

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V MESTE ŽILINA

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“)
a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky
zákonník**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Obchodné meno:	Office4rent, s.r.o.
Sídlo:	Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina
IČO:	51 435 870
DIČ:	2120708590
IČ DPH:	SK2120708590
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN:	SK66 0200 0000 0039 3061 6657
SWIFT:	SUBASKBX
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 69597/L
Konajúci:	Ing. Jozef Tvarog, konateľ Ing. Rastislav Tvarog, konateľ

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Názov:	Slovak Business Agency
Sídlo:	Karadžičova 2, 811 09 Bratislava
IČO:	30 845 301
DIČ:	2020869279
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN:	SK08 0200 0000 0038 3952 9851
SWIFT:	SUBASKBX
Registrácia:	Register záujmových združení právnických osôb vedený Okresným úradom Bratislava, registračné číslo OVVS/467/1997-Ta
Konajúci:	Mgr. Martin Holák, PhD., generálny riaditeľ

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne len „**Zmluvné strany**“)

PREAMBULA

- (A) Prenajímateľ je úspešný uchádzač, ktorého ponuka v rámci Výzvy na prieskum trhu „Žiadosť o zaslanie cenovej ponuky na prenájom priestorov“ dňa 04. 12. 2020 (ďalej len „**Výzva**“) sa stala víťaznou (ďalej len „**Ponuka**“) a s ktorým je ako s víťazom uzatvorená táto Zmluva.
- (B) Plnenie v zmysle tejto Zmluvy môže byť spolufinancované z prostriedkov európskych štrukturálnych a investičných fondov v rámci implementácie (i) Národného projektu NPC v regiónoch, kód ITMS2014+: 313031I870 v zmysle zmluvy reg. číslo: 293/2017-2060-2242 zo dňa 11. 09. 2017 v úplnom znení, (ii) Národného projektu Podpora internacionalizácie MSP, kód ITMS2014+: 313031H810 v zmysle zmluvy reg. číslo: 305/2017-2060-2240 zo dňa 08. 09. 2017 v úplnom znení a/alebo (iii) Národného projektu Monitoring podnikateľského prostredia v súlade s uplatňovaním princípu „Think Small First“, kód ITMS2014+: 313000J843 v zmysle zmluvy reg. číslo: 287/2017-2060-2242 zo dňa 21. 08. 2017 v úplnom znení, resp. z iných národných projektov v rámci operačného programu Integrovaná infraštruktúra, resp. môže byť hradené aj z prostriedkov štátneho rozpočtu, pri nakladaní s ktorými platia osobitné postupy a pravidlá v zmysle platných právnych predpisov.

ČLÁNOK 1 PREDMET NÁJMU

- 1.1. Prenajímateľ je osoba oprávnená nakladať s nebytovými (administratívnymi) priestormi spolu s príslušenstvom špecifikovanými v Prílohe č. 1 - Pôdorys priestorov vrátane ich označenia a výmery tejto Zmluvy, a to v rozsahu, ktorý umožňuje uzatvoriť platne a riadne túto Zmluvu. Priestory podľa predchádzajúcej vety sa nachádzajú v stavbe, súpisné číslo 8556 na ulici Vysokoškolákov 33B, 010 08 Žilina, popis stavby: „Polyfunkčný objekt“ postavený na parcele registra C, parcelné číslo: 7930/42 o výmere 5678 m², druh stavby: polyfunkčná budova (ďalej len „**Budova**“), zapísanej na liste vlastníctva číslo 8481, vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, katastrálne územie: Žilina, obec: Žilina, okres Žilina.
- 1.2. Pre vylúčenie pochybností platí, že na účely tejto Zmluvy sa nájmom myslí aj prípadný podnájomný vzťah medzi Prenajímateľom a Nájomcom, pričom v prípade podnájmu platia rovnaké práva a povinnosti ako v prípade nájmu, okrem tých, ktoré sa z logiky veci vzťahujú výhradne k nájmu.
- 1.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že disponuje dokladom preukazujúcim jeho oprávnenie nakladať s Priestormi v rozsahu, ktorý umožňuje uzatvoriť túto Zmluvu s Nájomcom.
- 1.4. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve a predloženou Ponukou nebytový priestor v Budove, a to konkrétne **nebytový priestor číslo 86** nachádzajúci sa na 3. poschodí Budovy, vchod 33B, o výmere 51,87 m² (ďalej len „**Priestor**“).
- 1.5. Na účely tejto Zmluvy sa rozlohou Priestoru rozumie čistá podlahová plocha priestoru t. j. jeho rozloha v m² bez obvodových múrov alebo časti obvodových múrov, či už vnútorných alebo vonkajších. Do čistej podlahovej plochy priestoru sa započítava plocha pod vnútornými priečkami priestoru.

