

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

obchodné meno : **VS Reality, s.r.o.**
sídlo : Vojtecha Tvrdeho 793/21, 010 01 Žilina
IČO : 36808482
DIČ : 2022415131
IČ DPH : SK2022415131
v jej mene konajúci : JUDr. Michal Krnáč, konateľ
registrácia : Obchodný register Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 19247/L
bankové spojenie : xxxxxxxxxx
IBAN kód : xxxxxxxxxx
(ďalej tiež len ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

obchodné meno : **Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s.**
sídlo : Štefánikova 27, 814 99, Bratislava
IČO : 00682420
DIČ : 2020804478
IČ DPH : SK2020804478
v jej mene konajúci : Ing. Dušan Tomašec, predseda predstavenstva
Ing. Peter Ševčovic, podpredseda predstavenstva
registrácia : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I Oddiel: Sa Vložka číslo: 3010/B
bankové spojenie : xxxxxxxxxxxx.
IBAN kód : xxxxxxxxxxxx

Kontaktné osoby :

Za regionálne zastúpenie Žilina : riaditeľ regionálneho zastúpenia,
(ďalej tiež len ako „**Nájomca**“)

uzavreli podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej aj ako „zmluva“ alebo „Zmluva“):

Článok 1 Predmet zmluvy

(1) Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome na Framborskej ulici, súp. č. 252, Žilina, kat. územie Žilina, postavenom na parcele C-KN č. 1438/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 448 m², zapísanom na LV č. 8014 (ďalej tiež len ako „**Dom**“ alebo „**budova**“).

(2) Predmetom tejto zmluvy je nájom (prenechanie na užívanie Prenajímateľom Nájomcovi) nasledovných nebytových priestorov a iných priestorov:

a) priestory Domu na **1. nadzemnom podlaží** slúžiace výlučne pre potreby Nájomcu, a to:

- 1. kancelária č. 1.12 o výmere 18,9 m²,**
- 2. kancelária č. 1.10 o výmere 20,7 m²,**
- 3. kancelária č. 1.9 o výmere 14,8 m²,**
- 4. zázemie (WC pánske a dámske, kuchynka) o výmere 16,3 m²,**
- 5. chodba o výmere 15,3 m²,**
- 6. sklad o výmere 2,9 m²,**

b) 2 parkovacie miesta (2x6 m²), ktoré sú umiestnené vo dvore Domu;

(3) Pre priestory na 1. nadzemnom podlaží celkom, t.j. nebytové priestory podľa článku 1 ods. 2 písm. a) tejto zmluvy a parkovacie miesta podľa článku 1 ods. 2 písm. b) tejto zmluvy tiež len spoločné označenie „**Predmet nájmu**“. **Predmet nájmu má celkovú výmeru nebytových priestorov 88,9 m²** a 2 vyhradené parkovacie miesta o výmere 12 m² s možnosťou umiestnenia 2 ks osobných automobilov – vo dvore Domu na pozemku parcela registra "C" pod parcelným číslom 1438/1).

(4) Presná špecifikácia prenájaných nebytových priestorov, vykonaná ich zakreslením do pôdorysu Domu tvorí **Prílohu č. 1** tejto zmluvy.

(5) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného odplatného užívania a Nájomca sa zaväzuje hrdiť Prenajímateľovi nájomné.

Článok 2 Účel nájmu

Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je poskytnutie Predmetu nájmu Nájomcovi za účelom využitia ako kancelárske priestory so zázemím na výkon činností v rámci realizácie jeho predmetu podnikania.

Článok 3 Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na nájme na **dobu neurčitú** s účinnosťou od **01.06.2016**

