

Zmluva o nájme nebytových priestorov a parkovacích miest

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.

Občiansky zákonník
(ďalej len „zmluva“)

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **EQUITE, s.r.o.**

Sídlo: **Astrová 2/A, 821 01 Bratislava**

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 76960/B

Zastúpený: **Ing. Erik Pavlis, konateľ**

Ing. Norbert Tanocký, konateľ

IČO: **46 405 071**

DIČ: **2023366477**

IČ DPH: **SK2023366477**

Bankové spojenie: **xxxxxxxxxx**

IBAN: **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

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

Sídlo: **Štefániková 27, 814 99 Bratislava 1**

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vl. č. 3010/B

Zastúpený: **Mgr., Bc. Peter Dávid, MBA, predseda predstavenstva**

Ing. Roland Štadler, podpredseda predstavenstva

IČO: **00 682 420**

DIČ: **2020804478**

IČ DPH: **SK2020804478**

Bankové spojenie: **Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s.**

IBAN: **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

Čl. II

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávneným užívateľom nehnuteľnosti, vedených u katastrálneho odboru Okresného úradu Trenčín, zapísaných na LV č. 4592 v okrese Trenčín, obec Trenčín, katastrálne územie Trenčín, ako:
 - stavba, súpisné číslo 7272, Polyfunkčný dom, postavená na parcele č. 196/6, 197/3 a parcela C-KN č. 197/7,
 - pozemky parc.č. 197/3 zastavané plochy a nádvoria, o výmere 140 m²
 - pozemky parc.č. 197/7 zastavané plochy a nádvoria, o výmere 5 m²
 - pozemky parc.č. 196/6 zastavané plochy a nádvoria, o výmere 3 m²

- nachádzajúcich sa v okrese Trenčín, obec Trenčín, katastrálne územie Trenčín, na adrese Rozmarínová 6, 911 01 Trenčín (ďalej aj ako „objekt“ alebo „nehnuteľnosť“)
2. Prenajímateľ je oprávneným užívateľom nehnuteľnosti na základe zmluvy uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti a je oprávnený jej časť dať do podnájmu a s predmetom nájmu disponovať v súlade s touto zmluvou. Túto skutočnosť preukazuje Prenajímateľ listom vlastníctva č. 4592 (Príloha č.1) a súhlasom vlastníka nehnuteľnosti zo dňa 7.9.2016. Prenajímateľ vyhlasuje, že súhlas vlastníka nehnuteľnosti zo dňa 7.9.2016 je aktuálny a platný ku dňu podpisu tejto zmluvy.
 3. Predmetom tejto zmluvy je:
 - a) nájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti, špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „Budova“), na druhom nadzemnom podlaží o celkovej výmere 210 m² v členení:
 - kancelárske priestory o výmere 110 m²
 - spoločné priestory o výmere 100 m²
 - b) nájom dvoch parkovacích miest pre osobné motorové vozidlá Nájomcu, nachádzajúcich sa na pozemku pri Budove, špecifikovanom v bode 1 tohto článku zmluvy
 - c) občasný nájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v Budove, podrobne špecifikovaných v čl. V tejto zmluvy, (ďalej spolu ako „predmet nájmu“).Podrobná špecifikácia predmetu nájmu je uvedená v Prílohe č. 2 tejto zmluvy – Pôdorysy.
 4. Súčasťou predmetu nájmu nie je interiérové vybavenie predmetu nájmu,.
 5. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje zabezpečiť pre Nájomcu poskytovanie plnení a služieb spojených s nájomom, v rozsahu stanovenom v Prílohe č. 3 zmluvy – Rozsah poskytovaných služieb.
 6. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu podľa bodu 3 písm. a) a b) tohto článku zmluvy spíšu zmluvné strany Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorí podpíšu zástupcovia obidvoch zmluvných strán.
 7. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi do užívania za účelom vykonávania administratívnych činností v súvislosti s predmetom činnosti Nájomcu – poskytovanie bankových služieb.
 8. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť správu Budovy vo vlastnom mene, alebo je oprávnený poveriť správou Budovy inú spoločnosť (ďalej len „Správca“). Na základe uvedeného bude Správca spravovať pre Prenajímateľa Budovu a zabezpečovať prevádzku Budovy a služby pre Budovu a jej nájomcov tak, ako je to uvedené v tejto zmluve. Ustanovením Správcu nie je dotknutá zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto zmluvy v súvislosti s prevádzkou a správou Budovy. Menovanie správcu vrátane kontaktných údajov je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi najneskôr 30 dní pred začatím vykonávania mandátu Správcu.
 9. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy zmeniť Správcu, avšak Prenajímateľ je túto zmenu Správcu povinný písomne oznámiť Nájomcovi 30 dní odo dňa, keď nastala zmena Správcu. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy bude zmena Správcu účinná odo dňa účinnosti tejto zmeny, pričom oznamovacia povinnosť Prenajímateľa Nájomcovi týmto ostáva zachovaná, ak táto zmluva neurčuje inak.

