

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. N 5/2022
č. SAŽP SPO/2022/76

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
medzi

Prenajíateľom:

Obchodné meno: **Z.A.I.C. s.r.o.**
Sídlo: Legionárska 7158/5, 911 01 Trenčín
IČO: 36 344 885
DIČ: 2022018570
IČ DPH: SK2022018570
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vl. č. 15724/R
Konajúci prostredníctvom: Ing. Dušan Veliký, konateľ
Bankové spojenie:
Číslo účtu (IBAN):

(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: **Slovenská agentúra životného prostredia**
Sídlo: Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica
IČO: 00 626 031
DIČ: 2021125821
Zapísaný: príspevková organizácia zriadená MŽP SR
Konajúci prostredníctvom: Mgr. Michal Maco, generálny riaditeľ
Bankové spojenie:
Číslo účtu (IBAN):

(ďalej len „**Nájomca**“)

v nasledovnom znení:

Čl. I.
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je:

- a) záväzok Prenajíateľa prenechať Nájomcovi počas platnosti tejto zmluvy Predmet nájmu špecifikovaný v čl. II tejto zmluvy do užívania, a to spôsobom a za podmienok stanovených touto zmluvou,
- b) záväzok Nájomcu platiť Prenajíateľovi za prenechanie Predmetu nájmu do užívania podľa tejto zmluvy Nájomné a náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to vo výške a spôsobom stanoveným v tejto zmluve.

Čl. II.
Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby – Polyfunkčné centrum „DV Centrum“ Trenčín, so súpisným číslom 7158, postavenej na pozemkoch parc. reg. „C“ č. 823/2, 823/5, zapísanej na liste vlastníctva č. 7829 ako Polyfunkčný objekt „Centrum Masaryčky“, katastrálne územie Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, vedenom Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor (ďalej len „**Nehuteľnosť**“).

2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor (priestor s označením 5Ad,h na 5NP v jadre C o výmere 83 m²), nachádzajúci sa v Nehnuteľnosti a jedno (1) garážové miesto nachádzajúce sa v Parkovacom dome v Nehnuteľnosti, pričom presná špecifikácia tohto priestoru tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve (ďalej len „**Predmet nájmu**“).

Čl. III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu za účelom výkonu činnosti Nájomcu v zmysle Zriaďovateľskej listiny platnej ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy – a to ako kancelárske priestory.

2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať svoju činnosť v Predmete nájmu po celý čas doby nájmu riadne a s odbornou starostlivosťou. Nájomca je zodpovedný za vykonávanie svojej činnosti v Predmete nájmu v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi potrebnými pre jej vykonávanie. Účel predmetu nájmu v Predmete nájmu je Nájomca oprávnený zmeniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

3. Nájomca súhlasí, že bude svoju činnosť v Predmete nájmu uskutočňovať v súlade s Prevádzkovým poriadkom uplatňovaným Prenajímateľom v Nehnuteľnosti, s ktorým bol Nájomca pred podpisom tejto zmluvy oboznámený, a ktorého jednu kópiu prevzal Nájomca pred podpisom tejto zmluvy, čo Nájomca potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne meniť Prevádzkový poriadok, pričom po každej zmene je povinný oboznámiť s touto zmenou aj Nájomcu bez zbytočného odkladu.

Čl. IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške uvedenej v Prílohe č. 2 k tejto zmluve (ďalej len „**Nájomné**“). K Nájomnému nebude účtovaná DPH v zmysle príslušných právnych predpisov, nakoľko je nájomca tzv. nezdaniteľná osoba na účely zákona o DPH.

V Prílohe č. 2 k tejto zmluve sú okrem výšky Nájomného uvedené aj služby zahrnuté do Nájomného (napr. náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou, kontrolou, spravovaním, opravou, ochranou, čistením a údržbou spoločných priestorov), povinné služby pripočítavané k Nájomnému a objednávkové služby pripočítavané k cene Nájomného. Príloha č. 2 na záver obsahuje rekapituláciu Nájomného a položiek, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi mimo Nájomného (ďalej len „**Ostatné platby**“). K Ostatným platbám bude účtovaná DPH v zmysle príslušných právnych predpisov. Ostatné platby majú rovnaký režim platenia ako Nájomné, pokiaľ nie je v Prílohe č. 2 k tejto zmluve uvedené inak.

