

Prenajímateľ :

- Obchodné meno : **MTI a.s.**
- Sídlo : Sabinovská 12, 821 02 Bratislava
- IČO : 35 697 393 , DIČ : 2020331709 IČ pre DPH : SK 2020331709
- Zápis v obchodnom registri : Okresný súd v Bratislave I , oddiel : Sa vložka číslo : 3374/B
- Zastúpený : Ing. Tomáš Schmidt, člen predstavenstva
- Bankové spojenie : Tatra banka, a.s. číslo účtu :
- IBAN:
- Kontaktná osoba : Oľga Vrbová a Ing. Marcela Dancáková
- Kontakt: tel.: 02/43420666 , MT: 0918 673632 a 0918 384222 , e- mail : mti@mtigroup.sk (ďalej len „ prenájomca „)

a

Nájomca :

- Obchodné meno : **Bratislavský samosprávny kraj**
- Sídlo : Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
- IČO : 36 063 606 , DIČ : 2021608369 IČ pre DPH :
- Zápis v obchodnom registri : Okresný súd v , oddiel : vložka číslo :
- Zastúpený : Mgr. Juraj Droba, MBA, MA - predseda
- Bankové spojenie : Štátna pokladnica Bratislava číslo účtu :
- IBAN:
- Osoba zodpovedná za realizáciu zmluvy : Mgr. Ľuboš Majer
- Kontakt: telefón : telefón 02/4826 4202 , lubos.majer@region-bsk.sk (ďalej len „ nájomca „)

uzatvárajú v zmysle § 3 a nasl. zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov t ú t o :

Z M L U V U O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Článok I . ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – Polyfunkčnej budovy so súpisným číslom 63 (ďalej ako „**Polyfunkčná budova**“), postavenej na parcele číslo 15277/39, v katastrálnom území Ružinov, na ulici : Sabinovská, číslo popisné 12, v Bratislave a v rámci nej aj nebytových priestorov špecifikovaných v článku II. tejto zmluvy.
2. Vlastníctvo prenajímateľa je zrejmé z listu vlastníctva číslo 4429, vedeného Okresným úradom v Bratislave – katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Ružinov, ktorý tvorí prílohu číslo 1. tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je stavebne, právne a fakticky spôsobilý na obvyklé užívanie, a že na nebytových priestoroch neviazu práva tretích osôb, ktoré by mohli byť prekážkou ich nájmu, a že na uzavretie tejto zmluvy sa nevyžaduje súhlas, prívolenie alebo iný úkon orgánov štátu, samosprávy, ani žiadnej inej osoby a nie sú mu známe žiadne prekážky uzatvorenia zmluvy.
4. Nájomca prehlasuje, že má záujem o prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa na kancelársko-administratívne účely a na účely sídla nájomcu, je plne spôsobilý prevziať na seba práva a povinnosti nájomcu, vrátane platenia nájomného a platieb za služby poskytované v súvislosti s nájmom a nie sú mu známe žiadne prekážky uzatvorenia tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa v záujme obojstranne prospešnej spolupráce dohodli na nájme nebytových priestorov v rozsahu a za podmienok upravených touto zmluvou.

