

**Všeobecné podmienky nájmu v budove TKB na L.Svobodu 2674/1
v Poprade spoločnosti TKB Poprad s. r. o.**

**I.
Definícia pojmov**

Pokiaľ nie je z kontextu týchto podmienok zrejmé niečo iné, majú v týchto Všeobecných zmluvných podmienkach a ich prílohách nasledovné výrazy tento význam:

Budova:	stavba súpisné číslo 2674 zapísaná na liste vlastníctva č. 53 pre katastrálne územie Poprad
Nájomca:	fyzická alebo právnická osoba, ktoré vstúpila do nájomného pomeru so spoločnosťou TKB Poprad s. r. o., a to uzavretím zmluvy o podnájme nebytových priestorov
Predmet nájmu:	nebytový priestor, ktorých sa nachádza v stavbe súpisné číslo 2674 postavenej na pozemku parcely registra „C“ parcelné číslo č. 3008/1 zapísanej na liste vlastníctva č. 53 pre katastrálne územie Poprad, a ktorý je bližšie definovaný v bode 1.1. zmluvy o podnájme nebytových priestorov
Prenajímateľ:	spoločnosť TKB Poprad s. r. o. , so sídlom Ludvíka Svobodu 2674/1, 058 01 Poprad, IČO: 52 169 979
Prevádzkový poriadok:	Prevádzkový poriadok zverejnený na webových stránkach Prenajímateľa www.modrapp.sk
Spoločné priestory:	spoločné priestory v Budove (chodby, schodišťa a podobne)
Súvisiace plochy:	príľahlý pozemok k Budove vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa
Zmluva:	zmluva o podnájme nebytových priestorov predmetom ktorej je nájom nebytového priestoru v stavbe súpisné číslo 2674 postavenej na pozemku parcely registra „C“ parcelné číslo č. 3008/1 zapísanej na liste vlastníctva č. 53 pre katastrálne územie Poprad.

Zmluvné podmienky:	Všeobecné podmienky nájmu v budove TKB na L. Svobodu 2674/1 v Poprade spoločnosti TKB Poprad s. r. O.
Zmluvné strany:	spoločné označenie pre Prenajímateľa a Nájomcu

II.

Úvodné ustanovenia

- 2.1. Pokiaľ medzi Zmluvnými stranami neboli v Zmluve dohodnuté iné podmienky, upravujú tieto zmluvné podmienky vydané v súlade s ustanoveniami Obchodného zákonníka nájomný pomer medzi Zmluvnými stranami. Zmluvné podmienky sú neoddeliteľnou súčasťou každej Zmluvy, v ktorej Nájomca potvrdzuje svoj súhlas s ich znením.
- 2.2. V prípade, že Zmluvné strany uzatvoria Zmluvu, v ktorej si dohodnú podmienky odlišné od Zmluvných podmienok, budú ustanovenia Zmluvy mať prednosť pred Zmluvnými podmienkami.

III.

Technický stav Nebytového priestoru

- 3.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dojednané užívanie, udržiavať ho v takomto stave a zabezpečiť riadne poskytovanie služieb v súvislosti s jeho nájmom, s cieľom zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu a Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že Predmet nájmu v takomto stave preberá.
- 3.2. Nájomca môže vykonávať zmeny v Predmete nájmu, najmä stavebné a iné úpravy (interiérové úpravy Predmetu nájmu - fit out), len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a v prípade potreby aj príslušného stavebného úradu a na vlastné náklady, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Úpravy obstarané Nájomcom na jeho náklady zostávajú po dobu nájmu vo vlastníctve Nájomcu. Nájomca je povinný tieto po skončení nájmu odstrániť a odovzdať Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Demontáž vykonaných úprav na Predmete nájmu vykoná Nájomca na vlastné náklady najneskôr do dňa skončenia nájmu, pričom ak Nájomca demontáž v tejto lehote nevykoná, je Prenajímateľ oprávnený vykonať ju na náklady Nájomcu, čím nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody. K udeleniu súhlasu s vykonaním zmien v Predmete nájmu musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať projekty a presné špecifikácie potvrdené autorizovaným architektom alebo stavebným inžinierom a tieto musia zodpovedať príslušným technickým