2. Pokiaľ nie je uvedené inak v Prílohe č. 2 k tejto zmluve, tak Nájomca bude uhrádzať Nájomné a Ostatné platby na základe mesačných faktúr (riadneho daňového dokladu) vystavených Prenajímateľom vo výške mesačného Nájomného a Ostatných platieb v pravidelných mesačných splátkach, vždy vopred, a to do tridsiateho (30.) dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné a Ostatné platby platí, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na iný účet Prenajímateľa, ktorý Prenajímateľ Nájomcovi písomne oznámi.

Prvé Nájomné a Ostatné platby je Nájomca na základe faktúry doručenej pri podpise tejto zmluvy povinný uhradiť do tridsiatich (30) dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. V prípade, ak prvým dňom doby nájmu nebude prvý deň kalendárneho mesiaca, je Prenajímateľ oprávnený vyúčtovať za čas odo dňa začatia nájmu do skončenia príslušného kalendárneho mesiaca alikvótnu časť Nájomného a Ostatných platieb.

3. Prenajímateľ doručí faktúru na Nájomné a Ostatné platby do Predmetu nájmu, a to najneskôr do piateho (5.) dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné a Ostatné platby platí, pričom túto faktúru je oprávnený odovzdať osobe, ktorú touto činnosťou Nájomca poverí.

4. Nájomné a Ostatné platby sa považuje za zaplatené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa alebo na účet písomne oznámený Prenajímateľom.

5. Účastníci zmluvy sa dohodli, že v prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou Nájomného a Ostatných platieb, je povinný na výzvu Prenajímateľa zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 8 % p.a. (slovom osem percent) z dlžnej sumy odo dňa omeškania do zaplatenia.

6. Prenajímateľ je oprávnený každoročne jednostranne zvýšiť Nájomné a Ostatné platby, a to v miere zodpovedajúcej inflácii vykázananej Štatistickým úradom SR za obdobie predchádzajúceho roka. Zvýšenie Nájomného a Ostatných platieb sa uskutočňuje písomným oznámením o jeho zvýšení doručenom Nájomcovi. Zvýšenie Nájomného a Ostatných platieb je účinné od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia.

Čl. V. Kaucia

1. Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že v nájomnom vzťahu na základe tejto zmluvy sa nebude uplatňovať kaucia.

Čl. VI. Niektoré ustanovenia o Ostatných platbách

1. V prípade preukázateľného zvýšenia nákladov za Ostatné platby (napr. zvýšenie ceny elektrickej energie a pod.) bude Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť Ostatné platby. Taktiež je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť Ostatné platby v prípade nedoplatku zisteného na základe ročného vyúčtovania. Zvýšenie Ostatných platieb sa uskutočňuje písomným oznámením o ich zvýšení doručenom Nájomcovi. Zvýšenie Ostatných platieb je účinné od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia.

2. Ak Nájomca mešká s úhradou Nájomného alebo Ostatných platieb viac ako pätnásť (15) dní, Prenajímateľ mu zašle písomnú výzvu (stačí forma e-mailu) s upozornením na možnosť odpojenia prívodu zariadení dodávajúcich energie, vodu, plyn a pod. do sietí. Ak si Nájomca nesplní povinnosť úhrady ani podľa predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy v lehote do tridsať (30) dní, má Prenajímateľ právo odstaviť prívod napojenia zariadení dodávajúcich energie, vodu, plyn a pod. do sietí.

3. Prenajímateľ je oprávnený štvrťročne, polročne alebo raz ročne porovnať výšku Ostatných platieb s výškou nákladov za skutočnú spotrebu poskytovaných služieb vyúčtovanou jednotlivými dodávateľmi, a v prípade nedoplatku je Nájomca povinný predmetný nedoplatok zaplatiť do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa na zaplatenie nedoplatku.

