

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. N 11/2022

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka 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: Fio Banka a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK65 8330 0000 0021 0191 6076
(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: **Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky**
Sídlo: Štefánikova 15, 811 05 Bratislava (zmena sídla od 01.08.2022: Pribinova 4195/25, 811 09 Bratislava)
IČO: 50349287
DIČ: 2120287004
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
V zastúpení: Ing. Antónia Mayerová, generálna tajomníčka služobného úradu
Adresa el. pošty: rc@mirri.gov.sk
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN/SWIFT: SK30 8180 0000 0070 0055 7150
SK52 8180 0000 0070 0055 7142
(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 sú nebytové priestory (priestor s označením 2B2, 2B3, 2C1 na 2. NP – Linear – jadro B o celkovej výmere 479,20 m²), nachádzajúce sa v Nehuteľnosti a osem (8) parkovacích miest

v Parkovacom dome v Nehnuteľnosti, pričom presná špecifikácia týchto priestorov tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve (ďalej len „**Predmet nájmu**“).

Čl. III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania Regionálneho centra MIRRI SR – Trenčín a plnenia úloh v rámci predmetu činnosti Nájomcu alebo v súvislosti s ním ako klientske centrum, ktoré bude slúžiť zamestnancom Nájomcu, zmluvným partnerom Nájomcu, s ktorými má Nájomca podpísanú osobitnú zmluvu, ako aj návštevníkom (stránkam) klientskeho centra.
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. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne meniť Prevádzkový poriadok len v takom rozsahu a takým spôsobom, aby tým nenarušil a/alebo neobmedzil Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu.

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, okrem nájmu za nájom parkovacích miest, ku ktorému bude účtovaná DPH v zmysle príslušných právnych predpisov.

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 za predchádzajúci mesiac, a to do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na iný účet Prenajímateľa, ktorý Prenajímateľ Nájomcovi písomne oznámi.

Nájomné (čl. I. Prílohy č. 2 k tejto zmluve) je Nájomca povinný platiť odo dňa prevzatia Predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy, Ostatné platby za služby spojené s nájmom fakturované ročnou pevnou čiastkou (čl. II. Prílohy č. 2 k tejto zmluve) je Nájomca povinný platiť odo dňa prevzatia Predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy, Ostatné platby za služby spojené s nájmom fakturované na základe rozpočítania nameraných hodnôt (čl. III. Prílohy č. 2 k tejto zmluve) je Nájomca povinný platiť odo dňa prevzatia Predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ doručí faktúru Nájomcovi na Nájomné a Ostatné platby do piateho (5) dňa kalendárneho mesiaca za ktorý sa Nájomné a Ostatné platby platia. Prenajímateľ doručí vystavenú faktúru Nájomcovi prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy elektronickou formou alebo v elektronickej podobe na adresu: fakturacia@mirri.gov.sk. Vystavená faktúra musí obsahovať aj predmet zmluvy. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti daňového a účtovného dokladu podľa ustanovenia § 10 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, náležitosti daňového dokladu podľa ustanovenia § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, ak faktúry nebudú spĺňať všetky záväzné náležitosti

alebo v nich budú uvedené nesprávne údaje, je Nájomca oprávnený vrátiť ich na dopracovanie, resp. opravu. Nová lehota splatnosti začína plynúť momentom doručenia opravených alebo doplnených faktúr Nájomcovi.

4. Nájomné a Ostatné platby sa považujú 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 zákonný úrok z omeškania z dlžnej sumy.

6. Prenajímateľ je oprávnený každoročne jednostranne zvýšiť Nájomné a Ostatné platby, a to maximálne do 100% medziročného nárastu miery inflácie vykázanéj Štatistickým úradom SR (prípadne Eurostatom) 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 o sumu pomernú preukázateľnému zvýšeniu nákladov. Taktiež je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť Ostatné platby v prípade nedoplatku zisteného na základe ročného vyúčtovania o sumu primeranú mesačnému podielu na nedoplatku. 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 viac ako jeden krát mešká s úhradou Nájomného a Ostatných platieb viac ako tridsať (30) dní, má Prenajímateľ právo odstaviť prívod napojenia zariadení dodávajúcich energie, vodu, plyn a pod. do sietí.

3. Zmluvné strany súhlasia, že v prípade, ak zabezpečenie akýchkoľvek služieb v rámci Ostatných platieb bude pozastavené z dôvodu mimo rámca činností Prenajímateľa, resp. vyššia moc, Prenajímateľ za uvedené nebude niesť žiadnu zodpovednosť a Nájomcovi neplýnu 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 za prítomnosti Nájomcu 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 úkonoch 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,
- d) je povinný zabezpečiť riadne plnenie prevádzkových služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- e) je povinný ku dňu prevzatia Predmetu nájmu odovzdať Nájomcovi funkčné parkovacie karty v počte osem (8) kusov. V prípade, najmä poškodenia, straty, odcudzenia parkovacích kariet je Nájomca povinný jednorazovo uhradiť výšku škody vo výške 20,- EUR/za každú parkovaciu kartu. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu odcudzenie, poškodenie, stratu parkovacej karty, v takomto prípade mu po úhrade škody jedna karta vo výške 20,- EUR bude Prenajímateľom odovzdaná nová parkovacia karta.