Článok 4 Nájomné

- (1) Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom nájomnom za Predmet nájmu:
- a) nájomné za Nebytové priestory uvedené v článku 1 v ods. 2 písm. a) tejto zmluvy je stanovené po dohode zmluvných strán vo výške **1 779,- €/štvrtrok**, t. j. 7 116,- €/rok,
 - b) nájomné za parkovacie miesta uvedené v článku 1 v ods. 2 písm. b) tejto zmluvy je stanovené po dohode zmluvných strán vo výške **900,- €/štvrtrok**, t. j. 3 600,- €/rok.
- (2) Celkové štvrtročné nájomné za Predmet nájmu predstavuje výšku **2 679,- €**.
- (3) Dojednané nájomné je bez DPH, ktorá bude k nájomnému účtovaná v súlade s príslušnými platnými predpismi.
- (4) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi nájomné štvrtročne formou bezhotovostného prevodu na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na účet Prenajímateľa uvedený vo vystavenej a doručenej faktúre, a to vždy najneskôr do 15. dňa od dňa doručenia faktúry, vystavenej Prenajímateľom do sídla nájomcu. Faktúra vystavená Prenajímateľom musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu podľa všeobecne záväzných právnych predpisov SR a musí byť vystavená a doručená Nájomcovi najneskôr do 5. dňa príslušného štvrtroka, za ktorý sa nájomné platí. V prípade, že faktúra neobsahuje náležitosti daňového dokladu podľa tejto zmluvy, Nájomca je oprávnený vrátiť faktúru Prenajímateľovi a požiadať o jej zmenu a/alebo doplnenie. V tomto prípade platí nová 15 dňová lehota splatnosti faktúry, ktorá začne plynúť odo dňa doručenia opravenej resp. doplnenej faktúry do sídla Nájomcu.
- (5) V prípade, ak zmluvný vzťah založený touto zmluvou platne zanikne v priebehu štvrtroka, Prenajímateľovi za takýto štvrtrok patrí iba alikvotná časť nájomného zodpovedajúca dobe trvania nájomného vzťahu v tomto štvrtroku.
- (6) Pre prípad omeškania Nájomcu s úhradou nájmu podľa tejto zmluvy má Prenajímateľ právo na úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej čiastky maximálne však do výšky dlžnej omeškanej čiastky.
- (7) Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej len „inflačná doložka“): Prenajímateľ je oprávnený po uplynutí celého kalendárneho roka trvania nájmu každoročne s účinnosťou k 01.01. po písomnej dohode s Nájomcom zvýšiť nájomné o ročnú mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za uplynulý kalendárny rok. Zvýšenie nájomného je Prenajímateľ oprávnený vykonať na základe predchádzajúceho písomného úkonu, ktorý bude odôvodnený, bude v ňom uvedená nová výška nájmu v Eur, bude Prenajímateľom podpísaný a bude ku dňu splatnosti nájmu za príslušný štvrtrok doručený do sídla Nájomcu (ďalej aj ako „Oznámenie o zvýšení nájmu“). Oznámenie o zvýšení nájmu je Prenajímateľ povinný podložiť relevantným podkladom Štatistického úradu SR, pričom bez oznámenia a preukázania kladnej hodnoty inflácie nie je oprávnený požadovať zvýšené nájomné. Pokiaľ bude inflácia oznámená Štatistickým úradom SR až v priebehu kalendárneho roka, Nájomca najneskôr v rámci platby najbližšieho nájomného po doručení Oznámenia o zvýšení nájmu doplatí čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi skutočne zaplatenou čiastkou a čiastkou, ktorá zodpovedá v novom kalendárnom roku platnému nájomnému po zohľadnení inflačnej doložky. Pri úprave nájomného v zmysle tohto bodu bude Prenajímateľ vychádzať z nájomného fakturovaného za posledný kalendárny štvrtrok predchádzajúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ je povinný doručiť Nájomcovi Oznámenie o zvýšení nájmu najneskôr do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom Štatistický úrad SR vydá potvrdenie o miere inflácie v SR. Nájomca má povinnosť v lehote do 15 pracovných dní od doručenia Oznámenia o zvýšení nájmu vyjadriť písomne svoje súhlasné resp. nesúhlasné stanovisko. V prípade súhlasného stanoviska resp. v prípade neobdržania žiadneho stanoviska Nájomcu, je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné tak, ako je uvedené v tomto bode (7). V prípade odôvodneného nesúhlasného stanoviska Nájomcu, nie je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné.

Článok 5 Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu

- (1) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním a prevádzkou Predmetu nájmu:
- a) **dodávku elektrickej energie** - osvetlenie nebytových priestorov a spoločných priestorov budovy - **zabezpečované na dennej báze,**
 - b) **dodávku vody (studenej vody a teplej úžitkovej vody) – zabezpečované na dennej báze,**
 - c) **odvádzanie odpadových a zrážkových vôd- zabezpečované na dennej báze ,**
 - d) **dodávku tepla - zabezpečované na dennej báze,**
 - e) **odvoz a likvidáciu odpadu na báze 1x do týždňa, resp. na základe dohovoru s kontaktnou osobou**
 - f) **odhrňovanie snehu, údržbu prístupových a obslužných komunikácií**
- (ďalej tiež len ako „služby“).
- (2) Platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, uvedené v ods. 1 tejto zmluvy, sa zaväzuje Nájomca zaplatiť vo forme **štvrtročnej zálohovej platby vo výške 426,- €/štvrtrok** formou bezhotovostného prevodu na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na účet Prenajímateľa uvedený vo vystavenej a doručenej zálohovej faktúre, a to vždy najneskôr do 15 dní od doručenia zálohovej faktúry Nájomcovi. Prenajímateľ ihneď po obdržaní platby vystaví faktúru k prijatej platbe (vznik daňovej povinnosti) a zašle ju nájomcovi. K platbám za služby spojené s nájmom bude účtovaná DPH v zmysle platných predpisov, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zálohová Faktúra vystavená Prenajímateľom musí spĺňať

všetky náležitosti podľa všeobecne záväzných právnych predpisov SR a musí byť vystavená a doručená Nájomcovi najneskôr do 5. dňa príslušného štvrťroka, za ktorý sa zálohová platba platí. V prípade, že faktúra neobsahuje náležitosti podľa tejto zmluvy, Nájomca je oprávnený vrátiť ju Prenajímateľovi a požiadať o jej zmenu a/alebo doplnenie. V tomto prípade platí nová 15 dňová lehota splatnosti faktúry, ktorá začne plynúť odo dňa doručenia opravenej resp. doplnenej faktúry do sídla Nájomcu.