- 1.6. Prenajímateľ sa počas doby nájmu zaväzuje Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve poskytnúť nasledovné služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom Priestoru:
- a) služby spotreby elektrickej energie,
 - b) služby spojené s vykurovaním/chladením (fancoil),
 - c) služby dodávok pitnej a teplej vody,
 - d) služby spojené s odvozom odpadovej vody,
 - e) služby internetového pripojenia,
 - f) sprostredkuje služby odvozu komunálneho odpadu u správcu objektu. (ďalej len „**Služby**“).
- 1.7. Prenajímateľ sa počas doby nájmu zaväzuje Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve a predloženou Ponukou zabezpečiť 1 (slovom: jedno) parkovacie miesto pre osobné automobily v priestoroch prináležiacich k Budove, v ktorej sa nachádza Priestor (ďalej len „**Parkovacie miesto**“). Parkovacie miesto musí byť k dispozícii Nájomcovi 24 (slovom: dvadsaťštyri) hodín 7 (slovom: sedem) dní v týždni.

ČLÁNOK 2 ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Priestor podľa tejto Zmluvy bude Nájomca užívať pre administratívnu, koncepčnú, manažérsku alebo inú obdobnú prácu zamestnancov a/alebo za účelom vykonávania iných činností a plnenia úloh v súlade s predmetom činnosti Nájomcu. Priestory môžu byť taktiež využívané za účelom vykonávania činností a plnenia úloh v rámci národných projektov. Nájomca nie je oprávnený využívať priestory na činnosti spôsobujúce nadmerný hluk, zápach, vibrácie. Nájomca je povinný zdržať sa činností ktoré môžu obťažovať nájomcov a majiteľov priestorov susediacich s prenajímaným Priestorom.
- 2.2. Parkovacie miesto podľa tejto Zmluvy bude Nájomca využívať na parkovanie osobných automobilov za účelom vykonávania činností a plnenia úloh a/alebo za účelom vykonávania iných činností a plnenia úloh v súlade s predmetom činnosti Nájomcu. Parkovacie miesto môže byť taktiež využívané za účelom vykonávania činností a plnenia úloh v rámci národných projektov.
- 2.3. Nájomca je povinný na vlastné náklady pred začatím doby nájmu získať a počas celej doby činnosti udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia (ďalej len „**Povolenia**“) vyžadované v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov pre prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Priestore. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi maximálnu súčinnosť pri získaní Povolení.

ČLÁNOK 3 DOBA NÁJMU

- 3.1. Doba nájmu Priestoru je dohodnutá na dobu určitú, a to od 05. 01. 2021 (vrátane) do 31. 12. 2021 (vrátane) (ďalej len „**Doba nájmu**“).
- 3.2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr k termínu začatia Doby nájmu riadne odovzdá Nájomcovi všetok Priestor v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu, vrátane prípadných kľúčov a/alebo prístupových kariet od Priestoru a Nájomcovi začne poskytovať všetky Služby a súvisiace plnenia, na ktoré sa touto Zmluvou zaviazal. O odovzdaní

