



ZMLUVA O NÁJME
nebytových priestorov č. ZM/2022/

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov o nájomnej zmluve a podľa ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“) medzi:

Obchodné meno: **Realtek, s. r. o.**
Sídlo: Filakovská cesta 4390/30A, 984 01 Lučenec
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka číslo: 30166/S
Štatutárny orgán: Norbert Horváth, konateľ
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT:
IČO: 46 446 095
DIČ: 2023441827
IČ DPH: SK2023441827

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **Národná diaľničná spoločnosť, a. s.**
Sídlo: Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
Právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 3518/B
Štatutárny orgán: predstavenstvo zastúpené:
Mgr. Jaroslav Ivanco, podpredseda predstavenstva
Ing. Peter Petko, MBA, člen predstavenstva
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT:
IČO: 35 919 001
DIČ: 202 193 7775
IČ DPH: SK 2021937775

(ďalej len „nájomca“ a prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok 1
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, pozemkov reg. „C“ KN, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných na liste vlastníctva č. _____ vedeným pre okres Lučenec, obec Tomášovce, katastrálne územie Tomášovce, a to:
 - pozemok parc. č. _____ s výmerou 1 011 m²;
 - pozemok parc. č. _____ s výmerou 520 m²;
 - pozemok parc. č. _____ s výmerou 521 m²;
 - pozemok parc. č. _____ s výmerou 520 m²;
 - pozemok parc. č. _____ s výmerou 521 m²;

- pozemok parc. č. s výmerou 5 349 m²;
 - pozemok parc. č. s výmerou 10 m²;
 - pozemok parc. č. s výmerou 184 m²;
 - pozemok parc. č. s výmerou 963 m²;
- (ďalej len „**pozemky prenajímateľa**“).

Na pozemkoch prenajímateľa sa nachádza areál pozostávajúci z kancelárskych priestorov o výmere 564,00 m², technologickej haly o výmere 800,00 m², skladových priestorov o výmere 396,00 m², zastavanej plochy a nádvoría o výmere 6.137,00 m² (ďalej len „**areál**“).

2. Súčasťou areálu je tiež stavba AUTODIELŇA-C.21 so súp. č. , postavená konkrétne na pozemku parcely registra „C“ s parc. č. , zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1011 m².
3. Nájomca je vlastníkom a správcom diaľnic a rýchlostných ciest, a to v súlade so zákonom č. 639/2004 Z. z. o Národnej diaľničnej spoločnosti a o zmene a doplnení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a so zákonom č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov. V nadväznosti na prebiehajúcu výstavbu nových úsekov rýchlostnej cesty R2 na trase Zvolen-Lučenec a neexistenciu vlastného strediska v danej oblasti je pre činnosť nájomcu nevyhnutné zriadiť dočasné stredisko správy a údržby rýchlostných ciest, a to predovšetkým za účelom plnenia svojich zákonných povinností, primárne zabezpečenia letnej a zimnej údržby. Za účelom nájdania vhodných priestorov plniacich funkciu dočasného strediska správy a údržby rýchlostných ciest vykonal nájomca v danej lokalite komplexný prieskum trhu, pričom s ohľadom na vyhovujúce infraštruktúrne napojenie, kapacitné a technické zázemie uzatvárajú zmluvné strany túto zmluvu.

Článok 2

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán v súvislosti s prenechaním predmetu nájmu definovaného v Článku 3, bod 1. zmluvy zo strany prenajímateľa do užívania nájomcovi za účelom v zmysle Článku 3, bod 2. zmluvy, za podmienok dohodnutých v zmluve, po dobu v zmysle Článku 4 zmluvy, za čo sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nájomné v súlade s Článkom 5 zmluvy.