(3) Po skončení kalendárneho roka sa zaväzuje Prenajímateľ doručiť Nájomcovi písomné vyúčtovanie skutočnej výšky odplaty za služby spolu s faktúrou s 15 dňovou lehotou splatnosti alebo dobropisom. Vyúčtovanie skutočnej výšky odplaty vykoná Prenajímateľ:

- a) na základe skutočného odberu príslušnej služby podľa zistení samostatným meradlom, pokiaľ je takýto postup technicky možný
- b) v prípade pokiaľ sa služba nedá vyúčtovať na základe skutočného odberu (elektrina, voda), vykoná sa zúčtovanie
 - pri elektrine pomerným spôsobom prenajatej plochy Nájomcu k ploche budovy
 - pri vode podľa nasledovného vzorca: 0,07m3 /osoba/pracovný deň (Nájomca je povinný bezodkladne pri začatí užívania Predmetu nájmu písomne nahlásiť Prenajímateľovi počet osôb v Predmete nájmu a neskôr počas užívania aj akúkoľvek zmenu v počte osôb).
 - pri vykurovaní pomerným spôsobom prenajatej plochy Nájomcu k celkovej ploche budovy
- c) iným spravodlivým spôsobom dohodnutým písomne zmluvnými stranami.

(4) Prenajímateľ k vyúčtovaniu priloží kópie originálnych dokladov, na základe ktorých vyúčtoval jednotlivé položky poskytovaných služieb.

(5) Prenajímateľ vyúčtovanie vykoná najneskôr do 30.06. nasledujúceho roka po roku, kedy sa služba poskytla. V prípade pokiaľ Prenajímateľ nevyúčtuje služby do uvedeného dátumu, zaplatí zmluvnú pokutu vo výške 12,- € za každý deň omeškania vyúčtovania služieb, a to maximálne do výšky ročnej platby za služby s DPH.

Článok 6

Základné práva a povinnosti zmluvných strán

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje najmä:

- a) odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, v takomto stave ho aj po dobu platnosti tejto zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadnu dodávku služieb bližšie špecifikovaných v článku 5 ods. 1 tejto zmluvy,
- b) zabezpečiť Nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu,
- c) nezasahovať do zariadení vo vlastníctve Nájomcu,
- d) vykonávať opravy Predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonať Nájomca a ktoré sú potrebné na udržanie Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- e) poskytnúť Nájomcovi včas všetky podklady, doklady a informácie, ktoré sú potrebné na riadne splnenie povinností Nájomcu podľa tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov, a to už po uzavretí tejto zmluvy.
- f) Prenajímateľ je povinný upozorniť Nájomcu na všetky vady, ktoré sa na Predmete nájmu nachádzajú v čase odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi, v opačnom prípade Prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá by v dôsledku takýchto väd Nájomcovi vznikla.
- g) Prenajímateľ umožní prístup do Predmetu nájmu zamestnancom Nájomcu, členom štatutárnych orgánov Nájomcu, klientom a návštevníkom Nájomcu a všetkým ďalším osobám v súvislosti s vykonávaním podnikateľskej činnosti Nájomcu, v súlade s podmienkami pravidiel prevádzky nehnuteľnosti, 24 hodín denne, 7 dní v týždni.
- h) Prenajímateľ umiestni v podchode predmetnej budovy poštovú schránku aj s menovkou Nájomcu, ktorú Nájomca bude mať právo počas nájmu používať. Cena za umiestnenie poštovej schránky je zahrnutá v cene nájmu.
- k) Prenajímateľa zabezpečuje revíziu hasiacich prístrojov. Cena za revízie je zahrnutá v cene nájmu.
- l) Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu prístupit' k odstraňovaniu havarijných stavov budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu, ktoré ovplyvňujú resp. môžu ovplyvniť kvalitu a/alebo bezpečnosť nájmu (zatekanie fasády, zatekanie okien a pod.). Pod opravy a údržby podľa tohto bodu nespádajú také zmeny (úpravy) budovy, Predmetu nájmu, ktoré majú (iba) charakter modernizácie a ich vykonanie nie je uložené právnym predpisom, nemajú vplyv na bezpečnosť nájmu a ich nevykonaním nehrozí vznik škody. V prípade rekonštrukčných prác vykonaných na Predmete nájmu, zabezpečí tieto na svoje náklady Prenajímateľ a technické zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov vykonané Prenajímateľom bude odpisovať Prenajímateľ.
- m) Pokiaľ Prenajímateľ zabezpečuje plnenie služieb prostredníctvom dodávateľov, Prenajímateľ vyvinie maximálne úsilie na uzatvorenie zmluvy na poskytovanie služieb s najvhodnejším dodávateľom a za najpriaznivejšiu dostupnú cenu za bežných obchodných podmienok.