f) je povinný poskytnúť spolupôsobenie oprávneným osobám povereným výkonom kontroly/auditú súvisiaceho s plnením tejto zmluvy, v rozsahu, ktorý možno od neho spravodlivo požadovať a ktorý nebude Prenajímateľa neprimerane obmedzovať a/alebo zaťažovať, kedykoľvek počas doby trvania rozhodnutí o schválení ŽoNFP z Integrovaného regionálneho operačného programu a počas programového obdobia 2021 – 2027 a poskytnúť im všetku potrebnú súčinnosť. Oprávnené osoby na výkon kontroly/auditú sú najmä :

- a) poskytovateľ podpory a ním poverené osoby,
- b) útvar následnej finančnej kontroly a nimi poverené osoby,
- c) Najvyšší kontrolný úrad SR, Úrad vládneho auditu, Certifikačný orgán a nimi poverené osoby,
- d) orgán auditu, jeho spolupracujúce orgány a nimi poverené osoby,
- e) splnomocnení zástupcovia Európskej Komisie a Európskeho dvora audítorov, osoby prizvané orgánmi v súlade s príslušnými právnymi predpismi SR a EÚ.

g) vyjadruje svoj súhlas s prenechaním Predmetu nájmu do podnájmu alebo bezplatného užívania tretej osobe (v bode 1 článku III. tiež ako Zmluvný partner Nájomcu). Treťou osobou sa myslia orgány verejnej moci, v zmysle koncepcie vzniku regionálnych centier „one-stop-shop“, ktoré sa budú podieľať na činnosti klientskeho centra v Predmete nájmu.

2. Nájomca:

a) je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s dohodnutým účelom nájmu,

b) neaplikuje sa,

c) je povinný v rozsahu, aký možno od neho spravodlivo požadovať, 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 Nehnuteľnosti. 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 Nehnuteľnosti, v ktorej Predmet nájmu nachádza. Tieto uložené kľúče môžu byť použité v prípade havarijných stavov v neprítomnosti Nájomcu, prípadne na požiadanie Nájomcu. Každé použitie kľúča je Prenajímateľ povinný neodkladne písomne zdôvodniť Nájomcovi,

l) nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu akejkoľvek inej tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa (tým nie je dotknutý súhlas Prenajímateľa uvedený v ods. 1 písm. g) tohto článku),

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

Zmluvné strany sa dohodli, že odlišne od časti 7.9 bodu 7.9.1 druhej odrážky Prevádzkového poriadku, platí medzi nimi nasledovné:

- Sú vyčlenené plochy na fasáde, a to pás medzi 1.N.P. a 2.N.P., pre jednotnosť technického dizajnu je potrebné si reklamu a jej technickú realizáciu vopred odsúhlasiť s Prenajímateľom, technickú realizáciu zabezpečiť v súčinnosti s Prenajímateľom, vyhotovenie reklamy, aj technická realizácia je na náklady Nájomcu.

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

ČI. VIII. Odstupné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca zaplatí Prenajímateľovi odstupné vo výške 20% (slovom dvadsať percent) sumy Nájomného a Ostatných platieb, ktoré by mal Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu až do riadneho ukončenia doby nájmu (ďalej len „Odstupné“), tak je Prenajímateľ povinný

s Nájomcom uzatvorí dohodu o ukončení nájmu založeného touto zmluvou a účinnosťou ukončenia nájmu ku koncu kalendárneho mesiaca, v ktorom došlo k zaplateniu Odstupného.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že v rámci zámeru uzatvorenia tejto zmluvy vznikli Prenajímateľovi náklady spojené s prípravou, technickým usporiadaním a realizáciou zmien Predmetu nájmu tak, aby Predmet nájmu mohol slúžiť účelu dohodnutému v zmluve. Vnesené náklady sú zohľadnené v dohodnutej výške Nájomného (pomerná výška po dobu piatich rokov - amortizácia), avšak pre prípad predčasného ukončenia zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, okrem dôvodu uvedeného v čl. X. ods. 3 tejto zmluvy (odstúpenie Nájomcu z dôvodu na strane Prenajímateľa) a čl. X. ods. 1 písm. e) tejto zmluvy – výpoveď zo strany Nájomcu v zmysle § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a teda v prípade nedodržania dohodnutej doby nájmu v bode 1 článku IX. zmluvy (31.12.2027) sa zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľovi vzniká nárok na náhradu nákladov zo strany Nájomcu podľa prvej vety, a to nasledovne:

- a) v prípade ukončenia zmluvy do 30.06.2023 vzniká Prenajímateľovi nárok na paušalizovanú náhradu nákladov vo výške 80.000,00 EUR,
- b) v prípade ukončenia zmluvy do 30.06.2024 vzniká Prenajímateľovi nárok na paušalizovanú náhradu nákladov vo výške 60.000,00 EUR,
- c) v prípade ukončenia zmluvy do 30.06.2025 vzniká Prenajímateľovi nárok na paušalizovanú náhradu nákladov vo výške 50.000,00 EUR,
- d) v prípade ukončenia zmluvy do 30.06.2026 vzniká Prenajímateľovi nárok na paušalizovanú náhradu nákladov vo výške 40.000,00 EUR,
- e) v prípade ukončenia zmluvy do 30.06.2027 vzniká Prenajímateľovi nárok na paušalizovanú náhradu nákladov vo výške 20.000,00 EUR.

3. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi náhradu nákladov v zmysle ods. 2 tohto článku najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa ukončenia tejto zmluvy.

Čl. IX. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa 30.09.2022 do 31.12.2027. Nájomca má právo požiadať Prenajímateľa o predĺženie doby nájmu o ďalšie 2 roky (opcia). V prípade záujmu o opciiu zo strany Nájomcu, je Nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť Prenajímateľovi najneskôr 2 (dva) mesiace pred ukončením 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. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ pre Nájomcu zrealizuje dohodnuté úpravy Predmetu nájmu tak, aby Predmet nájmu mohol slúžiť účelu dohodnutému v tejto zmluve (ďalej len „**Úpravy Predmetu nájmu**“), a to v lehote najneskôr do 30.09.2022. Zmluvné strany sa dohodli, že po uzatvorení tejto zmluvy Prenajímateľ predloží Nájomcovi plánované Úpravy Predmetu nájmu na písomné odsúhlasenie, Nájomca sa zaväzuje k predloženým Úpravám Predmetu nájmu písomne vyjadriť najneskôr v lehote piatich (5) dní odo dňa ich predloženia. Po písomnom odsúhlasení Úprav Predmetu nájmu Prenajímateľ začne zabezpečovať ich realizáciu, pričom zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný prevziať Predmet nájmu so zrealizovanými Úpravami Predmetu nájmu. V prípade, ak bude mať Nájomca záujem o zrealizovanie ďalších úprav Predmetu nájmu, je oprávnený tieto svoje požiadavky uviesť, avšak Prenajímateľ nie je povinný tieto úpravy Predmetu nájmu odsúhlasiť, v prípade ich odsúhlasenia si zmluvné strany dohodnú vplyv týchto úprav na lehotu odovzdania Predmetu nájmu, ako aj na paušalizovanú náhradu nákladov uvedenú v ods. 2 čl. VIII. tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcovi protokolárne odovzdať Predmet nájmu so zrealizovanými Úpravami Predmetu nájmu najneskôr dňa 30.09.2022, Nájomca je povinný Predmet nájmu prevziať. Zmluvné strany sa zaväzujú si pri odovzdávaní a preberaní Predmetu nájmu poskytnúť vzájomnú súčinnosť.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Prenajímateľ nestihne zrealizovanie Úprav Predmetu nájmu v lehote uvedenej v ods. 2 a 3 tohto článku z dôvodov, ktoré sú preukázateľne na strane dodávateľov stavebných prác, stavebného materiálu a iných činností, a materiálu potrebných na zrealizovanie Úprav Predmetu nájmu, nie je v porušení svojej povinnosti zrealizovania Úprav Predmetu nájmu a odovzdania Predmetu nájmu v zmysle ods. 2 a 3 tohto článku (tj. Nájomcovi nevznikajú nároky v zmysle tejto zmluvy alebo zákonné nároky viažuce sa

k porušeniu povinnosti Prenajímateľa). V takomto prípade je Prenajímateľ povinný Nájomcu informovať o tejto skutočnosti, ako aj o určení nového dátumu zrealizovania Úprav Predmetu nájmu a odovzdania Predmetu nájmu.

Čl. X. Ukončenie nájmu

1. Nájom Predmetu nájmu sa končí:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán;
- b) písomným odstúpením od zmluvy niektorej zmluvnej strany;
- c) uplynutím dojednanej doby nájmu;
- d) zánikom Predmetu nájmu zo zákonných dôvodov;
- e) výpoveďou zmluvnej strany z dôvodu v súlade s ust. § 9 ods. 2 alebo 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná doba je v trvaní jedného (1) mesiaca a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po dni doručenia výpovede.

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. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom jeho doručenia 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 (najmä práva a povinnosti uvedené čl. VIII. 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 nájomnej zmluvy akýmkoľvek spôsobom, že pokiaľ Nájomca nevyprace Predmet nájmu do ukončenia doby nájmu, tak je oprávnený Nájomcu vystaťhovať Prenajímateľ. Náklady na vystaťhovanie bude znášať Nájomca. Prenajímateľ je oprávnený veci Nájomcu po vystaťhovaní uložiť na skládku odpadu, pričom nezodpovedá za škodu týmto spôsobenú Nájomcovi. Taktiež Prenajímateľ je oprávnený uskladniť veci u seba alebo u tretej osoby na náklady Nájomcu, pričom v takomto prípade je povinný oznámiť Nájomcovi miesto uskladnenia jeho vecí. Rozhodnutie o vyhodení vecí Nájomcu alebo o ich uskladnení 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 nevystaťhuje z Predmetu nájmu riadne a včas, tak je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % zo sumy ročného Nájomného a Ostatných platieb za každý deň omeškania, odo dňa omeškania až do splnenia svojej povinnosti vystaťhovať sa z Predmetu nájmu, pričom tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody v celom rozsahu.