Článok II . PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ záväzne prenecháva nájomcovi do nájmu za účelom zriadenia jeho prevádzky predmet nájmu – nebytové priestory bez vnútorného vybavenia uvedené v článku II. odsek 2 tejto zmluvy.
2. Predmetom nájmu sú nasledovné nebytové priestory:
 - kancelárie č. 518 a 519 s podlahovou plochou 56,44 m²
 - kancelária č. 304 s podlahovou plochou 18,9 m²,
 - kancelária č. 311 s podlahovou plochou 26,9 m²(ďalej ako „**predmet nájmu**“ alebo „**nebytové priestory**“).
3. Presná priestorová identifikácia a špecifikácia predmetu nájmu je uvedená v pláne objektu s vyznačením predmetu nájmu, ktorý tvorí prílohu číslo 2. tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ prenecháva nezariadené nebytové priestory uvedené v článku II. tejto zmluvy nájomcovi, aby ich používal po dobu trvania nájmu na kancelársko-administratívne účely (ďalej ako „**Povolené užívanie**“).
5. Nájomca v rozsahu a účelu tejto zmluvy preberá predmet nájmu na kancelársko-administratívne účely a zaväzuje sa riadne a včas platiť nájomné a platby za služby poskytované v súvislosti s nájmom a užívať nebytové priestory v súlade s Povoleným užívaním a podmienkami tejto zmluvy.
6. Predmet nájmu prenajímateľ odovzdá a nájomca prevezme do nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov podpísaného oboma zmluvnými stranami, ktorý tvorí prílohu číslo 3. tejto zmluvy.
7. Nájomca prehlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy sa riadne oboznámil so stavom predmetu nájmu, prenajímateľ mu poskytol všetky potrebné informácie a písomnosti k predmetu nájmu, nájomca vykonal obhliadku na mieste samom. Predmet nájmu je v stave spôsobilom na obvyklé a dohodnuté užívanie a bez závad. Predmet nájmu plne vyhovuje požiadavkám nájomcu.
8. Nájomca berie na vedomie, že spoločné priestory bude užívať spolu s ostatnými nájomcami v Polyfunkčnej budove.

Článok III . DOBA TRVANIA NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** do **31.10.2022** takto :
 - Deň začatia nájmu je : 20.05.2020
 - Deň skončenia nájmu je : 31.10.2022
2. Dohodnutú dobu nájmu možno predĺžiť vždy najviac o 5 rokov, výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok IV. NÁJOMNÉ , VÝŠKA , SPLATNOSŤ , SPÔSOB PLATENIA

1. Mesačné nájomné za prenajatú plochu – kancelárie je vo výške **1.313,17 € bez DPH** (slovom: **jedentisícristotrinásť eur a sedemnášť centov bez DPH** mesačne)
2. Nájomné je splatné v mesačných splátkach vždy do 15. kalendárneho dňa každého kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádza, vždy na základe faktúry prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený a povinný faktúru za prenájom vystaviť a doručiť doporučenou zásielkou na adresu sídla nájomcu minimálne 15 dní pred dobou splatnosti.
3. Výška nájomného je pevne stanovená na obdobie od 20.05.2020 do 31.12.2020. Počnúc od 1. januára 2021 sa bude nájomné upravovať každoročne vždy k 1. januáru. V každý 1. január sa nájomné upraví a bude platiť pre kalendárny rok, ktorý začína príslušným 1. januárom. Nájomné sa bude každoročne zvyšovať indexované na ročnej báze v súlade s indexom ročnej inflácie zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky vždy k 1. januáru. Prenajímateľ zašle nájomcovi oznámenie o výške upraveného nájomného bez zbytočného odkladu po zverejnení príslušnej hodnoty indexu ročnej inflácie. Pokiaľ prenajímateľ neoznámí nájomcovi výšku upraveného nájomného, je nájomca povinný platiť nájomné vo výške platnej pre predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ spolu s oznámením o výške upraveného nájomného doručí nájomcovi daňový tlačopis, v ktorom bude vypočítaný rozdiel medzi upraveným nájomným a nájomným platným v predchádzajúcom kalendárnom roku za tie kalendárne mesiace po príslušnom 1. januári, za ktoré už nájomca nájomné zaplatil. Tlačopis bude splatný do 14 dní od jeho doručenia nájomcovi.
4. Neodoslanie alebo nedoručenie faktúry nemá vplyv na povinnosť nájomcu uskutočniť platby podľa tejto zmluvy riadne a včas. Pre vylúčenie pochybností sa platba nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom považujú za zaplatené okamihom pripísania dlžnej sumy na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ je platiteľom dane z pridanej hodnoty z prenájmu nebytových priestorov a bude k cene nájomného za prenájom nebytových priestorov účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných predpisov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade, ak dôjde k zmene právnych predpisov majúcich vplyv na výšku nákladov týkajúcich sa budovy (daň z nehnuteľností).
7. Nájomca podpisom zmluvy súhlasí s konaním prenajímateľa uvedeným v bode 6 a zároveň sa zaväzuje bezpodmienečne akceptovať zmenu výšky nájomného a platiť nájomné s účinnosťou od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo ku zmene.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá cena služieb poskytovaných v súvislosti s nájmom nebytových priestorov, a to cena za:

- a) elektrickú energiu,
 - b) studenú vodu a teplú úžitkovú vodu, stočné
 - c) vykurovanie,
 - d) zrážkovú vodu,
 - e) deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu,
 - f) zabezpečenie protipožiarneho opatrení v spoločných častiach,
 - g) poistenie Polyfunkčnej budovy,
 - h) údržbu vonkajších priestorov okolo Polyfunkčnej budovy (letná a zimná údržba)
 - i) strážnu službu,
 - j) odvoz komunálneho odpadu,
 - k) hygienické potreby (toaletný papier, papierové uteráky, mydlo),
 - l) polymérová dezinfekcia 2x do mesiaca (počas mimoriadnych opatrení v súvislosti s vírusom COVID 19)
 - m) upratovanie priestorov nájomcu a spoločných priestorov v rozsahu:
 - denne:
 - umytie podlahy, vyprázdenie odpadových košov, čistenie a dezinfekcia WC a pisoárov, dezinfekcia a umytie umývadiel, vyčistenie zrkadiel na sociálnych priestoroch
 - týždenne:
 - vysávanie kobercov/podlahy, utretie prachu na pracovných stoloch, nábytku, vypnutých počítačoch, telefónoch, odstránenie pavučín, očistenie vypínačov svetla, umývanie kuchynskej linky a vonkajších povrchov zariadení - pracovná doska, drez, mikrovlnka a iné;
 - mesačne:
 - vyčistenie dverí, utretie prachu na parapetoch a radiátoroch, vysávanie stoličiek
 - 2x za rok:
 - umývanie okien,
 - 1x za rok:
 - tepovanie kobercov.
- (ďalej spolu ako „**služby spojené s nájmom**“).

V prípade, ak nájomca zapríčini ďalšie náklady, ktoré sú nad rámec týchto nákladov, je prenajímateľ oprávnený žiadať od nájomcu náhradu týchto nákladov. Nájomca je povinný uhradiť túto náhradu v termíne splatnosti, ktorý je 14 dní odo dňa doručenia faktúry prenajímateľom.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že cenu služieb spojených s nájmom, uvedených v bode 8, bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať nasledovne:
 - prenajatá plocha 102,24 m² x 6,50 € = 664,56 € bez DPH mesačne