a prevzatí Priestoru bude Prenajímateľom ako odovzdávajúcim a Nájomcom ako preberajúcim písomne vyhotovený Preberací protokol o odovzdaní a prevzatí Priestoru v 4 (slovom: štyroch) rovnopisoch s uvedením prípadných výhrad k preberanému Priestoru a so stanovením primeranej lehoty na odstránenie nedostatkov na ktoré má Prenajímateľ bezprostredný dosah. Prípadné nedostatky na konštrukciách Priestoru, konštrukciách budovy, oknách, vstupných dverách, rozvodoch médií, vykurovacích telesách, elektroinštalácii, spoločných priestoroch a iných častiach budovy, vybavení spoločných priestorov, vrátane parkovacích miest a plôch je prenajímateľ povinný v primeranej lehote nahlásiť správcovi objektu za účelom zjednania nápravy. V prípade porušenia týchto povinností Prenajímateľom je Nájomca oprávnený voči Prenajímateľovi uplatniť nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100% z celkovej výšky mesačného nájomného. Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty si Nájomca môže uplatniť písomne. Svoju pohľadávku voči Prenajímateľovi titulom zmluvnej pokuty podľa tohto bodu Článku 3 Zmluvy je Nájomca oprávnený jednostranne započítať voči pohľadávke Prenajímateľa z úhrady nájomného za príslušný alebo nasledujúci kalendárny mesiac. Započítaním v zmysle predchádzajúcej vety nezaniká povinnosť Prenajímateľa, ktorá bola zmluvnou pokutou zabezpečená, ani nárok na náhradu škody, ktorá bola porušením tejto povinnosti Prenajímateľa Nájomcovi spôsobená, pričom výška náhrady škody nie je zaplatením zmluvnej pokuty nijako dotknutá. Prenajímateľ nie je zodpovedný za pomalú činnosť, nedostatočnú činnosť, nečinnosť správcu objektu pri riešení nahlásených nedostatkov na konštrukciách Priestoru, konštrukciách budovy, oknách, vstupných dverách, rozvodoch médií, vykurovacích telesách, elektroinštalácii, spoločných priestoroch a iných častiach budovy, akomkoľvek vybavení spoločných priestorov, vrátane parkovacích miest a plôch. Na prípadné nedostatky ktorých riešenie je v kompetencii správcu objektu sa zmluvná pokuta v zmysle článku 3 Zmluvy neuplatňuje.

- 3.3. Počas Doby nájmu má Nájomca právo na prístup do Priestoru a na Parkovacie miesto 24 hodín denne 7 dní v týždni.

ČLÁNOK 4 NÁJOMNÉ A INÉ ÚHRADY NÁJOMCU

- 4.1. Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi uhrádzať:
- a) **nájomné za Priestor** uvedený v Článku 1 bod 1.4. tejto Zmluvy v súlade s ustanovením bodu 4.6. tohto Článku Zmluvy,
 - b) **úhrady za Služby** uvedené v Článku 1 bod 1.6. tejto Zmluvy v súlade s ustanovením bodu 4.7. tohto Článku Zmluvy,
 - c) **úhrady za zabezpečenie Parkovacieho miesta** uvedeného v Článku 1 bod 1.7. tejto Zmluvy v súlade s ustanovením bodu 4.8. tohto Článku Zmluvy.
- 4.2. Nájomné a iné úhrady Nájomcu podľa bodu 4.1. tohto Článku Zmluvy sú stanovené dohodou Zmluvných strán v mene euro podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve, pričom špecifikácia nájomného a iných úhrad Nájomcu vyplýva z predloženej Ponuky.
- 4.3. Zmluvné strany sa pre účely tejto Zmluvy výslovne dohodli, že nájomné a iné úhrady Nájomcu podľa bodu 4.1. tohto Článku Zmluvy sa určujú/vyúčtujú na základe faktúry Prenajímateľa vyhotovenej v súlade s podmienkami tejto Zmluvy, a Ponukou (ďalej len „**Faktúra**“). K fakturovaným cenám sa pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“) podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.

4.4. Na základe dohody Zmluvných strán musí Faktúra, okrem náležitostí faktúry ako daňového dokladu v zmysle príslušných právnych predpisov, obsahovať aj tieto údaje:

- a) identifikačné údaje Prenajímateľa vrátane sídla, IČO, DIČ, IČ DPH, ak je Prenajímateľ platiteľ DPH,
- b) názov a číslo tejto Zmluvy,
- c) názov národného projektu, v prípade ak sa uplatňuje,
- d) ITMS kód národného projektu, ak sa uplatňuje,
- e) poradové číslo Faktúry,
- f) deň vystavenia a deň splatnosti Faktúry,
- g) dátum dodania služby/zdaniteľného plnenia,
- h) označenie peňažného ústavu a číslo účtu (IBAN), na ktorý sa má platiť fakturovaná cena,
- i) odtlačok pečiatky a podpis oprávnenej osoby Prenajímateľa.

