

010/09/sz

Zmluva
č. 76/2009
o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 Zb.

medzi:

prenajímateľom: **ACSS, spol. s r.o.**, 813 39 Bratislava, Cukrová 14
zastúpený: Mgr. Alena Kršáková, konateľka
Bankové spojenie: TATRA BANKA
Číslo účtu: 2622040882/1100
IČO: 31 370 268, IČ DPH: SK2020309280, DIČ: 2020309280
Zapísaný v OR: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sro Vložka č. : 6810/B
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

nájomcom: **Správa zariadení Úradu vlády SR**, 813 70 Bratislava, Nám. Slobody 1
zastúpený: Ing. Oľga Kolesárová, riaditeľka
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000060195/8180
IČO: 00002895

Kontaktný email nájomcu :
Kontaktné tel. číslo nájomcu:

(ďalej len **nájomca**)

Čl. I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ, ako vlastník administratívnej budovy súp. č. 100386, 100603, 100646, 102272, 102380 na Cukrovej ul. 14 v Bratislave postavenej na pozemkoch parcelné č. 8731, druh pozemku: zastavené plochy a nádvorí, o výmere 314 m², 8732, druh pozemku: zastavené plochy a nádvorí, o výmere 427 m², 8733, druh pozemku: zastavené plochy a nádvorí, o výmere 105 m²; 8727, druh pozemku: zastavené plochy a nádvorí, o výmere 2.533 m², 8726, druh pozemku: zastavené plochy a nádvorí, o výmere 778 m², zapísanej na liste vlastníctva č. 980, pre k.ú. Staré Mesto, okres: Bratislava I, obec: BA-m.č. Staré mesto, vedený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu, ďalej len („objekt“) touto zmlouvou prenecháva v tejto budove nájomcovi do nájmu kancelárske priestory označené **č. 204a** (22 m²), **č. 204b** (16 m²), **č. 205a** (22 m²), **č. 205b** (22 m²) nachádzajúce sa na **2. poschodí** objektu vrátane používania spoločných priestorov objektu. Celková výmera prenajatých kancelárskych priestorov predstavuje **82 m²**.
2. Nájomca bude prenajaté priestory využívať na kancelársko-administratívne účely.

Čl. II.
Výška nájomného

1. Zmluvné strany si dohodli celkové paušálne nájomné vo výške 15,70 €/1m²/mesačne bez DPH, t.j. 188,40 €/1m²/ročne bez DPH, čo predstavuje za celú prenajatú plochu **ročné celkové paušálne nájomné vo výške 15.448,80 € bez DPH** (pätnásťtisícstýristo štyridsaťosem eur, osemdesiat centov) z čoho :
 - 1.1. Nájomné za užívanie priestorov (vlastné nájomné): 12.280,32 € bez DPH,
 - 1.2. Cena za dodávku služieb a energií spojených s užívaním priestorov: 3 168,48 € bez DPH,
(v dodávke služieb a energií sú zahrnuté – vodné a stočné, dodávka tepla a teplej vody, dodávka el. energie, bežné upratovanie spoločných a kancelárskych priestorov, OLO, správa a bežná údržba nebytových priestorov, donáška pošty, informačná služba)Prenajímateľ bude k cene nájmu a k cene za poskytovanie služieb spojených s nájmom fakturovať daň z pridanej hodnoty vo výške a spôsobom stanovenými Zákonom o dani z pridanej hodnoty v platnom znení.
2. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť cenu celkového paušálneho nájomného, uvedenú v ods.1 tohto článku, najviac jedenkrát ročne po zverejnení oficiálnej miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to najviac o túto výšku inflácie. Za smerodajný údaj sa pritom bude považovať oficiálne oznámenie Štatistického úradu SR (prípisom) o ročnej miere inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, alebo údaj zverejnený na webovej stránke Štatistického úradu SR v časti „Ukazovatele ekonomického vývoja SR > Spotrebiteľské ceny > Jadrová a čistá inflácia zmena oproti rovnakému obdobiu minulého roku v > Spotrebiteľské ceny (úhrn)“. O takomto zvýšení celkového paušálneho nájmu prenajímateľ jednostranne písomne informuje nájomcu 1 mesiac pred jeho predpokladaným zvýšením.
3. Vlastné nájomné ako aj platba za dodávku služieb (ďalej iba nájomné) je splatné kalendárne – mesačne vopred vo výške 1/12 dohodnutého ročného nájomného (prepočítaného na skutočný – kalendárny počet dní príslušného štvrtroka), a to nasledovne :

- 3.1. nájomca bude uhradzovať nájomné v nasledovných fakturačných obdobiach na horeuvedený bankový účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne **prenajímateľa na základe faktúr** od prenajímateľa, splatných do 25 dní od dňa ich vystavenia.
4. Za dátum úhrady nájomného podľa bodu 3, sa považuje deň, kedy bola platba pripísaná na účet prenajímateľa.