Článok V. POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými, protipožiarными predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku, živote a zdraví osôb a nepoužívať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom, a vibráciami alebo inak nad hranicu prípustnú podľa predpisov Slovenskej republiky;
 - b) na vlastné náklady a nebezpečenstvo zabezpečiť odborne spôsobilými osobami splnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. O tejto skutočnosti bude bez zbytočného odkladu písomne informovať prenajímateľa.
 - c) dodržiavať zákaz fajčenia v Polyfunkčnej budove a zabezpečiť jeho dodržiavanie osobami, ktorým umožní vstup do predmetu nájmu;
 - d) nerušiť iných nájomcov v užívaní hlukom nad mieru primeranú pomerom;
 - e) využívať predmet nájmu len na Povolené užívanie;
 - f) bez zbytočného odkladu oznamovať prenajímateľovi zmenu všetkých údajov, ktoré sú obsiahnuté v tejto Zmluve;
 - g) na vlastné náklady dodržiavať príslušné všeobecne záväzné právne predpisy, predovšetkým, ale nielen vo vzťahu k obchodným aktivitám vykonávaným nájomcom v nebytových priestoroch, živnostenské oprávnenia, daňové predpisy, predpisy o zdravotnom poistení, predpisy o bezpečnosti práce, predpisy o požiarnej ochrane a akékoľvek iné súvisiace predpisy a akékoľvek rozhodnutia, povolenia, odporúčania a posudky vydané kompetentnými orgánmi verejnej správy;
 - h) oznámiť príslušným orgánom začiatok svojej podnikateľskej činnosti v súlade so svojím živnostenským oprávnením a touto zmluvou;
 - i) nedať do podnájmu alebo nepreviesť, priamo alebo nepriamo alebo akýmkoľvek spôsobom nezdierať užívanie nebytových priestorov alebo akejkoľvek ich časti bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - j) zabezpečovať revízie vlastných zariadení všetkého druhu, umiestnených v prenajatých nebytových priestoroch a zabezpečiť si platné revízne správy na všetky svoje zariadenia a inštalácie v prenajatých priestoroch, ktoré bude užívať počas dohodnutej doby nájmu;
 - k) znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu;
 - l) chrániť zariadenie a vybavenie predmetu nájmu pred stratou, zničením, odcudzením a poškodením;
 - m) nahradiť prenajímateľovi všetky prípadné škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on sám, osoby s ním spolupracujúce, prípadne osoby, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v predmete nájmu,
 - n) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, nepostúpiť, či už priamo alebo nepriamo, práva a/alebo záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy;
 - o) dodržiavať a riadiť sa pokynmi a rozhodnutiami prenajímateľa a/alebo jeho zástupcov vo vzťahu k (i) správe a prevádzke Polyfunkčnej budovy a (ii) akýmkoľvek spoločným častiam alebo priestorom používanými nájomcami, prenajímateľom alebo návštevníkmi;
 - p) nevnašať alebo nedržať v nebytových priestoroch nebezpečné, výbušné alebo korozívne materiály, alebo čokoľvek čo by rušilo alebo poškodzovalo prenajímateľa alebo nájomcov Polyfunkčnej budovy a nerobiť ani nestrpieť vykonávanie akéhokoľvek úkonov, ktoré by mohli zvýšiť nebezpečenstvo škody na nebytových priestoroch.

2. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajatých priestoroch a zariadeniach vlastnou činnosťou, alebo keď táto škoda bola spôsobená v súvislosti s prevádzkovou a podnikateľskou činnosťou nájomcu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi aj za škodu spôsobenú tretími osobami, zamestnancami, dodávateľmi, odberateľmi atď., ktorí sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch v súvislosti, v dôsledku alebo v nadväznosti na akékoľvek vzťahy, ktoré tieto tretie osoby majú s nájomcom. Nájomca sa zaväzuje odškodniť prenajímateľa za škody spôsobené týmito osobami a nesie plnú zodpovednosť za ich prítomnosť v prenajatých priestoroch.
3. Nájomca berie na vedomie, že prístup do predmetu nájmu je obmedzený len na čas od 6:00 hod. do 22:00 hod. každý pracovný deň (ďalej ako „**Prevádzkový čas budovy**“). Mimo Prevádzkového času budovy prenajímateľ sprístupní nájomcovi predmet nájmu len výnimočne na základe dohody s kontaktnou osobou. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby sa mimo Prevádzkového času budovy nenachádzali v predmete nájmu žiadne osoby, ak sa s kontaktnou osobou preukázateľne nedohodne inak.
4. Nájomca je povinný odstrániť závary a poškodenia, ktoré na predmete nájmu spôsobil, v opačnom prípade má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závary a poškodenia odstrániť na vlastné náklady a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnom rozsahu.
5. Nájomca má právo na pokojné užívanie predmetu nájmu a na prístup do predmetu nájmu v Prevádzkovom čase budovy, za predpokladu, že riadne platí platby podľa tejto zmluvy a dodržiava záväzky a plní povinnosti nájomcu, ustanovené touto zmluvou a príslušnými zákonmi.

