópie týchto dokladov a poistení. Realizácia odsúhlasených úprav musí byť v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi, technickými normami, pomocou odborne spôsobilých osôb a tak, aby nebola narušená statika budovy prenajímateľa, jej vodotesnosť, rozvody elektriny, plynu, vody a odpadu a aby nevznikli škody. Po vykonaní týchto odsúhlasených úprav vyžadujúcich stavebné povolenie alebo pri odsúhlasených úpravách so zásahmi do tesností/izolácie budovy, nosných stien, podlahy, rozvodov elektriny, plynu, vody alebo odpadu Nájomca doručí Prenajímateľovi aj dokumentáciu skutočného technického stavu pred a po vykonaní úprav. Opravami nesmie Nájomca znížiť hodnotu Predmetu nájmu a majetku Prenajímateľa. Pri skončení nájmu nemá Nájomca právo požadovať od Prenajímateľa náhradu takto vynaložených nákladov, ani úhradu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýšila. Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu odstránenie týchto úprav na náklady Nájomcu. V opačnom prípade platí ustanovenie bodu 7.8 tejto zmluvy. Zmeny stavby a úpravy, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akékoľvek

úpravy, ktoré zmenia stavebno-technický charakter Predmetu nájmu, môže Nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s Prenajímateľom a po kladných stanoviskách (najmä stavebné povolenia, ohlásenie stavby a pod.) vecne a miestne príslušných orgánov štátnej správy a miestnej samosprávy.

- 6.10 Nájomca nie je oprávnený umiestniť do Predmetu nájmu toxické, vysoko horľavé, výbušné, biologické náklady/odpady a iný nebezpečný alebo špeciálne likvidovaný odpad a materiál. Nájomca nesmie bez vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa v Predmete nájmu ani jeho časti umiestniť alebo skladovať také látky, ktoré môžu spôsobiť osobám ujmu na zdraví a poškodiť majetok. Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie všetkých povinností ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi na úseku ochrany pred požiarimi, bezpečnosti a ochrany zdravia a na úseku nakladania s odpadmi. Za porušenie povinností na týchto úsekoch zodpovedá výlučne Nájomca. Ak predmetom skladovania v predmete nájmu budú s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa toxické, horľavé alebo inak nebezpečné látky, Nájomca na vlastné náklady zabezpečí a znáša všetky náklady, ktoré vyplynú z potreby zabezpečenia zosúladenia Predmetu nájmu s príslušnými záväznými normami a rozhodnutiami, resp. aj sankcie uložené príslušnými orgánmi. Nájomca zabezpečí a vykoná všetky potrebné opatrenia a úkony pre to, aby v predmete nájmu nedošlo k výbuchu, požiaru, vytopeniu, úniku vody, plynu a vzniku škody. V predmete nájmu je zakázané fajčiť, manipulovať s ohňom, skladovať toxické, ionizujúce, rádioaktívne, azbestové a iné zdraviu nebezpečné alebo vysoko horľavé materiály a látky.
- 6.11 Nájomca je povinný strpieť výkon prác považovaných Prenajímateľom za potrebné z hľadiska stavebných úprav, údržby, zachovania, vylepšovania svojich budov, okolitého areálu, Predmetu nájmu. Obmedzenie Nájomcu v nerušenom riadnom užívaní Predmetu nájmu po dobu výkonu týchto prác zakladá právo/nárok Nájomcu na primeranú zľavu z dohodnutej výšky nájmu. Nájomca je v tejto súvislosti povinný poskytnúť Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť.
- 6.12 Nájomca je povinný vhodne a úmerne k hodnote majetku poistiť si na vlastné náklady majetok, ktorý sa bude nachádzať v Predmete nájmu počas doby nájmu. Nájomca je povinný na požiadanie predložiť doklad o poistení. Nájomca je zodpovedný za všetky škody vzniknuté na jeho majetku, prípadne na majetku, ktorý umiestnil v Predmete nájmu, resp. sa nachádzajú v Predmete nájmu, ak škoda vznikla z dôvodov na strane Nájomcu. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na ním používaných veciach, zariadeniach či iných predmetoch, ktoré sú umiestnené v Predmete nájmu, okrem tých škôd, ktoré vznikli porušením jeho povinností, resp. za ktoré je zodpovedný Prenajímateľ. V súvislosti s prenajímanými regálmi Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za spôsob ich užívania, usporiadania, prípustnej záťaže a Prenajímateľ nezodpovedá za prípadne škody vzniknuté v súvislosti s používaním týchto regálov Nájomcom.
- 6.13 Parkovacie plochy sú Nájomcovi poskytované do užívania výlučne za účelom parkovania motorových vozidiel Nájomcu, zamestnancov a návštevníkov Nájomcu a len po dobu nájmu. Na ukončenie nájmu ohľadne užívania Parkovacej plochy platia na základe dohody zmluvných strán ustanovenia zákona 116/1990 Zb, o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, a primerane ustanovenia tejto zmluvy. Nájomca nie je oprávnený dať Parkovacie plochy do užívania inej osobe. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za bezpečnosť a ochranu majetku Nájomcu a tretích osôb na parkovisku.
- 6.14 Nájomca je povinný pravidelne vynášať a likvidovať všetok odpad, zvyškové a iné materiály vznikajúce pri užívaní Predmetu nájmu, a to v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí registračné a evidenčné povinnosti ohľadne odvozu, zhodnotenia, likvidácie komunálneho odpadu, iného odpadu a obalov v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi.
- 6.15 Nájomca je oprávnený uskladňovať veci a materiál mimo Predmetu nájmu, len so súhlasom Prenajímateľa. Nájomca zodpovedá aj za správanie osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu, ktoré tam budú s jeho vedomím a súhlasom a za nimi spôsobené škody.