(2) Nájomca sa zaväzuje najmä:

- a) platiť Prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom, v dohodnutých termínoch,
- b) užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel,
- c) chrániť v rámci svojich možností Predmet nájmu, ako aj všetky veci zabudované do Predmetu nájmu pred poškodením, zničením, stratou, odcudzením a znehodnotením; v tejto súvislosti sa osobitne dojednáva, že Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na veciach zabudovaných či vnesených do Predmetu nájmu Nájomcom alebo tretími osobami, ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu, vzniknutú ich poškodením, zničením, stratou, odcudzením a/alebo znehodnotením, okrem prípadu, ak k tejto škode došlo poškodením, zničením, stratou, odcudzením a/alebo znehodnotením, a to v priamej príčinnej súvislosti so zavineným protiprávnym konaním Prenajímateľa;

- d) pri skončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v lehote do 5 pracovných dní od dňa skončenia nájmu založeného touto zmluvou,
- e) nezasahovať do cudzích zariadení,
- f) v prípade, ak zistí potrebu vykonania opráv na Predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť Prenajímateľ, bez zbytočného odkladu oznámiť túto skutočnosť Prenajímateľovi. V prípade, ak si Nájomca nesplní túto povinnosť, je povinný nahradiť škodu Prenajímateľovi, ktorá vznikla v súvislosti s porušením tejto povinnosti,
- g) zabezpečiť dodržiavanie platných právnych predpisov a ostatných predpisov na úseku ochrany pred požiarmi (ďalej len „OPP“), v dôsledku čoho platí, že za OPP v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov v Predmete nájmu zodpovedá Nájomca,
- h) Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov a ostatných predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) vrátane predpisov upravujúcich faktory pracovného prostredia, t.j. zaväzuje sa dodržiavať zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ostatných predpisov na úseku BOZP na predmete nájmu, počas celej doby trvania zmluvy,
- i) umožniť Prenajímateľovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi za prítomnosti zástupcu Nájomcu, vstup do prenajatých priestorov, a to za účelom preverenia dodržiavania dojednaných zmluvných podmienok za podmienky, že žiadosť Prenajímateľa o prehliadku Predmetu nájmu bola doručená do sídla Nájomcu najmenej 3 dni pred predpokladanou prehliadkou. Lehota troch dní nemusí byť dodržaná, pokiaľ pôjde o kontrolu vykonávanú pracovníkmi príslušných orgánov Inšpektorátov bezpečnosti práce, ochrany pred požiarmi, hygieny práce a pod.. V prípade havarijnej situácie je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom odvrátenia nebezpečenstva škody na majetku či zdraví, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu. O takomto vstupe do Predmetu nájmu je Prenajímateľ povinný bezodkladne informovať Nájomcu a zmluvné strany v prípade takéhoto vstupu spíšu písomný protokol.
- j) Nájomca odovzdá Prenajímateľovi jeden kľúč od prenajatých priestorov v zalepenej a Nájomcom podpísanej obálke, ktorý bude uložený u určenej osoby Prenajímateľa. Tento kľúč smie Prenajímateľ použiť a vstúpiť do Predmetu nájmu bez súhlasu Nájomcu len v prípade bezprostredného vzniku alebo hrozby vzniku škody v Predmete nájmu. Použitie náhradného kľúča oznámi Prenajímateľ Nájomcovi bez zbytočného odkladu písomne.
- k) Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady na predmete nájmu, ktoré Nájomca sám nespôsobil, nemohol Predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom. Ak pre tieto vady môže Nájomca užívať Predmet nájmu iba obmedzene, má Nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.
- l) Nájomca zabezpečuje upratovanie Predmetu nájmu na svoje náklady.
- l) Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v riadnom stave a niesť náklady spojené s bežnou údržbou, t.j. drobné opravy a úpravy do výšky 50,- €. Bežnou údržbou a drobnou opravou sa pre účely tejto zmluvy rozumie údržba a oprava nenáročného charakteru, obvyklé údržbárske práce (napr. nefunkčné žiarivky a žiarovky, kvapkajúce vodovodné armatúry).

(3) Zmluvné strany sa dohodli a podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že všetky stavebné úpravy a technické zhodnotenie Predmetu nájmu vykonané nad rámec stavu odovzdaného Predmetu nájmu Nájomcom odo dňa prevzatia Predmetu nájmu, ako aj počas celej doby trvania nájmu, sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa, pričom zaniknú akékoľvek práva Nájomcu voči Prenajímateľovi súvisiace so zhodnotením Predmetu nájmu. Prenajímateľ udeľuje súhlas s odpisovaním technického zhodnotenia Predmetu nájmu Nájomcovi v zmysle § 24 ods. 2 a § 22 ods. 6 písm. d) zák. č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov. Stavebnými úpravami a technickým zhodnotením sa pre účely tejto Zmluvy rozumejú najmä, ale nielen, veci, materiály, technické prvky, inštalácie, zariadenia a iné výsledky prác pevne zabudované/vstavané Nájomcom do Predmetu nájmu.

(4) Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu v stave, v akom ho od Prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na vykonané stavebné úpravy a technické riešenia vykonané Nájomcom v súlade s touto Zmluvou a s prihliadnutím na obvyklé užívanie/primerané opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli a podpisom tejto Zmluvy potvrdzujú, že všetky stavebné úpravy a technické zhodnotenie Predmetu nájmu vykonané nad rámec holopriestoru Nájomcom odo dňa prevzatia Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy, ako aj všetky stavebné úpravy a technické zhodnotenie vykonané Nájomcom počas celej doby trvania nájmu, sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa, pričom zaniknú akékoľvek práva Nájomcu voči Prenajímateľovi súvisiace so zhodnotením nebytového priestoru, resp. Predmetu nájmu.

