

## Z m l u v a o nájme nebytových priestorov č. 19/2017

uzatvorená podľa §§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

### medzi zmluvnými stranami:

**prenajímateľom:** **ACSS, spol. s r.o.**  
sídlo: 813 39 Bratislava, Cukrová 14  
zastúpený: Mgr. Alena Kršáková – konateľka spoločnosti  
bankové spojenie:  
číslo účtu:  
IČO: 31 370 268  
IČ DPH:  
DIČ:  
zapísaný v OR: Okresný súd Bratislava I oddiel: Sro, vložka č. : 6810/B

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

**a**

**nájomcom:** **Fond na podporu kultúry národnostných menšín**  
právna forma: verejnoprávna inštitúcia zriadená Zákonom č. 138/2017 Z.z.  
sídlo: 811 02 Bratislava, Mostová 8  
zastúpený: Mgr. Norbert Molnár – riaditeľ fondu  
bankové spojenie:  
IBAN :  
IČO: 51049775  
DIČ:  
kontaktná osoba nájomcu: Mgr. Norbert Molnár  
Kontaktný email nájomcu:  
Kontaktné tel. číslo nájomcu:

(ďalej len „**nájomca**“ a spolu s prenájomateľom ďalej len „**zmluvné strany**“),

prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a po vzájomnej dohode uzatvárajú túto nájomnú zmluvu (ďalej len „**zmluva**“ ) za nasledujúcich podmienok:

### Čl. I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ ako výlučný vlastník administratívnej budovy súp. č. 2272, 7620 na Cukrovej ul. 14 v Bratislave, postavenej na pozemkoch parc. č. 8726 zastavané plochy a nádvoria o výmere 237 m<sup>2</sup>, parc. č. 8727/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1202 m<sup>2</sup>, parc. č. 8727/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 89 m<sup>2</sup>, parc. č. 8727/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2052 m<sup>2</sup>, parc. č. 8732 zastavané plochy a nádvoria o výmere 427 m<sup>2</sup>, parc. č. 8733 zastavané plochy a nádvoria o výmere 105 m<sup>2</sup> zapísanej na liste vlastníctva č. 980 k.ú. Staré Mesto, obec: BA-m.č. Staré mesto, okres: Bratislava I, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava (ďalej len „**objekt**“), touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte, špecifikované nasledovne:

**kancelárske/administratívne priestory č. 329**, nachádzajúce sa na 3. nadzemnom podlaží objektu o celkovej výmere podlahovej plochy **17 m<sup>2</sup>** (ďalej len „**predmet nájmu**“).

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy, vecné bremená, predkupné a ani iné vecné práva alebo právne povinnosti, ktoré by bránili uzatvoreniu tejto zmluvy.
3. Spolu s predmetom nájmu má nájomca právo užívať spoločné priestory objektu, vrátane schodísk, výťahu spoločných priestorov prízemí objektu, a to v rozsahu potrebnom na riadne užívanie predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na účely výkonu činnosti nájomcu v súlade s predmetom činnosti nájomcu, a to konkrétne na kancelárske účely, na účely zriadenia sídla, resp. adresy miesta činnosti nájomcu a osôb, ktorým môže nájomca predmet nájmu ďalej prenechať do užívania v súlade s touto zmluvou, po predchádzajúcom súhlase prenájomateľa.
5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu osobne, t. j. vlastnými zamestnancami a spolupracujúcimi osobami a inštitúciami. O úmysle poskytnúť predmet nájmu do užívania iným osobám, t.j. v prípade úmyslu zmeny jestvujúceho užívateľa, je nájomca povinný vopred písomne informovať prenájomateľa.

## **Čl. II. Doba nájmu**

1. Nájom je dohodnutý na dobu **určitú**, pričom začína dňom **16. augusta 2017** a skončí **31. decembra 2017**.
2. Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu, t. j. **31. decembra 2017**.