normám a právnym predpisom. Súhlas Prenajímateľa s úpravami Predmetu nájmu podľa tohto odseku nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad úprav s príslušnými technickými normami a/alebo právnymi predpismi. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) takýchto úprav v celom rozsahu zabezpečuje Nájomca a to bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady. Dojednaním v tomto bode sú vylúčené akékoľvek nároky Nájomcu na úhradu nákladov spojených so zmenou Predmetu nájmu, ako aj akékoľvek nároky Nájomcu voči Prenajímateľovi na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu.

- 3.3. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi plány a opis zamýšľaných zmien v Predmete nájmu, ktoré vykoná na vlastné náklady, pričom Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi svoje stanovisko k ich obsahu do 15 pracovných dní od ich doručenia.
- 3.4. Ak Nájomca začne prestavby v Predmete nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa alebo v rozpore so schválenou dokumentáciou alebo s touto Zmluvou, Nájomca je povinný ukončiť takéto práce a na vlastné náklady uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, ibaže by Prenajímateľ tieto práce dodatočne písomne povolil; ostatné nároky Prenajímateľa zostávajú zachované. Porušenie tohto záväzku je dôvodom na odstúpenie od Zmluvy zo strany Prenajímateľa.
- 3.5. Nájomca berie na vedomie, že v opodstatnených prípadoch môže Prenajímateľ vykonať prestavby na Predmete nájmu, bez toho, aby došlo k zásadnej zmene Predmetu nájmu, a to bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu. Nájomca musí v takomto prípade umožniť Prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu a nesmie postup prác zdržiavať alebo obmedzovať, pokiaľ o stavebných prácach bol informovaný aspoň 30 dní pred ich začiatkom.
- 3.6. Zmluvné strany sa zaväzujú vykonávať stavebné práce v Predmete nájmu tak, aby žiadni užívatelia alebo návštevníci Budovy neboli neprimerane rušení alebo obmedzovaní hlukom, prachom, vibráciami, zápachom alebo inými negatívnymi pôsobeniami.
- 3.7. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, zmeny a ošetrovanie technologických zariadení a rozvodných systémov Budovy (mechanické, elektrické, kúrenárske, vzduchotechnické, a iné systémy). Z toho vylúčené sú všetky časti alebo stavebné zariadenia v Predmete nájmu s výnimkou automatických posuvných dverí a požiarnych hlásičov. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv a doplnení, ktoré má vykonať Prenajímateľ; zároveň je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú; Nájomca zároveň stráca nároky (napr. na zľavu z Nájomného), ktoré by mu inak patrili za obmedzenie užívania Nebytových priestorov. Nájomca sa zaväzuje pri údržbárskych a opravárenských prácach spolupôsobiť a strpieť obmedzenia využitia Predmetu nájmu v nevyhnutnej miere. Ak potreba údržby, opráv, zmien alebo ošetrovania vznikla protiprávnym konaním zo strany Nájomcu, jeho zanedbaním alebo neodbornými alebo neoprávnenými zásahmi, ide táto údržba,

opravy, zmeny alebo ošetrovanie na náklady Nájomcu; Nájomca zodpovedá aj za konanie svojich podnájomcov, návštevníkov, dodávateľov, iných osôb, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu (ako aj v Budove) s jeho súhlasom alebo vedomím, ako aj iných osôb, ktorým Nájomca pri vynaložení odbornej starostlivosti nezabránil v takomto konaní.