(5) Pokiaľ ide o práce a úpravy vykonané Nájomcom počas trvania zmluvy, ktoré tvoria súčasť stavby a/alebo sú z Predmetu nájmu neodstrániteľné (nedemontovateľné), platí, že všetky stavebné úpravy a technické zhodnotenie nebytového priestoru, resp. Predmetu nájmu vykonané nad rámec holopriestoru Nájomcom, ako aj všetky stavebné úpravy a technické zhodnotenie vykonané Nájomcom počas celej doby trvania nájmu, sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa. Nájomca a Prenajímateľ sa po skončení nájmu dohodnú na sume za práce a úpravy vykonané Nájomcom počas trvania zmluvy, ktoré tvoria súčasť stavby a/alebo sú z Predmetu nájmu neodstrániteľné (nedemontovateľné). Zmluvné strany podpisom tejto Zmluvy vyhlasujú, že uznávajú a akceptujú, že výška dohodnutej sumy bude zodpovedať skutočnému opotrebeniu vzhľadom k dĺžke trvania nájmu, ako aj tomu, že akékoľvek a všetky stavebné úpravy a technické zhodnotenie vykonané Nájomcom počas celej doby trvania nájmu nemajú pre Prenajímateľa, vzhľadom na ich budúcu reálnu nevyužitelnosť, žiadnu skutočnú hodnotu.

(6) Nájomca je oprávnený bezodplatne a na svoje náklady umiestniť na priečelie Domu obvyklé označenie svojej firmy. Prípadné ostatné nápisy, tabule a pod. je oprávnený umiestniť po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za to, že jeho označenie ako aj ostatné nápisy, panely a pútače budú zodpovedať stavebným a bezpečnostným predpisom. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu odstráni z budovy označenie svojej firmy, štátne symboly, prípadne ostatné nápisy, tabule a pod. na vlastné

náklady a priečelie prípadne iné časti budovy, na ktorých boli nainštalované vyššie uvedené označenia, dá do pôvodného stavu.

(7) Nájomca je oprávnený v Predmete nájmu na svoje náklady nainštalovať pohybové hlásiče - EZS kombinované s EPS a pri vstupe do Predmetu nájmu nainštalovať vlastnú ústredňu EZS, kódovú klávesnicu EZS/EPS a dochádzkový systém s čítacím zariadením dochádzkového systému. Zároveň Prenajímateľ umožní vyviesť signál EZS/EPS na pult ochrany zmluvného dodávateľa Nájomcu.

(8) Prenajímateľ súhlasí, aby si Nájomca zriadil v Predmete nájmu samostatnú ústredňu EZS/EPS. EZS bude samostatne servisovaná dodávateľom Nájomcu v Predmete nájmu a bude plne hradená Nájomcom.

(9) Nájomca je oprávnený používať zabudovanú počítačovú sieť vrátane miestnosti na uloženie servera. Prenajímateľ sa zaväzuje sprístupniť miestnosť, v ktorej bude uložený server Nájomcu aj s príslušenstvom 24 hodín denne vrátane sobôt, nedeľ a sviatkov. Cena za používanie počítačovej siete a miestnosti na uloženie servera a príslušenstva je zahrnutá v cene nájmu, nájomcovi bude v tejto súvislosti účtovaná služba spojená s nájmom, a to dodávka elektrickej energie do racku Nájomcu na základe skutočnej spotreby zistenej meraním samostatného digitálneho merača osadeného Prenajímateľom).

(10) Prenajímateľ poskytne v technologickej miestnosti na 3. NP priestor na umiestnenie racku a sieťových zariadení. Prenajímateľ poskytne Nájomcovi časť pasívnej kabeláže na 3. NP v technologickej miestnosti i pre potreby sieťovej komunikácie, ktorá bude ukončená v uzamknutom racku Nájomcu. Časť pasívnej kabeláže určená pre Nájomcu bude umiestnená v uzamknutom racku Nájomcu tak, aby bolo zabezpečené oddelenie sieťovej infraštruktúry Nájomcu od ostatnej časti kabeláže Prenajímateľa. Prenajímateľ zabezpečí pripojenie racku Nájomcu na elektrický istič, min 16A.

(11) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní Nájomcovi v Predmete nájmu využívať elektronické komunikačné služby od Nájomcom zvoleného operátora bezodplatne, a to prostredníctvom operátorom odporúčenej technológie, pričom náklady za služby operátora znáša Nájomca. V prípade potreby Prenajímateľ umožní Nájomcovi umiestniť a nainštalovať pre potreby Nájomcu na strechu budovy telekomunikačnú anténu od Nájomcom zvoleného operátora, a to bezodplatne.

(12) Prenajímateľ súhlasí, že umožní Nájomcovi v Predmete nájmu umiestniť čítacie zariadenie dochádzkového systému. Inštalácia dochádzkového systému bude hradená Nájomcom v plnom rozsahu.

