

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 2023_NIVaM_KGR_067

uzatvorená podľa zák.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení

1. Článok: ZMLUVNÉ STRANY

1.1. Prenajíateľ

OFFICE POINT 8 s. r. o.

So sídlom: Južná trieda 8, 040 01 Košice

IČO: 46706607

IČ DPH:SK 2023554698

Zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Košice I, Oddiel: Sro, Vložka č.:30152/V

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

Číslo účtu: SK31 1100 0000 0029 2890 3728

Štatutárny orgán: Rastislav Konček, konateľ

/ďalej len „Prenajíateľ“/

1.2. Nájomca

Národný inštitút vzdelávania a mládeže

So sídlom: Ševčenkova 11, P.O.BOX 58, 850 05 Bratislava

IČO: 00164348

IČ DPH: 2020798714

Zriadené: Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky

Právna forma: príspevková organizácia

Číslo účtu: SK80 8180 0000 0070 0067 3135

Štatutárny orgán: prof. PaedDr. Ivan Pavlov, PhD-, generálny riaditeľ

Kontaktná osoba: Ing. Miriam Olejárová (tel.: 0915 806 551)

/ďalej len „Nájomca“/

2. Článok: ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 2.1.** Prenajíateľ je výlučným vlastníkom budovy na Južnej triede 8 v Košiciach, Uvedená nehnuteľnosť je zapísaná na Liste vlastníctva č. 253, katastrálne územie: Skladná, okres: Košice IV, obec: Košice – JUH, ako stavba súpisné číslo 1553, dom postavený na parcele č. 1569/1, zastavané plochy a nádvoría (ďalej len „**Budova**“) a ďalej príľahlých pozemkov – parcela č. 1569/5 – 1569/13, zastavané plochy a nádvoría (ďalej len „**Pozemok**“).

3. Článok: PREDMET ZMLUVY

- 3.1. Nebytové priestory.** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajíateľ prenajme Nájomcovi za odplatu – nájomné nebytové priestory nachádzajúce sa na uzatvorenom 6.NP Budovy. Umiestnenie Nebytových priestorov je zobrazené v pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory**“, resp. tiež „**Predmet nájmu**“).
- 3.2. Parkovacie miesto.** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajíateľ prenecháva do užívania formou nájmu, resp. podnájmu parkovacieho miesta Nájomcovi za odplatu –5 ks vyhradených parkovacích miest nachádzajúcich sa na Požiarnickej ulici v Košiciach (ďalej len „**Parkovacie miesta**“, resp. tiež „**Predmet nájmu**“).
- 3.3. Zariadenie.** Súčasťou Predmetu nájmu je aj zariadenie priestoru, ktorého špecifikácia tvorí Prílohu č. 2.

4. Článok: ÚČEL NÁJMU

4.1. Užívanie Nebytových priestorov. Nájomca je oprávnený užívať Nebytové priestory za účelom vykonávania administratívnych činností.

5. ODOVZDANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

5.1. Termín odovzdania. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi 02.01.2024 o 08:00 hod., pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že sa Nájomca na odovzdávacie konanie nedostaví alebo sa nedostaví ani na náhradný dohodnutý termín konania, má sa za to, že Nebytové priestory sú odovzdané bez závad a nájom podľa tejto Zmluvy začal riadne plynúť.

5.2. Zápisnica o odovzdaní. O odovzdaní Nebytových priestorov zo strany Prenajímateľa Nájomcovi podpíšu Zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní v deň odovzdania Nebytových priestorov, pričom dátum podpísania tejto zápisnice sa považuje za deň vzniku povinnosti platiť Nájomné a úhrady za služby podľa tejto Zmluvy.