Čl. III

Zmena rozsahu predmetu nájmu (opcia)

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca a Prenajímateľ si nebudú uplatňovať opciu na zníženie/rozšírenie rozsahu predmetu nájmu.

Čl. IV

Úpravy predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ zabezpečí počas doby platnosti zmluvy pre Nájomcu, vždy po uplynutí 4 rokov, úpravy predmetu nájmu podľa požiadaviek a špecifikácie Nájomcu, spočívajúce v technickom zhodnotení Budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, a to najviac do výšky 15,- eur/m² bez DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade realizácie investícií do predmetu nájmu, resp. stavebných úprav predmetu nájmu podľa bodu 1 tohto článku zmluvy zostávajú tieto úpravy súčasťou majetku Prenajímateľa, ktorý bude technické zhodnotenie predmetu nájmu účtovne viesť a odpisovať, bez akýchkoľvek finančných nárokov voči Nájomcovi.

Čl. V

Občasný nájom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nebudú využívať možnosť občasného nájmu podľa čl. II bod 3 písm. c) zmluvy.

Čl. VI

Nájomné a zálohové platby za energie a služby spojené s nájomom

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov tak ako je uvedené v tomto článku zmluvy.
2. Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa čl. II bod 3 písm. a) zmluvy je dohodnuté zmluvnými stranami vo výške:
 - kancelárske priestory 8,18 eur/m²/mesiac x 110 m², t. j. 899,80 eur/mesiac bez DPH
 - spoločné priestory 0,- eur/m²/mesiac x 100 m², t. j. 0,- eur/mesiac bez DPH

Cena nájmu spolu za predmet nájmu 900,- eur/mesiac bez DPH.

3. Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa čl. II bod 3 písm. b) zmluvy je dohodnuté zmluvnými stranami vo výške 50,00,- eur/1 parkovacie miesto/mesiac bez DPH, t. j. Cena nájmu za parkovacie miesta je 100,- eur/mesiac bez DPH.
4. K nájomnému podľa bodu 2 a 3 tohto článku zmluvy bude fakturovaná DPH v súlade s ustanoveniami zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 222/2004“).
5. Spolu s nájomným sa Nájomca zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby za energie a služby spojené s nájomom (ďalej len „Spoločné prevádzkové náklady“), poskytované v rozsahu podľa prílohy č. 3 tejto zmluvy, vo výške:
0,55 eur/m²/mesiac x 100 m² t.j. 55,- eur/mesiac bez DPH.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby za spotrebu elektrickej energie prípadne iných energií, médií, výkonov, tovarov a služieb v Predmete nájmu (ďalej len „Vlastné prevádzkové náklady“), poskytované v rozsahu podľa prílohy č. 3 tejto zmluvy, vo výške:
3,82 eur/m²/mesiac x 110 m² t.j. 420,20 eur/mesiac bez DPH.
Podrobná špecifikácia zálohových platieb je uvedená v prílohe č. 4 zmluvy – Rozpis platieb za energie a služby spojené s nájomom.
7. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové platby za energie a služby spojené s nájomom štvrťročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v súlade s touto zmluvou a ustanoveniami zákona č. 222/2004, vo výške:

Nájomné za predmet nájmu podľa čl. II bod 3 písm. a)	899,80 eur/mesiac bez DPH
Nájomné za predmet nájmu podľa čl. II bod 2 písm. b)	100,00 eur/mesiac bez DPH
Zálohové platby za Spoločné prevádzkové náklady	55,00 eur/mesiac bez DPH
Zálohové platby za Vlastné prevádzkové náklady	420,20 eur/mesiac bez DPH

SPOLU bez DPH	1.475,00 eur/mesiac
DPH 20%	295,00 eur/mesiac
<u>Spolu vrátane DPH</u>	<u>1.770,00 eur/mesiac s DPH</u>