## **Čl. III. Skončenie nájmu**

1. Nájom je možné skončiť pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
  - a. písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b. výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, avšak výlučne z dôvodov uvedených v bode 2. a 3. tohto článku.
2. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:
  - a. nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou; na porušenie alebo nedodržanie podmienok zmluvy musí byť nájomca prenajímateľom písomne upozornený, pričom v písomnom upozornení bude uvedená primeraná doba na nápravu,
  - b. je nájomca viac ako 1 mesiac v omeškaní s úhradou nájomného alebo akejkoľvek platby v súvislosti s touto zmluvou ( doplnkové služby ), vrátane úrokov z omeškania a svoj záväzok neuhradil ani do 10 dní od písomnej výzvy prenajímateľa,
  - c. nájomca prenechá prenajaté priestory alebo ich časti do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
  - d. z vyššej moci je potrebné vykonať rekonštrukciu, stavebné úpravy alebo opravy predmetu nájmu, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu nájomcom,
  - e. bolo prijaté rozhodnutie o odstránení objektu alebo o zmenách objektu, ktoré bráni užívaniu premetu nájmu,
  - f. nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v predmete nájmu.
3. Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak:
  - a. stratí spôsobilosť na činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal, resp. jeho oprávnenie na túto činnosť bolo zrušené,
  - b. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý k dohodnutému užívaniu,
  - c. prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy; na porušenie alebo nedodržanie dohodnutých podmienok musí byť prenajímateľ nájomcom upozornený písomne, pričom v písomnom upozornení mu musí byť poskytnutá primeraná doba na nápravu.
4. Výpovedná lehota v prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 2. a 3 čl. II. tejto zmluvy je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
5. Prenajímateľ a nájomca sa výslovne dohodli, že ustanovenie § 676, ods. 2 Občianskeho zákonníka sa nepoužije.
6. Ak nájom zaniká uplynutím dojednanej doby nájmu alebo dohodou, je nájomca povinný vrátiť a uvoľniť predmet nájmu najneskôr v dohodnutý deň skončenia nájmu.
7. Ak nájom zaniká písomnou výpoveďou zmluvných strán, je nájomca povinný vrátiť a uvoľniť predmet nájmu najneskôr v posledný deň skončenia výpovednej lehoty.
8. V prípade, že sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca v prípade skončenia nájmu povinný predmet nájmu vypratať a vrátiť (uvoľniť) ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal pri začatí nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak si nájomca tieto povinnosti nesplní v dohodnutom termíne, počnúc nasledujúcim dňom je prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a použiť tento podľa svojho uváženia. Prenajímateľ pritom neručí za škody na majetku, ktoré vyprataním predmetu nájmu môžu nájomcovi vzniknúť.
9. Nájomca sa zaväzuje najneskôr 2 dni pred uvoľnením predmetu nájmu vysporiadať všetky svoje záväzky voči prenajímateľovi za obdobie do dňa uvoľnenia predmetu nájmu, vrátane. Inak si prenajímateľ vyhradzuje právo urobiť opatrenia proti vysťahovaniu nájomcu, a to až do úplného uhradenia a splnenia nájomcových záväzkov.
10. O vrátení (uvoľnení) predmetu nájmu bude vyhotovený písomný preberací protokol podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán. Riadnym vrátením (uvoľnením) predmetu nájmu sa okrem iného rozumie odovzdanie

všetkých nájomcovi odovzdaných kľúčov k priestorom tvoriacim predmet nájmu. V prípade neodovzdania všetkých kľúčov je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámkový systém na náklady nájomcu.

11. Ak je predmet nájmu sídlom činnosti nájomcu, príp. iných osôb v súlade s touto zmluvou, je nájomca povinný bezodkladne zabezpečiť zmenu sídla a zmenu údajov s tým súvisiacich. Tieto zmeny je nájomca povinný prenajímateľovi vhodným spôsobom preukázať najneskôr do 15 (pätnástich) dní od skončenia, resp. zániku nájmu.
12. Ak v dojednanej lehote nebude nájomcom preukázané podanie návrhu, príp. iného úkonu smerujúceho k zmenám údajov v súvislosti so zmenou sídla podľa článku bodu 11. tohto článku, má prenajímateľ nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10,- € (slovom desať euro) za každý deň omeškania so splnením tohto záväzku nájomcu.
13. V prípade ak nájomca požaduje skončenie nájmu pred uplynutím dojednanej doby nájmu uvedenej v bode 1. Čl. II., okrem dôvodov uvedených v bode 2. a 3. Čl. III. môže prenajímateľ vyhovieť žiadosti nájomcu; v takom prípade je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi peňažnú náhradu, ktorá sa bude znižovať úmerne času, ktorý ostáva do konca dohodnutej doby nájmu vzhľadom k dátumu žiadosti o skončenie nájmu. Nájom v takomto prípade skončí ku dňu úplného zaplatenia peňažnej náhrady nájomcu. Suma náhrady, ktorú nájomca zaplatí v takomto prípade prenajímateľovi, sa vypočíta podľa nasledovného vzorca :