- 6.16 Nájomca je povinný zabezpečiť bezodkladne v Predmete nájmu výmenu akýchkoľvek rozbitých alebo popraskaných a iných poškodených súčasti okien a výkladov materiálom rovnakého druhu a kvality. V prípade, ak Nájomca nezabezpečí primeranú opravu bezodkladne, má Prenajímateľ právo (nie však povinnosť) obstarat' vykonanie týchto prác na náklady Nájomcu. Ak tieto práce obstará Prenajímateľ, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi za vykonané práce na základe faktúry Prenajímateľa sumu najviac vo výške 500.- EUR v súlade s bodom 6.4 tejto zmluvy. Ak tieto práce obstará Nájomca, Prenajímateľ je povinný zaplatiť Nájomcovi za vykonané práce na základe faktúry Nájomcu sumu, prevyšujúcu sumu 500.- EUR, vynaloženú Nájomcom na tieto práce.
- 6.17 Nájomca sa zaväzuje pri užívaní Predmetu nájmu a pri svojej činnosti dodržiavať všetky aplikovateľné právne normy, technické normy, povinnosti vyplývajúce z rozhodnutí a stanovísk úradov, maximálne prípustné zaťaženie podlahy Predmetu nájmu a nepreťažovať elektrické rozvody nadmerným pripájaním el. zariadení, inak sám znáša náklady na opravy a náklady na obnovu dodávok el. energie do Predmetu nájmu prerušenej v dôsledku prekročenia maximálneho zaťaženia el. rozvodov. Nájomca nie je oprávnený zapájať do elektrickej siete zariadenia, ktoré nie sú určené pre takúto sieť alebo môžu spôsobiť jej preťaženie. Nájomca nesmie vypúšťať do kanalizácie Prenajímateľa taký odpad, ktorý by mohol spôsobiť škodu na zdraví, majetku, životnom prostredí alebo ak by takáto činnosť Nájomcu bola v rozpore s aplikovateľnými právnymi predpismi. Nájomca nebude pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesto v Predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž, ani nebude zaťažovať podlahu nad prípustný rámec podlahy.