8. Zmluvné strany sa dohodli, že faktúry za nájom a zálohové platby za energie a služby spojené s nájomom budú vystavené štvrťročne a doručené do sídla Nájomcu do 5. kalendárneho dňa príslušného štvrťroku, za ktorý sa nájomné a zálohové platby za energie a služby spojené s nájomom platia.
9. Lehota splatnosti faktúry Prenajímateľa je 21 dní odo dňa preukázateľného doručenia faktúry Nájomcovi. Prenajímateľ uhradí faktúru na účet poskytovateľa uvedeného v čl. I tejto zmluvy. Bankový účet, na ktorý bude faktúra uhrádzaná bude zverejnený počas trvania tejto zmluvy na webe Finančnej správy v Zozname bankových účtov platiteľa DPH, ktoré sa používajú na podnikanie.
10. V prípade, že faktúra, vystavená Prenajímateľom, nebude vyhotovená v súlade s touto zmluvou a ustanoveniami zákona č. 222/2004 a zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, je Nájomca oprávnený vrátiť faktúru Prenajímateľovi na opravu v lehote splatnosti, pričom prestane plynúť lehota splatnosti faktúry podľa bodu 9 tohto článku zmluvy a nová lehota začne plynúť dňom preukázateľného doručenia opravenej faktúry Nájomcovi. Za správne vyhotovenie faktúry zodpovedá v plnom rozsahu poskytovateľ.

Čl. VII Prevádzkové náklady

1. Prevádzku a správu Budovy zabezpečuje v zmysle čl. II, bod 8 a 9 a v zmysle čl. VIII tejto zmluvy Prenajímateľ. Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s nájomom (ďalej len „Prevádzkové náklady“) znáša Nájomca v súlade s touto zmluvou a uhrádza ich Prenajímateľovi nižšie uvedeným postupom.
2. Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú:
 - a) všetky náklady vyplývajúce z prílohy č. 3 k zmluve (ďalej len „Spoločné prevádzkové náklady“ alebo „SPN“) a
 - b) všetky náklady vzniknuté alebo merané v Predmete nájmu, najmä cena za dodávku elektriny, prípadne iných energií, médií, výkonov, tovarov a služieb (ďalej len „Vlastné prevádzkové náklady“ alebo „VPN“), ktoré nie sú zahrnuté v Spoločných prevádzkových nákladoch.
3. Nájomca bude platiť svoj podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v režime podľa pomeru plochy predmetu nájmu (mimo parkovacie miesta a sklady) voči celkovej prenajímateľnej ploche prenajatej/neprenajatej tými nájomcami, ktorí platia Spoločné prevádzkové náklady v takomto pomernom režime.
 Za základ pre výpočet Spoločných prevádzkových nákladov týchto nájomcov je považovaná celková suma Spoločných prevádzkových nákladov znížená o Spoločné prevádzkové náklady platené nájomcami v osobitnom režime.
 Pokiaľ nie je uvedené inak, platí, že náklady Prenajímateľa vo vzťahu k nebytovým priestorom v spoločnom užívaní/ parkovacím miestam a sklodom (napr. náklady na médiá) budú súčasťou Spoločných prevádzkových nákladov a tieto náklady budú účtované Nájomcovi prostredníctvom Podielu Nájomcu na SPN.
4. Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch
 - 4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch určený podľa článku VII bodu 3. zmluvy (ďalej len „Podiel Nájomcu na SPN“). Podiel Nájomcu na SPN nie je zahrnutý v nájomnom. Nájomca sa zaväzuje fakturovaný Podiel Nájomcu na SPN uhrádzať Prenajímateľovi na jeho bankový účet, uvedený v čl. I zmluvy prípadne iný bankový účet písomne oznámený Prenajímateľom v lehotách a spôsobom dohodnutým pre nájomné. Uvedený bankový účet, bude zverejnený počas trvania tejto zmluvy na webe Finančnej správy v Zozname bankových účtov platiteľa DPH, ktoré sa používajú na podnikanie.
 - 4.2. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu Podielu Nájomcu na SPN (najmä v prípade zmeny cien alebo spotreby energií,

služieb a ďalších položiek Spoločných prevádzkových nákladov). Suma Podielu Nájomcu na SPN môže byť okrem toho upravená formou dobropisu alebo ťarchopisu vystaveného Prenajímateľom, a to pri vyúčtovaní Spoločných prevádzkových nákladov minimálne raz ročne za predchádzajúce obdobie (spravidla v prvom štvrťroku nasledujúceho roka za predchádzajúci rok). Predpokladaná suma SPN od začiatku nájmu je 55,- eur/mesiac bez DPH. Na základe reálnej spotreby médií a služieb a na základe vyúčtovania podľa tohoto článku zmluvy bude suma preddavkov upravovaná pre ďalšie obdobia. Suma preddavkov môže byť zvýšená len na základe dohody medzi Prenajímateľom a Nájomcom o rozsahu služieb, alebo vplyvom zvýšenia cien energií a služieb tvoriacich dohodnutý rozsah.