- 3.8.** Náklady na prevádzku Predmetu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržiavaním, hradí výlučne Nájomca. Pre výklad obvyklého udržiavania sa použijú pojmy drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady tak, ako ich vymedzujú ustanovenia Vyhlášky č. 87/1995 Z. z., § 5 až § 9 s tým, že suma uvedená v ust. § 5 ods. 2 na základe dohody zmluvných strán neprevýši 200,- € za jednu opravu. V prípade, ak Nájomca nezabezpečí potrebné údržbárske alebo opravárenské práce bez zbytočného odkladu, je Prenajímateľ oprávnený (avšak nie povinný) zabezpečiť ich vykonanie sám na náklady Nájomcu; porušením tejto povinnosti Nájomcu vznikne Prenajímateľovi okrem nároku na náhradu vynaložených nákladov aj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške rovnajúcej sa 20 percentám predmetných nákladov, čím nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody v žiadnom rozsahu.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1.** Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu, Spoločné priestory a Súvisiace plochy v súlade s Prevádzkovým poriadkom, platnými všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi, pokynmi zodpovedného pracovníka Prenajímateľa alebo inými pravidlami alebo predpismi Prenajímateľa oznámenými Nájomcovi, a to tak, aby nevznikla škoda a nesmie skladovať ani používať látky, 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 striktne dodržiavané i zo strany tretích osôb, ktoré sa budú zdržiavať v Predmete nájmu pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho vedomím. Prenajímateľ je oprávnený podľa vlastného uváženia Prevádzkový poriadok alebo vnútorné pravidlá a predpisy Prenajímateľa priebežne meniť o čom Nájomcu v primeranej lehote informuje.
- 4.2.** Nájomca na vlastné náklady zabezpečí dodržiavanie predpisov protipožiarnej ochrany, v zmysle zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarňmi v znení neskorších predpisov v Predmete nájmu a zaväzuje sa zabezpečiť všetky úlohy a opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca je povinný zabezpečiť a plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle zákona č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti práce a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.
- 4.3.** Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase

nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.

- 4.4. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu, na Budove (vrátane Súvisiacich plôch a Spoločných priestorov) ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu alebo v Budove pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho vedomím. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody spôsobené na Predmete nájmu jeho vlastnou činnosťou a činnosťou osôb nachádzajúcich sa so súhlasom Nájomcu v Predmete nájmu.
- 4.5. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, odcudzenie, zničenie alebo stratu majetku Nájomcu vneseného do Predmetu nájmu ani za škody spôsobené prevádzkou Nájomcu a tento majetok ako aj zodpovednosť z prevádzky svojej činnosti si Nájomca poistí na vlastné náklady.
- 4.6. Prenajímateľ je počas trvania Doby nájmu oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu za prítomnosti Nájomcu. Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa umožniť prehliadku Predmetu nájmu podľa predchádzajúcej vety, a to najneskôr do 24 hodín od požiadania Prenajímateľa. V prípade, ak Nájomca neumožní vykonanie takejto prehliadky podľa vyššie uvedeného, je Prenajímateľ oprávnený vykonať takúto prehliadku použitím náhradných kľúčov bez prítomnosti Nájomcu, pričom Prenajímateľ v takom prípade nezodpovedá za prípadné spôsobené škody.
- 4.7. Nájomca je povinný do 30 minút, v odôvodnených prípadoch aj v kratšej lehote, od vyrozumenia Prenajímateľom alebo ním poverenou osobou o vzniku havárie v Budove umožniť Prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam (rozvodom, plynu, elektrine a pod.) tvoriacim súčasť Budovy. Inak je Prenajímateľ v nevyhnutnom rozsahu oprávnený použiť náhradný kľúč alebo inak vstúpiť do Budovy alebo do Predmetu nájmu; uvedené platí i v prípade, ak nie je možné včas vyrozumieť Nájomcu a hrozí nebezpečenstvo z omeškania alebo nebezpečenstvo vzniku škody na Budove, Predmete nájmu, Spoločných priestoroch alebo Súvisiacich plochách.
- 4.8. Nájomca je povinný vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov podľa príslušnej normy s následným bezodkladným odstránením prípadných závad.
- 4.9. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do faktického užívania (bez ohľadu na existenciu alebo neexistenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania) ďalším fyzickým alebo právnickým osobám.
- 4.10. Nájomca má právo na zľavu z Nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol Predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov uvedených v tejto Zmluve. Nárok na odpustenie Nájomného za dobu, kedy Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu alebo jeho časť, alebo nárok na poskytnutie zľavy musí byť uplatnený u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu.
- 4.11. V prípade, že Nájomca počas Doby nájmu, s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu

Predmetu nájmu, súhlasí Prenajímateľ s tým, aby si Nájomca počas trvania nájmu uplatňoval príslušné účtovné odpisy vo svojom účtovníctve.

