





Bližšie umiestnenie predmetu nájmu je uvedené v nákrese pôdorysu v Prílohe č.3., ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Pôdorys objektu vyhotoví prenajímateľ a nájomca potvrdí uvedené skutočnosti svojim podpisom na tomto pôdoryse.

- 1.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy a obmedzenia, a že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel.
- 1.4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu ku dňu podpisu zmluvy a vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na riadne užívanie.
- 1.5. Technický stav predmetu nájmu ku dňu jeho prevzatia do užívania nájomcom zmluvné strany uvedú v protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorého vzor tvorí súčasť tejto zmluvy ako Príloha č. 4. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu protokol, v ktorom budú uvedené najmä tieto skutočnosti:
  - a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania a zoznam zabudovaných zariadení vrátane dokumentácie (revízne správy atď.),
  - b) potvrdenie o odovzdaní kľúčov od predmetu nájmu nájomcovi a kariet k elektronickému zabezpečovaciemu, požiarnemu a prístupovému systému (ďalej len "EZPPS") ak je tento v čase podpisu tejto zmluvy v prevádzke,
  - c) stav jednotlivých osobitných meračov (ak také k priestoru prináležia),
  - d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie budú zmluvné strany vyžadovať počas spisovania protokolu,
  - e) dátum a miesto spísania protokolu a podpisy nájomcu a poverených zástupcov prenajímateľa.
- 1.6. V protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany zároveň uvedú všetky nedostatky, ktoré by prípadne mohli brániť účelnému užívaniu predmetu nájmu.
- 1.7. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, aby po podpísaní tejto zmluvy najneskôr v lehote 3 (troch) pracovných dní prevzal predmet nájmu do užívania v stave dohodnutom medzi zmluvnými stranami.

## 2. DOBA NÁJMU

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva sa uzatvára na dobu určitú piatich rokov a to od 1.3.2017a končí sa 28.2.2022.
- 2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu uvedená v bode 2.1. a táto zmluva sa za rovnakých podmienok automaticky predlžuje o rovnakú dobu, ako je uvedená v bode 2.1. ak prenajímateľ alebo nájomca písomne nepožiadajú o ukončenie nájmu 60 dní pred ukončením doby nájmu uvedenej v bode 2.1.

## 3. ÚHRADA ZA NÁJOM A ÚHRADA ZA POSKYTOVANIE SLUŽIEB

Úhrada za nájom a úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu sú v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení dohodnuté zmluvnými stranami takto:

- 3.1. Úhrada za nájom za celý predmet nájmu čini 583,- EUR (päťstoosemdesiattri euro) mesačne (3,-Eur/m2/mesiac) čo ročne predstavuje sumu 6996,- EUR (šesťtisícdeväťstodeväťdesiat šesť euro). Prenajímateľ nie je platcom DPH. V prípade, ak sa prenajímateľ stane platcom DPH, tak k úhrade za nájom bude účtovať DPH vo výške stanovenej platnými právnymi predpismi. Úhrada za nájom nezahŕňa platby za energie ani iné dodatočné služby.



- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť nájomcu platiť úhradu za nájom ako aj ostatné platby podľa tejto zmluvy vzniká dňom 1.3.2017.
- 3.3. Úhradu za nájom uhradí nájomca mesačne vopred na základe účtovného a daňového dokladu - faktúry, ktorú prenajímateľ vystaví vždy k 1. dňu bežného kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Zmluvné strany sa dohodli, že faktúra je splatná do 30 (tridsiatich) dní bežného kalendárneho mesiaca, pričom úhrada za nájom sa považuje za uhradenú momentom pripísania uvedenej sumy na účet prenajímateľa. Faktúra musí mať náležitosti riadneho daňového dokladu podľa ustanovenia § 71 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, ako aj náležitosti účtovného dokladu podľa ustanovenia § 10 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. V prípade, že faktúra nespĺňa náležitosti stanovené platnými právnymi predpismi alebo touto zmluvou, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru v lehote splatnosti prenajímateľovi na prepracovanie, resp. na doplnenie. Nová lehota splatnosti začína plynúť dňom doručenia opravenej faktúry nájomcovi.
- 3.4. V prípade, že nájomca nebude uhrádzať v stanovený termín úhrady za nájom, prenajímateľ je oprávnený si voči nemu nárokovat' zaplatenie úroku z omeškania; a to 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak prenajímateľ nevystaví a nedoručí riadne a včas faktúru na uhradenie úhrady za nájom, nájomca nebude v omeškaní s jej úhradou.
- 3.5. Prenajímateľ je oprávnený každoročne zvýšiť výšku úhrady za nájom o percento zodpovedajúce medziročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch, a to na základe písomného oznámenia o zvýšení nájomného adresovaného nájomcovi, maximálne však jedenkrát za kalendárny rok. Prenajímateľ je oprávnený znížiť alebo zvýšiť výšku úhrady za nájom (okrem vyššie uvedeného zvýšenia na základe inflácie) iba na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- 3.6. Nájomca si uhrádza náklady na zriadenie a prevádzku telefónnej linky, internetu a zabezpečovacieho systému.
- 3.7. Prenajímateľ nemá oprávnenie žiadať si od nájomcu úhradu výdavkov nesúvisiacich so zmluvou, resp. s predmetom nájmu, okrem škôd preukázateľne spôsobených nájomcom, jeho pracovníkmi alebo zákazníkmi.
- 3.8. V prípade zriadenia spoločného zariadenia elektronického zabezpečovacieho, požiarneho a prístupového systému (EZPPS) zabezpečí prenajímateľ spolu so zabezpečením vyškolenia určených zamestnancov nájomcu. Nájomca bude platiť nájomcovi alikvotnú časť nákladov spojených s prevádzkou napojenia na strážnu službu, vrátane údržby, servisu, revízií a opráv alarmu vo výške určenej dodatkom ku tejto zmluve.
- 3.9. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za energie služby, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu (náklady na vodné a stočné, kúrenie a ohrev TUV, t.j. plyn a spotrebu elektrickej energie) bude prenajímateľ uhrádzať nájomcovi mesačne na základe zálohových platieb - formou faktúry, na ktorú sa primerane vzťahuje bod 3.3. tohto článku o platbách za úhrady za nájom.



- 3.10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi na základe faktúry mesačne vopred uhrádzať zálohové platby za energie a služby k budove vypočítané z pomeru celkovej podlahovej plochy nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza a celkovej výmery podlahovej plochy nájmu podľa bodu 1.2 zmluvy využívananej nájomcom a to nasledovne:
- a) za dodávku zemného plynu 91,- EUR s DPH
  - b) za dodávku elektrickej energie 60,- EUR s DPH
  - c) za dodávku vodné a stočné 11,- EUR s DPH

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi na základe faktúry mesačne vopred uhrádzať platbu za služby (odvoz smetí, upratovanie a údržba spoločných priestorov) 10,- EUR s DPH.

- 3.11. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť zálohové platby za energie a služby poskytované nájomcovi. Zvýšenie zálohových platieb za energie a služby bude riešiť dodatok k tejto zmluve.

- 3.12. Na základe prijatých mesačných záloh a skutočnej spotreby energii, resp. služieb (na základe podkladov z meračov energií, resp. prepočtu pomernej čiastky služieb v cenách podľa zmlúv, ktoré uzatvorí prenajímateľ s dodávateľmi týchto energií resp. služieb so zohľadnením výšky mesačných zálohových platieb) vyhotoví prenajímateľ nájomcovi zúčtovanie; a to vždy po prijatí zúčtovacej faktúry zo strany dodávateľa najmenej jedenkrát v roku. Prípadné preplatky, či nedoplatky pri zúčtovaní bude prenajímateľ uvádzať vo faktúre za úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu ako samostatnú položku. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi úhradu za energie služby, ktorých poskytovanie bolo spojené s predmetom nájmu počas platnosti nájmovej zmluvy aj v prípade ak mu bude vyúčtovanie a faktúra vystavené až po skončení platnosti nájmovej zmluvy.