4.3 Nájomca berie na vedomie, že úkony uvedené v čl.VII zmluvy môže vykonať priamo Prenajímateľ a/alebo tretia osoba určená Prenajímateľom v zmysle čl. II ods. 8 zmluvy.

5. Vlastné prevádzkové náklady

5.1. Vlastné prevádzkové náklady uvedené v čl. VII bod 2. písm. b) zmluvy sú rozpočítané na základe spotreby stanovenej podielovým rozpočtom a sú oddelené od Spoločných prevádzkových nákladov a nie sú zahrnuté v nájomnom. Nájomca sa ich zaväzuje platiť v zmysle čl. VI, ods. 7 štvrťročne na základe Platobného predpisu.

5.2 Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu podielu Nájomcu na Vlastných prevádzkových nákladoch (najmä v prípade zmeny cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek VPN). Suma Podielu Nájomcu na VPN môže byť okrem toho upravená formou dobropisu alebo ťarchopisu vystaveného Prenajímateľom, a to pri vyúčtovaní VPN minimálne raz ročne za predchádzajúce obdobie (spravidla v prvom štvrťroku nasledujúceho roka za predchádzajúci rok). Predpokladaná suma VPN od začiatku nájmu je 420,20 eur/mesiac bez DPH. Na základe reálnej spotreby médií a služieb a na základe vyúčtovania podľa tohoto článku zmluvy bude suma preddavkov upravovaná pre ďalšie obdobia. Suma preddavkov môže byť zvýšená len na základe dohody medzi Prenajímateľom a Nájomcom o rozsahu služieb, alebo vplyvom zvýšenia cien energií a služieb tvoriacich dohodnutý rozsah.

Čl. VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a umožniť Nájomcovi jeho nerušené užívanie.
2. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a tento preberá do užívania.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
4. Nájomca môže predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady do výšky 150,- Eur bez DPH spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami predmetu nájmu v súlade s ustanoveniami Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Prenajímateľovi preukázateľne vznikla.
7. V prípade, že Prenajímateľ napriek oznámeniu Nájomcu nevykoná opravy, na ktoré je povinný, je Nájomca oprávnený zabezpečiť potrebné opravy na náklady Prenajímateľa. Tým nie je dotknutý nárok Nájomcu na náhradu škody, ktorá mu nesplnením povinnosti Prenajímateľa vznikne.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi po predchádzajúcom písomnom oznámení vykonať kontrolu technického stavu predmetu nájmu, resp. skontrolovať dodržiavanie povinností vyplývajúcich Nájomcovi z tejto zmluvy.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať počas doby platnosti zmluvy stavebné úpravy a iné úpravy predmetu nájmu podľa požiadaviek Nájomcu v súlade s ustanovením čl. IV zmluvy.
10. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy ochrany pred požiarmi v predmete nájmu v zmysle § 4 s výnimkou písm. k), l), m), n) a § 5 s výnimkou písm. a) a d) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
11. Prenajímateľ bude zabezpečovať upratovanie v predmete nájmu vyšpecifikovanom v Prílohe č. 3
12. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť dodávku elektrickej energie, plynu, vody a odvádzanie zrážkovej vody do predmetu nájmu,
13. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov v Budove, vrátane čistenia vonkajších priestorov okolo predmetu nájmu a odstraňovania snehu a ľadu z chodníka pred budovou, odvoz odpadu.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať prevádzku kotolne, vrátane zabezpečenia jej obsluhy, prevádzku elektrorozvodne, výťah a ostatných technických zariadení, vrátane revízií, prehliadok a ostatných nevyhnutných kontrol (vrátane revízie komínov, elektrických rozvodov a bleskozvodov), ktorých prevádzka je nevyhnutná pre riadne užívanie predmetu nájmu, na vlastné náklady v plnom rozsahu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že prípojky inžinierskych sietí bude spravovať na vlastné náklady v súčinnosti s dodávateľmi energií.
15. V prípade nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu z dôvodov preukázateľne na strane Prenajímateľa, vrátane prerušenia dodávok energií do predmetu nájmu zo strany dodávateľských spoločností Prenajímateľa, v trvaní dlhšom ako 48 hodín, je Nájomca oprávnený uplatniť si pomernú zľavu z nájomného a zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom po dobu trvania obmedzeného užívania predmetu nájmu.
16. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je poistený proti škodám spôsobeným tretími osobami a živelnými pohromami.
17. Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady zariadenie a majetok vnesený do predmetu nájmu.
18. Nájomca je oprávnený propagovať predmet svojej činnosti, a to najmä formou informačných, reklamných a propagačných zariadení, tabúl a iných médií, na čo je oprávnený využiť vonkajšiu stenu Budovy. Toto oprávnenie je podmienené písomným odsúhlasením Prenajímateľa na základe vizualizácie predloženej Nájomcom.
19. Náklady spojené s umiestnením informačných, reklamných a propagačných tabúl a zariadení znáša Nájomca. V prípade ukončenia nájmu sa Nájomca, bez potreby vyzvania zaväzuje tieto svoje zariadenia a tabule na svoje náklady odstrániť a je povinný uviesť poškodené časti na svoje náklady do pôvodného stavu v zmysle čl. VIII, bod. 20.
20. Pri ukončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu vzhľadom na dohodnutý účel nájmu podľa tejto zmluvy a s prihliadnutím na prípadné stavebné úpravy a iné úpravy predmetu nájmu, ktoré vykonal Prenajímateľ v súlade s touto zmluvou. Pri odovzdaní predmetu nájmu bude zmluvnými stranami vypracovaný a podpísaný odovzdávací protokol.