Čl. III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú a to 60 mesiacov s účinnosťou od 01.03.2009 do 28.02.2014.**

Čl. IV Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru môže zaniknúť :
- 1.1. dohodou,
 - 1.2. v prípade ak bola táto nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú (čl. III, bod 1 tejto zmluvy), tak uplynutím doby na ktorú bola táto zmluva uzatvorená.
 - 1.3. v prípade ak bola táto nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú (čl. III, bod 1 tejto zmluvy) - písomnou výpoveďou prenajímateľa s pätnásťdňovou výpovednou lehotou, avšak výlučne v týchto prípadoch :
 - a. ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou; na porušenie alebo nedodržanie musí byť nájomca upozornený prenajímateľom písomne, pričom v písomnom upozornení bude uvedená primeraná doba na nápravu,
 - b. ak nájomca mešká s úhradou nájomného, alebo akejkolvek platby plynúcej z tejto nájomnej zmluvy (za poskytované služby spojené s nájmom - doplnkové služby) o viac ako 1 mesiac, a ani po písomnej výzve svoj záväzok neuhradil do 10 dní neuhradil.
 - c. ak nájomca mešká s úhradou úrokov z omeškania podľa čl. V, ods. 15, o viac ako 1 mesiac, a ani po písomnej výzve svoj záväzok neuhradil do 10 dní.
 - d. ak nájomca prenechá prenajaté priestory alebo jeho časti do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e. ak z vyššej moci je potrebné vykonať rekonštrukciu, stavebné úpravy alebo opravy prenajatých priestorov, ktoré bránia užívaniu prenajatých priestorov nájomcom,
 - f. ak nájomca aj napriek upozorneniu prenajímateľa porušil, alebo nedodržal iný zmluvný vzťah uvedený v tejto zmluve, alebo v prípadných dodatkoch k tejto zmluve; na porušenie alebo nedodržanie musí byť nájomca upozornený prenajímateľom písomne, pričom v písomnom upozornení bude uvedená primeraná doba na nápravu,
 - 1.4. v prípade ak bola táto nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú (čl. III, bod 1 tejto zmluvy) - písomnou výpoveďou nájomcu s pätnásťdňovou výpovednou lehotou, avšak výlučne v týchto prípadoch :
 - a. ak sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý k dohodnutému užívaniu,
 - b. ak prenajímateľ porušil, alebo nedodržal akýkoľvek zmluvný vzťah uvedený v tejto zmluve, alebo v prípadných dodatkoch k tejto zmluve; na porušenie alebo nedodržanie musí byť prenajímateľ nájomcom upozornený písomne, pričom v písomnom upozornení mu musí byť poskytnutá primeraná doba na nápravu.
 - 1.5. v prípade ak bola táto nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú (čl. III, bod 1 tejto zmluvy) - písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, s výpovednou lehotou 3 mesiace a to bez udania dôvodu,