Článok VI. POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ zabezpečuje na vlastné náklady a zodpovednosť poistenie Polyfunkčnej budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
2. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady kontrolovať, udržiavať a opravovať spoločné časti Polyfunkčnej budovy vrátane avšak nie výlučne všetkých technických zariadení, vykurovacieho, inštalátorského a klimatizačného vybavenia, výťahu, dvier, okien a požiarnych a zabezpečovacích systémov.
3. Prenajímateľ nenesie počas trvania nájmu žiadnu zodpovednosť za škodu, ktorá by vznikla nájomcovi odcudzením alebo poškodením jeho majetku, vrátane vecí vnesených a uložených, s výnimkou škody, ktorú by spôsobili zamestnanci prenajímateľa úmyselnou činnosťou.
4. Prenajímateľ na svoje náklady udržiava v stave spôsobilom na obvyklé účely Polyfunkčná budova, v ktorej sú nebytové priestory tvoriace predmet nájmu ako celok. V prípade potreby opráv a údržby Polyfunkčnej budovy je prenajímateľ tieto vopred oznámiť nájomcovi, najmenej 7 dní pred ich začiatkom rozsah opráv a udržiavacích prác, ktoré sa budú vykonávať na predmete nájmu.

Článok VII. PRÁVO VSTUPU

1. Nájomca je povinný po predchádzajúcom oznámení umožniť prenajímateľovi a ostatným osobám oprávneným prenajímateľom vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly, opravy, údržby, obnovy, odskúšania nebytových priestorov, technických prostriedkov alebo iného technického, mechanického alebo súvisiaceho vybavenia patriaceho prenajímateľovi, ktoré sa v nich nachádza. Osoby uplatňujúce takéto práva sú povinné konať primeraným spôsobom. V prípade núdze platí, že prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov kedykoľvek, a to aj v neprítomnosti nájomcu.
2. Nájomca je taktiež povinný dať kópie všetkých kľúčov od nebytových priestorov prenajímateľovi. V prípade výmeny kľúčov a zámkov v nebytových priestoroch je nájomca povinný bezodkladne odovzdať kópie nových kľúčov prenajímateľovi. Prenajímateľ je oprávnený použiť kľúče za účelom vstupu do nebytových priestorov v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Ak nájomca neposkytne prenajímateľovi kľúče tak ako je stanovené v tomto článku, prenajímateľ bude oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov pre účely tejto zmluvy použitím sily; t.j. vniknúť do nebytových priestorov. Za škodu spôsobenú vniknutím prenajímateľa do nebytových priestorov za použitia sily v plnej miere zodpovedá nájomca.

Článok VIII. ÚPRAVY PREDMETU NÁJMU

1. Nájomca je oprávnený vykonať v predmete nájmu dočasné alebo trvalé stavebné úpravy, zmeny, inštalácie, vylepšenia, konečné úpravy a vybavenie, rekonštrukcie alebo iné fyzické úpravy nebytových priestorov alebo v nebytových priestoroch (ďalej ako „**Úpravy**“) len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Všetky náklady na prípadné Úpravy znáša nájomca.
2. V prípade, ak sa nájomca rozhodne vykonať Úpravy nebytových priestorov, nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi úplnú projektovú dokumentáciu, zahŕňajúcu príslušenstvo, vybavenie zamýšľaných Úprav prenajímateľovi na schválenie. Nájomca je povinný na vlastné náklady získať všetky potrebné povolenia, schválenia alebo iné právne požiadavky potrebné na vykonanie Úprav zo strany nájomcu. Pri realizácii Úprav nebytových priestorov je nájomca povinný dodržiavať platné Slovenské technické normy (STN) a Európske normy (EN), náležitú stavebnú a montážnu prax, rozhodnutia, povolenia,

odporúčania a posudky vydané príslušnými orgánmi verejnej správy, všetky ustanovenia tejto zmluvy týkajúce sa Úprav, dokumentáciu k Úpravám schválenú prenajímateľom.