7. Článok VII. SKONČENIE NÁJMU

- 7.1 Túto zmluvu môžu zmluvné strany vypovedať iba z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v príslušných ustanoveniach zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ktorými sa táto zmluva spravuje. Výpovedná lehota je päť (5) mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Túto zmluvu je možné vypovedať len vo vzťahu k celému Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.
- 7.2 Nájom zaniká aj v prípadoch, v ktorých tak ustanoví zákon (Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov) alebo táto zmluva. Túto zmluvu je možné tiež ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán dňom uvedeným v takej dohode.
- 7.3 Nájomca je povinný Predmet Nájmu vypratáť, uviesť ho do pôvodného stavu a vykonať hygienický náter stien bielou farbou, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú písomne inak, a Prenajímateľovi protokolárne odovzdať najneskôr do 19.00 hodiny posledného dňa nájmu.
- 7.4 Ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa odseku 7.3 tohto článku, je Prenajímateľ oprávnený od Nájomcu požadovať zmluvnú pokutu vo výške **500 €** za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná v lehote uvedenej vo výzve na jej zaplatenie. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody v plnom rozsahu.
- 7.5 Dňom ukončenia nájmu Prenajímateľ od Nájomcu kupuje všetky úpravy vykonané Nájomcom a ponechané v Predmete nájmu, a to za cenu vo výške 1/10 ceny daňovej zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia Predmetu nájmu, maximálne súhrne za cenu **500 €**. Vyššie uvedené je kúpnu zmluvou podľa § 409 a nasl. Obchodného zákonníka, pričom obe zmluvné strany vyhlasujú, že predmet kúpy a kúpna cena sú dostatočne určité a Prenajímateľ je v postavení kupujúceho a Nájomca je v postavení predávajúceho.

8. Článok VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

8.1 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:

Príloha č. 1

Špecifikácia Predmetu nájmu - výkres Pôdorys na +3,500 stavby veľkoobchodný sklad GINKA, s.r.o. vypracovanom Ing. Cigan R., číslo výkresu **302** a výkres Pôdorys na +0,150 stavby veľkoobchodný sklad GINKA, s.r.o. vypracovanom Ing. Cigan R., číslo výkresu **301**

Príloha č. 2

Geometrický plán č. 91/2019 vyhotovený GEOPROFIL s.r.o., IČO: 36 586 609 dňa 25. 09. 2019, úradne overený 08. 10. 2019 pod č.: G1-915/2019

- 8.2 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky bez prihliadnutia ku kolíznym normám. Súdy Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
- 8.3 Táto zmluva sa môže meniť alebo doplniť formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami. Zmena zmluvy formou dodatku nie je potrebná v prípade zvýšenia nájomného pre zistenú infláciu podľa bodu 5.2 tejto zmluvy.
- 8.4 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacimi právnymi predpismi.
- 8.5 Nájomca vyhlasuje, že si Predmet nájmu pred podpisom tejto zmluvy prezrel a oboznámil sa s jeho technickým stavom a vyhovuje mu pre jeho účely.
- 8.6 Nájomca nie je oprávnený bez vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť na tretiu osobu ani dať do zálohu tretej osobe akúkoľvek pohľadávku zo zmluvy a zo vzťahov s Prenajímateľom. Rovnako nie je Nájomca oprávnený previesť práva z tejto zmluvy voči Prenajímateľovi na tretiu osobu. Nájomca nie je oprávnený bez vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa započítať akúkoľvek svoju pohľadávku voči Prenajímateľovi s pohľadávkou Prenajímateľa voči nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený previesť splatnú peňažnú pohľadávku voči Nájomcovi z tejto zmluvy na tretiu osobu bez súhlasu Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený započítať si svoju splatnú pohľadávku voči Nájomcovi s pohľadávkou Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 8.7 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne alebo e-mailom na e-mailové adresy zmluvných strán, uvedených zmluvnými stranami v tejto zmluve. Oznámenia vykonané e-mailom musia byť do 48 hodín doručené druhej strane poštou alebo osobne, inak sa považujú za neoznámené, resp. nedoručené, ak táto zmluva v jednotlivom prípade neurčuje inak. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, sa považuje za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané e-mailom v pracovný deň v čase do 14.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu, resp. oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň, ak táto zmluva neurčuje inak; ustanovenie druhej vety tohto odseku tým nie je dotknuté.
- 8.8 Pokiaľ sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným či nevymáhateľným, nebude to mať vplyv na platnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné alebo nevymáhateľné ustanovenie novým ustanovením, ktorého znenie bude zodpovedať úmyslu vyjadrenému pôvodným ustanovením a touto zmluvou ako celkom.