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

Čl. XI. Prehlásenia zmluvných strán

1. Prenajímateľ prehlasuje, že

- a) je výlučným vlastníkom Nehnutel'nosti,
- 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,

d) je zapísaný v Registri partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora.

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 zaplatenie 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. XII. 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 doporučené, 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 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),
- d) doručovanie e-mailom na e-mailové adresy zmluvných strán, pričom zásielka sa bude považovať za doručení dňom obdržania automatického potvrdenia o doručení zásielky adresátovi, bez ohľadu na to, či si ju adresát prečítal. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti smerujúce k zániku tejto zmluvy, výzvy na zaplatenie sankcií v zmysle tejto zmluvy alebo iné písomnosti, pri ktorých si to zmluvné strany vymienia, nebudú doručované e-mailom.

Čl. XIII. Záverečné ustanovenia

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

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

3. 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.

Za účelom prefinancovania úveru na spolufinancovanie realizovania výstavby Nehnutelnosti 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. 2062-1-4487667, vrátane príslušných zabezpečovacích zmlúv.

Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi všetku vyžadovanú súčinnosť od Financujúcej banky, ktorú možno od neho spravodlivo požadovať, 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.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR, na zverejnenie zmluvy je povinný Nájomca.

5. Zmluva bola vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých dva (2) obdrží Prenajímateľ a štyri (4) Nájomca.

6. Prílohou tejto zmluvy sú:

Príloha č. 1 – špecifikácia Predmetu nájmu a vybavenia

Príloha č. 2 – Nájomné a Ostatné platby

Príloha č. 3 – výpis z Registra partnerov verejného sektora Prenajímateľa

Všetky prílohy uvedené v tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

7. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným alebo nezákonným alebo neuplatniteľným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a 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.

8. 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 Trenčíne, dňa 16.07.2022

02. 08. 2022
V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Ministerstvo investícií a regionálneho rozvoja SR
Ing. Antónia Mayerová
generálna tajomníčka služobného úradu



PRÍLOHA Č.1

Nájomnej zmluve č. N 11/2022

Prenajímateľom:

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: Fio Banka a.s.
Číslo účtu: SK6583300000002101916076
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: **Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky**
Sídlo: Štefánikova 15, 811 05 Bratislava (zmena sídla od 01.08.2022: Pribinova 4195/25, 811 09 Bratislava)
IČO: 50349287
DIČ: 2120287004
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
V zastúpení: Ing. Antónia Mayerová, generálna tajomníčka služobného úradu
Adresa el. pošty: rc@mirri.gov.sk
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN/SWIFT: SK30 8180 0000 0070 0055 7150
SK52 8180 0000 0070 0055 7142
(ďalej len „Nájomca“)

Čl. I. Špecifikácia predmetu nájmu

1. Predmetom nájmu sú konkrétne priestory v polyfunkčnom objekte DV Centrum, Legionárska ul.č. 7158/5, 911 01 Trenčín špecifikované v nasledujúcej tabuľke:

Označenie priestoru na výkrese v čl.II. tejto prílohy	2B2, 2B3, 2C1
spoločná pasáž	V cene nájmu
Umiestnenie priestoru	Linear - jadro B 2 NP
Celková výmera spoplatnených úžitkových plôch v m ²	Spolu 479,20
Parkovacie státie, Garážový dom (počet ks),	8
príslušenstvo	Hygienické zázemie, sklad, hasiace prístroje

2. Predmetom nájmu sú aj spoločné časti budovy polyfunkčného centra, ktorých užívanie je nevyhnutné spolu s predmetom nájmu, a to najmä základy, obvodové múry, strechy, stropy, priečelia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, vchody, schodištia, chodby a pasáže.
3. Predmetom nájmu sú aj spoločné zariadenia budovy polyfunkčného centra, ktorých užívanie je nevyhnutné spolu s predmetom nájmu, a to najmä výťahy, technologické zariadenia a rozvody, bleskozvody, komíny, dátové rozvody, prípojky vody, kanalizácie, plynu, elektriny, telekomunikačné a dátové prípojky.

Čl. III.

Všeobecné technické štandardy prenajatých priestorov

Stavebno - technické riešenie

Základové konštrukcie

Veľko priemerové pilóty a monolitická železobetónová základová doska.

