

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
zákoník**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Obchodné meno:	SIRS - Investment, s.r.o.
Sídlo:	Framborská 12, 010 01 Žilina
IČO:	36 417 289
DIČ:	2021817622
IČ DPH:	SK2021817622 podľa § 4
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
IBAN:	SK64 1100 0000 0026 2686 4694
SWIFT:	TATRSKBXXXX
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 14807/L
Konajúci:	Ing. George Trabelssie, konateľ

(ďalej ako „**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 ako „**Nájomca**“)

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

PREAMBULA

- (A) Prenajímateľ je úspešný uchádzač, ktorého ponuka v rámci Výzvy na prieskum trhu „*Nájom priestorov v meste ŽILINA*“ zverejnenej na webovom sídle Nájomcu dňa 31. 05. 2021 (ďalej len „**Výzva**“) sa stala víťaznou (ďalej len „**Ponuka**“) a s ktorým je v zmysle podmienok Výzvy uzatvorená táto Zmluva.
- (B) Plnenie v zmysle tejto Zmluvy bude 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 uzavretej medzi Nájomcom a Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky v zastúpení Ministerstvom hospodárstva Slovenskej republiky 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 uzavretej medzi Slovenskou agentúrou pre rozvoj investícií a obchodu, ktorej partnerom pri realizácii je Nájomca, a Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky v zastúpení Ministerstvom hospodárstva Slovenskej republiky 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 uzavretej medzi Nájomcom a Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky v zastúpení Ministerstvom hospodárstva Slovenskej republiky zo dňa 21. 08. 2017 v úplnom znení, resp. z iných národných projektov v rámci operačného programu Integrovaná infraštruktúra, resp. môže byť hradený 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 (ďalej len „**Príloha č. 1**“) tejto Zmluvy, a to v rozsahu, ktorý umožňuje uzatvoriť platne a riadne túto Zmluvu. Priestory podľa predchádzajúcej vety sa nachádzajú v stavbe, súpisné číslo 1016, na adrese 1. mája 4, 010 01 Žilina, popis stavby: DOM, postavený na parcele registra „C“ parc. číslo: 2463/1, o výmere 5074 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len „**Budova**“), zapísanej na liste vlastníctva číslo 10835 vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, katastrálne územie: Žilina, obec: Žilina, okres Žilina (ďalej len „**Priestory**“). Priestory spĺňajú na základe predloženej Ponuky podmienky uvedené vo Výzve.
- 1.2. Pre vylúčenie pochybností platí, že na účely tejto Zmluvy sa nájomom 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 v zmysle podmienok Výzvy. Prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že Nájomcovi pred uzatvorením tejto Zmluvy predložil fotokópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia, z ktorého vyplýva oprávnenie užívať Priestory uvedené v Článku 1 bod 1.4. tejto Zmluvy na účel uvedený v Článku 2 bod 2.1. tejto Zmluvy a Výpis z listu vlastníctva č. 10835 vedený Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, katastrálne územie: Žilina, obec: Žilina, okres Žilina, použiteľný na

právne úkony. Prenajímateľ taktiež vyhlasuje, že Priestory uvedené v Článku 1 bod 1.4. tejto Zmluvy sú pripravené na nasťahovanie v zmysle podmienok Výzvy.