(13) Vstup do technologickej miestnosti uvedenej v bode 8 tohto článku bude Nájomcovi umožnený na požiadanie Nájomcu bezodkladne, najneskôr do 1 hodiny a počas sobôt, nedeľ a sviatkov do 4 hodín.

Článok 7

Ďalšie dojednania

(1) Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.

(2) Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.

(3) Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom Prenajímateľa.

Článok 8

Odobzдание predmetu nájmu

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi najneskôr **v deň vzniku nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy.**

(2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Nájomcovi vyhotovia protokol, v ktorom uvedú najmä:

- a) popis stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi,
- b) zoznam zariadení vo vlastníctve Prenajímateľa nachádzajúcich sa na Predmete nájmu a ich stav,
- c) údaj o stave na meračoch elektrickej energie,
- d) potvrdenie o odovzdaní kľúčov od Predmetu nájmu Nájomcovi,
- e) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
- f) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy zmluvných strán.

(3) Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú rovnako spísať protokol o odovzdaní Predmetu nájmu s porovnateľnými náležitosťami, ako sú uvedené v ods. 2 tohto článku.

Článok 9

Skončenie nájmu

(1) Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou niektorej zo zmluvných strán alebo odstúpením od tejto zmluvy.

(2) Prenajímateľ aj Nájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu s tým, že výpovedná lehota je trojmesačná a táto začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

(3) Výpoveď musí mať vždy písomnú formu a musí byť druhej zmluvnej strane doručená.

(4) Prenajímateľ je oprávnený, nie však povinný, od tejto zmluvy odstúpiť okrem zákonných dôvodov aj v nasledovných prípadoch:

- a) omeškanie Nájomcu so splnením akéhokoľvek peňažného a/alebo nepenažného záväzku trvajúce 45 dní,

b) porušenie niektorej z povinností nájomcu z tejto zmluvy, pričom bol Nájomca na takéto porušenie upozornený, bola mu daná primeraná lehota na nápravu a ani v tejto porušenie neodstránil.

(5) Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť okrem zákonných dôvodov v nasledovných prípadoch:

a) porušenie niektorej z povinností Prenajímateľa z tejto zmluvy, pričom bol Prenajímateľ na takéto porušenie upozornený, bola mu daná primeraná lehota na nápravu a ani v tejto porušenie neodstránil,

b) zrušenie organizačnej jednotky Nájomcu – Regionálne zastúpenie v Žiline.

Oznámenie o odstúpení od zmluvy musí mať vždy písomnú formu a musí byť zmluvnej strane doručené. Účinky odstúpenia, t.j. zánik tejto zmluvy, nastane ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy zmluvnej strane. Odstúpením sa zmluva zrušuje odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane, t.j. s účinkami *ex nunc*.

Článok 10 Doručovanie

(1) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami (ďalej len „**písomnosť**“) sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu zmluvnej strany uvedenú v obchodnom, resp. živnostenskom registri, doručenie kuriérom (kuriérskou službou) alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou.

(2) Za deň doručenia písomnosti sa pokladá:

a) aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať (a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručovania podľa ods. 1 tohto článku), alebo

b) ak je písomnosť doručovaná zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky aj deň, v ktorý sa písomnosť vráti späť odosielateľovi, lebo:

1. márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto písomnosti, alebo

2. písomnosť nebolo možné doručiť adresátovi, čo bude potvrdené poznámkou pošty na obálke písomnosti o tom, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo inou poznámkou pošty podobného významu.

(3) Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v obchodnom registri, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil inú adresu určenú na doručovanie písomností.

Článok 11 Povinnosť mlčanlivosti

(1) Zmluvné strany súhlasia, že všetky informácie a skutočnosti, ktoré získali akýmkoľvek spôsobom o druhej zmluvnej strane a jej činnosti pri uzavretí a plnení tejto zmluvy, sa považujú za dôverné a majú charakter obchodného tajomstva. Zmluvné strany sa zaväzujú takéto informácie a skutočnosti neposkytnúť a nesprístupniť tretím osobám a nevyužiť na iný účel, ako na plnenie tejto zmluvy.

(2) Povinnosť nezverejňovania sa nevzťahuje na informácie a skutočnosti, ktoré:

a) sú verejne prístupné, alebo ktoré sa bez zavinenia zmluvnej strany, ktorá tieto získala, stanú verejne prístupnými,

b) boli druhej zmluvnej strane preukázateľne známe pred nadobudnutím platnosti tejto zmluvy, alebo

c) sa majú zverejniť, sprístupniť alebo poskytnúť v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

(3) Povinnosť zachovávať mlčanlivosť trvá aj po skončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy.