**$N = 0,20 \cdot MN \cdot PM$** , pričom význam použitých skratiek vo vzorci je nasledovný :

**N**.....peňažná náhrada, ktorú uhradí nájomca prenajímateľovi,

**MN**.....1/12 z celkového ročného nájomného za celú prenajatú plochu bez DPH,

**PM**.....počet celých mesiacov zostávajúcich do posledného mesiaca doby nájmu uvedenej v bode 1. Čl. II. od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nájomca odstúpil od tejto zmluvy.

#### **Čl. IV. Výška a splatnosť nájomného**

1. Zmluvné strany sa v súvislosti s účelom nájmu a v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom vo výške **6,93 €/m<sup>2</sup>/mesiac**; t.j. nájomné za predmet nájmu je 17 m<sup>2</sup> x 6,93 €/m<sup>2</sup>/mesiac = **117,81€/ mesiac bez DPH**.
2. Dohodnuté nájomné za predmet nájmu je **117,81€/ mesiac bez DPH** (slovom jednostosedemnáť eur a osemdesiatjeden centov ); t.j. **1.413,72€/rok bez DPH**.
3. Nájomca vyhlasuje, že nie je platiteľom DPH. Podľa § 38 ods. 3 citovaného zákona je nájom nehnuteľností oslobodený od DPH. Prenajímateľ sa rozhodol nepostupovať podľa § 38 ods. 5 citovaného zákona, a preto nebude nájomcovi k nájomnému dohodnutému v bode 2. tohto článku fakturovať DPH.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa bodu 2. tohto článku je splatné mesačne vopred, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 5. dňa v príslušnom mesiaci, so splatnosťou 14 dní od jej vystavenia. Nájomca sa zaväzuje uhradiť faktúru bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom, kedy bola finančná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej čiastky za každý aj začatý deň omeškania.
6. Nájomca je povinný u prenajímateľa zložiť peňažnú zábezpeku - **kauciu** vo výške **201€**, a to v hotovosti. Kaucia je určená na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok aj s príslušenstvom, ktoré vzniknú prenajímateľovi voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy, a to počas celej doby trvania nájmu, vrátane náhrady škody z titulu zodpovednosti, zabezpečenia úhrady nájomného, ceny za poskytovanie služieb spojených s nájomom, zmluvných pokút, úrokov z omeškania, ako aj ďalších peňažných plnení vyplývajúcich z tejto zmluvy. Kaucia je určená tiež pre prípad, ak by nájomca užíval predmet nájmu aj po skončení nájmu. V prípade, že nájomca nesplní včas svoje splatné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo ich splní iba čiastočne, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej kaucie, a to do výšky peňažného záväzku nájomcu, s ktorým je v omeškaní. Použitie kaucie oznámi prenajímateľ nájomcovi a súčasne ho vyzve, aby v lehote do 5 dní po obdržaní takejto výzvy doplnil výšku kaucie do dohodnutej výšky. Ak nájomca nedoplní kauciu podľa tohto ustanovenia, je v omeškaní s platením peňažného dlhu a prenajímateľ môže si nárokovat úrok z omeškania v zmysle čl. IV, bod 5.
7. Nevýčerpanú kauciu alebo jej zostatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 10 dní po skončení nájmu a odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, bez nároku nájomcu na akékoľvek úroky.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr v deň podpisu tejto Zmluvy uhradí nájomca prvú - preddavkovú platbu vo výške **301,26€** do pokladne prenajímateľa. Do 15 dní od obdržania tejto platby vystaví prenajímateľ nájomcovi riadnu faktúru na obdržanú platbu, pričom zaplatená preddavková platba bude nájomcovi zúčtovaná v nasledovných fakturačných obdobiach, a to najneskôr do 30.9.2017.