- 8.9 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa platných právnych predpisov SR, nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom, nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky, ktoré zverejnenie, s ktorým Prenajímateľ vyslovuje svoj súhlas, zabezpečí nájomca bezodkladne.
- 8.10 Táto zmluva sa podpisuje v dvoch (2) originálnych vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po jednom (1) vyhotovení.
- 8.11 Táto zmluva je vyhotovená v slovenskej jazykovej verzii.
- 8.12 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, s celým jej obsahom súhlasia, a zároveň vyhlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v núdzi, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju bezvýhradne podpisujú.
- 8.13 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený bez obmedzenia nakladať predmetom tejto zmluvy v celom rozsahu podľa tejto zmluvy.

V Košiciach, dňa

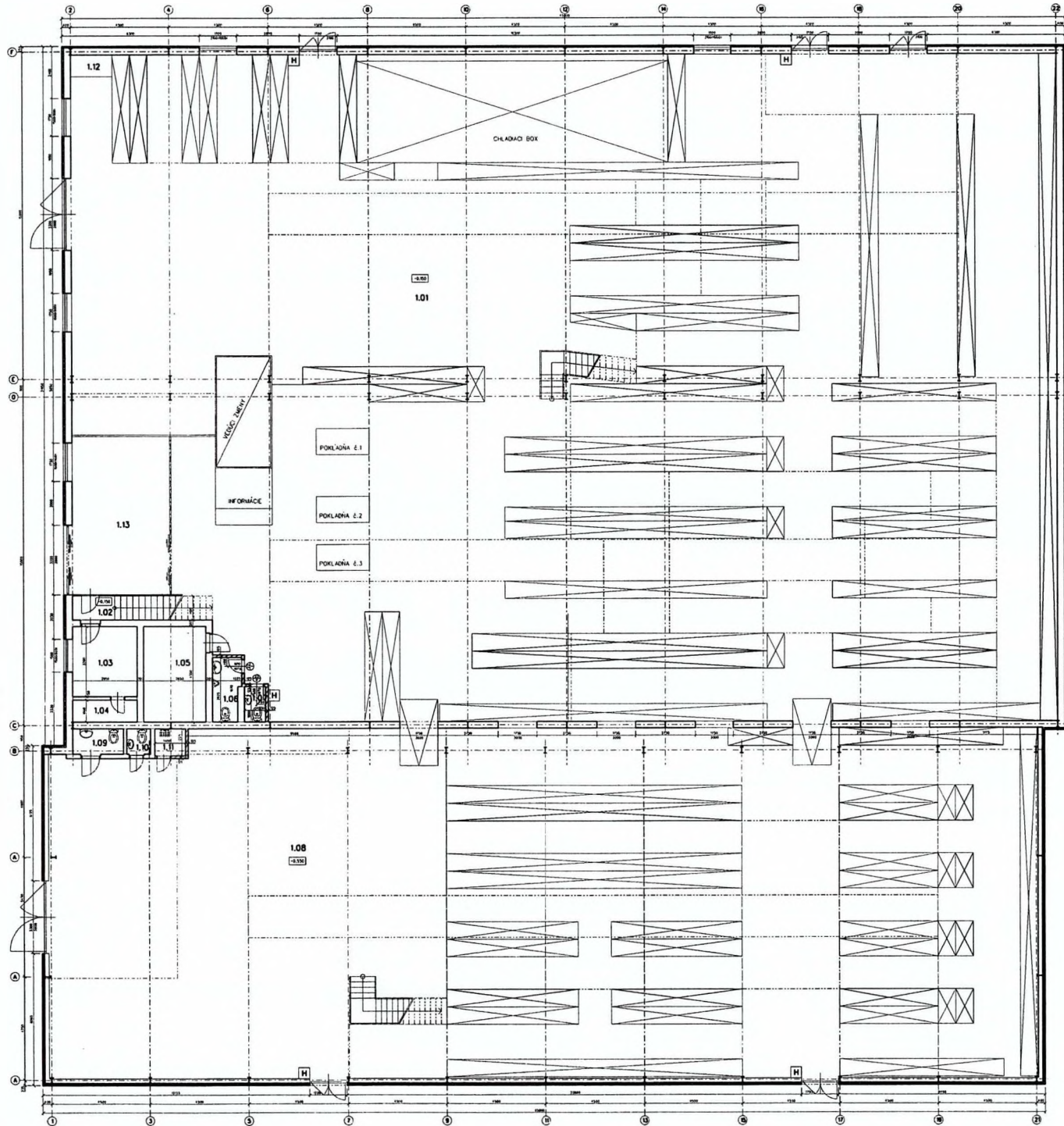
za Prenajímateľa: GINKA, s.r.o.