5.3. Kľúče. Pri odovzdaní Nebytových priestorov Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi bezodplatne po dva kľúče od každých dverí, s tým, že po jednom si ponechá pre prípad potreby neodkladného vstupu do nebytových priestorov, ktorý starostlivo uschová v zapečatenej obálke. V prípade zmeny kľúča je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi náhradný kľúč v zapečatenej obálke. Prenajímateľ upozorňuje nájomcu, že môžu existovať kópie odovzdávaných kľúčov od prenajatých priestorov u tretích osôb, preto odporúča výmenu zámku zo strany Nájomcu.

6. Článok: DOBA NÁJMU

6.1. Doba nájmu. Nájom Nebytových priestorov je dohodnutý na dobu určitú, a to odo dňa odovzdania priestorov do 31. 12. 2026.

7. Článok: NÁJOMNÉ, PLATOBNÉ PODMIENKY

7.1. Výška nájomného. Zmluvné strany sa dohodli, že riadne nájomné za:

- a) nebytové priestory podľa bodu 3.1. predstavuje **2 510 EUR/mesiac**,
- b) parkovacie miesta podľa bodu 3.2. predstavuje výšku **300 EUR/mesiac**,
- c) zariadenie podľa bodu 3.3. predstavuje **289 EUR/mesiac**.

7.2. Nájomné za prvý a posledný mesiac. Nájomné sa Nájomca zaväzuje platiť odo dňa odovzdania a prevzatia Nebytových priestorov (vrátane dňa odovzdania a vrátenia). V prípade ak užívanie Nebytových priestorov na začiatku a na konci Doby nájmu netrvá celý kalendárny mesiac, zaväzuje sa nájomca platiť Nájomné v alikvotnej výške určené ako súčin počtu dní trvania prenájmu Nebytových priestorov a výšky mesačného nájomného platného v danom čase deleného počtom dní daného mesiaca.

7.3. Vystavenie faktúry za nájomné a splatnosť. Nájomné vrátane príslušnej DPH bude Nájomca uhrádzať na základe daňového dokladu (faktúry) vystaveného a doručeného Prenajímateľom najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktoré sa nájomné platí. Faktúra za prvý mesiac, resp. jeho alikvótna časť bude vystavená do 15. dní po podpise zmluvy. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Nájomca súhlasí s elektronickým zasielaním faktúr na emailovú adresu Nájomcu: faktury@nivam.sk

7.4. DPH. Všetky sumy uvedené v tejto zmluve sú uvádzané bez DPH, ktorá bude fakturovaná vo výške podľa platnej legislatívy.

7.5. Spôsob platby. Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné vkladom alebo prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v bode 1.1. tejto Zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomné sa považuje za uhradené v deň jeho pripísania na účet Prenajímateľa.

7.6. Úrok z omeškania. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu so zaplatením Nájomného, môže Prenajímateľ od Nájomcu požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy, a to za každý aj začatý deň omeškania.

7.7. Inflácia. Nájomca súhlasí s aktualizáciou ceny nájmu v súlade s príslušnou mierou ročnej inflácie. Výška nájmu pre budúce obdobie bude počas doby platnosti zmluvy upravovaná medziročne vždy k začiatku januára

príslušného roka o výšku inflácie publikovanú Štatistickým úradom SR za obdobie od januára do decembra predchádzajúceho roka. Prenajímateľ výšku nájmu podľa predchádzajúcej vety oznámi nájomcovi písomne najneskôr do 31. 1. príslušného kalendárneho roka, resp. 30 dní od zverejnenia hodnoty štatistickým úradom SR pokiaľ to bude neskôr. Prenajímateľ je oprávnený doučtovať zvýšené nájomné max. tri mesiace spätne.