- 1.4. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve a v súlade s časťou 4. (Opis predmetu prieskumu) bod (i) a (ii) Výzvy a predloženou Ponukou **Priestory**, ktoré pozostávajú z nasledovných priestorov:
 - a) **kancelárske priestory** situované v Budove tak, ako sú vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy o výmere 630 m² (ďalej len „**Kancelárske priestory**“); pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že za Kancelárske priestory sa považujú taktiež priestory Front Office, priestory Coworkingu a priestory Trade pointu,
 - b) **ostatné administratívne priestory** situované v Budove tak, ako sú vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy o výmere 258 m² (ďalej len „**Ostatné administratívne priestory**“),
 - c) **spoločné priestory a zariadenia** situované v Budove tak, ako sú vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy o výmere 124 m² (ďalej len „**Spoločné priestory a zariadenia**“),
 - d) **priestory Creative Pointu**, situované v prízemných priestoroch Budovy tak, ako sú vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy o výmere 200 m² (ďalej len „**Priestory Creative Point**“).
- 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 a v súlade s časťou 4. (Opis predmetu prieskumu) bod (iii) Výzvy a predloženou Ponukou poskytnúť nasledovné **služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom Priestorov**:
 - a) služby spotreby elektrickej energie (vrátane vonkajšieho osvetlenia a osvetlenia Spoločných priestorov a zariadení),
 - b) služby spotreby zemného plynu,
 - c) služby dodávok studenej vody (vodné, stočné), kúrenie/chladenie a dodávok teplej vody,
 - d) iné služby, ak boli uvedené v Ponuke.
- 1.7. Prenajímateľ sa počas doby nájmu zaväzuje Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve a v súlade s časťou 4. (Opis predmetu prieskumu) bod (iv) Výzvy a predloženou Ponukou zabezpečiť 4 (slovom: štyri) parkovacie miesta pre osobné automobily v krytých garážových priestoroch prináležiacich k Budove, v ktorej sa nachádzajú Priestory alebo 4 (slovom: štyri) parkovacie miesta pre osobné automobily na vonkajších plochách určených na parkovanie a prináležiacich k Budove, v ktorej sa nachádzajú Priestory, prípadne zabezpečiť 4 (slovom: štyri) parkovacie miesta kombináciu oboch vyššie uvedených spôsobov, o výmere 50 m² (s minimálnou rozlohou pre každé parkovacie miesto 2,25 m x 4,80 m) (ďalej len „**Parkovacie miesta**“). Parkovacie miesta musia byť k dispozícii Nájomcovi 24 (slovom: dvadsaťštyri) hodín 7 (slovom: sedem) dní v týždni.
- 1.8. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že pojmy uvedené vo Výzve majú pre účely tejto Zmluvy rovnaký význam s výnimkou, ak táto Zmluva ustanoví inak.

ČLÁNOK 2 ÚČEL NÁJMU

2.1. Priestory uvedené:

- a) v Článku 1 bod 1.4. písm. a) tejto Zmluvy ako Kancelárske priestory bude Nájomca užívať pre administratívnu, koncepčnú, manažérsku alebo inú obdobnú prácu zamestnancov za účelom vykonávania činností a plnenia úloh v rámci národných projektov a/alebo za účelom vykonávania iných činností a plnenia úloh v súlade s predmetom činnosti Nájomcu,
- b) v Článku 1 bod 1.4. písm. b) tejto Zmluvy ako Ostatné administratívne priestory bude Nájomca užívať za účelom vykonávania činností a plnenia úloh v rámci národných projektov a/alebo za účelom vykonávania iných činností a plnenia úloh v súlade s predmetom činnosti Nájomcu,
- c) v Článku 1 bod 1.4. písm. c) tejto Zmluvy ako Spoločné priestory a zariadenia bude Nájomca užívať v primeranom rozsahu za účelom vykonávania činností a plnenia úloh v rámci národných projektov a/alebo za účelom vykonávania iných činností a plnenia úloh v súlade s predmetom činnosti Nájomcu,
- d) v Článku 1 bod 1.4. písm. d) tejto Zmluvy ako Priestory Creative Point bude Nájomca užívať na prevádzku CNC strojov, laserov, 3D tlačiarň a iných obdobných strojov a zariadení predpokladaných vo Výzve za účelom vykonávania činností a plnenia úloh v rámci národných projektov a/alebo za účelom vykonávania iných činností a plnenia úloh v súlade s predmetom činnosti Nájomcu.

2.2. Parkovacie miesta uvedené v Článku 1 bod 1.7. tejto Zmluvy bude Nájomca využívať na parkovanie osobných automobilov za účelom vykonávania činností a plnenia úloh v rámci národných projektov a/alebo za účelom vykonávania iných činností a plnenia úloh v súlade s predmetom činnosti Nájomcu.

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 Priestoroch. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi maximálnu súčinnosť pri získaní Povolení.

ČLÁNOK 3 DOBA NÁJMU

3.1. Doba nájmu Priestorov (ďalej len „**Doba nájmu**“) je dohodnutá na dobu určitú, a to od 15. 11. 2021 (vrátane) do 31. 10. 2023 (vrátane). Pokiaľ táto Zmluva nadobudne účinnosť po 15. 11. 2021, Doba nájmu začne v prvý pracovný deň nasledujúci po dni nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v zmysle ustanovenia Článku 9 bod 9.7. tejto Zmluvy. Nájomca je oprávnený pred začatím Doby nájmu oznámiť posunutie Doby nájmu. Nájomca je oprávnený požadovať predĺženie trvania Zmluvy a Doby nájmu o ďalších 36 (slovom: tridsaťšesť) mesiacov. Žiadosť o predĺženie trvania Zmluvy a Doby nájmu je potrebné doručiť Prenajímateľovi najneskôr 2 (slovom: dva) mesiace pred ukončením trvania Zmluvy a Doby nájmu, pričom Prenajímateľ je povinný takúto žiadosť Nájomcu akceptovať.