Miroslav Majoroš, konateľ:
podpis bez úradného osvedčenia

V Košiciach, dňa

za Nájomcu: Slovenské technické múzeum

Ing. Eugen Labanič, generálny riaditeľ:
podpis bez úradného osvedčenia



LEGENDA MIESTNOSTÍ

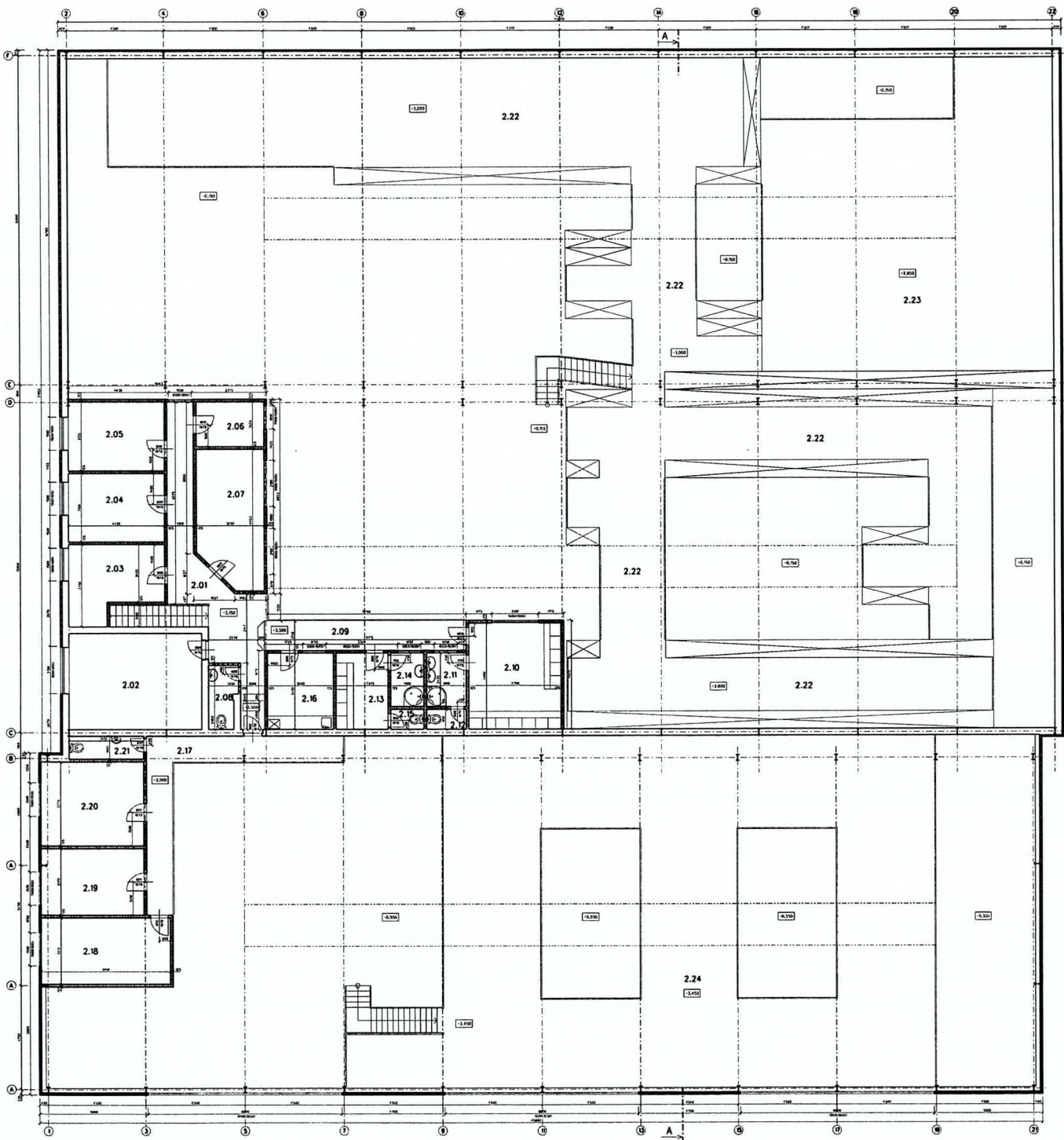
ČÍSLO MIESTNOSTI	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA (m ²)	ÚPRAVA PODLAHY	ÚPRAVA STĚN	ÚPRAVA STROPU
1.01	HALA A	1302	PANČEROVÁ ŽEB. PODLAHA	HLADKÁ STUK. OMETKA	
1.02	SCHODISKO	7,0	KERAMICKÁ DLÁŽBA	DETTO	SANDBARTONOVÝ PODHLED
1.03	KANCELÁRIA	9,4	LINOLEUM	DETTO	DETTO
1.04	SERVER	3,0	ANTISTATIK LINOLEUM	DETTO	DETTO
1.05	SKLAD	12,4	LINOLEUM	DETTO	DETTO
1.06	WC MUŽI	3,5	KERAMICKÁ DLÁŽBA	KERAMICKÝ OBR. STUK. OMETKA	DETTO
1.07	WC ŽENY	1,5	DETTO	DETTO	DETTO
1.08	HALA B	711,8	PANČEROVÁ ŽEB. PODLAHA	KERAMICKÝ OBR. STUK. OMETKA	DETTO
1.09	WC ŽENY	2,7	KERAMICKÁ DLÁŽBA	DETTO	DETTO
1.10	WC MUŽI	1,3	DETTO	DETTO	DETTO
1.11	ÚPRAVŔOVÁRNA	1,7	DETTO	DETTO	DETTO
1.12	EL. ROZVODNA	2,0	DETTO	DETTO	DETTO
1.13	ZÁHYBE	32,0	DETTO	DETTO	DETTO