**Čl. V.**  
**Výška a splatnosť poplatkov**  
**za služby a energie spojené s užívaním predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za služby a energie spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré sa prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť nájomcovi, bude nájomca platiť paušálny poplatok vo výške **4,07 €/m<sup>2</sup>/mesiac**; t.j. paušálny poplatok za energie a služby je  $17 \text{ m}^2 \times 4,07 \text{ €/m}^2/\text{mesiac} = \mathbf{69,19\text{€/ mesiac bez DPH}}$ .
2. Prenajímateľ bude k poplatku za poskytovanie služieb a energií spojených s nájomom účtovať daň z pridanej hodnoty vo výške a spôsobom stanovenými platnými právnymi predpismi.
3. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom paušálnom poplatku za poskytované služby a energie spojené s užívaním predmetu nájmu vrátane DPH vo výške **83,03€/ mesiac s DPH** t.j. **996,36€/ rok s DPH**.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v rámci položky energie prenajímateľ pre nájomcu zabezpečí energie ako elektrická energia, teplo, vodné a stočné, OLO, upratovanie.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v rámci položky služby prenajímateľ pre nájomcu zabezpečí služby ako informačnú službu v recepcii, kontrolovaný vstup do objektu, 24 hodinový prístup do objektu, podateľňu - príjem a triedenie pošty, 24 hodinovú havarijnú službu, pohotovosť správcu budovy počas pracovnej doby, správu a údržbu predmetu nájmu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že paušálny poplatok za služby a energie je splatný mesačne vopred, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 5. dňa v príslušnom mesiaci, so splatnosťou 14 dní od jej vystavenia. Nájomca sa zaväzuje uhradiť faktúru bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom, kedy bola finančná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného poplatku, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej čiastky za každý aj začatý deň omeškania.

**Čl. VI.**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé a dohovorené užívanie, vrátane počiatočných úprav priestoru na svoje náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu prenajímateľ odovzdá nájomcovi najneskôr ku dňu začatia nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu od prenajímateľa riadne prevziať. O odovzdaní a prevzatí bude vyhotovený písomný protokol.
3. Nájomca potvrdzuje, že sa oboznámil so súčasným stavom predmetu nájmu pri jeho obhliadke a tento berie na vedomie.
4. Akékoľvek stavebné alebo technologické úpravy predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to na svoje náklady, ak sa zmluvné strany ohľadom nákladov nedohodnú inak.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel, pričom prístup do predmetu nájmu je denne v čase od **6.00 hod. do 22.00 hod.** Mimo tohto času je nájomca povinný vopred písomne požiadať o súhlas prenajímateľa o prístup do objektu s tým, že v žiadosti uvedie mená a priezviská osôb (aj číslo ich identifikačného dokladu), pre ktoré žiada povoliť prístup do objektu.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť označenie subjektu sídliaceho v predmete nájmu (podľa špecifikácie nájomcu) pri vchode do objektu, vo vstupnom vestibule objektu a pri vstupe do predmetu nájmu na vlastné náklady vo forme textového odkazu - nápisu. Akékoľvek iné reklamy, nápisy, alebo reklamné tabuľky a tabule (mimo touto zmluvou povolených) môže nájomca umiestňovať mimo predmetu nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa a podľa jeho pokynov. Prenajímateľ si tiež v písomnom súhlase vyhradzuje právo určiť rozmer reklamných tabuliek, pokiaľ tento rozmer nie je stanovený iným zákonným predpisom. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas s použitím svojich firemných údajov na marketingovú a propagačnú činnosť prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
8. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú, že počas doby trvania nájmu v zmysle tejto zmluvy nebudú používať látky a zariadenia škodlivé pre životné prostredie a spôsobujúce znečistenie ovzdušia, spôsobujúce hluk, vibrácie nad mieru limitov podľa platných hygienických noriem a štandardov, ktoré sú voči nájomcovi platné ich dorúčením prenajímateľom.
9. Nájomca je povinný používať predmet nájmu počas doby nájmu bežným spôsobom, a to tak, aby neobmedzoval alebo nerušil ostatných nájomcov pri užívaní priestorov objektu, a aby neobmedzoval prenajímateľa a jeho zamestnancov pri plnení jeho povinností a činností súvisiacich s prevádzkou objektu.

10. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie dodávok energií a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu podľa bodu 4. a 5. čl. V. zmluvy. Prenajímateľ však nezodpovedá za škody, ktoré by mohli vzniknúť prerušením dodávky energií a služieb, ktoré boli zapríčinené bez viny prenájomcu tretími stranami – t.j. dodávateľmi energií a služieb, dodávajúcimi tieto prenájomcu.
11. Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu, na spoločných priestoroch a zariadeniach objektu, ako aj majetku tretích osôb, ktoré spôsobí nájomca sám alebo jeho zamestnanci alebo iné osoby nachádzajúce sa v predmete nájmu s jeho vedomím.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcu potrebu opráv, ktoré má prenájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Povinnosť prenájomcu vykonať opravy a údržbu sa nevzťahuje na veci, zariadenia a stavebné úpravy, ktoré si vykonal nájomca sám na vlastné náklady.
13. Nájomca je povinný uhrádzať a znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu v prípade, ak potreba takejto opravy alebo údržby vznikla pri užívaní predmetu nájmu nájomcom alebo akoukoľvek treťou osobou, ktorá je v akomkoľvek zmluvnom vzťahu s nájomcom alebo ktorej nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca sa podieľa na takýchto nákladoch do výšky 50€ vrátane, čiastku nad 50€ znáša prenájomca. Za takéto náklady sa pre účely tejto zmluvy považujú všetky náklady súvisiace s drobnými opravami, či údržbou ako napr. oprava žalúzií, výmena žiaroviek, oprava dvernej vložky, batérie, pravidelný ročný servis klimatizačných jednotiek, a pod. Oprava klimatizačných jednotiek bude riešená s ohľadom na jej ekonomický efekt, tzn. ak pôjde o cenovo výhodnú opravu, prenájomca ju zabezpečí so spoluúčasťou nájomcu podľa predchádzajúcich viet, ak nie, prípadná výmena sa bude riešiť individuálne, prenájomca má v tomto plné rozhodovacie právo. Prenajímateľ v plnej výške znáša náklady na opravu stavebných súčastí predmetu nájmu ako napr. radiátory, svietidlá, okná, dvere, prívod vody a pod., ale iba v prípade ak ku poškodeniu nedošlo vinou nájomcu v zmysle bodu 11. tohto článku. Nájomca znáša v plnej výške náklady na udržiavanie čistoty či hygieny predmetu nájmu, ako napr. tepovanie kobercov, hĺbkové čistenie podláh, umývanie okien a žalúzií a pod. Požiadavky nájomcu na rekonštrukciu či úpravy predmetu nájmu v priebehu nájmu ako napr. vymaľovanie, výmena podlahovej krytiny, a pod. budú riešené individuálne.
14. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné priestory tak, aby na nich nevznikla škoda a len na účely dohodnuté touto zmluvou. V prípade, ak nájomca alebo osoby, ktoré sa v predmete nájmu so súhlasom nájomcu zdržiavajú spôsobí v predmete nájmu alebo v spoločných priestoroch škodu, je povinný túto škodu odstrániť na vlastné náklady.
15. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
16. Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek úpravy predmetu nájmu len s písomným súhlasom prenájomcu, ktorý v písomnom stanovisku stanoví podmienky opráv, alebo úprav.
17. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia v zmysle Zákona č. 314/2001 z 2.7.2001 o ochrane pred požiarom a Vyhlášky MV SR č.121/2002 z 26.2.2002 o požiarnej prevencii s výnimkou opatrení, ktoré sú v plnej kompetencii prenájomcu ako najmä vypracovanie dokumentácie, ktorá sa priamo viaže na objekt (požiarne evakuačný plán, požiarne poplachové smernice a pod.) a zabezpečenie akcieschopnosti požiarnotechnických zariadení v objekte (kontrola, údržba, oprava hasiacich prístrojov, hydrantov a pod.), respektíve aj pokiaľ sa nachádzajú v predmete nájmu.
18. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov a za bezpečnosť vlastných technických zariadení v zmysle Zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhlášky č. 508/2009 Z.z. V zmysle uvedených predpisov je nájomca povinný v pravidelných intervaloch zabezpečovať vykonanie odbornej prehliadky a odbornej skúšky inštalovaných technických elektrických zariadení. Správy o vykonaných prehliadkach a skúškach je povinný v prípade požiadavky prenájomcu predložiť mu k nahliadnutiu, príp. odovzdať mu v kópii.
19. Povinnosti plynúce nájomcovi z právnych predpisov uvedených v bode 17. a 18. tohto článku si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Správy o vykonaných prehliadkach a skúškach je povinný v prípade požiadavky prenájomcu predložiť mu k nahliadnutiu, príp. odovzdať mu v kópii.
20. V prípade sankcií, ktorými kontrolné alebo iné inštitúcie v prípade kontroly postihnú prenájomcu za nedostatky z dôvodu zanedbania povinností súvisiacich s prevádzkou predmetu nájmu, plynúcich z právnych predpisov uvedených v bode 17. a 18. tohto článku, je nájomca povinný uhradiť prenájomcu škodu, ktorá mu takto vznikne, ak nedostatky vznikli zanedbaním povinností nájomcu uvedených v bode 17. alebo 18. tohto článku.
21. V prípade vzniku škôd na majetku prenájomcu, ktoré by vznikli zanedbaním povinností nájomcu, plynúcich mu z právnych predpisov, uvedených v bode 17. a 18. a tohto článku, nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za takto vzniknuté škody.
22. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok spoločných priestorov, dodržiavať požiarne a bezpečnostné predpisy v spoločných priestoroch, o ktorých bol poučený prenájomcom, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.