8. Článok: SLUŽBY PRENAJÍMATEĽA, ÚHRADY ZA SLUŽBY

8.1. Služby zabezpečované prenajímateľom. Prenajímateľ sa zaväzuje v súvislosti s nájmom Nebytových priestorov zabezpečiť pre Nájomcu nasledovné služby:

- a) dodávka elektrickej energie do Nebytových priestorov,
- b) klimatizovanie Nebytových priestorov s možnosťou individuálneho nastavenia,
- c) centrálné vykurovanie Nebytových priestorov,
- d) dodávka pitnej vody,
- e) odtok a likvidácia odpadovej vody,
- f) deratizácia spoločných priestorov,
- g) údržba a opravy,
- h) upratovanie chodieb a spoločných priestorov,
- i) upratovanie prenajatých priestorov v rozsahu: denné vynášanie odpadkových košov, 1x týždenne vysávanie + 1x týždenne utretie stolov a skriniek,
- j) užívanie spoločného vyhradeného priestoru vrátane kuchynky pre dané podlažie,
- k) užívanie spoločných toaliet vrátane dopĺňania spotrebných náplní,
- l) odvoz komunálneho odpadu.

(ďalej len „Služby“)

8.2. Úhrada za služby. Za poskytnuté Služby sa Nájomca zaväzuje popri Nájomnom platiť úhradu v nasledovnej výške:

- a) elektrická energia bude refakturovaná na základe merania a skutočnej ceny za dodávku elektrickej energie,
- b) elektrická energia na individuálnu klimatizáciu priestorov bude fakturovaná na základe pomerového rozpočítavania spotrebovanej elektrickej energie,
- c) ostatné služby podľa bodu 8.1 písm. d) – j) – **785 EUR/mesiac** bez DPH

(ďalej len „Úhrada za služby“).

Cena za ostatné služby spojené s užívaním Nebytových priestorov uvedené pod písm. c) je dohodnutá ako paušálna fixná cena.

8.3. Využívanie služieb. Nájomca je povinný využívať poskytnuté služby hospodárnym spôsobom a v množstve prináležiacom rozsahu predmetu nájmu, t.j. napr. nenechávať tiecť pitnú vodu v prípade, že sa práve nepoužíva, nenechávať otvorené okná počas vykurovacej sezóny, resp. pri chladení klimatizáciou otvárať okná len na nevyhnutnú dobu výmeny vzduchu v miestnosti, produkovať odpad na odvoz prenajímateľom v množstve prináležiacom bežnej administratívnej práci ap. V opačnom prípade má Prenajímateľ právo zvýšiť úhradu za poskytnuté služby v danom mesiaci, a to zvýšením nájomného o 100 EUR/mesiac za každé porušenie tejto povinnosti.

8.4. Zmena cien za služby. V prípade zvýšenia / zníženia cien poskytovaných služieb o viac ako 20 % voči stavu pri podpise zmluvy je Prenajímateľ oprávnený alikvótne upraviť cenu poskytovaných služieb. Zmluvné strany v prípade zvýšenia / zníženia cien poskytovaných služieb podľa predchádzajúcej vety uzatvoria dodatok k tejto zmluve.

8.5. Vystavenie faktúry za služby a splatnosť. Dohodnutú platbu za služby vrátane príslušnej DPH s výnimkou služieb uvedených v bode 8.1 a), b) bude Nájomca uhrádzať v rámci platby nájomného. Dohodnutú platbu za služby uvedené v bode 8.1 a), b) vrátane príslušnej DPH bude Nájomca uhrádzať podľa daňového dokladu (faktúry) vystaveného a doručeného Prenajímateľom na základe faktúry dodávateľa el. energie, resp. rozúčtovania spotreby podľa pomerových ukazovateľov po ukončení kalendárneho mesiaca, za ktoré sa nájomné platí. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Nájomca súhlasí s elektronickým zasielaním faktúr na emailovú adresu Nájomcu: faktury@nivam.sk

8.6. Analogické použitie ustanovení o Nájomnom. Úhrada za služby sa platí spolu s Nájomným a ustanovenia článku 7. Body, 7.4. - 7.7. tejto Zmluvy sa vzťahujú na Úhradu za služby obdobne.

9. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

9.1. Spôsob užívania. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom, v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi tak, aby nevznikla škoda. Nájomca nesmie skladovať ani používať látky v nebytových priestoroch, používať postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Nájomca je tiež povinný zabezpečiť, aby boli uvedené obmedzenia striktné dodržiavané i zo strany tretích osôb, ktoré sa budú zdržiavať v Nebytových priestoroch pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho vedomím.

9.2. Zodpovednosť Prenajímateľa. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené Nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, na Predmete nájmu, Budove, pozemku, resp. ich súčiastiach alebo osobám v ňom sa nachádzajúcich.

9.3. Zodpovednosť Nájomcu. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory tak, aby nevznikla škoda. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu, Budove, pozemku, resp. ich súčiastiach, alebo osobám v ňom sa nachádzajúcich, ktoré spôsobí sám, jeho zamestnanci, alebo osoby, ktoré sa zdržiavajú v nebytových priestoroch s jeho vedomím.

9.4. Vstup Prenajímateľa do priestorov. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je počas trvania Doby nájmu oprávnená i v sprievode tretej osoby vykonať prehliadku Nebytových priestorov po dohode s Nájomcom a v sprievode Nájomcom poverenej osoby, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Nebytových priestorov, prípravy a uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy Nebytových priestorov a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky. Pokiaľ nejde o havarijný stav, Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa umožniť prehliadku do troch (3) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje obhliadky vykonávať tak, aby v čo najmenšej možnej miere obmedzil Nájomcu v užívaní priestorov.

9.5. Vstup Prenajímateľa pri haváriách. Nájomca je povinný bezodkladne po vyznení Prenajímateľa alebo ním poverenej osoby o vzniku havárie v Nebytových priestoroch, alebo inej časti Budovy, v ktorej sa Nebytové priestory nachádzajú, umožniť Prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam (rozvodom, plynu, elektrine a pod.) nachádzajúcich sa v Nebytových priestoroch. Inak je Prenajímateľ v nevyhnutnom rozsahu oprávnený použiť náhradný kľúč a zodpovedá za škodu, ktorá vznikne z dôvodu neumožnenia prístupu.

9.6. Nahlasovanie nebezpečných udalostí. Nájomca každú poruchu, požiar, potrebu opráv alebo inú nebezpečnú udalosť ihneď hlási prenajímateľovi.

9.7. Zápisnica o vstupe Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že o každom vstupe Prenajímateľa do predmetu nájmu bez účasti Nájomcu sa spíše písomný protokol, v ktorom sa uvedie dôvod vstupu, osoby, ktoré sa ho zúčastnili, dátum a čas začatia a skončenia vstupu, úkony vykonané v predmete nájmu, ako aj dôvod, prečo nebol pri vstupe prítomný zástupca Nájomcu a protokol bude podpísaný všetkými zúčastnenými osobami.

9.8. Súčinnosť Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vrátane sprístupnenia Nebytových priestorov pri výkone opráv, úprav a údržby a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi neposkytnutím uvedenej súčinnosti v potrebnom čase a rozsahu.

9.9. Opravy a údržba priestorov. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť opravy a údržbu:

a) opravy a servis spoločných priestorov, zariadení (vrátane technologických zariadení a rozvodových sietí) a konštrukčných prvkov Budovy. V prípade, ak nevyhnutnosť takejto údržby, opráv alebo servisu preukázateľne vznikne z dôvodu zavinenia Nájomcu, vykoná Prenajímateľ uvedené zásahy na ťarchu Nájomcu (v celosti alebo pomerne, podľa miery zavinenia).

b) údržbu, opravy a servis Nebytových priestorov.