4.5. Nájomné a iné úhrady Nájomcu podľa bodu 4.1. tohto Článku Zmluvy sú splatné mesačne pozadu na základe Faktúry Prenajímateľa vystavenej v lehote 5 (slovom: piatich) pracovných dní po skončení príslušného kalendárneho mesiaca, ak táto Zmluva nestanovuje inak. Faktúra je splatná v lehote 30 (slovom: tridsať) kalendárnych dní odo dňa doručenia riadne vystavenej faktúry Nájomcovi, pričom úhradu vykoná Nájomca v prospech účtu (IBAN) Prenajímateľa uvedeného na Faktúre. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že za deň úhrady sa považuje deň odpísania peňažných prostriedkov z účtu (IBAN) Nájomcu. Nájomca je oprávnený vrátiť Prenajímateľovi Faktúru ak:

- a) je vyhotovená v rozpore so Zmluvou a/alebo všeobecne záväznými právnymi predpismi,
- b) je vyhotovená s uvedením nesprávnych, resp. chýbajúcich údajov a/alebo
- c) nebudú splnené iné povinnosti v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

V takomto prípade nová lehota splatnosti Faktúry začne plynúť dorúčením opravenej, správne vyhotovenej Faktúry a/alebo preukázaním splnenia povinnosti Prenajímateľa v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

4.6. Nájomné za Priestor

- a) Nájomné za Priestor uvedený v Článku 1 bod 1.4. tejto Zmluvy predstavuje podľa Ponuky sumu vo výške **389,- EUR bez DPH** (slovom: tristoosemdesiatdeväť eur bez dane z pridanej hodnoty) za 1 (slovom: jeden) kalendárny mesiac nájmu Priestoru. V prípade, ak nájom Priestoru netrval celý kalendárny mesiac, má Prenajímateľ nárok len na pomernú časť nájomného, podľa počtu dní trvania nájmu Priestoru v príslušnom kalendárnom mesiaci.
- b) Nájomca si vyhradzuje právo zaplatiť nájomné za Priestor aj vopred, avšak maximálne na obdobie 6 (slovom: šiestich) mesiacov. Podmienky financovania a platobné dojednanie v tomto osobitnom prípade sú nasledovné:
 - (i) nájomné za Priestor je splatné vopred na základe Faktúry Prenajímateľa vystavenej v súlade s ustanovením bodov 4.2. až 4.4. tohto Článku Zmluvy, po využití práva Nájomcu zaplatiť nájomné za Priestor vopred, a to podľa podmienok akceptovateľných Nájomcom,
 - (ii) Faktúra je splatná v lehote 30 (slovom: tridsať) kalendárnych dní odo dňa doručenia riadne vystavenej faktúry Nájomcovi, pričom úhradu vykoná Nájomca v prospech účtu (IBAN) Prenajímateľa uvedeného na Faktúre,
 - (iii) za deň úhrady sa považuje deň odpísania peňažných prostriedkov z účtu (IBAN) Nájomcu,

- (iv) práva a povinnosti Zmluvných strán pri vrátení Faktúry platia v zmysle bodu 4.5. tohto Článku Zmluvy primerane,
 - (v) v prípade, ak nájom Priestoru netrval celý kalendárny mesiac, má Prenajímateľ nárok len na pomernú časť nájomného, podľa počtu dní trvania nájmu Priestorov v príslušnom kalendárnom mesiaci,
 - (vi) Nájomca je oprávnený využiť právo zaplatiť nájomné za Priestor vopred aj opakovane.
- c) Spôsob úhrady nájomného za Priestor uvedený v Článku 1 bod 1.4. tejto Zmluvy sa primerane riadi ustanoveniami bodov 4.2. až 4.5. tohto Článku Zmluvy.

4.7. Úhrady za Služby

- a) Úhrady za Služby sú splatné na základe aktuálne platných zálohových predpisov za energie, vystavených správcom objektu a dodávateľom elektrickej energie, ktoré je Prenajímateľ na základe požiadavky Nájomcu kedykoľvek povinný Nájomcovi predložiť. V prípade zvýšenia zálohových predpisov je Prenajímateľ oprávnený zdvihnúť sumu úhrady za Priestor o túto navýšenú čiastku. Skutočná spotreba nájomcu bude vyúčtovaná na základe ročného zúčtovania vyhotoveného správcom objektu a dodávateľom elektrickej energie podľa odpočtu príslušných meračov. Prípadný preplatok bude Nájomcovi vrátený Prenajímateľom na bankový účet v zmysle tejto zmluvy do 15 dní od vyhotovenia vyúčtovania. Prípadný nedoplatok Nájomca uhradí Prenajímateľovi na bankový účet v zmysle tejto zmluvy do 15 dní od vyhotovenia vyúčtovania. Ak nájomca nebude predmet nájmu užívať celé vyúčtovacie obdobie, bude prípadný preplatok alebo nedoplatok vyčíslený matematicky ako 1/12 krát príslušný počet mesiacov počas ktorých Nájomca priestor využíval. Úhrady za Služby budú Nájomcovi fakturované vo Faktúre; v prípade, ak Zmluvné strany postupujú podľa ustanovenia bodu 4.6. písm. b) tohto Článku Zmluvy, úhrady za Služby budú Nájomcovi fakturované v osobitnej Faktúre. Úhrady za Služby (orientačne) predstavujú sumu vo výške **110,- EUR bez DPH** (slovom: stodesať eur bez dane z pridanej hodnoty) za 1 (slovom: jeden) kalendárny mesiac.
- b) Spôsob úhrad za Služby sa primerane riadi ustanoveniami bodov 4.2. až 4.5. tohto Článku Zmluvy.