23. Fajčenie je v celom objekte vrátane parkovacieho dvora a predmetu nájmu zakázané. Prenajímateľ môže určiť/vyhradiť priestory, kde je možné fajčiť.
24. V celom objekte vrátane parkovacieho dvora a predmetu nájmu platí zákaz vodenia psov.
25. Nájomca nesmie uzatvárať spoločné priestory (chodbové) bez písomného súhlasu prenajímateľa, ďalej je povinný udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.
26. Nájomca je povinný po predchádzajúcom ohlásení sa a dohovore s prenajímateľom umožniť jemu alebo ním splnomocneným osobám vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania odborných prehliadok, skúšok či opráv technických či iných zariadení objektu, protipožiarnych opatrení, či všeobecnej kontroly prenajatého priestoru, alebo objektu.
27. Nájomca je povinný v uzatvorenej a zapečatenej obálke uložiť v sídle prenajímateľa, u správcu budovy, rezervný kľúč od predmetu nájmu, ktoré môže prenajímateľ použiť v prípade ohrozenia majetku alebo osôb, alebo vzniku havarijnej situácie. O použití tohto kľúča resp. rozpečatení obálky prenajímateľ musí bezodkladne telefonicky a následne písomne, s uvedením dôvodu, upovedomiť nájomcu.
28. Všetky písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy vrátane faktúr budú nájomcovi doručované do podateľne prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje pravidelne (aspoň 1x za sedem dní) zabezpečovať odoberanie korešpondencie z podateľne. Pokiaľ si nájomca nesplní túto povinnosť v období viac ako 1 mesiac, prenajímateľ je oprávnený zaslať písomnosti na kontaktnú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to na náklady nájomcu. V prípade, ak písomnosť nebude možné nájomcovi na uvedenej kontaktnej adrese z akéhokoľvek dôvodu doručiť, alebo nájomca na uvedenej kontaktnej adrese zásielku z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, zásielka sa považuje za doručенú uplynutím 7 (siedmich) pracovných dní odo dňa jej odoslania (odovzdania na poštovú prepravu).
29. Nevyhnutným predpokladom pre preberanie, prevzatie korešpondencie určenej nájomcovi prenajímateľom (v podateľni prenajímateľa), je splnomocnenie, ktoré sa nájomca zaväzuje pre tento účel prenajímateľovi udeliť. Ak si nájomca nepreberá korešpondenciu dlhšie ako 14 dní, bez toho aby vopred prenajímateľovi písomne oznámil dôvod nepreberania korešpondencie (napr. z dôvodu neprítomnosti), prenajímateľ má právo vrátiť korešpondenciu Slovenskej pošte ako nedoručiteľnú, pričom nezodpovedá za prípadné škody, ktoré by tým mohli vzniknúť nájomcovi.
30. Prenajímateľ sa zaväzuje vopred informovať nájomcu o akýchkoľvek obmedzeniach užívania predmetu nájmu a poskytovať nájomcovi súčinnosť pri plnení práv a povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
31. Inštalácia nových dodatočných bezpečnostných zariadení a iných zariadení bude písomne dohodnutá medzi nájomcom a prenajímateľom.
32. Prenajímateľ nezodpovedá za krátkodobé (do 24 hodín) výpadky v dodávkach elektrickej energie, plynu, tepla vody alebo funkčnosti kanalizácie a nájomca nemá v týchto prípadoch nárok na zníženie nájomného alebo náhradu škody od prenajímateľa.

