

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV číslo 004 /2021

uzatvorená v súlade s § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
v nadväznosti na § 261 ods. 6 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Business Center Bratislava a.s.**
Sídlo: **Mlynské nivy 48, 821 09 Bratislava**
Zapísaný: **v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd. Sa, vložka č. 3209/B**
Konajúci: **Ing. Tomáš Kišš, predseda predstavenstva**
IČO: **35 869 739**
DIČ: **2021825740**
IČ DPH: **SK2021825740**
Bankové spojenie: **OTP Banka Slovensko, a.s.**
Číslo účtu: **14862947/5200**
IBAN: **SK61 5200 0000 0000 1486 2947**
Kontaktná osoba: **Martina Holecová - správca budovy,**
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Názov organizácie: **Záchranná zdravotná služba Bratislava**
Sídlo: **Antolská 3360/11, Bratislava - mestská časť Petržalka, 85007**
Zapísaná: **v registri organizácii vedenej Štatistickým úradom**
Zriadená: **zriaďovacou listinou MZ SR č. 3724/1991 –A/XXI-3 v znení neskorších zmien s účinnosťou od 1.1.1992**
Konajúci: **Ing. Dušan Michalko**
IČO: **17336210**
DIČ: **2020845827**
IČ DPH: **neplata DPH**
Bankové spojenie: **Štátna pokladnica**
Číslo účtu: **700 028 7955 / 8180**
IBAN: **SK85 8180 0000 0070 0028 7955**
e-mail: **zachrana@emergency-ba.sk**
tel. sekretariát: **+421 02 68 20 61 11**
Kontaktná osoba : **Eva Drexlerová, vedúca oddelenia údržby a prevádzky budov**
(ďalej len „Nájomca“)

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v administratívnej budove Mlynské Nivy, súpisné č. 4959, orientačné číslo 48, Bratislava umiestnených na pozemku parcely registra „C“ č. 9227/1, zastavané

plochy a nádvoría o celkovej výmere 1088 m², zapísané na LV č. 4237 v katastri nehnuteľností Okresného úradu Bratislava, Katastrálny odbor, okres: Bratislava II, obec: Bratislava – m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy (ďalej len „Administratívna budova“).

2. Adresa, na ktorej sa administratívna budova nachádza je ul. Mlynské nivy 48, 821 09 Bratislava.
3. Nehnuteľnosti sú z technického hľadiska definované ako nebytové priestory, slúžiace k administratívnym účelom a obslužným činnostiam s administratívou spojených a ako archív.

4. Prenajímateľ je zároveň vlastníkom pozemkov zapísaných na LV č. 4244 v katastri nehnuteľností Okresného úradu Bratislava, Katastrálny odbor, okres: Bratislava II, obec: Bratislava – m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, ako:

- i. parcely registra „C“ č. 9227/2, zastavené plochy a nádvoría o celkovej výmere 300 m²
- ii. parcely registra „C“ č. 9227/3, zastavené plochy a nádvoría o celkovej výmere 383 m²
- iii. parcely registra „C“ č. 9227/5, zastavené plochy a nádvoría o celkovej výmere 432 m²
- iv. parcely registra „C“ č. 9227/15, zastavené plochy a nádvoría o celkovej výmere 1.246 m²
- v. parcely registra „C“ č. 9227/16, zastavené plochy a nádvoría o celkovej výmere 924 m²
- vi. parcely registra „C“ č. 9227/17, zastavené plochy a nádvoría o celkovej výmere 162 m²
- vii. parcely registra „C“ č. 9227/18, zastavené plochy a nádvoría o celkovej výmere 1.914 m²
- viii. parcely registra „C“ č. 9227/19, zastavené plochy a nádvoría o celkovej výmere 12 m².

5. Prenajímateľ je oprávnený na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 01.02.2015 v znení jej Dodatkov č. I - 18, uzatvorenej s obchodnou spoločnosťou INFORAMA a.s., Mlynské nivy 54, 821 05 Bratislava, IČO: 35 869 739, zapísanou v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd. Sa, vložka č. 1547/ B, dávať ďalej do podnájmu parkovacie miesta na parcelách registra „C“ č. 9226/3, 9226/7, 9226/9, 9226/10, 9226/11, 9226/14, 9226/15, 9226/16, 9226/17, 9226/18, 9226/19, 9226/20, 9226/21 a 9226/22 zapísaných na LV č. 3258, k.ú. Nivy, obec Bratislava m.č. Ružinov, okres Bratislava II., nachádzajúce sa na rohu ulíc Plynárenská / Mlynské nivy, ktoré má v nájme (ďalej len „Pozemky“).