9.10. Oznámenie potreby opráv. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú.

9.11. Zariadenia Nájomcu. Nájomca je oprávnený zabudovať do Nebytových priestorov dodatočné technické, zabezpečovacie zariadenia, resp. kamerový systém, s tým, že sa túto skutočnosť zaväzuje vopred písomne oznámiť Prenajímateľovi. Pri inštalácii zariadení je Nájomca povinný postupovať s odbornou starostlivosťou v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

9.12. Revízie zariadení Nájomcu. Nájomca je povinný vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov podľa príslušnej normy s následným bezodkladným odstránením prípadných závad. V prípade, ak Nájomca chce vykonať akékoľvek úpravy, zmeny alebo zásahy do vyhradených technických zariadení, alebo chce do jestvujúcej elektrickej inštalácie pripojiť ďalší elektrospotrebič s príkonom väčším ako dva

kW, môže to vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Po ich realizácii je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi:

- a) projektovú dokumentáciu, prípadne zakreslenie skutkového vyhotovenia,
- b) doklad o odbornej spôsobilosti osoby (fyzickej alebo právnickej osoby), ktorá predmetné práce vykonala,
- c) revíziu správu.

Pokiaľ túto dokumentáciu nájomca neodovzdá, je povinný uviesť prenajaté priestory do pôvodného stavu.

- 9.13. Podnájom.** Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky alebo inej formy užívania ďalším fyzickým alebo právnickým osobám.
- 9.14. BOZP a PO.** Nájomca je povinný a zodpovedá za dodržiavanie potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Nebytových priestoroch, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Nebytových priestoroch. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu v prenajatých priestoroch a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru alebo inej havárie. Nájomca je zodpovedný za nedodržanie záväzkov, ktoré mu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy.
- 9.15. Úpravy Nájomcu.** Po prevzatí priestorov môže Nájomca vykonávať zmeny v Nebytových priestoroch, najmä stavebné a iné úpravy, len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. K udeleniu súhlasu musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu úprav. Stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom obstará Nájomca na vlastné náklady, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Úpravy obstarané Nájomcom na jeho náklady zostávajú vo vlastníctve Nájomcu a Nájomca si ich môže po skončení nájmu zobrať so sebou, ak tým nedôjde k poškodeniu alebo znehodnoteniu Predmetu nájmu alebo Budovy oproti stavu pri začatí nájmu, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Demontáž takýchto úprav vykoná Nájomca na vlastné náklady najneskôr do dňa skončenia nájmu. V prípade, ak Nájomca nedemontuje takéto úpravy do dňa skončenia nájmu, má sa za to, že Nájomca takúto úpravu daroval ku dňu skončenia nájmu Prenajímateľovi. Prenajímateľ je však oprávnený uvedený dar nepriať a trvať na jeho zdemontovaní Nájomcom. V prípade, ak tak Nájomca neurobí do 3 dní od výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený dať zdemontovať predmetné úpravy a uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku preukázateľných nákladov.
- 9.16. Prevádzkový poriadok.** Nájomca sa zaväzuje rešpektovať prevádzkový poriadok budovy a riadiť sa pokynmi v ňom uvedenými.
- 9.17. Zariadenia prenajímateľa.** V prenajímaných priestoroch sa nachádzajú technologické zariadenia prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje do nich žiadnym spôsobom nezasahovať a na požiadanie Prenajímateľa bezodkladne umožniť k nim prístup.
- 9.18. Označenie.** Prenajímateľ umiestni obchodné meno Nájomcu na spoločnej tabuli pri vstupe do budovy.
- 9.19. Zmluvná pokuta za porušenie zmluvy.** Ak ktorákoľvek zmluvná strana porušuje podmienky tejto Zmluvy a neodstráni toto porušenie ani v dodatočnej 15 dňovej lehote po predchádzajúcom písomnom upozornení druhou zmluvnou stranou, je poškodená zmluvná strana oprávnená žiadať od druhej zmluvnej strany zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku denného nájomného, a to za každý deň porušovania podmienky Zmluvy. Akákoľvek zmluvná pokuta dohodnutá touto zmluvou je splatná do 7 dní od doručenia vyúčtovania. Za denné nájomné je považovaná 1/30 aktuálneho mesačného nájomného.