#### 4. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 4.1. Prenajímateľ na celé obdobie trvania záväzkového vzťahu založeného touto zmluvou zaručuje voľné užívanie predmetu nájmu zákazníkom nájomcu, v ich pohybe nebude brániť ani prenajímateľ, ani iní nájomcovia. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu za účelom kontroly vo vhodnom čase za sprievodu nájomcu alebo ním poverenej osoby, pričom o právo vstupu je povinný nájomcu vopred požiadať prostredníctvom osoby zodpovednej za prevádzku.
- 4.2. Prenajímateľ nezodpovedá za stav a bezpečnosť majetku a tovaru Nájomcu. Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady poistenie svojho majetku a tovaru. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené jeho majetkom a tovarom, ktoré sú vnesené do budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
- 4.3. V prípade, že požiar alebo iná mimoriadna udalosť vznikne v súvislosti s činnosťou nájomcu, resp. jeho pracovníkov alebo zákazníkov, hradí vzniknutú škodu v celom rozsahu nájomca a počas doby nevyhnutnej na nápravu vzniknutého stavu je tiež povinný riadne platiť úhradu za nájom v plnej výške.
- 4.4. Nájomca je oprávnený vyhotoviť vnútornú dekoráciu a zariadenie predmetu nájmu podľa vlastných potrieb; písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje iba vtedy, ak si takáto činnosť vyžiada zásahy do stavebných konštrukcií, stien, zmeny farby, alebo zásahy do sieťových inštalácií. Stavebné úpravy, ktoré vykoná nájomca v predmete nájmu s písomným súhlasom nájomcu, je nájomca povinný pri skončení doby nájmu z predmetu nájmu odstrániť a predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu; to neplatí v prípade, ak prenajímateľ vo svojom písomnom súhlase uvedie iné stanovisko, s ktorým bude nájomca súhlasiť a potvrdí ho svojim podpisom. V prípade zamazania alebo poškodenia stien je nájomca povinný tieto vymaľovať a opraviť,



pokiaľ tak neurobí steny vymaľuje a opraví prenajímateľ na náklady nájomcu, k čomu mu vystaví faktúru.