Čl. IX

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú..
2. Nájom podľa tejto zmluvy zaniká :
 - a. Písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami
 - b. Písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán podľa Článku IX, bod 3 zmluvy Odstúpením od zmluvy podľa Článku IX, bod 4, 5 alebo 6 zmluvy.
3. Výpovedná lehota je 3 mesačná, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k doručeniu výpovede druhej zmluvnej strane. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr posledný deň výpovednej lehoty v stave, v akom ho prevzal, okrem rozsahu primeraného opotrebenia.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek písomne odstúpiť od zmluvy, ak Nájomca porušuje a/alebo porušil povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo právnych predpisov. V prípade, že dôjde k odstúpeniu

od zmluvy, táto zmluva zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia tak, aby nebol zameniteľný s iným dôvodom a musí byť doručené druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v tejto zmluve alebo v obchodnom registri.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy písomne odstúpiť v prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného a/alebo odplaty za služby spojené s nájomom o viac ako 30 dní. Prenajímateľ je povinný písomne vyzvať Nájomcu na úhradu dlžného nájomného a/alebo odplaty za služby spojené s nájomom v dodatočnej lehote nie kratšej ako 15 dní.
6. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť okrem zákonných dôvodov v nasledovných prípadoch:
 - a. porušenie niektorej z povinností Prenajímateľa z tejto zmluvy, pričom bol Prenajímateľ na takéto porušenie upozornený, bola mu daná primeraná lehota na nápravu a ani v tejto porušenie neodstránil,
 - b. zrušenie organizačnej jednotky Nájomcu – Regionálne zastúpenie v Trenčíne,
 - c. prerušenie dodávok energií do predmetu nájmu zo strany dodávateľských spoločností Prenajímateľa, v trvaní dlhšom ako 48 hodín (čl. VIII bod 15)
7. Okrem zákonných dôvodov nájom zaniká zánikom niektorej zo zmluvných strán bez právneho nástupcu.
8. V prípade predčasného ukončenia zmluvy si zmluvné strany vysporiadajú všetky, a to aj finančné záväzky, prevzaté v súlade s touto zmluvou, o čom bude vyhotovený písomný protokol.