10. SKONČENIE NÁJMU

10.1. Spôsoby skončenia. Nájom Nebytových priestorov podľa tejto Zmluvy zaniká:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) zánikom Nebytových priestorov,
- c) zánikom Nájomcu, resp. Prenajímateľa,
- d) výpoveďou prenajímateľa, alebo nájomcu a to z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 resp. ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pričom výpovedná doba je 4 mesiace, a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej strane doručená.

10.2. Vypratanie priestorov po skončení nájmu. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať a odovzdať Nebytové priestory najneskôr nasledujúci deň po skončení Doby nájmu a uviesť Nebytové priestory do stavu zodpovedajúceho stavu pri ich odovzdaní do užívania Nájomcovi, resp. stavu po vykonaní zmien vykonaných v súlade s touto Zmluvou, pokiaľ s tým nájomca bude súhlasiť pri akceptovaní obvyklého opotrebenia. O vrátení Nebytových priestorov spíšu zmluvné strany protokol. Nájomca je povinný do 10 dní po skončení nájmu nahradiť Prenajímateľovi všetky škody, ktoré mu spôsobil. V prípade ak sa zmluvné strany nedohodnú na výške

škody, Prenajímateľ je oprávnený dať opraviť vzniknuté škody dostupnými materiálmi v danom čase tak, aby čo najviac vystihovali stav pri ich odovzdaní do užívania Nájomcovi a vyúčtovať zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku preukázateľne vynaložených nákladov. V prípade, ak bude Nájomca v omeškaní s vrátením Nebytových priestorov, Nájomca uhradí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku denného nájomného, a to za každý deň omeškania. V prípade, ak Nájomca nevypracuje nebytové priestory najneskôr nasledujúci deň po skončení Doby nájmu, je Prenajímateľ oprávnený kedykoľvek vstúpiť do nebytových priestorov, ktoré boli predmetom nájmu a tieto nebytové priestory vypratať svojpomocne. Veci Nájomcu je Prenajímateľ povinný uložiť do úschovy. Ak o tieto veci Nájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov od skončenia nájmu alebo ak v tejto lehote Nájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné, Prenajímateľ je oprávnený veci Nájomcu predať za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje Prenajímateľ primerane podľa § 737 a nasl. Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom vecí Nájomcu. Z výťažku získaného predajom vecí Nájomcu je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť všetky svoje nároky (vrátane neuhradeného nájomného, ceny služieb spojených s nájmom, náhradu škody a ďal.), a to ich započítaním. Po ich uspokojení zvyšnú časť sumy získanej z predaja vecí Nájomcu za predaj, vydá Prenajímateľ Nájomcovi, ak ho tento o to požiada.

10.3. Užívanie po skončení nájmu. V prípade, ak po skončení nájmu Nájomca, v rozpore s touto zmluvou, naďalej predmet nájmu užíva (bez ohľadu či na predmete nájmu vykonáva alebo nevykonáva činnosť, na účely ktorej si predmet nájmu prenajal), je povinný zaplatiť finančnú náhradu za užívanie cudzej veci bez právneho dôvodu vo výške podľa čl. 7.1 ako aj finančnú náhradu za užívanie služieb podľa čl. 8.2 vo výške tam uvedenej (ak budú dodávané), a to za celú dobu, po ktorú užívanie bez právneho dôvodu trvá. Ustanovenia tohto bodu vrátane tých, na ktoré sa v tomto bode odkazuje, trvajú naďalej aj po pominutí právnych účinkov tejto zmluvy.

11. DÔVERNÉ INFORMÁCIE

11.1. Dôvernosc obsahu zmluvy. Informácie obsiahnuté v tejto zmluve a ako aj informácie, ktoré si strany poskytnú počas jej trvania, sú dôvernými informáciami bez ohľadu na to, či takéto záležitosti, informácie, údaje alebo komunikácia sú obchodného, marketingového, finančného, organizačného, technického alebo bezpečnostného charakteru a či sa tejto Zmluvy týkajú priamo alebo nepriamo. Dôvernými nie sú informácie určené pre verejnosť alebo verejne známe informácie, ktoré sa nestali verejne známymi len v dôsledku porušenia povinnosti mlčanlivosti.