3. Nájomca v žiadnom prípade nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním Úprav, bez ohľadu na to, či uskutočnené Úpravy boli schválené alebo akceptované prenajímateľom, a to ani po skončení nájmu. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po uplynutí doby nájmu je nájomca povinný na svoje vlastné náklady uviesť nebytové priestory do stavu, v akom boli ku dňu odovzdania nebytových priestorov, pokiaľ sa zmluvy strany nedohodnú inak.
4. Nájomca je povinný odškodniť Prenajímateľa za všetku škodu spôsobenú v súvislosti s vykonávaním Úprav v Priestoroch.

Článok IX . ZMLUVNÉ POKUTY

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia záväzku nájomcu zaplatiť riadne a včas nájomné alebo platbu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu za ten ktorý mesiac vo výške **5%** (slovom päť percent) z dohodnutej sumy mesačného nájomného osobitne za každú omeškanú platbu nájomného, platby za služby spojené s nájmom.
2. V prípade ak Nájomca poruší ktorúkoľvek z nasledovných povinností vyplývajúcich zo zmluvy:
 - a) nedať nebytové priestory do podnájmu alebo nepreviesť, priamo alebo nepriamo alebo akýmkoľvek spôsobom nezdieľať užívanie nebytových priestorov alebo akejkoľvek ich časti bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - b) nevykonávať Úpravy bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa,
 - c) nevnášať do Priestorov a/alebo Polyfunkčnej budovy nebezpečné materiály alebo látky, alebo čokoľvek čo by rušilo alebo poškodzovalo prenajímateľa alebo nájomcov Polyfunkčnej budovy;
 - d) dodržiavať Prevádzkový čas budovy, ako je uvedené v tejto zmluve;
 - e) dodržiavať zákaz fajčenia v Polyfunkčnej budove alebo
 - f) užívať predmet nájmu len na Povoľené užívanie.je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške **100,00 Eur** (slovom: sto eur) za každý prípad porušenia vyššie uvedených povinností.
3. Zmluvné strany sa týmto dohodli a vyhlasujú, že výška akejkoľvek zmluvnej pokuty uvedenej v tejto zmluve je primeraná za všetkých okolností. Zaplatenie akejkoľvek zmluvnej pokuty(út) nemá vplyv na právo prenajímateľa na náhrady škody (v plnom rozsahu), ani právo zmluvnej strany na vypovedanie alebo odstúpenie od zmluvy. Akákoľvek zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy bude zaplatená do pätnástich (10) dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty nájomcovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Článok X. ZÁNIK NÁJMU

1. Táto nájomná zmluva môže byť ukončená iba:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v takejto dohode;
 - b) uplynutím doby nájmu podľa čl. III tejto zmluvy;
 - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu; alebo
 - d) odstúpením zo strany prenajímateľa.
2. **Vypovedanie:**
 - 2.1. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto nájomnú zmluvu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v Zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a to na základe písomnej výpovede doručenej nájomcovi.
 - 2.2. Nájomca je oprávnený vypovedať túto Nájomnú zmluvu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v Zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a to na základe písomnej výpovede doručenej Prenajímateľovi.
 - 2.3. Výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca bezprostredne nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Akékoľvek finančné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi a akékoľvek iné povinnosti podľa tejto zmluvy, ostávajú platné a účinné aj po skončení tejto zmluvy a finančné záväzky sa stávajú splatnými ku dňu skončenia tejto zmluvy.
 - 2.4. V prípade neschválenia priestoru Regionálnym úradom verejného zdravotníctva pre účely, na ktoré sa priestor prenajíma, Nájomca je oprávnený ukončiť nájomný vzťah okamžite bez výpovednej lehoty a Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi uhradenú na zábezpeku, prípadne úhradu za nájom.
 - 2.5. Nájomca nie je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodu zmeny vlastníka budovy a/alebo predmetu nájmu z dôvodu zmeny v osobe prenajímateľa. Nájomca výslovne súhlasí s týmto ustanovením. Preto je výslovne dohodnuté medzi zmluvnými stranami, že ustanovenie §680 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších ustanovení, sa na účely tejto Nájomnej zmluvy nepoužije a jeho použitie sa vylučuje.
3. **Právo Prenajímateľa na odstúpenie:**
 - 3.1. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy dorúčením písomného oznámenia o odstúpení Nájomcovi, a to na základe akéhokoľvek z nasledovných dôvodov:

- (a) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prevedie svoje práva a/alebo záväzky z tejto nájomnej zmluvy na tretiu osobu a/alebo nájomca dá do podnájmu nebytové priestory tretej osobe, a/alebo nájomca inak poruší príslušné články tejto zmluvy;
 - (b) nájomca neposkytne Zábezpeku v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy;
 - (c) je podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie na majetok nájomcu, alebo je vydané uznesenie o začatí konkurzu alebo začatí reštrukturalizácie na majetok nájomcu; alebo je vydané uznesenie o vyhlásení konkurzu alebo reštrukturalizácie; alebo súd zamietne návrh na vyhlásenie konkurzu alebo zastaví konkurzné konanie pre nedostatok majetku nájomcu; alebo je ustanovený správca, predbežný správca, alebo likvidátor nájomcu; alebo je prijaté alebo vydané uznesenie o zrušení osoby nájomcu, povinné alebo dobrovoľné;
 - (d) nájomca poruší akúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy týkajúcu sa Povoleného užívania;
 - (e) nájomca ignoruje alebo porušuje príslušné výzvy alebo pokyny vydané Prenajímateľom v prípade neplnenia povinností podľa tejto zmluvy nájomcom;
 - (f) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykoná akékoľvek Úpravy v predmete nájmu a/alebo Nájomca poruší a nedodrží ustanovenia stanovené v tejto zmluve vo vzťahu k Úpravám;
 - (g) Nájomca je v omeškaní s platbou akejkoľvek sumy podľa tejto Nájomnej zmluvy dlhšie ako tridsať (30) dní; alebo
 - (h) Nájomca poruší akúkoľvek svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto Nájomnej zmluvy a toto porušenie nenapraví ani v lehote štrnástich (14) dní nasledujúcej po prijatí žiadosti Prenajímateľa o nápravu,
- 3.2. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy na základe dôvodov uvedených vyššie doručením písomného oznámenia o odstúpení, ktoré je účinné tretím (3) dňom nasledujúcim od doručenia takéhoto oznámenia Nájomcovi.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli že ustanovenia § 345 až 354 a §356 až 357 Obchodného zákonníka, § 679 (1) Občianskeho zákonníka a § 14 Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov sa na právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy nevzťahujú, ak nie je v tejto zmluve výslovne alebo nepriamo uvedené inak.
- 3.4. S ohľadom na ukončenie tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov sa nebude aplikovať na právne vzťahy vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu uvoľniť predmet nájmu, odborným spôsobom odstrániť akékoľvek ním spôsobené škody na predmete nájmu alebo vrátiť predmet nájmu vrátane vnútorného vybavenia a zariadenia upratovaný a vyčistený, a to tak, aby v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že tak nájomca neurobí, prenajímateľ oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov, odstrániť a uskladiť všetok majetok nepatriaci prenajímateľovi nachádzajúci sa v predmete nájmu na náklady a riziko nájomcu. Prenajímateľ je taktiež oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške **100,00 Eur** (slovom: sto eur) za každý začatý deň porušenia uvedenej povinnosti. Ak nájomca neprevezme vyššie uvedený majetok od prenajímateľa ani do 15 dní po uplynutí posledného dňa doby nájmu, zmluvné strany súhlasia, že prenajímateľ sa bezodplatne stáva výhradným vlastníkom tohto majetku uplynutím 15 dňa po uplynutí posledného dňa doby nájmu.
5. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi ochranu a odškodniť prenajímateľa za akúkoľvek zodpovednosť prenajímateľa voči tretej strane, ktorej majetok (ktorý sa nachádza v priestoroch tak ako je uvedené vyššie) bol odstránený prenajímateľom omylom v dobrej viere (ktorá bude prezumovaná pokiaľ sa nepreukáže opak), že takýto majetok patril nájomcovi a podliehal zaobchádzaniu podľa tohto článku. Tento článok platí aj po uplynutí doby nájmu alebo predčasnom ukončení tejto Zmluvy.
6. Prenajímateľ oznámi nájomcovi dátum vrátenia predmetu nájmu. Pri vrátení predmetu nájmu a kľúčov podpíšu zmluvné strany preberací protokol. Preberací protokol bude pre nájomcu záväzný, aj keď sa nezúčastní vrátenia predmetu nájmu.