4.8. Úhrady za zabezpečenie Parkovacieho miesta

- a) Úhrady za zabezpečenie Parkovacieho miesta budú Nájomcovi fakturované vo Faktúre; v prípade, ak Zmluvné strany postupujú podľa ustanovenia bodu 4.6. písm. b) tohto Článku Zmluvy. Úhrady za zabezpečenie Parkovacieho miesta predstavujú podľa Ponuky sumu vo výške **50,- EUR bez DPH** (slovom: päťdesiat eur bez dane z pridanej hodnoty) za 1 (slovom: jeden) kalendárny mesiac.
- b) Úhrada za zabezpečenie Parkovacieho miesta obsahuje zálohový predpis hradený správcovi objektu vo výške 24,- EUR. V prípade zvýšenia zálohového predpisu je Prenajímateľ oprávnený zdvihnúť sumu úhrady za Parkovacie miesto o túto navýšenú čiastku. Prenajímateľ je na základe požiadavky Nájomcu kedykoľvek povinný zálohový predpis za Parkovacie miesto Nájomcovi predložiť.
- c) Spôsob úhrad za zabezpečenie Parkovacieho miesta sa primerane riadi ustanoveniami bodov 4.2. až 4.5. tohto Článku Zmluvy.

- 4.9. V prípade Prenajímateľa, ktorý nie je v čase uzatvorenia Zmluvy platiteľom DPH, sú výška nájomného za Priestor, výška úhrad za Služby a výška úhrad za zabezpečenie Parkovacieho miesta v zmysle tejto Zmluvy maximálne a nie je možné ich zvýšiť z dôvodu, že sa z Prenajímateľa v priebehu trvania Zmluvy stane platiteľ DPH.

- 4.10. Prenajímateľ nie je oprávnený od Nájomcu požadovať a Nájomca nie je povinný zložiť Prenajímateľovi zábezpeku (kauciu) na úhradu nájomného za Priestor, úhradu za Služby alebo úhradu za zabezpečenie Parkovacieho miesta.
- 4.11. V prípade, ak je Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného za Priestor, úhradou za Služby alebo úhradou za zabezpečenie Parkovacieho miesta v zmysle tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený od Nájomcu požadovať úroky z omeškania v zákonnej výške stanovenej podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s príslušnými ustanoveniami Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 4.12. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že pre účely výpočtu a následnej fakturácie (i) nájomného za Priestor a (ii) úhrad za Služby sa použije výmera Priestoru v zmysle Ponuky, ktorá predstavuje 51,87 m²; primerane tak aj v prípade zvýšenia nájomného za Priestor.