 - 1.6. v prípade ak bola táto nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú (čl. III, bod 1 tejto zmluvy) - okamžitou písomnou výpoveďou prenajímateľa, avšak výlučne v týchto prípadoch :
 - a. ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou; na porušenie alebo nedodržanie musí byť nájomca upozornený prenajímateľom písomne, pričom v písomnom upozornení bude uvedená primeraná doba na nápravu,
 - b. ak nájomca mešká s úhradou nájomného, alebo akejkolvek platby plynúcej z tejto nájomnej zmluvy (za poskytované služby spojené s nájmom - doplnkové služby) o viac ako 1 mesiac, a ani po písomnej výzve svoj záväzok neuhradil do 10 dní neuhradil.
 - c. ak nájomca mešká s úhradou úrokov z omeškania podľa čl. V, ods. 15, o viac ako 1 mesiac, a ani po písomnej výzve svoj záväzok neuhradil do 10 dní neuhradil.
 - d. ak nájomca prenechá prenajaté priestory alebo jeho časti do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e. ak z vyššej moci je potrebné vykonať rekonštrukciu, stavebné úpravy alebo opravy prenajatých priestorov, ktoré bránia užívaniu prenajatých priestorov nájomcom,
 - f. ak nájomca aj napriek upozorneniu prenajímateľa porušil, alebo nedodržal iný zmluvný vzťah uvedený v tejto zmluve, alebo v prípadných dodatkoch k tejto zmluve; na porušenie alebo nedodržanie musí byť nájomca upozornený prenajímateľom písomne, pričom v písomnom upozornení bude uvedená primeraná doba na nápravu,
 - 1.7. v prípade ak bola táto nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú (čl. III, bod 1 tejto zmluvy) - okamžitou písomnou výpoveďou nájomcu, avšak výlučne v týchto prípadoch :
 - a. ak sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý k dohodnutému užívaniu (v takomto prípade má nájomca právo na vrátenie alikvotnej sumy z už zaplatenej faktúry za nájomné podľa čl. II. tejto zmluvy),
 - b. ak prenajímateľ porušil, alebo nedodržal akýkoľvek zmluvný vzťah uvedený v tejto zmluve, alebo v prípadných dodatkoch k tejto zmluve; na porušenie alebo nedodržanie musí byť prenajímateľ nájomcom upozornený písomne, pričom v písomnom upozornení mu musí byť poskytnutá primeraná doba na nápravu..
2. Výpovedná lehota v prípade písomnej výpovede podľa bodu 1, ods. 1.3 a 1.4 začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Výpovedná lehota v prípade písomnej výpovede podľa ods. 1.5. začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Ak nájom zaniká dohodou - podľa bodu 1, ods. 1.1. tohto článku, resp. uplynutím dojednanej doby podľa bodu 1, ods. 1.2. tohto článku, je nájomca povinný vrátiť a uvoľniť prenajaté priestory najneskôr v deň ukončenia nájmu.
5. Ak nájom zaniká písomnou výpoveďou podľa bodu 1, odsekov 1.3, 1.4., 1.5., tohto článku, je nájomca povinný vrátiť a uvoľniť prenajaté priestory najneskôr v posledný deň ukončenia výpovednej lehoty.