4. Zmluvné strany súhlasia, že v prípade, ak zabezpečenie akýchkoľvek služieb v rámci Ostatných platieb bude pozastavené z objektívneho dôvodu, mimo zavinenia na strane Prenajímateľa, Prenajímateľ za uvedené nebude niesť žiadnu zodpovednosť a Nájomcovi neplynú žiadne nároky voči Prenajímateľovi.

Čl. VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:

- a) je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu v súlade s dohodnutým účelom a v takomto stave ho po dobu trvania nájomného pomeru na svoje náklady udržiavať,
- b) je oprávnený prostredníctvom svojich poverených pracovníkov vykonávať kontrolu dodržiavania predpisov na ochranu životného a pracovného prostredia a protipožiarnych predpisov v prenajatých objektoch, ako i dodržiavanie využívania priestorov v súlade s účelom nájmu. Pracovníci Prenajímateľa nebudú rušiť pri uskutočňovaní vyššie uvedených úkonov výkon nájmu Nájomcu, resp. budú ho rušiť v minimálnom rozsahu,
- c) nezodpovedá za škody na zásobách, zariadení a veciach vnesených do prenajatých priestorov, ktoré vzniknú Nájomcovi pri jeho činnosti, nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté na osobných motorových vozidlách, ani na veciach nachádzajúcich sa v osobných motorových vozidlách zaparkovaných na parkovacích miestach tvoriacich Predmet nájmu (ak Predmetom nájmu sú aj parkovacie miesta),
- d) je povinný zabezpečiť riadne plnenie prevádzkových služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.
- e) je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať Nájomcovi funkčné parkovacie karty v počte jeden (1) kus, prevzatie funkčných parkovacích kariet Nájomca podpisom na tejto zmluve potvrdzuje. Nájomca pri prevzatí parkovacích kariet zaplatil Prenajímateľovi kauciu – karta vo výške 20,- EUR (slovom dvadsať EUR) za každú parkovaciu kartu, t. j. spolu vo výške 20,- EUR (slovom dvadsať EUR), čo Prenajímateľ svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje. Kaucia - karta vo výške 20,- EUR bude Nájomcovi vrátená oproti odovzdaniu jednej (1) nepoškodenej a funkčnej parkovacej karty Prenajímateľovi. V prípade, najmä poškodenia, straty, odcudzenia parkovacích kariet, si kauciu – karta vo výške 20,- EUR za každú poškodenú, stratenú, odcudzenú parkovaciu kartu ponecháva Prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu odcudzenie, poškodenie, stratu parkovacej karty, v takomto prípade mu oproti novej kaucii – karta vo výške 20,- EUR bude odovzdaná nová parkovacia karta.