Zvislé nosné konštrukcie

Zvislé nosné konštrukcie tvoria v prevažnej miere monolitické železobetónové stĺpy a nosné vnútorné železobetónové steny hrúbky 200mm, tvoriace stužujúce jadrá pri schodiskách a výťahoch. Obvodový plášť je murovaný z keramických tvární.

Deliace konštrukcie

Štandardom sú konštrukcie medzi jednotlivými prenajímateľnými blokmi. Deliace konštrukcie sú z keramických tvární spĺňajúce zvukovú nepriezvučnosť konštrukcie $R_w = 37$ dBA.

Podlahová skladba

V časti Linear je betónová vystužená mazanina na podložke z Nobasilu PP + samonivelizačná vrstva ako príprava pod nášľapnú vrstvu podlahy v prenajímateľných priestoroch. V prenajímateľných priestoroch nášľapná vrstva nie je v cene nájmu. V spoločných priestoroch sa pokračuje nášľapnými vrstvami z kamennej dlažby v pasážach a keramickej dlažby v ostatných priestoroch. V garážovej časti sa spolu so stropnými konštrukciami realizuje aj končaná povrchová úprava podlahy.

Povrchy stien a obklady

Priečky z keramických tvární budú opatrené jednovrstvovou omietkou Baumit. Steny hygienických zariadení sú opatrené keramickým obkladom.

Podhlady

Vo väčšine priestorov sú použité sádkokartónové podhlady Rigips. V garážovej časti Square sú stropy bez povrchovej úpravy.

Vonkajšie výplne otvorov

Sú realizované hliníkové okná a zasklené steny s reflexným izolačným dvojsklom a zvukovou nepriepustnosťou minimálne $R_w = 32 - 36$ dBA.

Vnútorné výplne otvorov

Vnútorné dvere sú prevedené ako laminátové plné hladké dvere do drevenej obložkovej zárubne s bezprahovou úpravou. V hygienických montovaných stenách kábínok sú dvere v dodávke kábínok. Časť vnútorných dverových výplní je prevedená s požiarnou odolnosťou podľa projektu požiarnej ochrany, jedná sa o hliníkové celo presklené steny a plné laminátové dvere.

Tepelné izolácie

Obvodový plášť objektu je prevedený odvetrávaným predsadeným zatepleným obkladom. Stena je zateplená tepelnou izoláciou z minerálnej vlny hr. 130 mm. Na časti fasády je prevedený kompletný kontaktný zatepľovací systém Baumit s vrstvou tepelného izolantu 50, 130,80 mm samo zhasínací polystyrén, nad ÚT z extrudovaného polystyrénu. V garážovej časti nie sú tepelné izolácie.

Izolácie proti hluku

V plávajúcich podlahách je izolácia proti kročajovej nepriezvučnosti. Deliace konštrukcie medzi jednotlivými miestnosťami sú v súlade s nariadením vlády SR č. 40/2002 Zb. o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciami, a sú dodržané najvyššie prípustné hodnoty ekvivalentných hladín a maximálnych hladín hluku v chránených priestoroch.

Hydroizolácie a protiradónová izolácia.

Spodná stavba je opatrená proti radónovou hydroizolačnou fóliou Ekoplast 806 ukladanou na podkladnú textíliu Tatrutex 500. Zhora je fólia chránená ochrannou vrstvou Tatrutex 500 a ochranná vrstva z cem .poteru hr. 50 mm. Hydroizolácia strešného plášt'a bude prevedená z PVC fólie Fatrafol kotvenej priŕažením.V skladbách striech sú sú pozabrány z asf. pásov Alvenbit AL S 42 H-JCP Štúrovo, Alvenbit ALS 42 H –JSP Štúrovo alebo podobné.

Zámočnicke výrobky

Na hl. schodisku - zložené z dreveného madla upevnenom na plochom profile. Vodorovná výplň z tyčovej ocele. Výška zábradlí je 1100 mm. povrch. úprava nástrek PUR farbou RAL 9007. Montované exteriérové celopresklenené zábradlie prevedené z bezpečnostného zábradelného lepeného kalného skla 2x1mm,do soklových nerezových upevňovacích profilov. Ako madlo je použitý „U“ profil nasadený na sklenú tabuľu.

Na vonkajšej je zábradlie prevedené z nerezových obvodových profilov tvaru L 50/30/10 do ktorých budú našponované systémové nerezové lanká Inox + nerezové systémové naťahovacie skrutky alebo zábradelné sklo.

Nosná OK prechodových rámp medzi „AB“ a parkovacím domom sa prevedú z oceľových nosných profilov tvaru HEB. Prestropenie anglických dvorčekov a dvojitej podlahy v TS je z pozinkovaných poloroštov hr. 40 mm.Vo vstupoch do objektu sú zabudované v podlahách dvojstupňové samočistiace zóny.