Čl. X

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ nie je oprávnený postúpiť akékoľvek práva a pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy na tretie osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu. Právny úkon, ktorým budú práva a pohľadávky postúpené v rozpore s týmto bodom, bude neplatný.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú osobne, poštou, kuriérskou službou alebo e-mailom. Každá zo zmluvných strán je povinná písomne informovať druhú zmluvnú stranu o akejkoľvek zmene adresy, e-mailu, alebo kontaktných údajov. Písomnosti doručované poštou a kuriérskou službou sa doručujú na adresu sídla zmluvných strán, uvedenú v čl. I tejto zmluvy. Písomnosti doručované osobne sa považujú za doručené v deň ich prevzatia, alebo dňom kedy adresát odprel prevziať zásielku. Písomnosti doručované poštou alebo kuriérskou službou sa považujú za doručené v deň prevzatia zásielky adresátom, alebo v deň keď sa zásielka vrátila odosielateľovi späť ako nedoručená, aj keď sa adresát o zásielke nedozvedel. Písomnosti doručované prostredníctvom e-mailu sa považujú za doručené nasledujúci pracovný deň po ich odoslaní na emailovú adresu druhej zmluvnej strany.
3. Na doručovanie písomností týkajúcich sa vzniku, zmeny, zániku zmluvy alebo akéhokoľvek porušenia zmluvy sa nepoužije e-mail.
4. Písomnosti a komunikácia medzi zmluvnými stranami týkajúca sa tejto zmluvy bude prebiehať v slovenskom jazyku, vrátane vystavovania účtovných dokladov a ich príloh.
5. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov a ostatných predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) vrátane predpisov upravujúcich faktory pracovného prostredia, t.j. zaväzuje sa dodržiavať zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ostatných predpisov na úseku BOZP na Predmete nájmu, počas celej doby trvania zmluvy,
6. Nájomca musí umožniť Prenajímateľovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi za prítomnosti zástupcu Nájomcu, vstup do prenajatých priestorov, a to za účelom preverenia dodržiavania dojednaných zmluvných podmienok za podmienky, že žiadosť Prenajímateľa o prehliadku Predmetu nájmu bola doručená do sídla Nájomcu najmenej 3 dni pred predpokladanou prehliadkou. Lehota troch dní nemusí byť dodržaná, pokiaľ pôjde o kontrolu vykonávanú

- pracovníkmi príslušných orgánov Inšpektorátov bezpečnosti práce, ochrany pred požiarmi, hygieny práce a pod.. V prípade havarijnej situácie je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom odvrátenia nebezpečenstva škody na majetku či zdraví, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu. O takomto vstupe do Predmetu nájmu je Prenajímateľ povinný bezodkladne informovať Nájomcu a zmluvné strany v prípade takéhoto vstupu spíšu písomný protokol.
7. Nájomca odovzdá Prenajímateľovi jeden kľúč od prenajatých priestorov v zalepenej a Nájomcom podpísanej obálke, ktorý bude uložený u určenej osoby Prenajímateľa. Tento kľúč smie Prenajímateľ použiť a vstúpiť do Predmetu nájmu bez súhlasu Nájomcu len v prípade bezprostredného vzniku alebo hrozby vzniku škody v Predmete nájmu. Použitie náhradného kľúča oznámi Prenajímateľ Nájomcovi bez zbytočného odkladu písomne.
 8. Prenajímateľ poskytne priestor na umiestnenie racku a sieťových zariadení. Prenajímateľ poskytne Nájomcovi pasívnu kabeláž na 2. nadzemnom podlaží pre potreby sieťovej komunikácie, ktorá bude ukončená v uzamknutom racku Nájomcu. Pasívna kabeláž určená pre Nájomcu bude umiestnená v uzamknutom racku Nájomcu tak, aby bolo zabezpečené oddelenie sieťovej infraštruktúry Nájomcu od ostatnej časti kabeláže Prenajímateľa. Prenajímateľ zabezpečí pripojenie racku Nájomcu na elektrický istič, min 16A.
 9. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní Nájomcovi v Predmete nájmu využívať elektronické komunikačné služby od Nájomcom zvoleného operátora, a to prostredníctvom operátorom odporúčenej technológie. V prípade potreby Prenajímateľ umožní Nájomcovi umiestniť a nainštalovať pre potreby Nájomcu na strechu budovy telekomunikačnú anténu od Nájomcom zvoleného operátora. Náklady spojené s inštaláciou a následne poskytovanou službou sú plne hradené nájomcom.
 10. Prenajímateľ súhlasí, že umožní Nájomcovi v Predmete nájmu umiestniť čítacie zariadenie dochádzkového systému. Inštalácia dochádzkového systému bude hradená Nájomcom v plnom rozsahu.
 11. Prenajímateľ súhlasí, že umožní Nájomcovi v Predmete nájmu inštalovať zabezpečovacie zariadenie proti neoprávnenému vniknutiu. Inštalácia zariadenia bude hradená Nájomcom v plnom rozsahu.

Čl. XI

Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany, a rovnako neprijmú, ani sa nezaviažu prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od tejto zmluvy odstúpiť.