2. Nájomca:

- a) je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
- b) poistiť svoje hnutelné veci a zodpovednosť za škodu spôsobenú tretím osobám na vlastné náklady a toto preukáže Prenajímateľovi. V prípade vzniku škody, ktorá je krytá poistným plnením v zmysle tohto bodu, sa Nájomca zaväzuje vykonať všetky kroky potrebné k uhradeniu škody z poistného plnenia,
- c) je povinný chrániť majetok Prenajímateľa pred poškodením, zničením alebo stratou. Je zodpovedný za akúkoľvek škodu, ktorú spôsobí Prenajímateľovi svojou činnosťou alebo postupom v rozpore s ustanoveniami zmluvy alebo v rozpore so zákonnými povinnosťami, a to tak v Predmete nájmu ako aj na alebo v Nehnutelnosti. V takomto prípade je povinný uhradiť Prenajímateľovi skutočnú škodu, alebo uviesť vec na vlastné náklady do pôvodného stavu,
- d) je povinný znášať náklady na drobné opravy a bežnú údržbu Predmetu nájmu v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
- e) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ. V opačnom prípade Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
- f) umožní Prenajímateľovi prístup do užívaných priestorov najmä za účelom vykonania akýchkoľvek opráv, zmien, zlepšení, realizácie akejkoľvek údržby, predovšetkým v pracovnej dobe Nájomcu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, taktiež Nájomca umožní ich realizáciu a uskutoční úkony potrebné k ich realizácii. V prípade, že pôjde o opravy pri haváriách na elektrických, vodovodných obvodoch a pod., kedy hrozí nebezpečenstvo škody z omeškania, Nájomca vykoná všetky opatrenia tak, aby oprava mohla byť vykonaná okamžite a Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj mimo pracovnej doby Nájomcu. To isté platí pre odborných pracovníkov Prenajímateľa, aj pre pracovníkov, ktorí nie sú zamestnancami Prenajímateľa, ale budú z jeho poverenia vykonávať potrebné práce alebo úkony,
- g) je povinný Predmet nájmu užívať tým spôsobom, aby nedošlo k jeho opotrebeniu vo väčšom rozsahu ako pri obvyklom užívaní. V prípade, že nebude táto podmienka dodržaná i v priebehu zmluvy, všetky škody, ktoré vzniknú vinou Nájomcu, Prenajímateľ odstráni alebo ich uvedie do pôvodného stavu na náklady Nájomcu,
- h) sa zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu všetky náklady spojené s nevyhnutnými opravami závad a škôd preukázateľne spôsobených Nájomcom, jeho pracovníkmi, alebo osobami zdržiavajúcimi sa v prenajatých priestoroch s jeho súhlasom,
- ch) je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy o ochrane pred požiarmi, o ochrane a bezpečnosti zdravia pri práci (BOZP) a o ochrane majetku,
- i) sa zaväzuje zabezpečovať plnenie úloh v zmysle platných právnych predpisov o ochrane pred požiarmi v plnom rozsahu na vlastné náklady, pričom nájomca nesie právnu zodpovednosť za ich plnenie. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie úloh v zmysle platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v plnom rozsahu na vlastné náklady, pričom nesie právnu zodpovednosť za ich plnenie,
- j) sa zaväzuje nepoškodzovať a nemanipulovať s plombami Prenajímateľa na nainštalovanom elektromery a iných meracích zariadeniach,
- k) hradí všetky náklady spojené so stratou kľúčov na vlastné náklady. Jedna sada kľúčov od Predmetu nájmu bude uložená v zalepenej obálke, opatrenej podpismi Nájomcu a bude uložená u Prenajímateľa alebo osoby poverenej správou Nehnutelnosti, v ktorej Predmet nájmu nachádza. Tieto uložené kľúče môžu byť použité v prípade havarijných stavov v neprítomnosti Nájomcu, prípadne na požiadanie Nájomcu, o každom použití tejto sady kľúčov bude spísaný záznam s uvedením dôvodu a potvrdený oprávnenými osobami,
- l) nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu akejkoľvek inej tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
- m) je oprávnený spolu s Predmetom nájmu užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza (vstupnú halu, schodiská, výťahy) a pozemok prilehlý k budove (prístupovú cestu, chodník) v rozsahu potrebnom na prístup k Predmetu nájmu a za dodržiavania Prevádzkového poriadku,
- n) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny, týkajúce sa jeho identifikačných údajov, prípadne iných skutočností (najmä či sa Nájomca stal platcom DPH alebo ním prestal byť), ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami,
- o) sa zaväzuje neuskutočniť žiadny úkon, ktorým by poškodil alebo mohol poškodiť dobré meno Prenajímateľa a/alebo Nehnutelnosti.

3. Všetky stavebné úpravy a zmeny v Predmete nájmu, vrátane úpravy vnútorného vybavenia patriaceho Prenajímateľovi, môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na vlastné náklady. V prípade, že takýto súhlas bude Prenajímateľom udelený, platí, že zmeny a stavebné úpravy, s ktorými Prenajímateľ súhlasil, musia byť odstránené a uvedené do pôvodného stavu Nájomcom pri skončení nájmu, ak sa Nájomca a Prenajímateľ nedohodnú inak. V prípade, ak zmeny a stavebné úpravy Nájomca v uvedenej lehote neodstráni, nemá nárok na žiadne náklady súvisiace s ich zriadením, ani na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak a dňom ukončenia nájmu prechádzajú predmetné

zmeny na Predmete nájmu do vlastníctva Prenajímateľa v prípade, ak sa Prenajímateľ rozhodne zmeny a stavebné úpravy v Predmete nájmu ponechať. V prípade, ak sa Prenajímateľ rozhodne o odstránení predmetných zmien a stavebných úprav má nárok na náhradu nákladov potrebných na ich odstránenie od Nájomcu. Pri zriaďovaní a prevádzke Predmetu nájmu musí Nájomca zohľadniť a priebežne dodržiavať všetky platné právne predpisy.

4. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu bude nachádzať v Predmete nájmu. Prenajímateľ oboznamuje Nájomcu, že je uzatvorené poistenie na nehnuteľný majetok celej Nehnuteľnosti. Nájomca si je vedomý, že v tomto poistení nie je zahrnutý akýkoľvek jeho majetok.

5. Nájomca si zabezpečí bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady, pokiaľ potreba tejto údržby a opravy nie je vyvolaná závadami stavebného a prevádzkového stavu Predmetu nájmu alebo živelnou pohromou.

6. Nájomca sa zaväzuje v rozsahu, aký možno od neho spravodlivo požadovať, spolupracovať a poskytovať súčinnosť správcovi Nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza. Osobu správcu a kontaktné údaje na neho mu oznámi Prenajímateľ. Na výzvu Prenajímateľa je Nájomca povinný uzatvoriť so správcom zmluvu o správe (odplata správcu je zahrnutá v cene Nájomného).

7. Zmluvné strany sa dohodli, že Prevádzkový poriadok bude obsahovať predovšetkým nasledovné pravidlá:

- a) otváracie hodiny Nehnuteľnosti, otváracie hodiny pre Nájomcu,
- b) činnosti, ktoré sú zakázané v celom areáli Nehnuteľnosti,
- c) podmienky pre reklamu,
- d) nakladanie a vykladanie tovaru,
- e) odvoz a zber odpadu,
- f) pravidiel pre vstup do Nehnuteľnosti,
- g) udržiavať trvale voľné únikové cesty a únikové východy.

8. Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa započítať si svoje pohľadávky, ktoré má alebo ktoré mu v budúcnosti vzniknú voči pohľadávkam Prenajímateľa, ktoré tento má alebo mu v budúcnosti vzniknú.

Čl. VIII. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa 21.06.2022 resp. dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, v závislosti od toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, najneskôr však dňa 30.06.2022, do dátumu 30.06.2026. Nájomca má právo požiadať Prenajímateľa o predĺženie doby nájmu o dva (2) roky (opcia). V prípade záujmu o opciu zo strany Nájomcu, je Nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť Prenajímateľovi najneskôr 2 (dva) mesiace pred ukončením doby nájmu podľa tejto zmluvy, a to písomnou žiadosťou doručenou Prenajímateľovi v uvedenej lehote. Prenajímateľ je povinný predĺžiť dobu nájmu (opcia) len v prípade, ak má Nájomca ku dňu požiadania o predĺženie doby nájmu a ku dňu začatia plynutia predĺženej doby nájmu (opcie) splnené všetky povinnosti voči Prenajímateľovi vyplývajúce mu z tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že Predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie Nájomcom na účely a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

3. Nájomca týmto vyhlasuje, že sa so stavom Predmetu nájmu oboznámil ku dňu podpisu tejto zmluvy, so stavom Predmetu nájmu súhlasí a v takomto stave ho bez námietok ku dňu začatia doby nájmu preberá.

4. Nájomca sa zaväzuje začať vykonávať svoju činnosť najskôr od začatia doby nájmu uvedenej v bode 1 tohto článku. Pri zriaďovaní Predmetu nájmu je Nájomca povinný nerušiť ostatných nájomcov a zdržať sa akéhokoľvek konania, v ktorého dôsledku by mohla vzniknúť škoda na Predmete nájmu alebo Nehnuteľnosti.

Čl. IX. Ukončenie nájmu

1. Nájom Predmetu nájmu zaniká

- a) dohodou;
- b) odstúpením od zmluvy;
- c) uplynutím dojednanej doby nájmu;
- d) výpoveďou zo zákonných dôvodov.