Čl. III.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory:
 - i. kancelárie č. 4.04A, 4.04B, 4.05A, 4.05B, 4.06, 4.07A, 4.07B, 4.08, 4.09, 4.10, 4.11A, 4.11B, 4.12A, 4.12B, 4.13A, 4.13B, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17A, 4.17B s plochou 515,21 m²
 - ii. podiel na spoločných priestoroch s plochou 162,62 m² nachádzajúce sa na 3. poschodí (4. nadzemnom podlaží) administratívnej budovy v súlade pôdorysom, ktorý tvorí prílohu číslo 1. tejto zmluvy,
 - iii. 12 parkovacích miest nachádzajúce sa na pozemkoch uvedených v Čl. II. bod 4 Zmluvy,
 - iv. 8 parkovacích miest nachádzajúcich sa na pozemkoch uvedených v Čl. II. bod 5. Zmluvy,

(ďalej spolu predmety nájmu uvedené v bodoch i až iv. len „Predmet nájmu“).

Čl. IV.

Účel nájmu

1. Nájomcovi sa touto zmluvou dávajú do nájmu nebytové priestory uvedené v Čl. III. tejto zmluvy za účelom výkonu činnosti tak, ako ju má zapísanú v predmete jeho činnosti v zriaďovacej listine.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu.
3. Prenajímateľ súhlasí, že Nájomca bude mať zriadené sídlo svojej spoločnosti organizácie v priestoroch v nájme po dobu trvania tejto zmluvy na adrese, na ktorej sa priestory nachádzajú, t.j. Mlynské nivy 48, 821 09 Bratislava.

Čl. V. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa 1.4.2021 do 31.3.2023.
2. Zmluva sa automaticky predlžuje o ďalších 12 mesiacov, ak žiadna zo zmluvných strán v lehote 6 mesiacov pred ukončením zmluvy neoznámí druhej zmluvnej strane, že nemá záujem pokračovať v zmluvnom vzťahu.

Čl. VI. Cena za nájom, energie a služby spojené s nájmom

1. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na cene za nájom nasledovne:

i.	kancelárske priestory	515,21 m ²	x	90,00 € / m ² / rok	46.368,90 €	ročne
ii.	spoločné priestory	162,62 m ²	x	54,00 € / m ² / rok	8.781,48 €	ročne
iii.	parkovacie státie v areáli	12 ks	x	796,56 € / rok	9.560,16 €	ročne
iv.	parkovacie státie v exteriéri	8 ks	x	420,00 € / rok	3.360,00 €	ročne
v.	vnútorná telefónna linka	1 ks	x	96,00 € / rok	96,00 €	ročne
Cena za nájom spolu					68.166,54 €	ročne
Cena za nájom spolu					5.680,55 €	mesačne

Nájom je oslobodený od DPH v zmysle § 38 ods. 3 a 5 zákona č. 222/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, nakoľko sa predmet nájmu prenajíma nezdaniteľnej osobe.

2. V cene za nájom uvedenej v bode 1. tohto článku nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TÚV, odvozu odpadkov, vodného a stočného, odvodu zrážkových vôd, používanie klimatizácie, služby SBS, upratovanie, upratovanie spoločných priestorov (schodíšť, priestorov vestibulu). Tieto náklady sú upravené v bode 3. a 4. tohto článku.
3. Zmluvné strany sa dohodli na zálohovej platbe za energie nasledovne:

a.)	elektrická energia	3.524,04 €	ročne
b.)	dodávka tepla a TÚV	1.916,58 €	ročne
c.)	vodné stočné a zrážky	741,90 €	ročne
Cena za energie spolu		6.182,52 €	ročne
Cena za energie spolu bez DPH		515,21 €	mesačne
Cena za energie spolu s DPH		618,25 €	mesačne