- 4.5. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu v určených častiach objektu logom, pričom jeho veľkosť a umiestnenie vopred písomne odsúhlasí prenajímateľ. Takisto je nájomca oprávnený v predmete nájmu označiť pri vstupných dverách do priestorov nájomcu umiestnenie svojej prevádzky logom v rozsahu a na mieste odsúhlasenom prenajímateľom.
- 4.6. Prenajímateľ nesúhlasí s tým, aby nájomca vykonával obchodnú činnosť na verejnej oblasti (priestranstve, území, pozemku) patriacej k predmetu nájmu.
- 4.7. Bežné opravy a údržba predmetu nájmu, t.j. výmena žiaroviek, oprava vypínačov svetiel, vnútorné maľovky, stierky, kľučky a zámok, aj iné v hodnote do 130,- Eur bez DPH (jednotlivo), budú vykonané na náklady nájomcu, rovnako ako opravy poškodení zavinených alebo spôsobených nájomcom, resp. jeho pracovníkmi, klientmi alebo zákazníkmi. V prípade ak takéto opravy za nájomcu vykoná prenajímateľ tak k takejto oprave vystaví prenajímateľ nájomcovi faktúru.
- 4.8. Generálne opravy a rekonštrukcie (t.j. opravy nad rámec stanovený v bode 4.7.) vykoná prenajímateľ okrem prípadu, že uskutočnenie generálnej opravy alebo opravy väčšieho rozsahu je dôsledkom preukázateľne nesprávneho alebo protiprávneho používania zo strany nájomcu, jeho pracovníkov alebo zákazníkov, resp. je v rozpore s touto zmluvou, v tomto prípade hradí tieto v plnej výške nájomca (v prípade ak takéto opravy pre za nájomcu vykoná prenajímateľ tak k takejto oprave vystaví prenajímateľ nájomcovi faktúru).
- 4.9. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť užívanie predmetu nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve 24 hodín denne. Nájomca sa zaväzuje udržiavať v prenajatom priestore teplotu minimálne +10° C, to neplatí, ak dôjde k výpadku alebo prerušeniu dodávok služieb, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu, ktoré nájomca nemohol ovplyvniť. Nájomca sa taktiež zaväzuje dbať na efektívne a účelné využívanie všetkých energií, aby nedochádzalo k plytvaniu energiami ani v predmete nájmu ani v spoločných priestoroch.
- 4.10. Nájomca sa zaväzuje k udržiavaniu poriadku a čistoty v predmete nájmu a jeho bezprostrednej blízkosti a riadne sa starať o predmet nájmu. Odpad sa bude skladovať iba na mieste na to určenom. Ak nájomca niektoré z týchto ustanovení nesplní a do 1 dňa od osobného, telefonického alebo doručenia písomného upozornenia prenajímateľom neodstráni vzniknutý stav, prenajímateľ zabezpečí odstránenie vzniknutého stavu prostredníctvom tretej osoby a všetky náklady s tým spojené vyfakturuje nájomcovi. Splatnosť faktúry bude v tomto prípade najviac 7 dní od dátumu jej doručenia nájomcovi.
- 4.11. Prenajímateľ zaručuje na celé obdobie trvania zmluvného vzťahu zabezpečenie prístupnosti vchodu pre nájomcu, jeho pracovníkov a zákazníkov.
- 4.12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky platné predpisy, predovšetkým predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarne predpisy, ako aj predpisy o ochrane životného prostredia. V oblasti požiarnej ochrany v predmete nájmu musí zabezpečiť na vlastné náklady vybavenie prevádzky protipožiarnymi zariadeniami, školenie a preškoľovanie vlastných zamestnancov, určiť zamestnanca/osobu zodpovedného za požiarnu ochranu a elektrické zariadenia. S ohľadom na druh skladovaného a manipulačného materiálu zabezpečí všetky predpisy týkajúce sa zaradenia do príslušnej triedy nebezpečenstva. Náklady na obhliadky a revízie elektrických zariadení, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu znáša nájomca. Ak sú vo vlastníctve prenajímateľa, znáša tieto náklady prenajímateľ.





- 4.13. Nájomca nebude používať tie elektrické zariadenia, na ktorých používaní sa písomne nedohodol s prenajímateľom a ani spotrebiče, ktorých zapojenie na sieť by mohlo ohroziť dodávku elektrickej energie, alebo poškodenie elektrickej siete a rešpektovať nariadenie o odbere elektrickej energie s maximálnym príkonom 5 kW pre celý predmet nájmu. Zároveň zodpovedá za prevádzku vyhradených technických zariadení, ak takéto používa.
- 4.14. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na odstávku a prerušenie dodávky tepla, vody, a TÚV ako aj elektrickej energie v prípade havárie a pri povinnej revízii na nevyhnutnú dobu, pričom termín vykonania revízie je povinný vopred oznámiť nájomcovi.
- 4.15. Prenajímateľ súhlasí s vykonaním technického zhodnotenia na predmete nájmu nájomcom po jeho predchádzajúcom písomnom súhlase. Zároveň súhlasí, aby prenajímateľ odpisoval technické zhodnotenie vo svojom účtovníctve až do úplného odpísania alebo skončenia nájmu.
- 4.16. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa takáto zmluva alebo dohoda je od začiatku neplatná (ex tunc).