## **Čl. VII. Všeobecné ustanovenia**

1. Na uspokojenie, vysporiadanie svojich pohľadávok alebo ich častí voči nájomcovi môže prenajímateľ použiť akékoľvek zaplatené zálohové platby alebo preddavky nájomcu, ktoré súvisia s touto nájomnou zmluvou a doplnkovými službami k nájmu,
2. Prenajímateľ je oprávnený pozastaviť poskytovanie, dodávku služieb a plnení poskytovaných nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu ako aj zamedziť prístupu nájomcu do predmetu nájmu až do uhradenia všetkých jeho záväzkov, pričom doba počas ktorej toto právo prenajímateľ uplatní, nebude považovaná za prekážku, neumožňujúcu nájomcovi užívanie predmetu nájmu, resp. porušenie zmluvy zo strany prenajímateľa. Na porušenie alebo nedodržanie zmluvných ustanovení musí byť nájomca prenajímateľom upozornený písomne.
3. Prenajímateľ je oprávnený vyúčtovať nájomcovi poplatok, peňažnú náhradu vo výške 3,00 € za každú upomienku vystavenú nájomcovi v súvislosti s úhradou nájomného alebo paušálneho poplatku za poskytované služby.
4. Ak prenajímateľ poskytne nájomcovi okrem samotného nájmu aj iné plnenia – doplnkové služby k nájmu (prenájom zasadacej miestnosti, parkovanie návštevy nájomcu v parkovacom dvore prenajímateľa, prenájom pevných telefónnych liniek za mesačný paušál + hovorné, online pripojenie do internetu za mesačný paušál), urobí tak v súlade s obchodnými podmienkami poskytovania doplnkových služieb, platnými ku dňu objednávky doplnkových služieb nájomcom.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a uhrádzať všeobecné poistenie za tento objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu ako nehnuteľnosť. Poistenie nad tento rozsah, vrátane majetku nájomcu v predmete nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

6. Nájomca nie je oprávnený započítať svoje prípadné pohľadávky voči prenajímateľovi proti pohľadávkam prenajímateľa na nájomnom, súvisiacich nákladoch, zmluvných pokutách, prípadne iných plneniach nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

#### Čl. VIII.

#### Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa riadi a vykladá v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
2. Na právne vzťahy zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré nie sú touto zmluvou osobitne upravené, sa vzťahujú príslušné ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
3. Ak je niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, alebo sa takým stane kedykoľvek po uzavretí tejto zmluvy, nebude tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bez zbytočného odkladu na základe vzájomnej dohody nahradiť takéto neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie zmluvy novým ustanovením, ktoré bude platné, účinné a vykonateľné, a ktoré bude najviac zodpovedať hospodárskemu účelu nahrádzaného ustanovenia. Do toho času platí zodpovedajúca právna úprava podľa platných právnych predpisov.
4. Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať len na základe obojstrannej dohody zmluvných strán, a to formou písomných, priebežne číslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
5. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom 16.08.2017, ak bola splnená podmienka jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že na základe zákona NR SR č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon NR SR č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, vrátane zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, je táto zmluva povinne zverejňovaná. Zmluvu zverejní nájomca do 7 dní od jej podpísania.
7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch ( 4 ) rovnopisoch, z ktorých každý má právnu silu originálu, pričom prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomca tri vyhotovenia rovnopisu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s obsahom zmluvy pred jej uzavretím riadne oboznámili, tomuto porozumeli, zmluva zodpovedá ich vôli, zmluvu uzatvárajú dobrovoľne, slobodne a vážne, s vedomím si následkov právneho úkonu, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho k zmluve pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....

.....

Mgr. Alena KRŠÁKOVÁ  
konateľka spoločnosti

Mgr. Norbert Molnár  
riaditeľ