LEGENDA MATERIÁLOV

- JESTYVUJÚCE MUROVANÉ KONŠTRUKČIE
- OBVOOVÝ PLEŠŤ IEPAZD. SENDVIČOVÉ PANELE PUR hr. 80mm
- PRÉČKY Z PÓRDETONOVÝCH SVÁRAC hr. 150,125mm

AUTOR PROJEKTU (ZODP. PROJEKTANT)	ING. OČIAN R.				
KONTROLÓVA					
VYPRACOVANÉ	ING. OČIAN R.				
Miesto stavby: JAHŇA tr. 82, Račice	Okres: Senica s	FORMÁT	B A4		
INVESTOR: GINKA, s.r.o., JAHŇA nábrežie 13, Račice		DATUM	07/2011		
STAVBA:	VELKOOBCHODNÝ SKLAD	ČÍSLO ŽIAKOVY	P-25/08		
	GINKA, s.r.o.	ÚČEL	Projekt stavby		
		ČASŤ	stavebná		
NAZOV VÝKRESU	Pódorys na +0,150	MERKA	1:100	ČÍSLO VÝKRESU	3.01

2 NP



LEGENDA MIESTNOSTI


ORIG. OZN. MIESTN.	ÚČEL MIESTNOSTI	POVRCH	ÚPRAVA PODLAHY	ÚPRAVA STIEN	ÚPRAVA STROPU
2.01	CHODBA	24,8	KERAMICKÁ DLAŽBA	NÁTER NA SÁDROKART.	SÁDROKARTOVÝ POHľad
2.02	KANCELÁRIA	26,5	LNOLÉUM	DETLIO	DETLIO
2.03	KANCELÁRIA	15,7	DETLIO	DETLIO	DETLIO
2.04	KANCELÁRIA	13,8	DETLIO	DETLIO	DETLIO
2.05	KANCELÁRIA	13,9	DETLIO	DETLIO	DETLIO
2.06	ARCHÍV	6,2	DETLIO	DETLIO	DETLIO
2.07	ZASADAČNA	18,1	ZATIAŽOVÝ KOBEC	DETLIO	DETLIO
2.08	WC MUŽI	3,4	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKL. -NÁTER	DETLIO
2.09	CHODBA	12,4	DETLIO	NÁTER NA SÁDROKART.	DETLIO
2.10	ŠATŇA ŽENY	20,2	LNOLÉUM	DETLIO	DETLIO
2.11	UMÝVÁRKA ŽENY	4,4	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKL. -NÁTER	DETLIO
2.12	WC ŽENY	1,6	DETLIO	DETLIO	DETLIO
2.13	ŠATŇA MUŽI	8,2	LNOLÉUM	NÁTER NA SÁDROKART.	DETLIO
2.14	UMÝVÁRKA MUŽI	3,6	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKL. -NÁTER	DETLIO
2.15	WC MUŽI	1,4	DETLIO	DETLIO	DETLIO
2.16	DEŇIA MIESTN.	10,4	LNOLÉUM	NÁTER NA SÁDROKART.	DETLIO
2.17	CHODBA	18,8	KERAMICKÁ DLAŽBA	DETLIO	DETLIO
2.18	KANCELÁRIA	17,9	LNOLÉUM	DETLIO	DETLIO
2.18	KANCELÁRIA	14,3	DETLIO	DETLIO	DETLIO
2.20	KANCELÁRIA	17,9	DETLIO	DETLIO	DETLIO
2.21	WC ŽENY	3,4	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKL. -NÁTER	DETLIO
2.22	GALÉRIA A	338,7			
2.23	GALÉRIA B	165,7			
2.24	GALÉRIA C	375,2			

LEGENDA MATERIÁLOV

- ŽESTVUKAJE NURUVANE KONŠTRUKCIE
- OBYVODOVÝ PĽÁŠT - TEPLOZ. SENOVÉ PANEĽY PUR R=100mm