ČLÁNOK 5

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 5.1. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, pokiaľ Nájomca môže Priestor užívať obmedzene len z dôvodu, že si Prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti stanovené Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a/alebo Občianskym zákonníkom. Nájomca nie je povinný platiť nájomné výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Priestor preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti stanovené Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a/alebo Občianskym zákonníkom.
- 5.2. Prenajímateľ zabezpečuje všetky opravy Priestoru na ktoré má bezprostredný dosah na svoje vlastné náklady (ďalej len „**Opravy**“). Opravy na konštrukciách Priestoru, konštrukciách budovy, oknách, vstupných dverách, rozvodoch médií, elektroinštalácii, vykurovacích telesách, spoločných priestoroch a iných častiach budovy, akékoľvek vybavenie spoločných priestorov, opravy parkovacích miest a plôch je prenajímateľ povinný v primeranej lehote nahlásiť správcovi objektu za účelom realizácie opravy. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za pomalú činnosť, nedostatočnú činnosť, nečinnosť správcu objektu pri zabezpečovaní požadovaných opráv.
- 5.3. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať Opravy Priestoru na ktoré má bezprostredný dosah v lehote 14 (slovom: štrnástich) kalendárnych dní odo dňa zistenia Prenajímateľa o potrebe ich vykonania alebo odo dňa oznámenia Nájomcu o potrebe ich vykonania pri Opravách, ktoré neobmedzujú bežné užívanie Priestoru Nájomcom alebo v lehote 3 (slovom: troch) kalendárnych dní odo dňa zistenia Prenajímateľa o ich potrebe ich vykonania alebo odo dňa oznámenia Nájomcu o potrebe ich vykonania pri Opravách, ktoré obmedzujú bežné užívanie Priestoru Nájomcom. Pri opravách na konštrukciách Priestoru, konštrukciách budovy, oknách, vstupných dverách, rozvodoch médií, elektroinštalácii, vykurovacích telesách, spoločných priestoroch a iných častiach budovy, akéhokoľvek vybavenia spoločných priestorov, opravy parkovacích miest a plôch sa lehoty v zmysle tohto bodu na vykonanie opráv nevzťahujú, nakoľko Prenajímateľ nemá možnosť ovplyvnenia rýchlosti a vykonateľnosti realizácie opráv svojím konaním, keďže tieto opravy sú plne v kompetencii správcu objektu. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi a/alebo správcovi primeranú súčinnosť pri vykonávaní opráv Priestorov.

- 5.4. V prípade omeškania Prenajímateľa s vykonaním Opráv Priestoru na ktoré má bezprostredný dosah podľa bodu 5.3. tohto Článku Zmluvy vzniká Nájomcovi voči Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% (slovom: päť stotín percenta) z výšky celkového mesačného nájomného s DPH, a to za každý aj začatý deň omeškania a za každý prípad omeškania zvlášť. Svoju pohľadávku voči Prenajímateľovi vzniknutú z titulu zmluvnej pokuty je Nájomca oprávnený jednostranne započítať voči pohľadávke Prenajímateľa z úhrady nájomného za príslušný alebo nasledujúci kalendárny mesiac. Započítaním v zmysle predchádzajúcej vety nezaniká povinnosť Prenajímateľa na vykonanie príslušnej Opravy ani nárok na náhradu škody, ktorá bola porušením povinností Prenajímateľa Nájomcovi spôsobená, pričom výška náhrady škody nie je zaplatením zmluvnej pokuty nijako dotknutá. Pri opravách na konštrukciách Priestoru, konštrukciách budovy, oknách, vstupných dverách, rozvodoch médií, elektroinštalácii, vykurovacích telesách, spoločných priestoroch a iných častiach budovy, akéhokoľvek vybavenia spoločných priestorov, opravy parkovacích miest a plôch sa pokuty v zmysle tohto bodu na vykonanie opráv nevzťahujú, nakoľko Prenajímateľ nemá možnosť ovplyvnenia rýchlosti a vykonateľnosti realizácie opráv svojím konaním, keďže tieto opravy sú plne v kompetencii správcu objektu.
- 5.5. Po uplynutí lehôt uvedených v bode 5.3. tohto Článku Zmluvy je Nájomca oprávnený po predchádzajúcom upozornení Prenajímateľa vykonať potrebné Opravy Priestoru, samostatne a na vlastné náklady v primeranej cene a obvyklými prostriedkami s tým, že svoju pohľadávku voči Prenajímateľovi vzniknutú úhradou týchto nákladov je Nájomca oprávnený jednostranne započítať voči pohľadávke Prenajímateľa z úhrady nájomného za príslušný alebo nasledujúci kalendárny mesiac.
- 5.6. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu vykonania všetkých Opráv (prípadne ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto Opráv alebo ďalších potrebných zásahov.
- 5.7. Nájomca je od odovzdania Priestoru v zmysle podmienok tejto Zmluvy počas celej Doby nájmu oprávnený v ňom a/alebo na ňom vykonať stavebné zmeny (ďalej len „Úpravy“) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav.

Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s Úpravami za predpokladu, že:

- a) Úpravy neohrozia Priestor a/alebo rozvodové systémy Budovy, v ktorej sa Priestor nachádza,
- b) Úpravy nebudú mať za následok neprimerané obmedzenie Prenajímateľa, resp. ďalších nájomcov a/alebo neovplyvnia priestory mimo Priestoru,
- c) Úpravy neznížia úžitkovú hodnotu Budovy, v ktorej sa Priestor nachádza,
- d) Úpravy budú realizované výlučne na náklady Nájomcu,
- e) Úpravy budú realizované v súlade s touto Zmluvou, jej prílohami, dodatkami, príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.