3.2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že k termínu začatia Doby nájmu riadne odovzdá Nájomcovi všetky Priestory v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu, vrátane prípadných kľúčov a/alebo prístupových kariet od Priestorov a Nájomcovi začne poskytovať všetky služby a súvisiace plnenia, na ktoré sa touto Zmluvou zaviazal. O odovzdaní a prevzatí Priestorov

bude Prenajímateľom ako odovzdávajúcim a Nájomcom ako preberajúcim písomne vyhotovený Preberací protokol o odovzdaní a prevzatí Priestorov v 4 (slovom: štyroch) rovnopisoch s uvedením prípadných výhrad k preberaným Priestorom a so stanovením primeranej lehoty na odstránenie nedostatkov. 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.

- 3.3. Počas Doby nájmu má Nájomca právo na prístup do Priestorov a Parkovacích miest 24 (slovom: dvadsaťštyri) hodín denne 7 (slovom: sedem) dní v týždni.

ČLÁNOK 4 NÁJOMNÉ A INÉ ÚHRADY NÁJOMCU

- 4.1. Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi uhrádzať:

- a) **nájomné** za Priestory uvedené v Článku 1 bod 1.4. tejto Zmluvy v súlade s ustanovením bodu 4.6. tohto Článku Zmluvy,
- b) **úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom Priestorov**, uvedené v Článku 1 bod 1.6. tejto Zmluvy (ďalej len „**Služby**“) v súlade s ustanovením bodu 4.7. tohto Článku Zmluvy,
- c) **úhrady za zabezpečenie Parkovacích miest** uvedených 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, Výzvou a Ponukou (ďalej len „**Faktúra**“). K fakturovaným cenám sa pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“) podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov v prípade, ak je Prenajímateľ platiteľom DPH.

- 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, 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, najmä, nie však výlučne povinnosti v zmysle ustanovenia Článku 8 tejto Zmluvy.

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, najmä, nie však výlučne preukázaním splnenia povinnosti v zmysle ustanovenia Článku 8 tejto Zmluvy.

4.6. Nájomné za Priestory

- a) Nájomné za Priestory uvedené v Článku 1 bod 1.4. tejto Zmluvy predstavuje podľa Ponuky sumu celkom **15.415,20 EUR s DPH** (slovom: pätnásťtisíc štyristopäťnásť eur a dvadsať centov s DPH) za 1 (slovom: jeden) kalendárny mesiac nájmu Priestorov. V prípade, ak nájom Priestorov netrval celý kalendárny mesiac, má Prenajímateľ nárok len na pomernú časť nájomného, podľa počtu dní trvania nájmu Priestorov v príslušnom kalendárnom mesiaci.
- b) Nájomca si vyhradzuje právo zaplatiť nájomné za Priestory aj vopred, avšak maximálne na obdobie 6 (slovom: šiestich) mesiacov. Podmienky financovania a platobné dojednania v tomto osobitnom prípade sú nasledovné:
 - (i) nájomné za Priestory 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 Priestory 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 Priestorov 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 Priestory vopred aj opakovane.
- c) Spôsob úhrady nájomného za Priestory uvedené 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 skutočnej spotreby Nájomcu zistenej prostredníctvom mesačných odpočtov príslušných meračov, ktoré je Prenajímateľ na základe požiadavky Nájomcu kedykoľvek povinný ich Nájomcovi predložiť. 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.
- b) Spôsob úhrad za Služby sa primerane riadi ustanoveniami bodov 4.2. až 4.5. tohto Článku Zmluvy.

4.8. Úhrady za zabezpečenie Parkovacích miest

- a) Úhrady za zabezpečenie Parkovacích miest, ktoré nesmú byť vyššie ako cena za Parkovacie miesta podľa Ponuky, budú Nájomcovi fakturované vo Faktúre; v prípade, ak Zmluvné strany postupujú podľa ustanovenia bodu 4.6. písm. b) tohto Článku Zmluvy, úhrady za zabezpečenie Parkovacích miest budú Nájomcovi fakturované v osobitnej Faktúre. Úhrady za zabezpečenie Parkovacích miest predstavujú podľa Ponuky sumu celkom **360,- EUR s DPH** (slovom: tristošesťdesiat eur s DPH) za 1 (slovom: jeden) kalendárny mesiac.
- b) Spôsob úhrad za zabezpečenie Parkovacích miest 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 Priestory, výška úhrad za Služby a výška úhrad za zabezpečenie Parkovacích miest 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 Priestory, úhradu za Služby alebo úhrady za zabezpečenie Parkovacích miest.