Čl. XII Osobitné ustanovenia k DPH

1. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť Nájomcovi vopred ak je to možné, inak najneskôr do 2 pracovných dní od vzniku oznamovanej skutočnosti že:
 - nezaplatí DPH alebo jej časť súvisiacu s úhradou podľa tejto zmluvy,
 - sa stal/stane neschopným zaplatiť akúkoľvek inú DPH alebo jej časť v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení (ďalej aj ako „zákon o DPH“),
 - protihodnota za plnenie uvedená na faktúre je bez ekonomického opodstatnenia neprimerane vysoká alebo neprimerane nízka a/alebo,
 - je zverejnený v zozname platiteľov dane z pridanej hodnoty, u ktorých nastali dôvody na zrušenie registrácie pre DPH vedenom na portáli Finančnej správy SR.
2. Skutočnosti uvedené podľa predchádzajúceho bodu je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi zároveň pri:
 - dodaní predmetu zmluvy alebo jej časti, a/alebo,
 - aj pri doručení faktúry /daňového dokladu, na základe ktorého má byť zaplatená cena/odmena za dodaný predmet zmluvy.
3. V prípade, ak:
 - Prenajímateľ nedodrží svoj záväzok podľa prvého bodu tohto článku zmluvy a/alebo,
 - nastane akákoľvek skutočnosť, na základe ktorej vznikne Nájomcovizákonné ručenie za Prenajímateľa podľa zákona o DPH a /alebo,
 - podľa zistenia Nájomcuje Prenajímateľ zverejnený v zozname platiteľov dane z pridanej hodnoty, u ktorých nastali dôvody na zrušenie registrácie pre DPH vedenom na portáli Finančnej správy SR,

Nájomca:

 - a) nie je povinný prevziať predmet zmluvy alebo jej časť podľa zmluvy, pričom sa zmluvné strany dohodli, že zo strany Nájomcunedôjde k porušeniu zmluvy, nedostane sa do omeškania s plnením akejkoľvek povinnosti podľa tejto zmluvy a Prenajímateľ nie je oprávnený uplatniť voči Nájomcovižiadne zmluvné alebo zákonné sankcie a/alebo zodpovednosť za škodu a /alebo,
 - b) je oprávnený od zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou a/alebo,
 - c) nie je povinný zaplatiť vyhotovenú a/alebo doručенú faktúru podľa tejto zmluvy, pričom sa zmluvné strany dohodli, že zo strany Nájomcu nedôjde k porušeniu zmluvy, nedostane sa do omeškania s plnením akejkoľvek povinnosti podľa tejto zmluvy a Prenajímateľ nie je oprávnený uplatniť voči Nájomcovižiadne zmluvné alebo zákonné sankcie a/alebo zodpovednosť za škodu a/alebo,
 - d) je oprávnený žiadať od Prenajímateľa zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške zodpovedajúcej výške odmeny dohodnutej podľa tejto zmluvy a/alebo,
 - e) je oprávnený poukázať Prenajímateľovi na účet iba dohodnutú cenu zmluvného plnenia bez DPH. V tomto prípade Nájomcasumu zodpovedajúcu výške DPH z ceny zmluvného plnenia uvedenú na faktúre poukáže (i) v zákonom stanovenej lehote splatnosti dane alebo (ii) po lehote splatnosti dane, avšak pred tým ako je vydané rozhodnutie podľa § 69b zákona o DPH priamo na osobný daňový účet Prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici zistený prostredníctvom portálu vedenom daňovou sekciou Finančného riaditeľstva SR. Nájomcaplatbu DPH na osobný daňový účet Prenajímateľa označí náležitým spôsobom podľa všeobecne záväzného predpisu, oznámi správcovi dane číslo faktúry z ktorej DPH uhrádza a identifikačné číslo Prenajímateľa. Pre vylúčenie pochybností úhradou dohodnutej ceny zmluvného plnenia bez DPH na účet Prenajímateľa a sumy zodpovedajúcej výške DPH na osobný daňový účet Prenajímateľa sa rozumie povinnosť Nájomcuzaplatiť Prenajímateľovi fakturovanú cenu za splnenú.
4. Nájomca je oprávnený na postup podľa predchádzajúceho bodu 3 aj vtedy, ak bol dôvod jeho uplatnenia dodatočne odstránený.
5. Uplatnené zmluvné sankcie nemajú vplyv na povinnosť Prenajímateľa vrátiť Nájomcovi to, čo Nájomca plnil ako ručiteľ za Prenajímateľa podľa zákona o DPH.

6. Prenajímateľ sa zaväzuje zaplatiť Nájomcovi v plnom rozsahu sumu, ktorú zaplatí Nájomca ako ručiteľ na základe rozhodnutia daňového úradu podľa zákona o DPH (ďalej aj ako „nezaplatená daň“), v lehote 8 (ôsmich) dní od doručenia výzvy Nájomcu.
7. V prípade, ak je Prenajímateľ v omeškaní s vrátením nezaplatenej dane alebo jej časti Nájomcovi, zaväzuje sa zaplatiť Nájomcovina základe jeho výzvy úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.