Nájomca je však oprávnený užívať predmet zmluvy osobne (t. j. vlastnými zamestnancami a spolupracujúcimi osobami), ako i poskytnúť ho do užívania Vlády Slovenskej republiky, Úradu vlády Slovenskej republiky, ich zamestnancom, splnomocnencom a spolupracujúcim osobám.

10. Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek úpravy prenajatých priestorov len s písomným súhlasom prenajímateľa, ktorý v písomnom stanovisku stanoví podmienky oprav, alebo úprav.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia v zmysle Zákona č. 314/2001 z 2.7.2001 o ochrane pred požiarmi a Vyhlášky MV SR č.121/2002 z 26.2.2002 o požiarnej prevencii.
12. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za vykonávanie pravidelných kontrol protipožiarnej bezpečnosti pri prevádzkovaní ním obstaraných a používaných elektrických zariadení v prenajatých priestoroch v zmysle vyhlášky MV SR č. 79/2004 zo dňa 20.1.2004.
13. Povinnosti plynúce nájomcovi z právnych predpisov uvedených v ods. 11 a 12 tohto článku si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Správy o vykonaných prehliadkach a skúškach je povinný v prípade požiadavky prenajímateľa predložiť mu k nahliadnutiu, príp. odovzdať mu v kópii.
14. V prípade sankcií, ktorými kontrolné alebo iné inštitúcie v prípade kontroly postihnú prenajímateľa za nedostatky z dôvodu zanedbania povinností súvisiacich s prevádzkou nebytového priestoru, plynúcich z právnych predpisov uvedených v ods. 11 a 12 tohto článku, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu takto vznikne, ak nedostatky vznikli zanedbaním povinností nájomcu uvedených v bodoch 11 a 12 tohto článku.
15. V prípade vzniku škôd na majetku prenajímateľa, ktoré by vznikli zanedbaním povinností nájomcu, plynúcich mu z právnych predpisov, uvedených v ods. 11 a 12 tohto článku, nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za takto vzniknuté škody.
16. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok spoločných priestorov, dodržiavať požiarne a bezpečnostné predpisy v spoločných priestoroch, o ktorých bol poučený prenajímateľom, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.
17. Nájomca nesmie uzatvárať spoločné priestory (chodbové) bez písomného súhlasu prenajímateľa, ďalej je povinný udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.
18. V prípade sankcií, ktorými kontrolné alebo iné inštitúcie postihnú prenajímateľa za nedostatky v požiarnej ochrane v rámci spoločných priestorov, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu takto vznikne, ak nedostatky spôsobil nájomca svojou činnosťou, a to vo výške zodpovedajúcej miere svojho zavinenia. Ak sa nájomca podieľal na spôsobenej škode a mieru jeho zavinenia nemožno priamo vyčíslieť, podieľa sa na úhrade škody podľa veľkosti prenajatej plochy.
19. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo prenajímateľom splnomocneným osobám kedykoľvek vstúpiť do prenajatých priestorov (po predchádzajúcom ohlásení sa -dohovore s nájomcom) za účelom vykonania odborných prehliadok, skúšok či opráv technických či iných zariadení objektu, protipožiarnych opatrení, či všeobecnej kontroly prenajatého priestoru, alebo objektu.
20. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie okrem prípadov, ak úpravy priestorov nájomca vykonal s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr 2 dni pred uvoľnením prenajatých priestorov požiada prenajímateľa o protokolárne odovzдание priestorov.
21. V prípade, ak je nájomca povinný vrátiť a uvoľniť priestory v zmysle článku IV. a neurobí tak v uvedenom termíne, počnúc nasledujúcim dňom je prenajímateľ oprávnený vypratať priestory na náklady nájomcu a priestory použiť podľa svojho uváženia. Prenajímateľ pritom neručí za škody na majetku, ktoré vypratáním priestorov môžu nájomcovi vzniknúť.
22. Nájomca je povinný uhradzovať v stanovených termínoch nájomné ako aj platby za plnenia poskytované nájomcovi zo strany prenajímateľa v súvislosti s užívaním predmetu tejto nájomnej zmluvy (doplnkové služby k nájmu - elektronické komunikačné služby, parkovanie, či iné služby), a to v dobe splatnosti prenajímateľom vystavených faktúr. Za dátum úhrady prenajímateľom vystavených faktúr sa považuje deň, kedy bola platba pripísaná na účet prenajímateľa (zaplatená do pokladne prenajímateľa).
23. Nájomca je povinný v uzatvorenej a zapečatenej obálke uložiť v sídle prenajímateľa (správca budovy) rezervný kľúč od prenajatých priestorov, ktoré môže prenajímateľ použiť v prípade ohrozenia majetku alebo osôb, alebo vzniku havarijnej situácie. O použití tohto kľúča resp. rozpečatení obálky prenajímateľ musí bezodkladne telefonicky a následne písomne (s uvedením dôvodu) upovedomiť nájomcu.