Článok 3

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je areál nachádzajúci sa na pozemkoch prenajímateľa, ktorého grafické zobrazenie vyplýva z nákresu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou (ďalej len „**predmet nájmu**“). Súčasťou predmetu nájmu sú kancelárske priestory, šatne, hygienické, spoločenské a administratívne priestory pre zamestnancov nájomcu, parkovisko pre zamestnancov nájomcu, garážové státie pre techniku a vozidlá údržby, skladové priestory na dočasné uskladnenie chemického posypového materiálu, bezpečnostných zariadení a iných prvkov potrebných pri zabezpečení bezpečnej a plynulej cestnej premávky. Kancelárske a spoločenské priestory sú zariadené nábytkom. Zoznam zariadení a vybavenia jednotlivých priestorov, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu bude obsahom zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotovenej v zmysle Článku 8, bodov 2. a 3. zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade so zmluvou a s jeho určením za účelom plnenia svojich zákonných povinností nájomcu ako vlastníka a správcu diaľnic a rýchlostných ciest, v rozsahu výkonu činností dočasného strediska správy a údržby rýchlostných ciest.

Článok 4 Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený zmluvou sa dojednáva na dobu určitú štyri (4) roky, a to od 1.9.2022 do 31.8.2026 s opciou na ďalšie dva (2) roky, t. j. do 31.8.2028 za splnenia podmienok uvedených v nasledujúcom bode zmluvy.
2. V prípade spokojnosti oboch zmluvných strán s priebehom zmluvného vzťahu je nájomca oprávnený požiadať prenajímateľa o pokračovanie v zmluvnom vzťahu o ďalšie dva (2) roky. Žiadosť nájomcu v zmysle predchádzajúcej vety musí byť prenajímateľovi doručená najneskôr šesťdesiat (60) dní pred uplynutím štvorročnej (4) doby nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje žiadosti nájomcu o pokračovanie doby nájmu o ďalšie dva (2) roky vyhovieť, pričom o akceptácii predĺženia doby nájmu ho bude bezodkladne písomne informovať.

Článok 5 Nájomné a ďalšie peňažné záväzky nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť:
 - a) nájomné a
 - b) vlastné prevádzkové náklady.
2. Všetky peňažné záväzky nájomcu podľa zmluvy sú splatné v eurách podľa podmienok uvedených v zmluve. K fakturovaným sumám sa pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) podľa príslušných aktuálne platných právnych predpisov.
3. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je medzi zmluvnými stranami dojednané ako celkové nájomné vo výške **15.700,- € mesačne bez DPH** (slovom pätnásťtisíc sedemsto eur).
4. Nájomca je povinný hradiť nájomné štvrťročne, na základe faktúry vyhotovenej a doporučene mu doručenej zo strany prenajímateľa. Splatnosť faktúry je tridsať (30) dní odo dňa jej doručenia na adresu sídla nájomcu uvedenú v záhlaví zmluvy. Prvú faktúru, za užívanie predmetu nájmu od 1.9.- 30.9.2022, prenajímateľ vyhotoví a doporučene doručí nájomcovi do pätnásť (15) dní odo dňa zápisničného odovzdania predmetu nájmu, nie však neskôr ako 20.9.2022. Každú ďalšiu faktúru prenajímateľ doručí nájomcovi do 10 dňa príslušného kalendárneho štvrťroka, na úhradu ktorého nájomného sa predmetná platba vzťahuje, s výnimkou faktúry za mesiac na prvý štvrťrok, ktorú sa prenajímateľ zaväzuje vyhotoviť a odoslať nájomcovi do 25. januára, a to vzhľadom na dosiahnutie účelu upraveného v bode 8. tohto článku zmluvy.
5. Pre doručovanie sa použijú ustanovenia o doručovaní upravené v Článku 13 zmluvy.
6. Faktúra musí obsahovať obligatórne náležitosti v zmysle ustanovenia § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, pričom za deň dodania služby sa považuje najneskôr posledný deň obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje.

7. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti v zmysle predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy alebo ak bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca je oprávnený vyhotovenú a doporučené doručení faktúru vrátiť prenajímateľovi na opravu, doplnenie alebo inú zmenu. V takom prípade lehota splatnosti faktúry neplynie. Lehota splatnosti faktúry začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doporučeného doručenia správne opravenej, resp. doplnenej faktúry nájomcovi.
8. V prípade, že miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok oficiálne vyhlásená Štatistickým úradom Slovenskej republiky presiahne výšku 1%, zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného bude upravená o túto konkrétnu hodnotu. Nová výška nájomného je účinná od 1. januára kalendárneho roka, v ktorom bola ročná miera inflácie vyhlásená. Zmena výšky nájomného sa bude považovať za oznámenú doručením faktúry so zvýšenou sumou nájomného za príslušné platobné obdobie. Pre túto zmenu výšky nájomného nie je potrebný súhlas zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v zmluve, ustanovenie Článku 13, bod 2. zmluvy sa nepoužije. Nájomca sa zaväzuje nájomné zvýšené o mieru inflácie uhrádzať v súlade s bodmi 4. - 7. tohto článku zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený po prvýkrát navýšiť faktúru v zmysle tohto bodu v roku 2023.

Článok 6

Náklady spojené s prevádzkou a správou

1. Prevádzku a správu predmetu nájmu zabezpečuje prenajímateľ. Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s činnosťou nájomcu v predmete nájmu znáša nájomca.
2. Nákladmi spojenými s prevádzkou a správou predmetu nájmu sa rozumejú: stráženie areálu, pripojenie na internet, wifi, upratovanie spoločných priestorov, priestorov šatne, sociálnych zariadení a neobmedzené čerpanie vody.
3. Nájomca sa zaväzuje spolu s nájomným platiť prenajímateľovi náklady spojené s prevádzkou a správou, pričom zmluvné strany sa dohodli, že tieto náklady spojené s prevádzkou a správou sú už započítané v sume nájomného podľa Článku 5, bod 3 zmluvy.

Článok 7

Vlastné prevádzkové náklady

1. Vlastnými prevádzkovými nákladmi nájomcu sú náklady vzniknuté alebo merané výhradne v predmete nájmu, a to cena za dodávku elektriny.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne platbu za odber elektrickej energie, ku ktorému má prenajímateľ zmluvne zriadené právo odberu, a to na základe skutočne odobraného množstva podľa inštalovaných meračov v cene odbernej jednotky určenej dodávateľom elektrickej energie. Nájomca bude uhrádzať platbu za odber elektrickej energie na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom do pätnástich (15) dní nasledujúceho mesiaca a doporučené mu doručenej. Faktúra bude splatná do tridsiatich (30) dní odo dňa jej doručenia na adresu sídla nájomcu uvedenú v záhlaví zmluvy, pričom na fakturáciu nákladov za dodávku elektrickej energie sa primerane vzťahujú ustanovenia Článku 5, bodov 5. až 7. zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi bezplatne počas doby nájmu zabezpečiť dodávky pitnej vody (studenej aj teplej) pre potreby zamestnancov nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi bezplatne počas doby nájmu zabezpečiť dodávky úžitkovej vody pre výrobu soľanky a na umývanie techniky a vozidiel údržby.

Článok 8

Odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 1.9.2022.
2. Odovzdaniu predmetu nájmu nájomcovi bude predchádzať jeho prehliadka nájomcom. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany pri jeho odovzdávaní zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
 - a) skutočnosť, že nájomca prevzal od prenajímateľa predmet nájmu,
 - b) stav, v akom sa predmet nájmu v čase jeho odovzdania nájomcovi nachádza,
 - c) súpis odovzdávaných vecí potrebných pre riadne užívanie predmetu nájmu (najmä prostriedky umožňujúce vstup do predmetu nájmu a do budovy nachádzajúcich sa v rámci predmetu nájmu/klúče, vrátane ich počtu),
 - d) zoznam zariadenia a vybavenia v predmete nájmu a jeho stav vrátane jeho fotodokumentácie,
 - e) prípadné iné podstatné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - f) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán.
3. Zápisnica bude podpísaná v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých jedno (1) je určené pre prenajímateľa a jedno (1) pre nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje v súlade so zmluvou odovzdávaný predmet nájmu od prenajímateľa prevziať v čase dohodnutom medzi zmluvnými stranami, inak v prvý pracovný deň nasledujúci po dni, keď bude nájomca na prevzatie predmetu nájmu zo strany prenajímateľa písomne vyzvaný, okrem prípadu, ak predmet nájmu nie je v stave spôsobilom na odovzdanie nájomcovi. Ak nájomca v rozpore so zmluvou predmet nájmu neprevezme, zakladá táto skutočnosť dôvod pre odstúpenie prenajímateľa od zmluvy.