4.11. V prípade, ak je Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného za Priestory, úhradou za Služby alebo úhradou za zabezpečenie Parkovacích miest 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. V prípade zániku meny euro sa pre potreby Zmluvy použije zákonné platidlo štátu platné v danom čase tak, aby bol čo najpresnejšie zachovaný účel sledovaný uzavretím Zmluvy.

ČLÁNOK 5

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

5.1. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, pokiaľ Nájomca môže Priestory 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 Priestory 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 a/alebo úpravy v Priestoroch vrátane opráv, resp. úprav Priestorov alebo Parkovacích miest na svoje vlastné náklady bez ohľadu na ich výšku (ďalej len „**Opravy**“).
- 5.3. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať Opravy 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 Priestorov a/alebo Parkovacích miest Nájomcom alebo v lehote 3 (slovom: troch) kalendárnych dní odo dňa zistenia Prenajímateľa o potrebe ich vykonania alebo odo dňa oznámenia Nájomcu o potrebe ich vykonania pri Opravách, ktoré obmedzujú bežné užívanie Priestorov a/alebo Parkovacích miest Nájomcom.
- 5.4. V prípade omeškania Prenajímateľa s vykonaním Opráv 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.
- 5.5. Po uplynutí lehôt uvedených v bode 5.3. tohto Článku Zmluvy je Nájomca oprávnený po predchádzajúcom upozornení Prenajímateľa vykonať potrebné Opravy sám a na vlastné náklady 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 Priestorov v zmysle podmienok tejto Zmluvy počas celej Doby nájmu oprávnený v nich a/alebo na nich vykonať stavebné zmeny (ďalej len „**Úpravy**“) 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 Priestory a/alebo rozvodové systémy Budovy, v ktorej sa Priestory nachádzajú;
- b) Úpravy nebudú mať za následok neprimerané obmedzenie Prenajímateľa, resp. ďalších nájomcov a/alebo neovplyvnia priestory mimo Priestorov;
- c) Úpravy neznížia úžitkovú hodnotu Budovy, v ktorej sa Priestory nachádzajú;
- 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 Priestory v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb.
- 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 Priestoroch vo výhradnom užívaní Nájomcu, ako aj všetkých potrebných opatrení na zachovanie ochrany majetku nachádzajúceho sa v Priestoroch vo výhradnom užívaní Nájomcu.
- 5.10.** Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 5.11.** Nájomca je povinný okamžite hlásiť zodpovednej osobe Prenajímateľa každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb i majetku v Priestoroch vo výhradnom užívaní Nájomcu.
- 5.12.** Nájomca má právo prenechať Kancelárske priestory, Ostatné administratívne priestory, alebo akúkoľvek ich časť na určitý čas do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy súhlasí s bezodplatným užívaním Kancelárskych priestorov, Ostatných administratívnych priestorov alebo akýchkoľvek ich častí osobami oprávnenými čerpať služby z národných projektov, ktoré sú nevyhnutne spojené s bezodplatným užívaním Kancelárskych priestorov, Ostatných administratívnych priestorov alebo akýchkoľvek ich častí; tieto osoby sú však povinné Kancelárske priestory, Ostatné administratívne priestory alebo akúkoľvek ich časť užívať primerane v súlade s podmienkami uvedenými v tejto Zmluve.
- 5.13.** Ak dôjde k zmene vlastníctva Priestorov resp. ich časti, vstupuje nadobúdateľ Priestorov 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.** Prenajímateľ je povinný zabezpečiť pripojenie Priestorov na verejné dátové a telekomunikačné siete, pričom Nájomca má právo pripojiť Priestory k poskytovateľovi dátových a telekomunikačných služieb podľa vlastného výberu. V takom prípade zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných a dátových služieb uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca bude hradiť účty za poskytnutie telekomunikačných a dátových služieb priamo príslušným poskytovateľom telekomunikačných a dátových služieb.
- 5.16.** Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku Priestorov v priebehu trvania Doby nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb,

najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Priestorov, zistenia spôsobu užívania Priestorov, 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 požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, vykonávať pravidelné kontroly elektrických a plynových zariadení v Priestoroch a v Spoločných priestoroch a zariadeniach, revízie a údržbu vyhradených technických zariadení v Priestoroch a v Spoločných priestoroch a zariadeniach, vykonávať pravidelné kontroly v zmysle platných právnych predpisov a to požiaro-technických zariadení, požiarneho vodovodu, komínov a bleskozvodov, ak sa na neho vzťahujú a ostatné služby ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi a STN.
- 5.18.** Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje Nájomcovi zabezpečiť zimnú a letnú údržbu Spoločných priestorov a zariadení a údržbu exteriéru Budovy, v ktorej sa nachádzajú Priestory ako aj denné upratovanie Spoločných priestorov a zariadení a exteriéru Budovy a odvozu triedeného odpadu a ostatné služby ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi a STN.
- 5.19.** V prípade, ak Prenajímateľom je skupina dodávateľov v zmysle podmienok Výzvy, sú všetci členovia skupiny dodávateľov zaviazaní z tejto Zmluvy voči Nájomcovi spoločne a nerozdielne.

ČLÁNOK 6

SKONČENIE NÁJMU A VRÁTENIE PRIESTOROV

- 6.1.** Nájomný vzťah skončí predovšetkým uplynutím dohodnutej Doby nájmu, pokiaľ Nájomca nevyužil právo na predĺženie trvania Zmluvy a 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.** Výpovedná lehota je trojmesačná a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.
- 6.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ v tejto Zmluve nie je dohodnuté inak, ustanovenia § 345 až 350 a § 351 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov sa pre účely tejto Zmluvy nepoužijú.
- 6.7.** Nájomca je povinný ku dňu skončenia Doby nájmu:
- a) vrátiť Priestory Prenajímateľovi v stave, v akom ich 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 Priestory a odstrániť z Priestorov akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu.

O odovzdaní a prevzatí Priestorov bude Prenajímateľom ako preberajúcim a Nájomcom ako odovzdávajúcim písomne vyhotovený Preberací protokol o odovzdaní a prevzatí Priestorov v 4 (slovom: štyroch) rovnopisoch. V Preberacom protokole podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ povinný uviesť všetky nedostatky (napr. nevypratáný hmotný majetok Nájomcu), inak sa na skutočnosti neuvedené v Preberacom protokole o odovzdaní a prevzatí Priestorov 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 30 (slovom: tridsať) kalendárnych dní na vypratanie Priestorov. Nárok Prenajímateľa na nájomné a iné úhrady Nájomcu podľa Článku 4 bod 4.1. 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 doručenie 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 REGISTER PARTNEROV VEREJNÉHO SEKTORA

- 8.1. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Prenajímateľ vyhlasuje, že v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o RPVS**“) sú on ako aj osoby uvedené v ustanovení § 2 ods. 1 písm. a) bod 7. Zákona o RPVS zapísaní v registri partnerov verejného sektora a budú v tomto registri partnerov verejného sektora zapísaní po dobu trvania tejto Zmluvy, ak sa na nich povinnosť zápisu v zmysle uvedeného Zákona o RPVS vzťahuje.

ČLÁNOK 9 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1. 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.

- 9.2. Táto Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov k Zmluve podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 9.3. 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.
- 9.4. 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.
- 9.5. 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.
- 9.6. 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.
- 9.7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (link: <http://www.crz.gov.sk/>) 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. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že súhlasí so zverejnením tejto Zmluvy vrátane jej príloh bez vynechania ktorejkoľvek časti jej textu. Zmluvné strany sa podľa prvej vety ustanovenia § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka zároveň dohodli, že účinnosť tejto Zmluvy nastane splnením odkladacej podmienky spočívajúcej v doručení oznámenia, ktorým Nájomca Prenajímateľovi oznámil neidentifikovanie nedostatkov s finančným dopadom, ktoré majú alebo by mohli mať vplyv na výsledok prieskumu trhu podľa Výzvy, a to na základe prvej štandardnej ex post kontroly vykonanej po podpise tejto Zmluvy zo strany poskytovateľa nenávratného finančného príspevku na realizáciu národných projektov uvedených v písm. (B) Preambuly tejto Zmluvy.

- 9.8.** 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.
- 9.9.** Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.
- 9.10.** Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je nasledovná príloha:

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

V _____ dňa _____ V Bratislave dňa _____

Prenajímateľ:

Nájomca:

SIRS - Investment, s.r.o.
Ing. George Trabelssie
konateľ

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

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