Čl. XIII

Povinnosť mlčanlivosti

1. Zmluvné strany súhlasia, že všetky informácie a skutočnosti, ktoré získali akýmkoľvek spôsobom o druhej zmluvnej strane a jej činnosti pri uzavretí a plnení tejto zmluvy, sa považujú za dôverné a majú charakter obchodného tajomstva. Zmluvné strany sa zaväzujú takéto informácie a skutočnosti neposkytnúť a nesprístupniť tretím osobám a nevyužiť na iný účel, ako na plnenie tejto zmluvy.
2. Povinnosť nezverejňovania sa nevzťahuje na informácie a skutočnosti, ktoré:
 - a. sú verejne prístupné, alebo ktoré sa bez zavinenia zmluvnej strany, ktorá tieto získala, stanú verejne prístupnými,
 - b. boli druhej zmluvnej strane preukázateľne známe pred nadobudnutím platnosti tejto zmluvy, alebo
 - c. sa majú zverejniť, sprístupniť alebo poskytnúť v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Povinnosť zachovávať mlčanlivosť trvá aj po skončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ (ďalej aj „spoločnosť“):
 - a. potvrdzuje, že bola poučená Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou, a. s. (ďalej aj „banka“)
 - i. o ochrane údajov charakteru bankového tajomstva v zmysle zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a
 - ii. o ochrane osobných údajov, ktoré banka spracúva ako prevádzkovateľ informačných systémov o ochrane osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení,
 - iii. ako aj o právach a povinnostiach, či sankciách ustanovených uvedenými zákonmi,
 - b. zaväzuje sa, že údaje charakteru bankového tajomstva a osobné údaje, ku ktorým majú, resp. by mohli mať prístup v rámci plnenia predmetu tejto zmluvy zamestnanci, či zástupcovia spoločnosti (ďalej aj „zamestnanci spoločnosti“) nezneužije pre svoje potreby a bez súhlasu banky ich nezverejní a nikomu neposkytne, ani nesprístupní, bude ich chrániť pred odcudzením, stratou, poškodením, neoprávneným prístupom a zmenou,
 - c. je si vedomá, že povinnosť mlčanlivosti fyzických osôb – zamestnancov spoločnosti o bankovom tajomstve a o osobných údajoch, ku ktorým majú, resp. by mohli mať prístup v rámci plnenia predmetu tejto zmluvy trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu,
 - d. je povinná poučiť o povinnostiach, s ktorými bola oboznámená, najmä však o povinnosti mlčanlivosti všetkých zamestnancov spoločnosti, prípadne aj ďalšie osoby, ktoré sa podieľajú na realizácii činností v zmysle tejto zmluvy,
 - e. berie na vedomie, že za porušenie povinnosti mlčanlivosti fyzických osôb si môže banka nárokovať úhradu vzniknutej škody.

V prípade osobných údajov Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky môže danej osobe uložiť pokutu v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

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

Čl. XIV Zverejňovanie

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

Čl. XV Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými v Slovenskej republike.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len vo forme písomného dodatku podpísaného oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán, pokiaľ zmluva výslovne neupravuje inak.
3. V prípade, že akékoľvek ustanovenie zmluvy sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť jej ostatných ustanovení, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle príslušných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať ich vôli v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
4. Prípadné spory medzi zmluvnými stranami, ktoré vzniknú na základe tejto zmluvy, budú zmluvné strany riešiť v prvom rade mimosúdnou cestou, a to vzájomnými rokovaniami. Ak sa tieto spory nepodarí vyriešiť ani po takýchto vzájomných rokovaniach, je ktorákoľvek zmluvná strana oprávnená obrátiť sa na príslušný súd Slovenskej republiky.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
Príloha č. 1 – LV č. 4592 v okrese Trenčín, obec Trenčín
Príloha č. 2 – Pôdorysy,
Príloha č. 3 – Rozsah poskytovaných služieb,
Príloha č. 4 – Rozpis platieb za energie a služby spojené s nájmom.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, po dve vyhotovenia pre každú zmluvnú stranu.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle obidvoch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu s celým obsahom túto zmluvu zmluvné strany podpisujú.

V Trenčíne dňa

V Bratislave dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
Ing. Erik Pavlis, konateľ
EQUITE, s.r.o.

.....
Mgr. Bc. Peter Dávid, MBA
predseda predstavenstva
Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.

.

.....
Ing. Norbert Tanoczký, konateľ
EQUITE, s.r.o.

.....
Ing. Roland Štadler
podpredseda predstavenstva
Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s.