- 4.12. Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítať svoje pohľadávky proti pohľadávkam Prenajímateľa z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou. Zmluvné strany vylučujú možnosť postúpiť akúkoľvek pohľadávku Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 4.13. V prípade, že Nájomca stratí kľúče, ktoré mu boli odovzdané, bude znášať náklady na vyhotovenie nových kľúčov. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi stratu kľúča, ktorý mu bol odovzdaný, hneď ako to zistí, najneskôr však v lehote do 24 hodín. Za škody, ktoré vzniknú z porušenia oznamovacej povinnosti pri strate kľúča zodpovedá Nájomca. Nájomca je povinný po ukončení nájomného vzťahu vrátiť Prenajímateľovi bezodkladne všetky kľúče.
- 4.14. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby on, jeho zamestnanci, zákazníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri využívali parkoviská Súvisiacich plôch určené výlučne pre tieto účely a nie pre návštevníkov Budovy. Nájomca odovzdá Prenajímateľovi pri uzatvorení Zmluvy zoznam vozidiel Nájomcu a svojich zamestnancov a bude tento permanentne aktualizovať. V prípade neoprávneného parkovania Nájomcu alebo osôb uvedených v prvej vete bude Prenajímateľ oprávnený nechať odtrhnúť predmetné vozidlá, a to na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu, s čím Nájomca súhlasí.
- 4.15. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na steny, stropy alebo iné miesta Predmetu nájmu žiadne zariadenia, prístavby alebo výbavu, ktorá by predstavovala neprimeranú alebo neobvyklú záťaž alebo záťaž, ktorá by mohla spôsobiť škodu na Predmete nájmu, Budove alebo Spoločných priestoroch. Nájomca môže zaťažiť podlahu v Predmete nájmu maximálne do 1000kg/m². Ťažké predmety (ako trezory, strojné zariadenia, atď.) je oprávnený umiestniť do Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 4.16. Nájomca je oprávnený s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa umiestniť na Predmete nájmu a Budove osvetlené reklamné zariadenie a iné reklamné zariadenia v rozsahu takto udeleného písomného súhlasu.
- 4.17. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby bol Predmet nájmu vždy schopný riadnej prevádzky (čistota a poriadok, osvetlenie, kúrenie a chladenie, atď.).
- 4.18. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený postúpiť, previesť ani založiť svoje práva a povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu.
- 4.19. Nájomca je povinný strpieť zabezpečovacie postúpenie alebo založenie pohľadávok Prenajímateľa z tejto Zmluvy v prospech jeho veriteľov.
- 4.20. Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie súvisiace s týmto nájomným vzťahom budú využívať výlučne pre účely uzatvorenia a plnenia tejto Zmluvy. Povinnosť Zmluvných strán zachovávať mlčanlivosť bude trvať aj po ukončení tejto Zmluvy.

V. Skončenie nájmu

5.1. Nájom podľa Zmluvy zaniká:

- a) v prípade, ak bol nájom v Zmluve dojednaný na dobu určitú, uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo výpoveďou podľa bodu 5.2 a 5.3 Zmluvných podmienok alebo z iného dôvodu výslovne uvedeného v týchto Zmluvných podmienkach alebo v Zmluve,
- b) v prípade, ak bol nájom podľa tejto Zmluvy dojednaný na dobu neurčitú, výpoveďou podľa bodu 5.4 Zmluvných podmienok alebo z iného dôvodu výslovne uvedeného v týchto Zmluvných podmienkach alebo v Zmluve,
- c) odstúpením Prenajímateľa z dôvodov uvedených v týchto Zmluvných podmienkach alebo v Zmluve alebo v zákone,
- b) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- c) zánikom Predmetu nájmu,
- d) zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu, ak bola nájomcom právnická osoba,
- e) smrťou Nájomcu.