K udeleniu súhlasu s Úpravami musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom projektová dokumentácia a presná špecifikácia musia byť overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a musia v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu.

- 5.8. Nájomca je povinný užívať Priestor v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňmi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb.
- 5.9. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas Doby nájmu budú nachádzať v Priestore, ako aj všetkých potrebných opatrení na zachovanie ochrany majetku nachádzajúceho sa v Priestore.
- 5.10. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Priestoru pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 5.11. Nájomca je povinný okamžite hlásiť zodpovednej osobe Prenajímateľa každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb i majetku v Priestore.
- 5.12. Nájomca má právo prenechať Priestor alebo akúkoľvek ich časť do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 5.13. Ak dôjde k zmene vlastníctva Priestoru resp. jeho časti, vstupuje nadobúdateľ Priestoru resp. ich časti do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení, pričom nadobúdateľ (nový Prenajímateľ) ani Nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať.
- 5.14. V prípade zániku Prenajímateľa alebo Nájomcu s právnym nástupcom platí, že Zmluvné strany Zmluvy sa ku dňu zániku Prenajímateľa alebo Nájomcu dohodli, že nájom nezaniká, pričom žiadna zo Zmluvných strán nemá právo Zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a právny nástupca Prenajímateľa alebo Nájomcu v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutého Prenajímateľa alebo Nájomcu.
- 5.15. Neaplikuje sa.
- 5.16. Nájomca umožní Prenajímateľovi alebo správcovi objektu vykonávať odbornú prehliadku Priestoru v priebehu trvania Doby nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Priestoru, zistenia spôsobu užívania Priestoru, ako aj pri odstraňovaní akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky.
- 5.17. Prenajímateľ sa zaväzuje plniť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako aj úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, zabezpečiť plnenie úloh na ochranu pred požiarňmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarňmi v znení neskorších predpisov, vykonávať pravidelné kontroly elektrických a plynových zariadení v Priestore a v spoločných častiach a zariadeniach Budovy, vykonávať pravidelné kontroly v zmysle platných právnych predpisov a to požiarňo-technických zariadení, požiarňnych vodovodov, komínov a bleskozvodov, ak sa na neho vzťahujú.

ČLÁNOK 6

SKONČENIE NÁJMU A

VRÁTENIE PRIESTORU

- 6.1.** Nájomný vzťah skončí predovšetkým uplynutím dohodnutej Doby nájmu.
- 6.2.** Pred uplynutím dohodnutej Doby nájmu možno nájomný vzťah skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán o skončení nájmu k určitému dátumu.
- 6.3.** Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím Doby nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 6.4.** Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím Doby nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 6.5.** Nájomca aj Prenajímateľ môžu písomne vypovedať túto Zmluvu aj bez udania dôvodu s výpovednou dobou 1 (slovom: jeden) mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.
- 6.6.** Výpovedná lehota je 1 (slovom: jeden) mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.
- 6.7.** Nájomca je povinný ku dňu skončenia Doby nájmu:
- a) vrátiť Priestor Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané Opravy v zmysle Článku 5 bod 5.2., 5.3. a 5.5. tejto Zmluvy,
 - b) vypratať Priestor a odstrániť z Priestoru akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu.

O odovzdaní a prevzatí Priestoru bude Prenajímateľom ako preberajúcim a Nájomcom ako odovzdávajúcim písomne vyhotovený Preberací protokol o odovzdaní a prevzatí Priestoru v 4 (slovom: štyroch) rovnopisoch. V Preberacom protokole podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ povinný uviesť všetky nedostatky (napr. nevyprataný hmotný majetok Nájomcu), inak sa na skutočnosti neuvedené v Preberacom protokole o odovzdaní a prevzatí Priestoru nebude prihliadať.

- 6.8.** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akýchkoľvek dôvodov s výnimkou uplynutia Doby nájmu v zmysle Článku 3 bod 3.1. tejto Zmluvy, je Prenajímateľ povinný poskytnúť Nájomcovi lehotu 15 (slovom: pätnásť) kalendárnych dní na vypratanie Priestoru. Nárok Prenajímateľa na nájomné a iné úhrady Nájomcu podľa tejto Zmluvy ostáva zachovaný. Povinnosti uvedené v bode 6.7. tohto Článku Zmluvy platia pre Zmluvné strany primerane.