Nátery

Všetky oceľové výrobky okrem nerezových a pozinkovaných konštrukcií sú opatrené ochrannými nátermi v skladbe 2x základný a 2 x vrchný polyuretánový náter, v prípade že tieto konštrukcie budú opticky priznané v exteriéri je nutné nanášať ochranné vrstvy striekaním v predpísanej RAL. Sádrokartónové podhl'ady a steny opatrené omietkami sú optarené náterom na báze latexu nanášanom valčekom. Na 1 PP je prevedené dopravné značenie pre odstavné plochy striekaným PUR náterom na podlahovinu Panbex F1.

Zdravotechnika

Kanalizácia objektu je delená z PVC rúr, so samostatným odvodom splaškovej a dažďovej vody zo striech a terás a so samostatným odvodom dažďovej vody z „parkovacieho domu,„ Potrubie splaškovej kanalizácie odvádza odpadnú vodu z hygienických zariadení, čajových kuchyniek a upratovacích komôr. Kanalizácia je vetraná. Kanalizácia tiež odvádza kondenzát od Fancoilov a VZT jednotiek. Dažďová voda zo striech a terás administratívnej časti objektu je odvádzaná vnútornými, dažďovými odpadmi. Odvedenie vody z terás a loggii je cez balkónové zápachové uzávierky so suchou klapkou. Dažďová voda z parkovacieho domu sa odvádza samostatným zvodom, ukončeným v odlučovači ropných látok ORL. Vodovod je privedený jediným potrubím DN 100. Sú napojené hygienické zariadenia, čajové kuchynky, upratovacie komory, vnútorný, požiarny vodovod a ohrievač TUV. Hlavný ležatý rozvod je vedený pod stropom 1.P.P. Z neho sa realizujú odbočky k jednotlivým stúpačkám prevádzkovej vody a hydrantovým stúpačkám. Administratívne priestory na každom podlaží majú samostatné, podružné merania vody. Je zrealizované plastové potrubie pre potreby požiarného hydrantu potrubie oceľové, závitové, pozinkované, chránené proti roseniu.

Zariaďovacie predmety

Sú keramické s plastovými doplnkami.

Vykurovanie

Vykurovanie objektu je teplovodným dvojrúrkovým systémom s núteným obehom. Je zrealizovaná plynová teplovodná kotolňa – pre zásobovanie teplom celého objektu. Tepelný spád vykurovacej vody je 80/60 C°. Kotolňa je situovaná v samostatnom priestore na 1.P.P. Ako zdroj sú dva plynové kotly. Jeden je kondenzačný,- 460 kW s reguláciou GC1. Jeden je nízkoteplotný, s reguláciou GC1. Celkový výkon kotolne je 920 kW. Obidva kotly sú vyvedené do dymovodov s tlmičom hluku, ktoré sú napojené do komínov - antikorový systém. Kotle pracujú pri vysokej účinnosti $\eta = 93 - 96 \%$ a splňajú požiadavku normy STN O60310 o zálohovaní zdroja. Kotlový okruh je cez rozdeľovač a zberač distribuovaný do jednotlivých vetiev Fancoilov, radiátorov, konvektorov, VZT a teplej úžitkovej vody. Kotly sú dodané s reguláciou na konštantnú teplotu, nadradená regulácia MaR bude zabezpečovať ekvitermickú a kaskádovú reguláciu kotlov, jednotlivých vetiev, teplú úžitkovú vodu.

Vetranie a klimatizácia

Všetky obchodné a kancelárske priestory sú klimatizované. Pomocné priestory sú podľa účelu klimatizované alebo vetrané. Na klimatizáciu sú realizované zdroje chladu na streche a rozvody vedú do jednotlivých miestností do Fan-coilov. Klimatizované sú tiež spoločné pasáže. Garáže sú odvetrané v zmysle STN.

Elektroinštalácia

Je zrealizovaná celoplastovými bezhalogénovými medenými káblami (CXKE-R (V)...) uloženými pod omietkou, v časti trasy, kde sú podhl'ady, na káblových nosných konštrukciách nad podhl'admi. V časti komunikačných priestorov, ktoré slúžia ako únikové cesty (resp. sú požiarne chránené úseky sú káble požiarne (napr. 1-CXKE -V ...) bezhalogénové, s nízkou hustotou dymu, funkčné počas požiaru pre požiarne ventilátory. Pre objekt sú riešené tri stúpacie jadrá pred stúpacími jadrami sú technologické miestnosti s hlavnými rozvážačmi silnoprúd a slaboprúd. Hlavné napájacie káble v jadrách sú uložené na káblových roštach. Z každého hlavného rozvážača sú káblové trasy opatrené káblovými žľabmi inštalovanými nad podhl'admi, v ktorých sú uložené napájacie káble obchodných priestorov, svetelné, zásuvkové okruhy a okruhy napojenia technologických spotrebičov. Spolu s napájacími káblami je v trasách uložená prípojnicová potenciálová vyrovnacia (pás FeZn 30/4mm).

Osvetlenie

Podľa charakteru priestoru je použité bodové osvetlenie zapustené žiarovkové, alebo žiarivkové svietidlá na povrchu stropného podhl'adu. Vo všetkých prípadoch je dodržaná normová hodnota osvetlenia v obchodných priestoroch 300 lx, chodby a schodišťa 200 lx, kancelárie 300 lx, pomocné priestory 100 lx.