11.2. Povinnosť mlčanlivosti. Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov strán, audítori alebo právni poradcovia, financujúce inštitúcie zmluvných strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe príslušných právnych predpisov. Záväzok zmluvných strán obsiahnutý v tomto článku nezanká ani po ukončení účinnosti tejto zmluvy. Za porušenie povinnosti zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách podľa tohto článku tejto zmluvy sa nepokladá použitie potrebných Dôverných informácií v prípadoch súdnych, rozhodcovských, správnych alebo iných konaniach.

12. DORUČOVANIE

12.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto zmluvou (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:

- a) v prípade osobného doručovania odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou;
- b) v prípade doručovania prostredníctvom tretej strany doručením písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím siedmich (7) dní odo dňa uvedeného na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia;
- c) v prípade doručovania elektronickou poštou na e-mailovú adresu prenajímateľa: koncek@elzagroup.eu (v kópii vždy na info@elzagroup.eu) a adresu nájomcu: pomocpop@nivam.sk prijatím potvrdenia o úspešnom doručení písomnosti, resp. akejkolvek reakcie druhej Zmluvnej strany. Prijímateľ sa zaväzuje vždy potvrdiť otvorenie zásielky doručenej elektronickou poštou.

12.2. Písomnosti, ktorých obsah sa týka platnosti, účinnosti, znenia tejto zmluvy, upozornenia na porušenia a výzvy na odstránenie porušenia alebo úkony, ktoré majú za následok zmenu alebo zánik tejto zmluvy, sa považujú za doručené, len ak boli doručené spôsobom podľa bodu 12.1. písm. a) alebo b) tejto Zmluvy.

13. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 13.1.** Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma stranami, ktorý je dňom jej uzavretia tejto zmluvy a účinnosť dňom 02.01.2024 nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 13.2.** Po pominutí právnych účinkov tejto zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy s výnimkou tých, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po jej zániku.
- 13.3.** Zmluvné strany sa dohodli, že právne vzťahy medzi Prenajímateľom a Nájomcom vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia príslušnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktorými sú najmä zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a zákonom č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.
- 13.4.** Táto Zmluva je vypracovaná v 3 rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom Prenajímateľ obdrží jeden rovnopis a Nájomca obdrží dva rovnopisy. Táto Zmluva obsahuje úplnú dohodu Zmluvných strán vo vzťahu k príslušnej predmetnej záležitosti a nahrádza všetky prípadné predchádzajúce zmluvy a dohody ako ústne tak aj písomné, týkajúce sa prenajatých priestorov. Nadpisy nad jednotlivými článkami slúžia len k ľahšej orientácii a nebudú vykladané tak, aby obmedzovali alebo ovplyvňovali akýmkoľvek spôsobom význam slov v akomkoľvek článku tejto Zmluvy.
- 13.5.** V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe strany zaväzujú riešiť ich prednostne rokovaním o vzájomnej dohode.
- 13.6.** Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomne, a to na základe dohody zmluvných strán vyhotovenej vo forme datovaného a číslovaného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
- 13.7.** Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, akákoľvek zmluvná pokuta stanovená za porušenie povinnosti niektorej zmluvnej strany sa nedotýka nároku druhej strany na náhradu škody spôsobenej daným porušením, avšak len v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.
- 13.8.** V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, pokiaľ to nevylučuje v zmysle príslušných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto rámcovej zmluvy.
- 13.9.** Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
Príloha č. 1 Pôdorys Nebytových priestorov
Príloha č. 2 Zoznam zariadení
- 13.10.** Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto zmluvu podpísali.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Košiciach, dňa

V Bratislave, dňa

.....
Rastislav Konček
konateľ OFFICE POINT 8 s.r.o.

.....
prof. PaedDr. Ivan Pavlov, PhD.
generálny riaditeľ