4. Zmluvné strany sa dohodli na platbe za ostatné služby nasledovne:

a.)	cena za služby - SBS	5.316,97 €	ročne
b.)	odvoz a likvidácia odpadu	927,38 €	ročne

c.)	upratovanie priestorov v nájme - denne	5.316,97 €	ročne
d.)	upratovanie spoločných priestorov - denne	1.678,24 €	ročne
e.)	hygienický sortiment	927,38 €	ročne
f.)	prevádzka budovy	6.182,52 €	ročne
Cena za služby spolu		20.349,46 €	ročne
Cena za služby spolu bez DPH		1.695,79 €	mesačne
Cena za služby spolu s DPH		2.034,95 €	mesačne

5. Poplatky za používanie telefónnej linky a hovorné budú Nájomcovi v prípade požiadavky na otvorenie predmetnej telefónnej linky mimo budovu predkladané vždy mesačne. Súčasťou faktúry za používanie telefónnej linky bude aj podrobný výpis odchádzajúcich hovorov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má právo cenu služieb spojených s nájmom prípadne energií a ostatných médií jednostranne upraviť o tie a len o tie ekonomické položky, ktoré sa objektívne menia na základe zmeny legislatívy, cien za služby, inflácie v celoštátnom rámci a nie sú ovplyvniteľné Prenajímateľom.
7. Nájomné sa od začiatku roku 2022 každý kalendárny rok zvýši v súlade s indexom rastu spotrebiteľských cien („Indexation of the rent“), pričom vychádza z údajov oznamovaných Štatistickým úradom európskych spoločenstiev v Luxemburgu – Eurostat, v súlade so záznamom (číselný údaj) predstavujúcim aktuálny index rastu spotrebiteľských cien za posledných dvanásť mesiacov uvedený v tabuľke „HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) - All items“, časti „Percentage change - 12 months average“, riadku „EU (28 countries)“ a uvedený v poslednom stĺpci (v prípade zmeny počtu členských krajín sa použije aktuálne číslo - počet členských krajín). Tento číselný údaj, platný ku dňu predchádzajúcemu fakturácii príslušného nájomného, vyjadruje percento zvýšenia nájomného, pričom za základ pre výpočet zvýšeného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok (po príslušnom kalendárnom roku) sa vždy berie výška nájomného za posledné fakturované obdobie nájmu v príslušnom kalendárnom roku, určená v EUR. Prvé zvýšenie nájomného je platné pre rok 2022 pričom za základ pre výpočet zvýšeného nájomného v roku 2022 sa berie výška nájomného dohodnutá v článku VI., bod 1 tejto Zmluvy.
8. Prenajímateľ je povinný písomne informovať Nájomcu o zvýšení cien bez zbytočného odkladu po tom čo sa o zvýšení dozvie. Upravené ceny sú záväzné od prvého kalendárneho mesiaca daného roku a rozdiel bude Nájomcovi do fakturovaný v najbližšom fakturačnom období po tom, čo Prenajímateľ oznámi Nájomcovi túto skutočnosť, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
9. V zmysle § 344 a ďalších Obchodného zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje tiež neakceptácia úpravy ceny za služby a nájom podľa tohto článku.
10. Všetky ceny uvedené v predchádzajúcich bodoch tohto článku sú uvedené bez DPH, ktorá bude účtovaná v zmysle príslušných platných právnych predpisov pri položkách uvedených v bodoch č. 3 a č. 4. tohto článku (záloha za energie a platba za služby).

Čl. VII.

Spôsob úhrady ceny za nájom a služieb s ním spojených

1. Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke nájomného a služieb za obdobie od 1.4.2021 do 30.4.2021 nasledovne:
 - nájomné vo výške 5.680,55 €
 - záloha za energie a platba za služby vo výške 2.211,00 € plus DPH.
 - a to na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe riadne vystavenej faktúry podľa bodu 8. a 9. tohto článku.