(4) Prenajímateľ (ďalej aj „spoločnosť“):

a) potvrďuje, že bola poučená Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou, a. s. (ďalej aj „banka“)

☐ o ochrane údajov charakteru bankového tajomstva v zmysle zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a

☐ ako prevádzkovateľom informačných systémov o ochrane osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

☐ ako aj o právach a povinnostiach, či sankciách ustanovených uvedenými zákonmi,

b) zaväzuje sa, že údaje charakteru bankového tajomstva a osobné údaje, ku ktorým majú, resp. by mohli mať prístup v rámci plnenia predmetu tejto zmluvy zamestnanci, či zástupcovia spoločnosti (ďalej aj „zamestnanci spoločnosti“) nezneužije pre svoje potreby a bez súhlasu banky ich nezverejní a nikomu neposkytne, ani nesprístupní, bude ich chrániť pred odcudzením, stratou, poškodením, neoprávneným prístupom a zmenou,

c) je si vedomá, že povinnosť mlčanlivosti fyzických osôb – zamestnancov spoločnosti o bankovom tajomstve a o osobných údajoch, ku ktorým majú, resp. by mohli mať prístup v rámci plnenia predmetu tejto zmluvy trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu,

d) je povinná poučiť o povinnostiach, s ktorými bola oboznámená, najmä však o povinnosti mlčanlivosti všetkých zamestnancov spoločnosti, prípadne aj ďalšie osoby, ktoré sa podieľajú na realizácii činností v zmysle tejto zmluvy,

e) berie na vedomie, že za porušenie povinnosti mlčanlivosti fyzických osôb si môže banka nárokovať úhradu vzniknutej škody.

V prípade osobných údajov Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky môže danej osobe uložiť pokutu od 150 eur do 3000 eur podľa § 68 ods. 7 písm. e) zákona o ochrane osobných údajov.

Týmto nie je vylúčená prípadná trestnoprávna zodpovednosť, ak konanie bude napĺňať skutkovú podstatu trestného činu podľa ustanovení Trestného zákona.

Článok 12 **Záverečné ustanovenia**

(1) Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy zmluvných strán zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

(2) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží dva (2) rovnopisy. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:

Príloha č. 1 - Pôdorys usporiadania nebytových priestorov

(3) V prípade, že ktorékoľvek z ustanovení zmluvy bude súdom alebo príslušným štátnym orgánom z akéhokoľvek dôvodu vyhlásené za právne vadné, neplatné alebo nedostatočné, alebo nastane iná právna skutočnosť, ktorá zabráni vzniku, prípadne spôsobí obmedzenie alebo zánik ktoréhokoľvek z práv, povinností podľa tejto zmluvy, zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu uzavrieť dodatok k zmluve v písomnej forme, za účelom odstránenia takéhoto stavu tak, aby predmet a účel zmluvy boli naplnené.

(4) Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné uskutočniť len písomne formou dodatku k tejto zmluve, podpísaného štatutárnymi zástupcami obidvoch zmluvných strán okrem zvýšenia nájmu dohodou v písomnej forme v súlade s touto zmluvou podľa článku 4 bod (7).

(5) Neplatnosť len niektorých ustanovení tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej zmluvy, a to za podmienky, že neplatné ustanovenia môžu byť oddelené od platných ustanovení. Neplatné ustanovenia tejto zmluvy môžu byť nahradené ustanoveniami zmenenými v súlade s platnou právnou úpravou a touto zmluvou.

(6) Zmluvné vzťahy vyplývajúce zo zmluvy sa riadia v častiach neupravených zmluvou príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov Slovenskej republiky. V prípade akýchkoľvek sporov, ktoré vzniknú v budúcnosti medzi zmluvnými stranami alebo vo vzťahu k tretím osobám pri plnení zmluvy, sa zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne vo vzájomnej súčinnosti a vzájomným rokovaním za účelom dosiahnutia zmieru v spornej otázke.

(7) Zmluvné strany sú viazané prejavmi svojej vôle urobenými v zmluve a vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že majú právo nakladať s predmetom zmluvy, zmluva vyjadruje ich slobodný a vážny úmysel, súhlasia s jej obsahom, zmluvné prejavy sú im dostatočne zrozumiteľné a určité a právny úkon je urobený v predpísanej forme.

(8) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zmluvné strany sa dohodli, že zverejnenie zmluvy zabezpečí Nájomca bezodkladne, najneskôr do 5 pracovných dní od jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Prenajímateľ súhlasí so zverejnením zmluvy v celom jej znení vrátane jej prípadných príloh v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj ako „zákon“), pričom vyhlasuje, že zmluva neobsahuje informácie, ktoré by nebolo možné zverejniť resp. sprístupniť v zmysle zákona, a to najmä obchodné tajomstvo, bankové tajomstvo, daňové tajomstvo a pod. a v prípade, že také informácie obsahuje, dáva Nájomcovi súhlas tieto informácie v zmysle zákona zverejniť resp. sprístupniť. V prípade, ak zmluvné strany nezverejnia túto zmluvu v zmysle zákona a v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v lehote troch mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy platí, že k uzatvoreniu tejto zmluvy nedošlo a zmluvné strany nie sú touto zmluvou viazané.