Článok 9

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výtahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné a iné systémy) slúžiacich v predmete nájmu (s výnimkou systémov a zariadení resp. ich častí inštalovaných alebo vnesených do predmetu nájmu nájomcom) a konštrukčných prvkov budov. Ak vznik potreby takýchto opráv, servisu alebo údržby je dôsledkom:
 - a) neplnenia si zákonom stanovených povinností zo strany nájomcu, prenajímateľom neodsúhlasených zásahov alebo úprav zo strany nájomcu alebo jeho zamestnancov, tretích osôb nachádzajúcich sa so súhlasom nájomcu v predmete nájmu, alebo
 - b) nesplnenia si akejkoľvek povinnosti nájomcu, vyplývajúcej z tejto zmluvy,tak prenajímateľ sám zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady nájomcu a nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť prenajímateľovi, pričom prenajímateľ ho o takejto skutočnosti informuje písomne bez zbytočného odkladu. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa nájomcu, nájomca uhradí takéto zásahy pomerne. Prenajímateľ má nárok na náhradu výlučne účelne a hospodárne vynaložených nákladov, ktorých výška bude v súlade so zákonom č 18/1996 Z. z. o cenách. Vynaloženie nákladov je prenajímateľ povinný preukázať najneskôr v deň ich uplatnenia u nájomcu.

2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (a ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv a/alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ním určeným osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností, pričom v prípade obmedzenia užívania predmetu nájmu má nájomca v takomto prípade nárok na primeranú zľavu z nájomného. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi porušením príslušnej povinnosti.
3. Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto úprav a len v prípade, ak sa zmluvné strany vopred písomne dohodnú aj na ich vysporiadaní po ukončení nájmu.
4. Prenajímateľ môže v areáli, avšak mimo predmetu nájmu kedykoľvek uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v potrebnom rozsahu prístup do predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať ani zdržiavať. Ak v prípade podľa predchádzajúcej vety dôjde k obmedzeniu možnosti užívať predmet nájmu nájomcom v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve, má nájomca nárok na zľavu z nájomného. Vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne na predmete nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.
5. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o druhu uskladneného materiálu, aby sa predišlo ohrozeniu života a zdravia osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Nájomca nie je oprávnený v predmete nájmu skladovať akýkoľvek nebezpečný materiál, ak podmienky skladových priestorov nespĺňajú všetky legislatívne podmienky na uskladnenie takéhoto nebezpečného materiálu. Za splnenie legislatívnych podmienok na uskladnenie nebezpečného materiálu v predmete nájmu je zodpovedný nájomca.
6. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) a požiarnej ochrany (ďalej len „PO“), z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať, s výnimkou zabezpečenia stabilného hasiaceho systému (dymové senzory a spriklery), predpísaných hasiacich prístrojov, vyznačenia únikových trás v spoločných priestoroch v budovách, nachádzajúcich sa v predmete nájmu a pravidelného poplachového/evakuačného cvičenia, za ktoré zodpovedá prenajímateľ. Nájomca je povinný zabezpečiť príslušné školenia svojich zamestnancov v zmysle právnych predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď., ak to príslušné právne predpisy vyžadujú. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti, na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú v predmete nájmu v mene

nájomcu vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za plnenie úloh ochrany pred požiarmi v predmete nájmu bude v zmysle účinných všeobecne záväzných právnych predpisov zodpovedný v celom rozsahu nájomca.

7. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
8. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom), inak ako s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom prenajímateľa, udeleným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (resp. inej zmluvy). Súhlas prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má nájomca v úmysle uzavrieť.
10. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu;
 - b) odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy (technické zhodnotenie) vykonané nájomcom, na ktorých ponechaní sa zmluvné strany písomne nedohodli;
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi.

O vrátení predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi spíšu zmluvné strany zápisnicu, pričom pri jej vyhotovení budú postupovať analogicky v súlade s ustanovením Článku 8, bodmi 2. a 3. zmluvy. Nájomca je povinný vrátiť všetky kľúče od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky, od ktorých chýbajú kľúče na účet nájomcu. V prípade, že nájomca nevyprace predmet nájmu a/alebo neodovzdá predmet nájmu najneskôr ku dňu skončenia nájmu prenajímateľovi v súlade so zmluvou, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do predmetu nájmu a na náklady nájomcu vypratať nájomcov majetok, zariadenia, ako aj zhodnotenia predmetu nájmu a uložiť ho/ich na vzhľadom na povahu vyprataneho majetku vhodnom mieste tak, aby na ňom nevznikla škoda, pričom toto miesto je oprávnený zvoliť prenajímateľ.

11. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce z bodu 10. tohto článku zmluvy, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- € (slovom: sto eur) za každý aj začatý deň omeškania nájomcu so splnením tejto povinnosti“) a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, odstrániť všetky úpravy, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcovi (s prihliadnutím na bežné opotrebenie a na zmeny a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa), pričom prenajímateľ má popri zmluvnej pokute aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu a vyprataním predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného vznikli.
12. Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou, právnymi predpismi vrátane technických noriem platných na území Slovenskej republiky,

v súlade s povoleniami, ktoré nájomcovi určujú podmienky prevádzky v predmete nájmu a tak, aby nájomca svojou prevádzkou a užívaním predmetu nájmu nespôsobil prenajímateľovi, ani tretím osobám škodu.

13. V prípade, že si to vyžiada potreba kontroly zariadení a príslušenstva nachádzajúcich sa v predmete nájmu, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv či odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky, nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa a počas prevádzkového času nájomcu, a to aj v sprievode iných osôb. V prípade prehliadky z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva predmetu nájmu je prenajímateľ povinný odbornú prehliadku podľa tohto bodu nahlásiť nájomcovi minimálne tri (3) pracovné dni vopred. Z dôvodu zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený vykonať prehliadku predmetu nájmu kedykoľvek a bez predchádzajúceho ohlásenia, avšak výlučne za prítomnosti nájomcu alebo jeho zamestnancov.
14. Akékoľvek činnosti nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom predmetu nájmu (umiestnenie plagátov, reklamných tabúľ, rôznych nápisov a iných vecí nájomcu, na stenách a fasáde alebo inde) vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad predmetu nájmu nebol esteticky znehodnotený materiálmi, tovarmi alebo inými vecami nájomcu a aby tieto nespôsobili ujmu na estetickom vzhľade interiéru iného ako interiéru predmetu nájmu, alebo na estetickom vzhľade exteriéru budovy.
15. Upratovanie priestorov šatní a sociálnych zariadení zabezpečuje prenajímateľ prostredníctvom svojho pracovníka alebo dodávateľa, pričom upratovanie sa vykonáva päťkrát (5x) týždenne.
16. Okrem práv a povinností dohodnutých v iných ustanoveniach zmluvy je nájomca povinný a oprávnený najmä:
 - a) predmet nájmu užívať v súlade so zmluvou a vykonávať všetky opatrenia potrebné na ochranu predmetu nájmu pred jeho poškodením alebo zničením;
 - b) riadne a včas platiť dohodnuté nájomné a ostatné platby za užívanie predmetu nájmu upravené v tejto zmluve;
 - c) predmet nájmu užívať len na účel a spôsobom dohodnutým v Článku 3 zmluvy;
 - d) na vlastné náklady poistiť svoj majetok umiestnený v predmete nájmu, pričom prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody, ktoré v tejto súvislosti vzniknú na majetku nájomcu;
 - e) stavebné úpravy ako aj zásahy do predmetu nájmu môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve;
 - f) nájomca je povinný oznamovať prenajímateľovi všetky zmeny skutočností zapisovaných do obchodného registra alebo iných povolení potrebných na vykonávanie činnosti, na účel ktorej je nájom poskytnutý.