5.2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu, ak bola uzavretá na dobu určitú, pred uplynutím dojednanej Doby nájmu, ak:

- a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
- b) Nájomca viac ako 30 dní mešká s platením Nájomného alebo iných platieb podľa tejto Zmluvy (čo i len čiastočne),
- c) Nájomca alebo osoby, ktoré užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení Budovy alebo o zmenách Budovy, čo bráni užívať Predmet nájmu,
- e) Nájomca prenechá Predmetu nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do faktického užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
- f) Nájomca nebude akceptovať zvýšenie paušálu alebo zvýšenie nájomného a paušálu uvedeného v Zmluve.

5.3. Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu, ak bola uzavretá na dobu určitú, pred uplynutím dojednanej Doby nájmu, ak:

- a) Prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie za účelom dohodnutým v tejto Zmluve,
- b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie a Prenajímateľ tento stav nenapraví v primeranej lehote po písomnom upozornení a výzve Nájomcu,
- c) z dôvodu uvedeného v ust. § 9 ods. 3 písm. a) zák. č. 116/1990 Z. z.

5.4. Ak bol nájom podľa tejto Zmluvy dojednaný na dobu neurčitú, sú Prenajímateľ i Nájomca oprávnení vypovedať Zmluvu písomne bez udania dôvodu.

- 5.5.** Ak v Zmluve nie je uvedené inak, výpovedná lehota pre obidve zmluvné strany je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade podľa bodu 5.2. písm. b) tohto článku je výpovedná lehota 15 dní.
- 5.6.** Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, že:
- a) voči Nájomcovi bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo na majetok Nájomcu bol vyhlásený konkurz alebo bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu pre nedostatok majetku,
 - b) príslušný súd rozhodol o zrušení Nájomcu, resp. Nájomca alebo príslušný orgán Nájomcu rozhodol o zrušení Nájomcu s alebo bez likvidácie,
 - c) dôjde k zlúčeniu alebo splynutiu Nájomcu s inou osobou, alebo k rozdeleniu Nájomcu,
 - e) dôjde k prevodu majetkovej účasti Nájomcu (ktorú má v Nájomcovi spoločník/akcionár) na tretiu osobu,
 - f) Nájomca prevedie svoj podnik alebo časť na inú osobu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa,
 - g) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal,
 - h) ak Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva Predmet nájmu alebo ak trpí užívanie Predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda,
 - i) tak ustanovuje Zmluva alebo zákon.
- 5.7.** V prípade odstúpenia Prenajímateľa od Zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že Zmluva sa zruší s účinkami ex nunc, t.j. ku dňu doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa o odstúpení od tejto Zmluvy Nájomcovi. K odstúpeniu Prenajímateľa od tejto Zmluvy sa pritom nevyžaduje predchádzajúce upozornenie. Práva a povinnosti zmluvných strán vzniknuté do účinnosti odstúpenia nie sú odstúpením od Zmluvy dotknuté (t.j. ani poskytnuté plnenia sa nevracajú) a trvajú naďalej. Odstúpením od Zmluvy ďalej nezaniká najmä právo Prenajímateľa uplatniť si voči Nájomcovi bankové záruky, kauciu, nárok na náhradu škody, zmluvnú pokutu, prípadne ďalšie nároky vzniknuté Prenajímateľovi na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou.
- 5.8.** Zmluvné strany vylučujú aplikáciu § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka; nájom Nebytových priestorov sa podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka neobnovuje.
- 5.9.** Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak nebude medzi Nájomcom a Prenajímateľom dohodnuté inak. Odovzdanie Predmetu nájmu sa vykoná podpísaním „Odovzdávacieho protokolu“ oboch zmluvných strán, ktorého jedno vyhotovenie dostane Prenajímateľ a jedno Nájomca. Splnenie povinnosti vrátiť Predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnené, ak Nájomca súčasne vráti kľúče od Predmetu nájmu a Prenajímateľ prevezme písomným protokolom Predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu Nájomca. Ak Nájomca