Zásuvky a pripojenia elektro

V malých obchodných priestoroch je minimálne jedna zásuvka. V stredných obchodných priestoroch je inštalovaných minimálne 3 zásuvky a v miestnostiach príslušenstva podľa projektu. V obchodných priestoroch veľkých (supermarket) je inštalovaných minimálne 15 zásuviek. Umiestnenie zásuviek je v zmysle projektu v dosahu káblových roštov. V priestoroch kancelárií je maximálne 2 zásuvky na jedno pracovné miesto.

Štrukturovaná kabeláž a telekomunikačné rozvody

V kancelárskych podlažiach sú vedené do každého prenajímateľného bloku. Podľa účelu miestností sú rozmiestnené prípojné krabice. Z každej krabice sa dajú pripojiť dve pracovné miesta. Kabeláž je navrhnutá v zmysle ISO/IEC 11801 2nd edition, EN 50173 2nd edition pre kategóriu 5e EIA/TIA 568B. V obchodných priestoroch je možnosť napojenia sa v rackoch a v technologických miestnostiach.

Výťahy a eskalátory

Objekt je vybavený dvoma eskalátormi z 1.N.P. do 2.N.P.
Objekt je ďalej osadený zásobovacím výťahom nosnosti 1125 kg.
Objekt má tiež 6 osobných výťahov nosnosti 675 kg.
V garážovom dome je 1 osobný výťah nosnosti 675 kg.

Záverčné poznámky:

Použitie náhradných materiálov, stavebných prvkov a technických zariadení vyššej ako projektovanej kvality je prípustné.

Inštalácia väčšieho množstva technických prvkov, pripojení a zariadení je prípustné.

Čl. IV.

Špecifikácia stavu dokončenosti prenajatých priestorov a odchýlky od všeobecných štandardov

1. Nájomca požaduje od prenajímateľa odovzdať predmetné priestory v nasledujúcom stave dokončenosti:
V zmysle vyššie uvedených štandardov .
2. Ostatné požiadavky nájomcu: rozdelenie priestorov podľa návrhu dispozície. Prenajímateľ nedodáva zabezpečovacie zariadenie ochrany priestorov predmetu nájmu, ani telekomunikačné rozvody priestorov. Prenajímateľ nedodáva interiérové zariadenie, ani reklamné označenia priestoru.

Nájomca berie na vedomie, že všetky stavebné úpravy a zmeny, ako aj úpravy technických zariadení v predmetnom priestore hradí prenajímateľ.

Čl. V. Záväzky zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že na základe projektovej dokumentácie stavebných uprav odsúhlasenej nájomcom zrealizuje tieto úpravy v termíne podľa predchádzajúcej dohody s nájomcom. V tomto termíne je povinný odovzdať ukončené (zrealizované) predmetné úpravy, vrátane všetkých povolení, potvrdení, súhlasov a revízií potrebných na prevádzku prenajatých priestorov prenajímateľovi.

PRÍLOHA Č.2

k Nájomnej zmluve č. N 11/2022

Prenajímateľom:

Obchodné meno:

Sídlo:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Zapísaný:

Konajúci prostredníctvom:

Bankové spojenie:

Číslo účtu IBAN:

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno:

Sídlo:

IČO:

DIČ:

IČ DPH

Konajúci prostredníctvom :

Adresa elektronickej pošty:

Bankové spojenie:

Číslo účtu: IBAN

(ďalej len „Nájomca“)

Z.A.I.C. s.r.o.

Legionárska 7158/5 911 01 Trenčín

36 344 885

2022018570

SK2022018570

v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vl. č. 15724/R

Ing. Dušan Velický

Fio Banka a.s.

SK6583300000002101916076

Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky

Štefánikova 15, 811 05 Bratislava (zmena sídla od 01.08.2022: Pribinova 4195/25, 811 09 Bratislava)

50 349 287

2120287004

nie je plátiťelom DPH

Ing. Antónia Mayerová, generálna tajomníčka služobného úradu

ro@mirri.gov.sk

Štátna pokladnica

SK30 8180 0000 0070 0055 7150

SK52 8180 0000 0070 0055 7142

Čl. I.
Stanovenie výšky nájomného

Prenajaté priestory - Linear	2B2,2B3,2C1	
Výmera retail v m ²	479,20	Obstavaný priestor v m ³ 1 773,0
Počet garážových miest	8	Plocha parkovacích stojísk 64,00

Názov položky	€/m ² /rok	Výmera v m ²	Celkom v €/rok	DPH v €	Celkom v € s DPH
Nájomné - obchodné priestory	132,00	479,20	63 254,40	0,00	63 254,40
Nájomné - kancelárske priestory	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Názov položky	€/miesto/rok	Počet miest	Celkom v €/rok	DPH v €	Celkom v € s DPH
Nájomné - garážové státnia	0,00	8,00	0,00	0,00	0,00
Celkom ročné nájomné			63 254,40	0,00	63 254,40
Celkom mesačné nájomné			5 271,20	0,00	5 271,20