2. Nájomca je počnúc platbou za obdobie **máj 2021** vo výške **8.333,75 €** povinný platiť cenu nájom a dohodnuté zálohové platby za energie a služby mesačne a to na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe riadne vystavenej faktúry podľa bodu 8. a 9. tohto článku.
3. Nájomca zloží Prenajímateľovi preddavok nájmu (bod. 1. čl. VI.) v celkovej výške **22.722,20 € do 14 pracovných dní od podpisu tejto Zmluvy**. Táto platba môže byť zo strany Prenajímateľa použitá výhradne na započítanie úhrady za nájom, a to len v prípade, ak Nájomca takúto pohľadávku Prenajímateľovi neuhradí najneskôr do 10. dní po splatnosti faktúry. Prenajímateľ Nájomcovi zložený preddavok, resp. zostávajúcu časť zloženého preddavku započíta za nájom, najneskôr do posledného dňa splatnosti faktúry za posledný mesiac trvania nájmu. V prípade, ak ~~Prenajímateľ preddavok resp. zostávajúcu časť zloženého preddavku v stanovenej lehote nezapočíta podľa predchádzajúcej vety~~, Nájomca je oprávnený účtovať Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania počnúc od 1. dňa po splatnosti faktúry za posledný mesiac trvania nájmu až do zaplatenia.
4. Prenajímateľ môže fakturovať Nájomcovi úroky z omeškania za oneskorené plnenie peňažného záväzku vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že zúčtovacím obdobím pre vyúčtovanie je kalendárny rok. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie zálohy do 31. marca nasledujúceho roka, podľa skutočných nákladov nasledovne: spotreba el. energie priestorov v nájme v zmysle odpočtu meradla, spotreba el. energie spoločných priestorov, výťahov, centrálného zdroja chladu, dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, vodné, stočné a odvod zrážkovej vody podľa podielu priestorov v nájme Nájomcov k celkovej ploche priestorov k nájmu v budove.. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok do 30 dní od doručenia vyúčtovania Prenajímateľom. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplatenia. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má Prenajímateľ právo účtovať Nájomcovi zmluvnú pokutu v zmysle článku VIII. a úroky z omeškania. V tej istej lehote je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi preplatok zistený vyúčtovaním. V prípade, ak Prenajímateľ preplatok v stanovenej lehote nevráti, Nájomca je oprávnený účtovať Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
6. Platba sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet Prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že faktúra sa bude nájomcovi doručovať elektronicky na mail:
. Faktúra sa považuje za doručeníu piaty deň od jej odoslania, aj keď ju adresát neprečítal. Ak Nájomca bude trvať na zasielaní faktúry poštou, bude mu účtovaný poplatok za náklady vo výške 1,00 € bez DPH.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ vystaví Nájomcovi faktúru za nájomné a za dohodnuté zálohové platby za energie a služby podľa čl. IV. a bodu 1. 2. tohto čl. a za vyúčtovanie záloh podľa bodu 5. tohto čl. (prípadne akékoľvek iné faktúry) do piateho pracovného dňa v mesiaci nasledujúceho po dni poskytnutia služby.
9. Nájomca je povinný uhradiť faktúru do 30 dní, odo dňa doručenia faktúry Prenajímateľa a to bezhotovostným prevodom na číslo účtu Prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pohľadávku voči Nájomcovi, ktorá mu, ako veriteľovi, vznikne z tohto zmluvného vzťahu, nepostúpi podľa § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu, ako dlžníka. Postúpenie pohľadávky Prenajímateľom bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu je neplatné podľa § 39 OZ. Súhlas Nájomcu je platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas jeho zriaďovateľa (Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky).

Čl. VIII. Zmluvná pokuta

1. Zmluvné stany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu s úhradou platieb podľa článku VI. tejto zmluvy o nájme, je tento povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet Prenajímateľa.