Článok XI . ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom všetku potrebnú súčinnosť pri realizácii práv a povinností vyplývajúcich z obsahu tejto zmluvy a dohodli sa , že prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť zo zmluvy alebo v súvislosti s ňou, budú riešené dohodou. Uplatňovanie práv zo zmluvy cestou súdneho konania je možné až po tom, ak by v jednotlivom spornom prípade nedošlo k dohode v lehote 10 dní od uplatnenia práva oprávnenou stranou.
2. Bez toho, aby boli dotknuté akékoľvek iné práva alebo nároky prenajímateľa, ak nájomca nezaplatí akúkoľvek sumu splatnú prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa §369a Obchodného zákonníka.
3. Nájomca nie je oprávnený započítvať si žiadne svoje nároky voči prenajímateľovi voči platbám prenajímateľovi, ktoré sú platené podľa tejto zmluvy.
4. Všetky písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené, pokiaľ boli prevzaté adresátom. Za doručené sa považujú aj písomnosti, ktoré boli odoslané na adresu účastníka uvedenú v záhlaví, avšak ich prevzatie bolo odmietnuté, alebo neboli prevzaté v odbernej lehote. Dňom doručenia je deň odmietnutia prevziať písomnosť, príp. 3 deň odo dňa uloženia zásielky na pošte, pokiaľ sa zásielka vrátila odosielateľovi.
5. Rozsah ostatných zmluvou neupravených práv a povinností prenajímateľa a nájomcu k predmetu nájmu sa spravuje ustanoveniami zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany môžu meniť a dopĺňať obsah tejto zmluvy výlučne formou obojstranne odsúhlasených písomných, datovaných a oboma zmluvnými stranami podpísaných dodatkov.
7. V prípade, ak by sa v dôsledku zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia súdu alebo z akýchkoľvek iných dôvodov stalo niektoré ustanovenie zmluvy neplatným alebo neúčinným, neznamená to neplatnosť zmluvy ako takej. Neplatné alebo neúčinné ustanovenie sa automaticky nahrádza znením podľa právnej úpravy a zmluvné strany o tomto uzatvoria bez zbytočného odkladu príslušný dodatok zmluvy.

8. V prípade zániku niektorej zmluvnej strany s právnym nástupníctvom prechádzajú jej práva a povinnosti z tejto zmluvy na jej právneho nástupcu. Ak počas platnosti a účinnosti zmluvy prenajímateľ predá nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory tvoriace predmet nájmu, prechádzajú jeho práva a povinnosti z tejto zmluvy na nového vlastníka nehnuteľnosti.
9. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni, omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Ich zmluvná voľnosť v čase jej podpisu nie je ničím obmedzená. Obsahu zmluvy rozumejú a na znak súhlasu s ňou a vôle byť ňou viazaní ju podpisujú.
11. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých nájomca prevezme 3 exempláre a prenajímateľ 1 exemplár po jej podpise.

V Bratislave dňa :

Za prenajímateľa:

.....
Ing. Tomáš Schmidt – člen predstavenstva
MTI a.s.

Za nájomcu :

.....
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA - predseda
Bratislavský samosprávny kraj

Prílohy :

1. List vlastníctva číslo 4429 – fotokópia,
2. Plán objektu s vyznačením predmetu nájmu,
3. Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov,
4. Výpisy z obchodného registra prenajímateľa,