Čl. II.
Ostatné platby za služby spojené s nájomom fakturované ročnou pevnou čiastkou

Názov položky	€/m ² /rok	Výmera v m ²	Celkom v €/rok	DPH v €	Celkom v € s DPH
Zákonné revízie a odbor.prehliadky techn.zariadení celého BC a garaž.domu Vykurovanie,klimatizácia a TUV spol. priestorov /bez priamej spotreby energií/ BC, letná a zimná údržba vonkajších priestorov deratizácia, PO, EPS, ER, Ochrana spoločných priestorov a monitoring, call centrum 24 hod.služba správa budovy	48,00	479,20	23 001,60	4 600,32	27 601,92
Celkom ročné ostatné platby za služby spojené s nájomom fakturované ročnou pevnou čiastkou			23 001,60	4 600,32	27 601,92
Celkom mesačné ostatné platby za služby spojené s nájomom fakturované ročnou pevnou čiastkou			1 916,80	383,36	2 300,16

Čl. III.

Ostatné platby za služby spojené s nájmom fakturované na základe rozpočítania nameraných hodnôt

Názov položky	m ³ /m ² /rok	Prenajatá výmera v m ²	m ³ /rok	€/m ³	Celkom v € bez DPH/rok	DPH v €	Celkom v € s DPH/rok
Spotreba zemného plynu pripa-dajúca na Office pre (2.N.P.)	13,00	479,20	6 229,60	0,40400	2 516,76	503,35	3 020,11
Celkom ročne za spotrebu zemného plynu					2 516,76	503,35	3 020,11
Celkom mesačne za spotrebu zemného plynu					209,73	41,95	251,68

Názov položky	kW/m ² /rok	Prenajatá výmera v m ²	kWh/rok	€/kWh	Celkom v € bez DPH/rok	DPH v €	Celkom v € s DPH/rok
Spotreba elektriny na vlastnom lokálnom merači(svetlo,zásuvky)			7 800,00	0,18400	1 435,20	287,04	1 722,24
Spotreba elektriny na TUV, ÚK, chladenie,vetranie,výťahy,svetlospoloč.priestorov pre (2.N.P.)	85,00	479,20	40 732,00	0,18400	7 494,69	1 498,94	8 993,63
Celkom ročne za spotrebu elektriny					8 929,89	1 785,98	10 715,87
Celkom mesačne za spotrebu elektriny					744,16	148,83	892,99

Názov položky	m ³ /rok	Eur/m ³	Celkom v Eur bez DPH/rok	DPH v Eur	Celkom v Eur s DPH/rok
Spotreba vody na vlastných lokálnych meračoch (studená a teplá)	15,00	1,026	15,39	3,08	18,47
Vlastné stočné podľa spotreby na vlastných meračoch vody,dažd.vody	30,00	1,125	33,75	6,75	40,50
Celkom ročne za vodné a stočné			49,14	9,83	58,97
Celkom mesačne za vodné a stočné			4,10	0,82	4,91

Čl. IV.
Rekapitulácia nájomného a preddavkov na ostatné platby

VÝPIS Z REGISTRA PARTNEROV VEREJNÉHO SEKTORA

Stav aktuálny k: 14.07.2022

Číslo vložky: 36813

I. Partner verejného sektora

Obchodné meno : Z.A.I.C. s.r.o.

Sídlo :

a) **Názov ulice/verejného priestranstva:** Legionárska

b) **Súpisné/Orientačné číslo:** 7158/5

c) **Názov obce:** Trenčín

d) **Psč:** 91101

e) **Štát:** Slovenská republika

IČO: 36344885

Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným

Platnosť : od: 18.05.2022

II. Oprávnená osoba

Meno : Mgr. Milan Valla

Sídlo :

a) **Názov ulice/verejného priestranstva:** Vajnorská

b) **Súpisné/Orientačné číslo:** 1315/43

c) **Názov obce:** Bratislava - mestská časť Nové Mesto

d) **Psč:** 83103

e) **Štát:** Slovenská republika

IČO : 42355346

Platnosť : od: 18.05.2022

III. Koneční užívatelia výhod

Meno : Ing. Dušan Veliký

Sídlo :

a) **Názov ulice/verejného priestranstva:** T. Vansovej

b) **Súpisné/Orientačné číslo:** 254/6

c) **Názov obce:** Púchov

d) **Psč:** 02001

e) **Štát:** Slovenská republika

Dátum narodenia : 30.04.1965

Štátna príslušnosť : Slovenská republika

Verejný funkcionár : Nie

Platnosť : od: 18.05.2022

IV. Verejní funkcionáři

Bez záznamov.

V. Oznámenie o overení konečných užívateľov výhod

Bez záznamov.

VI. Udelené pokuty

Bez záznamov.

VII. Kvalifikovaný podnet

Bez záznamov.