neodovzdá Predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a Prenajímateľ bude musieť Predmet nájmu komisionálne násilne otvoriť, za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť Nájomca. Prenajímateľ je oprávnený v takomto prípade majetok Nájomcu na náklady Nájomcu podľa povahy veci uskladniť. Nájomca je povinný do 15 dní po skončení nájmu nahradiť Prenajímateľovi všetky škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania Predmetu nájmu na základe špecifikácie škôd Prenajímateľom.

- 5.10.** V prípade omeškania Nájomcu s vypratáním a vrátením Predmetu nájmu po skončení platnosti tejto Zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku denného Nájomného (bez príslušnej dane z pridanej hodnoty), vypočítaného z Nájomného platného v posledný mesiac trvania tejto Zmluvy bez dane z pridanej hodnoty (avšak bez zohľadnenia prípadných zľav alebo iných úľav), a to za každý deň takéhoto omeškania bez ohľadu na dôvody vzniku či trvania takého omeškania, resp. bez ohľadu na skutočnosť či Predmet nájmu počas tohto omeškania Nájomca skutočne užíval; právo na náhradu škody nie je touto zmluvnou pokutou dotknuté v žiadnom rozsahu.
- 5.11.** Zánikom tohto hlavného nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy zanikajú aj všetky prípadné podnájomné vzťahy uzavreté na jej základe medzi Nájomcom a jeho podnájomcami.

VI. Doručovanie

- 6.1.** Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky, vzdanie sa práv a iné doplnky vzťahujúce sa Zmluve musia mať písomnú formu a môžu sa uskutočniť ktorýmkoľvek z ďalej uvedených spôsobov: a) osobným doručením alebo b) doručením písomného oznámenia prostredníctvom poštového podniku alebo c) elektronickým doručením, s výnimkou úkonov spojených so zánikom nájomného vzťahu.
- 6.2.** Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany alebo v prípade elektronického doručovania na e-mailovú adresu, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla alebo e-mailová adresa touto zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane písomne oznámená. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si oznamovať zmenu adresy sídla a e-mailovej adresy bez zbytočného odkladu. Každá zmluvná strana je však vždy oprávnená uskutočniť doručenie na adresu, ktorá je ako sídlo zapísaná v obchodnom registri alebo inom obdobnom registri; za takúto adresu sa považuje aj adresa, ktorá prestala byť sídlom zmluvnej menej ako 14 dní od odoslania zásielky druhou zmluvnou stranou, ibaže zmluvná strana, ktorej sa doručuje oznámi druhej zmluvnej strane zmenu tohto sídla pred odoslaním danej zásielky.
- 6.3.** Za deň doručenia zásielky odoslanej na adresu podľa odseku 2 tohto článku sa považuje:

- a) v prípade osobného doručenia – deň jej osobného prevzatia; osobné prevzatie je povinná zmluvná strana druhej zmluvnej strane písomne potvrdiť;
- b) v prípade, ak zásielka nebude prevzatá v odbernej lehote alebo bude prevzatá v odbernej lehote – deň uloženia zásielky na pošte;
- c) ak adresát odoprie prijať zásielku – deň odopretia prijatia zásielky (bez ohľadu na to, či bol na túto skutočnosť poučený);
- d) ak sa zásielka vráti ako nedoručená z iného dôvodu – deň, kedy bol uskutočnený prvý pokus o doručenie; uvedené neplatí, ak sa zásielka doručuje poštovým podnikom, ktorý neumožňuje uloženie zásielky v prípade neprítomnosti adresáta;
- e) v prípade elektronického doručovania deň preukázateľného odoslania e-mailu vrátane príloh na e-mailovú adresu druhej zmluvnej strany podľa odseku 2.

V Poprade dňa 18. októbra 2024

TKB Poprad s. r. o.

Ing. Mikuláš Bobák, CSc.	František Závacký
konateľ	konateľ