(9) Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť Nájomcovi vopred ak je to možné, inak najneskôr do 2 pracovných dní od vzniku oznamovanej skutočnosti že:

- nezaplatí DPH alebo jej časť súvisiacu s úhradou podľa tejto Zmluvy,
- sa stal/stane neschopným zaplatiť akúkoľvek inú DPH alebo jej časť v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení (ďalej aj ako „zákon o DPH“),
- je zverejnený v zozname platiteľov dane z pridanej hodnoty, u ktorých nastali dôvody na zrušenie registrácie pre DPH vedenom na portáli Finančnej správy SR.

(10) Skutočnosti uvedené podľa predchádzajúceho bodu je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi zároveň aj pri doručení faktúry /daňového dokladu na základe ktorého má byť zaplatený nájom/platba za služby.

(11) V prípade, ak:

- Prenajímateľ nedodrží svoj záväzok podľa bod 11 tohto článku Zmluvy a/alebo,
- nastane akákoľvek skutočnosť, na základe ktorej vznikne Nájomcovi zákonné ručenie za Prenajímateľa podľa zákona o DPH a/alebo,
- podľa zistenia Nájomcu je Prenajímateľ zverejnený v zozname platiteľov dane z pridanej hodnoty, u ktorých nastali dôvody na zrušenie registrácie pre DPH vedenom na portáli Finančnej správy SR,

Nájomca:

a) je oprávnený od Zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou a/alebo,

b) je oprávnený poukázať Prenajímateľovi na účet iba dohodnutú cenu zmluvného plnenia bez DPH. V tomto prípade Nájomca sumu zodpovedajúcu výške DPH z ceny zmluvného plnenia uvedenú na faktúre poukáže (i) v zákonom stanovenej lehote splatnosti dane alebo (ii) po lehote splatnosti dane, avšak pred tým ako je vydané rozhodnutie podľa § 69b zákona o DPH priamo na osobný daňový účet Prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici zistený

prostredníctvom portálu vedenom daňovou sekciou Finančného riaditeľstva SR. Nájomca platbu DPH na osobný daňový účet Prenajímateľa označí náležitým spôsobom podľa všeobecne záväzného predpisu, oznámi správcovi dane číslo faktúry z ktorej DPH uhrádza a identifikačné číslo Prenajímateľa. Pre vylúčenie pochybností úhradou dohodnutej ceny zmluvného plnenia bez DPH na účet Prenajímateľa a sumy zodpovedajúcej výške DPH na osobný daňový účet Prenajímateľa sa rozumie povinnosť Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi fakturovanú cenu za splnenú.

(12) Prenajímateľ sa zaväzuje zaplatiť Nájomcovi v plnom rozsahu sumu, ktorú zaplatí Nájomca ako ručiteľ na základe rozhodnutia daňového úradu podľa zákona o DPH (ďalej aj ako „nezaplatená daň“), v lehote 8 (ôsmich) dní od doručenia výzvy Nájomcu.

(13) V prípade, ak je Prenajímateľ v omeškaní s vrátením nezaplatenej dane alebo jej časti Nájomcovi, zaväzuje sa zaplatiť Nájomcovi na základe jeho výzvy úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej čiastky.

Príloha č. 1: Pôdorys usporiadania nebytových priestorov

V Žiline, dňa

Prenajímateľ:
VS Reality, s.r.o.

V Bratislave,

Nájomca:
**Slovenská záručná a rozvojová
banka, a. s.**

JUDr. Michal Krnáč, konateľ

Ing. Dušan Tomašec
predseda predstavenstva

Ing. Peter Ševčovic
podpredseda predstavenstva

Odovzdávací a preberací protokol

1/ **VS Reality, s.r.o.** Vojtecha Tvrdého 793/21, 010 01 Žilina **zastúpená**

na jednej strane ako **prenajímateľ**
a

2/ **Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s.**, Štefániková 27, 814 99 Bratislava, **zastúpená**
....., **riaditeľom regionálneho zastúpenia Žilina** ,

na druhej strane ako **nájomca**

svojimi podpismi potvrdzujú že:

na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa..... s účinnosťou od xx.yy.2016 prenájomca odovzdáva a nájomca preberá nebytové priestory nachádzajúce sa v Dome na Framborskej ulici, súp. č. 252, Žilina, kat. územie Žilina, postavenom na parcele C-KN č. 1438/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 448 m², zapísanom na LV č. 8014 (ďalej tiež len ako „**Predmet nájmu**“). :

a) priestory Domu na **1. nadzemnom podlaží** slúžiace výlučne pre potreby Nájomcu, a to:

1. kancelária č. 1.12,
2. kancelária č. 1.10,
3. kancelária č. 1.9 ,
4. zázemie (WC pánske a dámske, kuchynka),
5. chodba,
6. sklad,

b) 2 vyhradené parkovacie miesta (2x6 m²), ktoré sú umiestnené vo dvore Domu;

Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že stav Predmetu nájmu mu je známy a nemá proti nemu výhrady, okrem písomne uvedených v tomto protokole.

Pri preberaní boli zistené nasledovné skutočnosti:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Stav meradiel:

elektrina:
plyn:
stud. voda:

číslo elektromeru:
číslo plynomeru:
číslo vodomeru:

Potvrdenie o odovzdaní kľúčov:

V Žiline dňa xx.yy.2016

zástupca prenájomcu

zástupca nájomcu