24. Nájomca sa zaväzuje pravidelne (aspoň 1x za sedem dní) zabezpečovať odoberanie korešpondencie z podateľne. Ak si nájomca nepreberá korešpondenciu dlhšie ako 14 dní, bez toho aby vopred prenajímateľovi písomne oznámil dôvod nepreberania korešpondencie (napr. z dôvodu neprítomnosti), prenajímateľ má právo vrátiť korešpondenciu Slovenskej pošte ako nedoručiteľnú, pričom nezodpovedá za prípadné škody, ktoré by tým mohli vzniknúť nájomcovi.
25. Prenajímateľ sa zaväzuje vopred informovať nájomcu o akýchkoľvek obmedzeniach užívania predmetu nájmu a poskytovať nájomcovi súčinnosť pri plnení práv a povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušené užívanie prenájatých priestorov na dohodnutý účel, pričom prístup do prenájatých priestorov je denne v čase od **6.00 hod. do 22.00 hod.** Mimo tohto času je nájomca povinný vopred písomne požiadať o súhlas prenájomcu a prístup do objektu s tým, že v žiadosti uvedie mená a prezviská osôb (aj čiastočne identifikáciu objektu), pre ktoré žiada povoliť prístup do objektu. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť označenie subjektu sídliačeho v prenájatých priestoroch (podľa špecifikácie nájomcu) pri vchode do objektu, vo vstupnom vestibule objektu a pri vstupe do priestoru na vlastné náklady vo forme textového odkazu - napísu. Akékoľvek iné reklamy, nápisy, alebo reklamné tabuľky a tabule (mimo tohto zmluvou povolených) môže nájomca umiestňovať mimo prenájatých priestorov len s písomným súhlasom prenájomcu a podľa jeho pokynov. Prenajímateľ si tiež v písomnom súhlase vyhradzuje právo určiť rozmer reklamných tabuliek, pokiaľ tento rozmer nie je stanovený iným zákonným predpisom. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas s použitím svojich firemných údajov na marketingovú a propagačnú činnosť prenájomcu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť označenie subjektu sídliačeho v prenájatých priestoroch (podľa špecifikácie nájomcu) pri vchode do objektu, vo vstupnom vestibule objektu a pri vstupe do priestoru na vlastné náklady. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť označenie subjektu sídliačeho v prenájatých priestoroch (podľa špecifikácie nájomcu) pri vchode do objektu, vo vstupnom vestibule objektu a pri vstupe do priestoru na vlastné náklady. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu udržiavať prenájatý priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, t.j. v takom stave v ktorom bol nebytový priestor odovzdaný nájomcovi ku dňu začiatku nájmu (stav a vybavenie podľa odovzdaťavacieho protokolu) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie nebytového priestoru, avšak bez funkčných väd a chýb samotného priestoru, či vybavenia a zariadení priestoru, ktoré by nájomcovi bránil v užívaní priestoru a ktoré je povinný prenájomca bezodkladne po upozornení nájomcu odstrániť na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na obvyklé a dohodovaneé užívanie, vrátane podstatných úprav priestoru na svoje náklady.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadne plnenie dodávok služieb a energií špecifikovaných v čl. II, ods. 1.2 spojených s užívaním nebytového priestoru. Prenajímateľ však nezodpovedá za škody, ktoré by mohli vzniknúť preušívaním dodávky energií a služieb, ktoré boli zapríčinené bez viny prenájomcu tretími stranami - t.j. dodávateľmi energií a služieb, dodávajúcimi tieto prenájomcu.
5. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktoré má prenájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade má prenájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný uhrádzať a znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenájatého nebytového priestoru. Za takéto náklady sa pre účely tejto zmluvy považujú všetky náklady súvisiace s opravou, údržbou či udržiavaním nájomcom prenájatého nebytového priestoru, okrem nákladov uvedených v ods. 4 tohto článku, ktoré znáša prenájomca.
7. Nájomca je povinný uhrádzať a znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenájatého nebytového priestoru. Za takéto náklady sa pre účely tejto zmluvy považujú všetky náklady súvisiace s opravou, údržbou či udržiavaním nájomcom prenájatého nebytového priestoru, okrem nákladov uvedených v ods. 4 tohto článku, ktoré znáša prenájomca.
8. Nájomca je povinný užívať prenájaté nebytové priestory a spoločné priestory tak, aby na nich nevznikla škoda a len na účely dohodnuté touto zmluvou. V prípade, ak nájomca (alebo osoby, ktoré sa v prenájatých priestoroch so súhlasom nájomcu dzržiavajú) spôsobí v prenájatých priestoroch alebo v spoločných priestoroch škodu, je povinný túto škodu odstrániť na vlastné náklady.
9. Nájomca nie je oprávnený prenchať predmet zmluvy, alebo časť predmetu zmluvy do podnájmu alebo prenájomu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Čl. V.