Článok 10

Nebezpečenstvo škody

1. Nebezpečenstvo škody na predmete nájmu znáša prenajímateľ; tým nie je dotknutá zodpovednosť nájomcu za škodu dohodnutú v zmluve a vyplývajúca zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Bez ohľadu na uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy, nájomca znáša nebezpečenstvo poškodenia alebo zničenia všetkých technických zhodnotení, ktoré boli nájomcom vykonané bez súhlasu prenajímateľa.
3. Ak spôsobí čiastočnú alebo úplnú neúčinnosť predmetu nájmu na dohodnutý účel stav technických zhodnotení alebo úprav, za ktoré zodpovedá nájomca, resp. zanedbanie opráv a údržby technického zhodnotenia a úprav zo strany nájomcu, takto vyvolaná nespôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté užívanie sa nebude považovať za porušenie tejto zmluvy prenajímateľom a nebude zakladat' právo nájomcu na ukončenie zmluvy, zľavu z nájomného ani náhradu škody či iné právne následky, ktoré by postihovali prenajímateľa.

Článok 11 Poistenie

1. Nájomca je povinný zabezpečiť a po celú dobu trvania nájmu na svoje náklady udržiavať
 - a) poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú nájomcom a prevádzkovou činnosťou nájomcu uskutočňovanou v predmete nájmu (vrátane zodpovednosti za škodu v podobe ujmy na zdraví),
 - b) poistenie pre prípad poškodenia, zničenia alebo krádeže majetku nájomcu nachádzajúceho sa v predmete nájmu.
2. V prípade, že o to prenajímateľ písomne požiada, odovzdá nájomca prenajímateľovi kópiu písomného potvrdenia poisťovateľa o tom, že poistenie uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy je platné a účinné.