Ustanoveniami príslušných právnych predpisov nie je dotknutá možnosť ukončiť túto zmluvu spôsobom uvedeným v tomto článku.

2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak dôjde k porušeniu povinností Nájomcu z tejto zmluvy, a to aj napriek písomnému upozorneniu na porušovanie povinností, ak náprava nebude uskutočnená v lehote určenej Prenajímateľom na jej uskutočnenie, najmenej pätnásť (15) dní od doručenia upozornenia.

3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak Prenajímateľ porušuje svoje povinnosti uvedené v tejto zmluve podstatným spôsobom, a to aj napriek písomnému upozorneniu na porušovanie povinností, ak náprava nebude uskutočnená v lehote určenej Nájomcom na jej uskutočnenie, najmenej pätnásť (15) dní od doručenia upozornenia.

4. Odstúpenie je účinné uplynutím kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bolo odstúpenie doručené druhej zmluvnej strane, odstúpením nie je dotknutý nárok na náhradu škody podľa tejto zmluvy, na zmluvnú pokutu a taktiež odstúpením nie sú dotknuté ustanovenia tejto zmluvy, z ktorých povahy vyplýva, že majú zostať zachované aj po odstúpení od tejto zmluvy.

5. Nájomca je povinný po ukončení doby nájmu dať Predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na primerané opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

6. Účastníci sa dohodli pre prípad ukončenia nájmovej zmluvy akýmkoľvek spôsobom, že pokiaľ Nájomca nevypracuje Predmet nájmu do ukončenia doby nájmu, tak je oprávnený Nájomcu vystáňovať Prenajímateľ. Náklady na vystáňovanie bude znášať Nájomca. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu týmto spôsobenú Nájomcovi. Taktiež Prenajímateľ je oprávnený uskladiť veci u seba alebo u tretej osoby na náklady Nájomcu, pričom v takomto prípade je povinný oznámiť Nájomcovi miesto uskladnenia jeho vecí. Rozhodnutie o uskladnení vecí Nájomcu je na Prenajímateľovi, pričom pri žiadnej z týchto možností nezodpovedá za prípadnú škodu spôsobenú Nájomcovi. Nájomca s postupom, ktorý určí Prenajímateľ v celom rozsahu súhlasí.

7. Účastníci sa dohodli, že pokiaľ sa Nájomca nevystáňuje z Predmetu nájmu riadne a včas, tak je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo sumy ročného Nájomného a Ostatných platieb za každý deň omeškania, odo dňa omeškania až do splnenia svojej povinnosti vystáňovať sa z Predmetu nájmu, pričom tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu preukázateľne spôsobenej škody.

8. V prípade ukončenia nájmu z akýchkoľvek dôvodov, Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť Nájomcovi nové alebo náhradné priestory.

Čl. X.

Prehlásenia zmluvných strán

1. Prenajímateľ prehlasuje, že

- a) je výlučným vlastníkom Nehnuteľnosti,
- b) má právnu spôsobilosť a oprávnenie podpísať túto zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy,
- c) sa nevyskytla alebo netrvá žiadna skutočnosť, ktorá by mu bránila v platnom uzatvorení tejto zmluvy.

2. Nájomca prehlasuje, že

- a) má oprávnenie v súlade s platnými predpismi na vykonávanie činnosti, ktorá bude vykonávaná v Predmete nájmu, pričom zodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá by v prípade neexistencie oprávnenia mohla byť spôsobená Prenajímateľovi,
- b) tretia osoba nevymáha voči nemu zaplataenie takej pohľadávky a/alebo nevedie voči nemu alebo osobe za ktorej záväzky ručí, alebo inak zodpovedá, také súdne konanie, v dôsledku ktorých by mohla byť ohrozená schopnosť Nájomcu plniť si záväzky z tejto zmluvy,
- c) má právnu spôsobilosť a oprávnenie podpísať túto zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy,
- d) nie je v takom neplnení alebo porušení žiadnej zo zmlúv, v ktorých je jednou zo zmluvných strán alebo ktorá je pre neho záväzná, že by takéto neplnenie alebo porušenie mohlo ohroziť schopnosť Nájomcu plniť si záväzky z tejto zmluvy,
- e) sa nevyskytla alebo netrvá žiadna skutočnosť, ktorá by mu bránila v platnom uzatvorení tejto zmluvy,