Čl. IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy, najneskôr 31.3.2021. O tejto skutočnosti bude spísaný preberací protokol. Nájomcovi bude stav Predmetu nájmu známy a preberie ho v stave, v akom sa tento nachádza.
Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ upravi priestory ku dňu odovzdania Predmetu nájmu v súlade s pôdorysom, ktorý tvorí prílohu číslo 1. tejto Zmluvy (ďalej len „Rozsah úprav“). Prenajímateľ znáša náklady za úpravy v zmysle prílohy č. 1 v plnom rozsahu.
V prípade, ak v čase od podpísania tejto Zmluvy do odovzdania Predmetu nájmu dôjde k zmene Rozsahu úprav, je Prenajímateľ povinný v dohodnutom termíne odovzdať len Predmet nájmu a termín odovzdania úprav vykonaných na Predmete nájmu sa dohodne spolu so zmenou rozsahu úprav v písomnom dodatku, t.j. každá zmena Rozsahu úprav ide, čo sa týka termínu odovzdania upraveného Predmetu nájmu, na ťarchu Nájomcu a Prenajímateľ sa z tohto dôvodu nedostane do omeškania so splnením povinnosti uvedenej v tomto bode.
2. V záujme bezpečnosti a ochrany majetku všetkých užívateľov budovy pri manipulácii s majetkom -vynášanie, donášanie je Nájomca povinný rešpektovať dohodu, predmetom ktorej je vývoz, dovoz inventáru a Nájomca, resp. ním splnomocnená osoba odovzdá na recepcii SBS podpísaný zoznam vyvážanej - dovážanej výpočtovej techniky.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
4. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu Prenajímateľa nehnuteľnosti a príslušného stavebného úradu, ak sa jeho povolenie vyžaduje. Ak Nájomca vykoná stavebné úpravy bez písomného súhlasu Prenajímateľa a Prenajímateľ na tom trvá, je Nájomca povinný uviesť Predmet nájmu do stavu, v akom bol pred vykonaním stavebných úprav. Ak na základe súhlasu Prenajímateľa vykoná a nahradí Nájomca stavebné úpravy majúce charakter technického zhodnotenia Predmetu nájmu, Prenajímateľ súhlasí s tým, že Nájomca bude o takomto technickom zhodnotení účtovať a bude ho odpisovať, nakoľko Prenajímateľ nezvýšil vstupnú cenu Predmetu nájmu o výdavky na technické zhodnotenie vykonané Nájomcom.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomnou formou oznámiť potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
7. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť ďalej do nájmu alebo výpožičky, resp. iného užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak Nájomca prenechá Predmet nájmu do nájmu alebo výpožičky, resp. iného užívania tretej osobe, okrem osôb uvedených v tomto bode, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je takáto zmluva neplatná a Nájomca zodpovedá za všetku škodu, ktorá takýmto konaním vznikne či už Prenajímateľovi alebo tretej osobe.

8. Nájomca nemôže na Predmet nájmu zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
9. Nájomca umožní Prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod. ako aj na vykonávanie prehliadok iným záujemcom, v prípade ukončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou. V takom prípade je potrebné, aby Prenajímateľ ohlásil Nájomcovi vstup do Predmetu nájmu vopred a aby sa prehliadka, pokiaľ je to možné, vykonala v pracovných hodinách za účasti povereného pracovníka Nájomcu. Nájomca umožní Prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych náhlych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy, v takom prípade je vstup možný aj bez predchádzajúceho ohlásenia Nájomcovi, Prenajímateľ však zodpovedá Nájomcovi za preukázané škody spôsobené ním alebo tretími osobami v dôsledku straty, zničenia alebo poškodenia majetku Nájomcu umiestneného v Predmete nájmu. Takýto vstup bude realizovaný tak, aby v nadmernej miere neobťažoval Nájomcu.
10. Po skončení nájmu Nájomca protokolárne odovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s Prenajímateľom dopredu písomne nedohodne inak.
11. Prenajímateľ zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu pred požiarom (ďalej len „OPP“) za administratívnu budovu ako celok, pokiaľ nie je uvedené inak (najmä miesta podľa § 5 písm. b) Zákona o OPP, priestory správy a údržby budovy, technologické zázemie administratívnej budovy) v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi (ďalej len „Zákon o OPP“), s výnimkou ust. § 4 písm. i), m) a § 5 písm. a), d), e), f) Zákona o OPP, a vyhlášky č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ktorá sa týka celej budovy.

Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za OPP v časti Predmetu nájmu - v prenajatých kancelárskych priestoroch, zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať v miestach podľa § 5 písm. b) Zákona o OPP (t.j. únikové cesty a východy, zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, vody, prístup k požiarnym zariadeniam), a to ani ak sú súčasťou Predmetu nájmu využívanou výlučne Nájomcom, zariadenie predmety alebo iné zariadenia, ktoré zužujú priechodnú šírku únikovej cesty resp. východu alebo zamedzujú prístup.“
12. Ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy o nájme a Nájomca neodovzdá Predmet nájmu vypratáný a uvedený do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie do troch dní odo dňa skončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu môže (ale nemusí) vypratať a uviesť do pôvodného stavu Prenajímateľ na náklady a zodpovednosť Nájomcu a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške posledného fakturovaného nájomného. Prenajímateľ je povinný termín vypratania Predmetu nájmu oznámiť Nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok Nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný Nájomca strážiť a ochraňovať sám. V prípade zistenia neoprávneného narušenia prenajatého priestoru sa Prenajímateľ zaväzuje bez zbytočného odkladu privolať hliadku príslušného PZ a nahlásiť narušenie a o tejto skutočnosti informovať Nájomcu.
14. Nájomca je povinný, na vlastné náklady, poistiť svoj majetok a bezodkladne písomne informovať Prenajímateľa o vzniku škody, resp. o vzniku poistnej udalosti na Predmete nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, Nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu.
15. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
16. Nájomca zodpovedá len za škody na Predmete nájmu, ktoré sám zavinil, prípadne boli zavinené osobami, ktorým umožnil prístup do priestorov, ktoré má v nájme.

17. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Prevádzkový poriadok budovy a jeho Dodatky č. 1 a 2 (Príloha č. 2), ktorého porušenie sa považuje za hrubé porušenie zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že so zmením Prevádzkového poriadku súhlasí a oboznámi s ním aj svojich zamestnancov. Ustanovenia tejto Zmluvy majú prednosť pred ustanoveniami Prevádzkového poriadku.
18. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak bude Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a zálohových platieb na služby s nájmom spojené o viac ako 7 pracovných dní, stráca Nájomca právo užívať prenajaté priestory až do času úhrady dlžného nájomného a zálohových platieb na služby s nájmom spojené v plnej výške, a to bez nároku na uplatnenie zľavy z nájomného za čas, po ktorý nebude môcť užívať Predmet nájmu. Prenajímateľ je v tomto prípade oprávnený odoprieť vstup Nájomcovi a jeho zamestnancom do prenajatých priestorov. Uvedené platí pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. X.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím doby nájmu uvedenej v článku V. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ môže aj pred uplynutím doby podnájmu písomne vypovedať túto zmluvu podľa ustanovenia § 9 ods. 2 zákona 116/1990 Zb. v aktuálnom znení v 3 mesačnej výpovednej lehote, najmä ak:
 - a. Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s účelom tejto zmluvy,
 - b. Nájomca aj napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo Prevádzkový poriadok administratívnej budovy,
 - c. Bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu,
 - d. Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu alebo iného užívania tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa,
 - e. Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, v tomto prípade je výpovedná lehota 30 dní a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia výpovede.
3. Nájom sa môže skončiť aj dohodou zmluvných strán.
4. Po ukončení tejto zmluvy a po uplynutí primeranej lehoty poskytnutej Nájomcovi na vypratanie Predmetu nájmu môže Prenajímateľ postupovať podľa bodu 12., článku IX. tejto zmluvy. Aj po ukončení platnosti tejto zmluvy má Prenajímateľ právo na pomernú časť nájomného a platieb s ním spojených za dobu, po ktorú Nájomca, resp. na jeho náklady Prenajímateľ Predmet nájmu nevypratal.
5. Nájomca má právo okamžite odstúpiť od tejto zmluvy s účinkami ex tunc v prípade, že Predmet nájmu nebude po dobu piatich (5) pracovných dní spôsobilý na užívanie na účel dohodnutý v tejto zmluve, a Prenajímateľ bezodkladne neodstráni tieto závady ani na výzvu Nájomcu. Nájomca má právo okamžite odstúpiť od tejto zmluvy aj v prípade, ak Prenajímateľ nebude po dobu 10 pracovných dní zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené podľa tejto zmluvy, to neplatí v prípade ak výpadok dodávky týchto služieb nie je možné odstrániť zo strany Prenajímateľa.

Čl. XI.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami príslušných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží Prenajímateľ a jedno vyhotovenie Nájomca.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.

V Bratislave, dňa 01/03/2021



V Bratislave, dňa 18.03.2021

ZÁCHRA
SLUŽBY
Ant
850 07



Prílohy:

1. Pôdorys predmetu nájmu podľa čl. III. bod 1.i.) ii.), s vyznačením Rozsahu úprav podľa čl. IX. bod 1.
2. Prevádzkový poriadok budovy a Dodatok č. 1 a 2

fu