## 5. SKONČENIE NÁJMU

### 5.1. Platnosť tejto zmluvy končí:

- a) zánikom dojednanej doby nájmu,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán, dohoda musí mať písomnú formu a zaniká dňom uvedeným v tejto dohode a v súlade s ustanovením §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a o zmene a doplnení neskorších predpisov,,
- c) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany i bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane,
- d) odstúpením od zmluvy zo zákonom alebo zmluvou stanovených dôvodov,
- e) zánikom predmetu nájmu špecifikovaného v článku 1. bod 1.2. zmluvy,
- f) zánikom nájomcu,
- g) z iných zákonom stanovených dôvodov,
- h) výpoveďou z dôvodov a v lehote stanovených v bode 5.2. tohto článku zmluvy.

### 5.2. V prípade vypovedania zmluvy z dôvodov stanovených nižšie je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane:

- a) prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v prípade, ak nájomca nesplní svoju povinnosť o platení úhrad podľa tejto zmluvy ani do 5 (piatich) pracovných dní od doručenia výzvy prenajímateľa na splnenie tejto povinnosti,
- b) prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v prípade, ak nájomca hrubým spôsobom porušuje svoje povinnosti stanovené touto zmluvou najmä alebo ak predmet nájmu poškodzuje.



- 5.3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal. V prípade, že nájomca vykoná v predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa, je tieto povinný pri skončení nájmu odstrániť, pokiaľ prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevydal iné stanovisko. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. V prípade zamazania alebo poškodenia stien (diery, zárezy, atď.) je nájomca povinný tieto vymalovať a opraviť, pokiaľ tak neurobí steny vymaľuje a opraví prenajímateľ na náklady nájomcu, k čomu mu vystaví faktúru.
- 5.4. Prenajímateľ preberie od nájomcu predmet nájmu iba na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Prenajímateľ podpíše protokol až v tom momente, keď dôjde k uvedeniu predmetu nájmu do pôvodného stavu s ohľadom na obvyklé opotrebenie, ak prenajímateľ v písomnom súhlase so stavebnými úpravami výslovne neuviedol inak; a za podmienky, že prenajímateľ nemá k tomuto momentu voči nájomcovi žiadne pohľadávky. V opačnom prípade sa má za to, že nájomný vzťah naďalej trvá; a to až do momentu splnenia všetkých vyššie uvedených podmienok.

## 6. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 6.1. Písomnosti súvisiace s touto zmluvou sa doručujú druhej strane doporučenou zásielkou na adresu (adresu sídla) zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto zmluvy resp. na adresu je sídla uvedenú v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaná okrem prípadov, keď v súlade s touto zmluvou postačuje komunikácia prostredníctvom elektronickej pošty, telefonicky alebo faxom. Akúkoľvek zmenu uvedených údajov je zmluvná strana povinná vopred oznámiť druhej zmluvnej strane. Všetky písomnosti doručované doporučenou poštou sa považujú za doručené aj v prípade, ak zmluvná strana svojím konaním alebo opomenutím zmari doručenie písomnosti a písomnosť pošta vráti ako nedoručenú. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmarenia doručenia, účinky doručenia nastávajú v piaty deň od odoslania písomnosti/zásielky druhej zmluvnej strane. Účinky doručenia nastávajú aj vtedy, ak zmluvná strana odmietne prevziať písomnosť a to dňom tohto odmietnutia. Písomnosti súvisiace s bodmi 5.1., 5.2. a 5.3. sa môžu doručovať výlučne prostredníctvom doporučenej pošty.
- 6.2. Túto zmluvu je možné meniť, dopĺňať a upravovať len formou písomných dodatkov odsúhlasených a podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 6.3. Zmluvné strany budú riešiť vzniknuté rozdielne stanoviská v súvislosti s právnym vzťahom rokovanim. V prípade rozdielných stanovísk, ktoré sa nepodarí riešiť rokovanim, si zmluvné strany vyhradžia právo predložiť podľa podstaty predmetu návrh na prejednanie sporu na príslušnom súde.
- 6.4. Otázky, ktoré nie sú vyslovene upravované v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, zákonom č. 40/1964 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
- 6.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ustanovenia §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a o zmene a doplnení neskorších predpisov.
- 6.6. Zmluva obsahuje deväť strán a je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenie nájomca.