- VONTUVANE SÁDROKARTONOVÉ PŘEČKY W 125mm
- PŘEČKY Z PŘOBEŽOVÝCH TVARNC W 150/25mm

AUTOR PROJEKTU					
ZODP. PROJEKTANT					
KONTROLÓVA	ING. OČAŠ R.				
MESTO STAVBY	Jeláček tr. B2, Košice	OKRES	Košice I	FORMÁT	B 44
INVEŠTOR	GINKA, s.r.o. - ul. nábrežie 13, Košice			DÁTUM	07/2011
STAVBA	VELKOOBCHODNÝ SKLAD			ČÍSLO ZÁKÁZKY	P-23/08
	GINKA, s.r.o.			ÚČEL	Projekt stovby
OBJEKT				ČASŤ	stovebná
NAZOV VÝKRESU	Pádorys na -3,500			MĚRKA	1:100
				ČÍSLO VÝKRESU	302

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

Vyhoviteľ GEOPROFIL s.r.o. Amurská 9 Košice geoprofil2@gmail.com IČO: 36 586 609	Kraj <i>Košický</i>	Okres <i>Košice IV</i>	Obec <i>Košice-mestská časť Juh</i>
	Kat. územie <i>Južné Mesto</i>	Číslo plánu <i>91/2019</i>	Mapový list č. <i>Veľká Ida 4-1/33</i>
GEOMETRICKÝ PLÁN		na <i>oddelenie stavby na p.č.293/102</i> <i>a pozemku p.č.293/103</i>	
Vyhoviteľ		Autorizačne overil	
Dňa: <i>25.09.2019</i>	Meno: <i>E.Prouzová</i>	Dňa: <i>25.09.2019</i>	Meno: <i>Ing. Patrik Cirbus</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>drev.kalkml,múrom</i>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>5338</i>		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis 	
		Úradne overil Meno: <i>Ing. Mariá MIKOVÁ</i> Dňa: <i>- 8 - 10 - 2019</i> Číslo: <i>67-91/2019</i> Pečiatka a podpis 	

VÝKAZ VÝMER

str. 1

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
PK vložky	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
	LV	PK	KN	ha							m ²	ha		
14327		293/8			2162	zast.pl.				293/8	1393	zast.pl.	Doterajší	
					(s.č.)1598,sklad						1			
14327		293/58			3844	zast.pl.				293/58	2623	zast.pl.	della	
										293/102	769	zast.pl.	GIMKA, s.r.o.,	
										293/103	1221	zast.pl.	Južná trieda 82, Košice	
													della	
Spolu:					6006						6006			

Stav právny je totožný s registrom C KN

Legenda: kód spôsobu využitia 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 kód druhu stavby 18 Pozemok, na ktorom je dvor
 1 Priemyselná budova