Článok 12 Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Pred uplynutím doby nájmu sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením.
2. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu, dohodnutým touto zmluvou a nevykoná nápravu ani do tridsiatich (30) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa,
 - b) nájomca viac ako jeden (1) mesiac mešká s platením dohodnutého nájomného alebo vlastných prevádzkových nákladov, napriek tomu, že bol na omeškanie upozornený písomnou výzvou prenajímateľa aspoň desať (10) pracovných dní pred podaním výpovede,
 - c) nájomca, zákazníci, dodávatelia, návštevníci alebo iné osoby, ktoré s ním, s jeho súhlasom, užívajú predmet nájmu tak, že tým v rozpore s dobrými mravmi hrubo porušujú pokoj a poriadok a nájomca nevykoná nápravu ani do tridsiatich (30) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmene stavieb, ktoré sa nachádzajú v rámci predmetu nájmu, čo bráni nájomcovi užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe v rozpore so zmluvou a nevykoná nápravu ani do tridsiatich (30) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.
3. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom výkonu ktorej si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie po dobu aspoň jeden (1) mesiac od doručenia písomného oznámenia nájomcu o nespôsobilosti obsahujúceho konkretizáciu dôvodov;
 - c) prenajímateľ spôsobom iným ako je uvedené v písm. b) tohto bodu zmluvy porušuje svoje povinnosti v zmysle ustanovenia § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon č. 116/1990**“).
4. Výpovedná lehota je tri (3) mesiace, tak pri výpovedi zo strany prenajímateľa, ako aj zo strany nájomcu, okrem výpovede podľa bodu 2. písm. a), c) a e), keď je výpovedná lehota šesť (6) mesiacov. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného mesiaca.
 5. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
 6. V prípade, ak prenajímateľ vypovie zmluvu v zmysle ustanovení bodu 2. písm. a), c) a e) tohto článku zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške jedného mesačného nájomného, uvedeného v Článku 5 bod 3. zmluvy, pričom zmluvná pokuta je splatná do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na jej zaplatenie nájomcovi; toto dojednanie nevylučuje právo prenajímateľa žiadať tiež zákonnú náhradu škody vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty. V prípade, ak nájomca vypovie zmluvu v zmysle ustanovení bodu 3. písm. b) alebo c) tohto článku zmluvy, je nájomca oprávnený požadovať od prenajímateľa zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške jedného mesačného nájomného, uvedeného v Článku 5 bod 3. zmluvy, pričom zmluvná pokuta je splatná do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy nájomcu na jej zaplatenie prenajímateľovi; toto dojednanie nevylučuje právo nájomcu žiadať tiež zákonnú náhradu škody vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty.
 7. Dojednanie podľa bodu 5. tohto článku zmluvy platí obdobne aj pre prípad odstúpenia od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy bude účinné odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Ak nie je výslovne dohodnuté inak, zmluvné strany si nebudú vracat' plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe zmluvy do dňa skončenia zmluvy odstúpením jednej zo zmluvných strán. Odstúpenie od zmluvy nemá vplyv na povinnosť zmluvnej strany zaplatiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu a nemá vplyv ani na povinnosť nahradiť škodu.
 8. Zmluvné strany sa dohodli a výslovne súhlasia s tým, že
 - a) ustanovenie § 14 písm. c) zákona č. 116/1990 sa na nájom podľa zmluvy použije iba v prípade, ak nájomca zanikne bez právneho nástupcu;
 - b) nájomca nemá právo vypovedať zmluvu z dôvodu zmeny vlastníka budovy alebo jej časti. Prenajímateľ je však v takom prípade povinný bezodkladne informovať nájomcu o plánovanej zmene vlastníctva predmetu nájmu a v závislosti od spôsobu zmeny vlastníctva zvolia zmluvné strany vhodný spôsob ako pokračovať v nájomnom vzťahu, či už na základe uzatvorenia dodatku k zmluve, predmetom ktorého bude zmena v osobe prenajímateľa alebo uzatvoria dohodu o zániku zmluvy a noví prenajímateľ a nájomca uzatvoria novú nájomnú zmluvu s totožným znením, ktorá bude bezprostredne nadväzovať na ukončenú zmluvu.
 9. Ak sa na prenajímateľa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene

a doplnení niektorých zákonov, potom je prenajíateľ povinný dodržať túto povinnosť po celú dobu trvania tejto zmluvy. V prípade porušenia povinnosti prenajíateľa podľa predchádzajúcej vety je nájomca oprávnený od zmluvy odstúpiť v okamihu, čo sa o tomto porušení dozvedel. Ak v súvislosti s porušením vyššie uvedenej povinnosti uloží príslušný orgán nájomcovi akúkoľvek sankciu, prenajíateľ je povinný túto sankciu mu v plnej výške nahradiť.

Článok 13 **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami v zmluve neupravené sa riadia zákonom č. 116/1990, zákonom č. 1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“) (s voľbou režimu prednostného použitia Obchodného zákonníka v zmysle § 262 Obchodného zákonníka) a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
4. Doručovanie na účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu sídla zmluvnej strany zapísanú v Obchodnom registri, prípadne na inú adresu, ak bola písomne oznámená zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane ako adresa na doručovanie. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané uplynutím desiateho (10) dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak zmluvná strana neprevezme doručovanú zásielku. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručenú aj v prípade, ak zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch v slovenskom jazyku; každá zmluvná strana obdrží po jednom (1) rovnopise.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, zrozumiteľne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. S obsahom zmluvy súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

8. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je jej Príloha: Nákres.

V Lučenci dňa **06. JÚL 2022**

V Bratislave dňa: **6. JÚL 2022**

Prenajímateľ

Nájomca

Realtek, s. r. o.

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.

Norbert Horváth
konateľ

Mgr. Jaroslav Ivanco
podpredsedstvo predstavenstva

Ing. Peter Peťko, MBA
člen predstavenstva