ČLÁNOK 7

DORUČOVANIE

- 7.1.** V prípade, ak si majú Zmluvné strany niečo písomne doručiť (ďalej len „Zásielka“), budú Zásielku doručovať na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, prípadne na inú adresu písomne oznámenú druhej Zmluvnej strane (ďalej len „Korešpondenčná adresa“).
- 7.2.** V prípade, ak sa Zásielku nepodarí doručiť na Korešpondenčnú adresu, považuje sa Zásielka za doručenie dňom jej vrátenia ako nedoručenej a to aj v tom prípade, ak sa adresát

o nedoručení Zásielky nedozvedel. Zásielka sa považuje za doručení aj v prípade, ak ju adresát, t. j. druhá Zmluvná strana z akéhokoľvek dôvodu alebo bez jeho uvedenia odmietne prevziať, a to prvým dňom uloženia Zásielky na príslušnej pošte.

- 7.3. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne si oznámiť zmenu Korešpondenčnej adresy na doručovanie Zásielok.

ČLÁNOK 8 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä Občianskym zákonníkom.
- 8.2. Táto Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov k Zmluve podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

V prípade, ak je predmet tejto zmluvy spolufinancovaný z prostriedkov uvedených v časti B Preambuly tejto Zmluvy Prenajímateľ je povinný strpieť výkon kontroly a poskytnúť súčinnosť pri výkone kontroly orgánu oprávnenému vykonávať kontrolu podľa zákona č. 292/2014 Z. z. o príspevku poskytovanom z európskych štrukturálnych a investičných fondov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o príspevku poskytovanom z EŠIF**“) a podľa článku 72 a nasl. Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1303/2013 zo 17. decembra 2013, ktorým sa stanovujú spoločné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde, Európskom poľnohospodárskom fonde pre rozvoj vidieka a Európskom námornom a rybárskom fonde a ktorým sa stanovujú všeobecné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde a Európskom námornom a rybárskom fonde, a ktorým sa zrušuje nariadenie Rady (ES) č. 1083/2006, Ú. v. EÚ L 347, 20.12.2013, s. 320 – 469 (ďalej len „**Nariadenie č. 1303/2013**“) a/alebo subjektom a osobám povereným oprávnenými orgánmi podľa Zákona o príspevku poskytovanom z EŠIF a podľa článku 72 a nasl. Nariadenia č. 1303/2013 na výkon kontroly.

- 8.3. Nakoľko plnenie v zmysle tejto Zmluvy môže byť hradené aj z prostriedkov štátneho rozpočtu, Prenajímateľ sa v tomto prípade zaväzuje, že strpí a umožní výkon kontroly a auditu, vytvorí vhodné podmienky a poskytne súčinnosť a na ich vykonanie oprávneným kontrolným orgánom Nájomcu a ďalším oprávneným kontrolným orgánom v zmysle príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä, nie však výlučne Ministerstvu hospodárstva Slovenskej republiky.
- 8.4. 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.
- 8.5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou rokovania a vzájomnej dohody. Zmluvné strany

sa dohodli, že pre riešenie prípadných sporov súvisiacich alebo vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy v Slovenskej republike.

- 8.6.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorá v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (link: <http://www.crz.gov.sk/>). Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že súhlasí so zverejnením tejto Zmluvy vrátane jej príloh bez vynechania ktorejkoľvek časti jej textu.
- 8.7.** Táto Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v 5 (slovom: piatich) vyhotoveniach, a to v 4 (slovom: štyroch) vyhotoveniach pre Nájomcu a 1 (slovom: jednom) vyhotovení pre Prenajímateľa.
- 8.8.** Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.
- 8.9.** Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je nasledovná príloha:

Príloha č. 1 - Pôdorys priestorov vrátane ich označenia a výmery

V _____ dňa _____ V _____ dňa _____

Prenajímateľ:

Nájomca:

Office4rent, s.r.o.
Ing. Jozef Tvarog
konateľ

Slovak Business Agency
Mgr. Martin Holák, PhD.
generálny riaditeľ

Office4rent, s.r.o.
Ing. Rastislav Tvarog
konateľ

Príloha č. 1 - Pôdorys priestorov vrátane ich označenia a výmery