ZN zviskové nájme, ktoré uhradí nájomca prenájomcovi,
MN počet celých mesiacov ostávajúcich do posledného mesiaca doby nájmu uvedenej v čl. III, ods. 1),
PM mesiac nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola podaná výpoveď zo strany nájomcu.

Pričom význam použitých skratiek vo vzorci je nasledovný :

$$ZN=0,47*MN*PM$$

6. Ak nájom zaniká písomnou výpoveďou podľa bodu 1, ods. 1.6, resp. 1.7, tohto článku, je nájomca povinný vrátiť a uvoľniť prenájaté priestory najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výpovede. Ak nájom zaniká výpoveďou podľa bodu 1, ods. 1.3, resp. 1.4, tohto článku, je prenájomca povinný do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výpovede zo strany nájomcu vrátiť nájomcovi na jeho bankový účet zostatok všetkých nezúčtovaných zálohových platieb, ktoré nájomca poskytol prenájomcovi v zmysle tejto zmluvy.
7. Ak nájom zaniká výpoveďou podľa bodu 1, ods. 1.3, resp. 1.4, tohto článku, je prenájomca povinný vrátiť a uvoľniť prenájaté priestory najneskôr do 2 dní pred uvoľnením prenájatých priestorov výpoveďou zo strany nájomcu. Inak si prenájomca vyhradzuje právo urobiť opatrenia proti vystáhovaniu nájomcu a to až do uvoľnenia nájomcových záväzkov.
8. V prípade ak nájomca jednodostane a z dôvodov, ktoré nie sú na strane prenájomcu, od tejto zmluvy a to v období odo dňa podpisu tejto zmluvy do posledného dňa doby nájmu uvedenej v čl. III, ods. 1, zaväzuje sa prenájomca zaplatiť sumu zviskového nájmu (NZ), ktorá sa bude zmeňšovať úmerne času, ktorý ostáva do konca dohodnutých doby nájmu vzťahom k dátumu oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy. Suma zviskového nájmu (ZN), ktorú nájomca zaplatí v takomto prípade prenájomcovi sa vypočíta podľa nasledovného vzorca :
9. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť označenie subjektu sídliačeho v prenájatých priestoroch (podľa špecifikácie nájomcu) pri vchode do objektu, vo vstupnom vestibule objektu a pri vstupe do priestoru na vlastné náklady. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť označenie subjektu sídliačeho v prenájatých priestoroch (podľa špecifikácie nájomcu) pri vchode do objektu, vo vstupnom vestibule objektu a pri vstupe do priestoru na vlastné náklady. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu udržiavať prenájatý priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, t.j. v takom stave v ktorom bol nebytový priestor odovzdaný nájomcovi ku dňu začiatku nájmu (stav a vybavenie podľa odovzdaťavacieho protokolu) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie nebytového priestoru, avšak bez funkčných väd a chýb samotného priestoru, či vybavenia a zariadení priestoru, ktoré by nájomcovi bránil v užívaní priestoru a ktoré je povinný prenájomca bezodkladne po upozornení nájomcu odstrániť na vlastné náklady.

Čl. VI.
Všeobecné ustanovenia

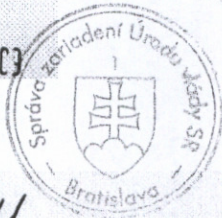
1. Prenajímateľ má právo účtovať úrok z omeškania za oneskorenie úhrady ním vystavených faktúr (uvedených v čl. V, ods.22) a to vo výške zodpovedajúcej dvojnásobku platnej základnej úrokovej sadzby aktuálne zverejnenej ECB a platnej ku dňu vzniku dlhu. Úroky z omeškania fakturuje prenajímateľ na podklade svojich bankových výpisov.
2. Prenajímateľ má v prípade oneskorenia úhrady ním vystavených faktúr (uvedených čl. V, ods.22) o viac ako 14 dní, má tiež právo:
 - na uspokojenie (vysporiadanie) svojich pohľadávok (časti svojich pohľadávok) voči nájomcovi použiť akékoľvek zaplatené zálohové platby, alebo preddavky nájomcu, ktoré súvisia s touto nájomnou zmluvou a doplnkovými službami k nájmu,
 - pozastaviť poskytovanie (dodávku) všetkých služieb a plnení poskytovaných nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, ako aj zamedziť prístupu nájomníka do prenajatých priestorov až do uhradenia všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi, pričom doba počas ktorej toto právo prenajímateľ uplatní, nebude považovaná za prekážku, neumožňujúcu nájomcovi užívanie prenajatých priestorov, resp. porušenie zmluvy zo strany prenajímateľa. Na porušenie alebo nedodržanie musí byť nájomca prenajímateľom upozornený písomne.
3. Ak prenajímateľ poskytne nájomcovi okrem samotného nájmu aj iné plnenia – doplnkové služby k nájmu, urobí tak v súlade s obchodnými podmienkami poskytovania doplnkových služieb, platných ku dňu objednávky doplnkových služieb nájomcom.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a uhrádzať všeobecné poistenie za tento objekt ako nehnuteľnosť, v ktorom sa nachádzajú prenajaté priestory. Poistenie nad tento rozsah, vrátane majetku nájomcu v prenajatých priestoroch, si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na majetku nájomcu v prenajatých priestoroch, okrem prípadov, ak k týmto škodám došlo priamym zavinením prenajímateľa.

Čl. VII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia byť v písomnej forme.
2. Pri odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov bude zmluvnými stranami spísaný odovzdávací a preberací protokol o stave nebytových priestorov.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovinôpisoch, z ktorých každá strana obdrží po dvoch.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom uvedeným v čl. III, bode 1 tejto zmluvy ako začiatok nájmu.

V Bratislave dňa 24. FEB. 2009

V Bratislave dňa



Kolář
.....
nájomca

[Signature]
.....
prenajímateľ