f) na uzatvorenie tejto zmluvy, na vykonávanie práv a na plnenie záväzkov z tejto zmluvy nie je potrebný súhlas, povolenie alebo vyjadrenie tretej osoby alebo interného orgánu Nájomcu, a ak áno, tak tieto boli udelené,
g) všetky informácie a podklady, ktoré boli poskytnuté Prenajímateľovi v súvislosti s touto zmluvou alebo s uzatváraním tejto zmluvy alebo rokovaniami, ktoré viedli k uzatvoreniu tejto zmluvy, sú pravdivé.

3. Prehlásenia sa budú považovať za zopakované prvý deň každého kalendárneho mesiaca počas doby nájmu, pričom ich nepravdivosť alebo neúplnosť bude považovaná za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Čl. XI. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre vzájomné zasielanie akýchkoľvek oznámení v zmysle tejto zmluvy použijú adresu Prenajímateľa uvedenú pri identifikácii zmluvných strán na prvej strane tejto zmluvy pre oznámenia určené Prenajímateľovi a adresu Nájomcu uvedenú pri identifikácii zmluvných strán na prvej strane tejto zmluvy pre oznámenia určené Nájomcovi.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomných oznámení medzi sebou budú používať predovšetkým nasledovné spôsoby:

- a) doručovanie poštou, ako zásielku s doručenkou zaslanú doporučene, pričom v prípade neprevzatia (neprevzatia v odbernej lehote alebo neprevzatia z dôvodu, že sa adresát na adrese nenachádza) alebo odmietnutia takejto zásielky bude táto zásielka považovaná za doručení dňom, keď bola vrátená odosielateľovi, aj keď sa o nej adresát nedozvedel,
- b) doručovanie kuriérom expresnej doručovateľskej služby (napr. DHL, IN TIME a pod.), pričom v prípade neprevzatia takejto zásielky bude táto zásielka považovaná za doručení uplynutím troch (3) dní odo dňa odmietnutia prevzatia zásielky,
- c) doručovanie osobne, pričom zásielka sa bude považovať za doručení osobným prevzatím alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielka (táto skutočnosť sa na zásielke vyznačí).

Čl. XII. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne informovať druhú zmluvnú stranu o akejkolvek skutočnosti a/alebo prekážke, ktorá by mala/mohla mať vplyv na plnenie tejto zmluvy bezodkladne v prípade, ak sa bude jednať o skutočnosť/prekážku, o ktorej má Prenajímateľ vedomosť vopred; v prípade, ak sa bude jednať o skutočnosť/prekážku, o ktorej Prenajímateľ bude mať vedomosť následne po jej vzniku, najneskôr do troch (3) pracovných dní od vzniku tejto skutočnosti alebo prekážky, ak táto prekážka bude trvať dlhšie ako tri (3) pracovné dni. V opačnom prípade nie je dotknutý nárok na náhradu škody druhej zmluvnej strany dotknutej nesplnením uvedenej povinnosti.

2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať číslované dodatky k tejto zmluve len písomne a po vzájomnej dohode.

3. Vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy a vzťahy v nej neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu, v ktorom mu Nájomca oznámi výkon kontroly najmenej päť (5) dní pred jej realizáciou, ak touto informáciou bude Nájomca disponovať, strpieť výkon kontroly, auditu a/alebo overovania súvisiaci s predmetom tejto zmluvy počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy a oprávneným osobám a/alebo orgánom poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť. Za oprávnené osoby a/alebo orgány na výkon kontroly/audit/overovania sa považujú najmä:

- a) Nájomca,
- b) Ministerstvo životného prostredia SR,
- c) odbor kontroly SAŽP,
- d) Úrad vlády SR – NIKA (§ 7 zákona č. 368/2021 Z. z.),
- e) Ministerstvo financií SR, Certifikačný orgán,
- f) Protimonopolný úrad SR, Najvyšší kontrolný úrad SR, Úrad vládneho auditu,
- g) Európska komisia,
- h) Európsky dvor audítorov (EDA),
- i) Európsky úrad pre boj proti podvodom (OLAF) a Európska prokuratúra (EPPO),
- j) orgán zabezpečujúci ochranu finančných záujmov EÚ a

k) osoby prizvané/poverené orgánmi uvedenými v písm. a) až j) v súlade s právnymi predpismi SR a právnymi aktami EÚ.

Za strpenie výkonu kontroly, auditu a/alebo overovania a poskytnutie súčinnosti pri tomto výkone neprináleží Prenajímateľovi žiadna odmena, náhrada ani iné plnenie. Táto povinnosť trvá aj po zániku tejto zmluvy, a to maximálne na dobu povinnosti archivácie účtovných dokladov v zmysle zákona č. 395/2002 Z.z. o archívoch a registratúrach. V prípade zmeny vyššie uvedených legislatívnych aktov je Prenajímateľ povinný podriaďiť sa kontrole príslušných orgánov tak, aby bol dosiahnutý účel sledovaný týmto zmluvným ustanovením.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený postúpiť alebo založiť akékoľvek právo, skupinu práv alebo všetky práva vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu jednostranným úkonom a Nájomca podpísaním tejto zmluvy dáva súhlas k akémukoľvek takémuto budúcemu postúpeniu práv. O tejto skutočnosti je Prenajímateľ povinný písomne informovať Nájomcu bez zbytočného odkladu.

Za účelom prefinancovania úveru na spolufinancovanie realizovania Projektu uzatvoril Prenajímateľ s Fio banka, a.s., so sídlom Praha 1, V Celnici 1028/10, Česká republika, IČ: 618 58 374, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky Fio banka, a.s. pobočka zahraničnej banky, so sídlom Nám. SNP 21, 811 01 Bratislava, SR, IČO: 36 869 376 (ďalej len „Financujúca banka“), Zmluvu o úvere č., vrátane príslušných zabezpečovacích zmlúv.

Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi všetku vyžadovanú súčinnosť, ktorú možno od neho spravodlivo požadovať, od Financujúcej banky, vrátane podpísania oznámenia o vzniku záložného práva na pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi zriadeného v prospech Financujúcej banky.

V prípade zmeny Financujúcej banky oznámi túto skutočnosť Prenajímateľ Nájomcovi a aj po tejto zmene ostávajú povinnosti Nájomcu uvedené v tomto bode zachované.

6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR, ak sa zmluvné strany nedohodnú na neskoršom dni účinnosti.

7. Zmluva bola vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých dva (2) obdrží Prenajímateľ a tri (3) Nájomca.

8. Prílohou tejto zmluvy sú:

Príloha č. 1 – špecifikácia Predmetu nájmu a vybavenia

Príloha č. 2 – Nájomné a Ostatné platby

Príloha č. 3 – výpis z obchodného registra Prenajímateľa

Všetky prílohy uvedené v tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

9. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným a/alebo nezákonným a/alebo neuplatniteľným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a/alebo uplatniteľnosť zostávajúcej časti tejto zmluvy a zmluva je neplatná len v najužšom možnom a nutnom rozsahu. V takomto prípade sú účastníci tejto zmluvy povinní nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere budú zodpovedať účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami tejto zmluvy. Za týmto účelom si účastníci poskytnú potrebnú súčinnosť, a to do pätnástich (15) dní od obdržania výzvy druhého účastníka.

10. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, v plnom rozsahu jej porozumeli, bez výhrad súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju, bez akejkoľvek tiesne a nie za nápadne nevýhodných podmienok, slobodne a vážne podpisujú a zaväzujú sa jej ustanovenia dobrovoľne dodržiavať.

V, dňa

V, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Z.A.I.C. s.r.o.
Ing. Dušan Veliký, konateľ

.....
Slovenská agentúra životného prostredia
Mgr. Michal Maco, generálny riaditeľ