

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. 31032022

č. Nájomcu: SAŽP SPO/2022/87

uzavretá medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Dom-MAX, s.r.o.**
Sídlo: Kuzmányho 3999, 031 01 Liptovský Mikuláš
IČO: 36 422 347
IČ DPH: SK2021902399
bankové spojenie:
IBAN/SWIFT:
Registrácia: Obch. register Okresného súdu v Žiline oddiel Sro, vložka 15384/L
zastúpená: Boris Krajčí, konateľ spoločnosti
e-mail:

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“) na jednej strane a

Nájomca:

názov: **Slovenská agentúra životného prostredia**
sídlo: Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica
IČO: 00 626 031
DIČ: 2021125821
IČ DPH: SK2021125821
bankové spojenie:
IBAN/SWIFT:
registrácia: príspevková organizácia zriadená MŽP SR
Zastúpená: Mgr. Michal Maco, generálny riaditeľ
e-mail:

(ďalej len ako „**SAŽP**“ alebo „**Nájomca**“) na strane druhej.

Prenajímateľ a Nájomca (ďalej spolu len ako „**Zmluvné strany**“) uzavierajú v súlade s príslušnými ustanoveniami 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 v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**“).

Článok I.
PREDMET NÁJMU

- 1.1.** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkov na parcele C-KN , č. 525/24, 525/31, 7403/2 (ďalej len „**Pozemky**“) a stavby Administratívna budova, súp. č. 4505 postavené na pozemku parcela C-KN č. 525/24, s korešpondenčnou adresou: ul. E. Š. Martinčekovej 4505/2, 031 01 Liptovský Mikuláš (ďalej len „**ABC**“) a zapísaných na LV č. 6868 a LV č. 8182, k.ú. Liptovský Mikuláš, (ďalej spolu len „**Nehnutelnosti**“).

Vo vzťahu k areálu, ktorý je tvorený vyššie uvedenými Nehnutelnosťami je Prenajímateľ zároveň vlastníkom ostatných nehnuteľných vecí, ktoré sa v areáli nachádzajú a nie sú zapísané v katastri nehnuteľností, resp. ostatných vecí, ktoré sú súčasťou areálu (ako sú napr. energetické rozvody a inžinierske siete, spevnené plochy, cesty a chodníky, oplotenie a pod.) a ktorých časti tiež tvoria predmet nájmu.

- 1.2.** Nehnutelnosti pozostávajú zo súboru nebytových priestorov a spoločných priestorov (schodisko, výťahy, chodby, zábradlia, komunikačné priestory, atď.) stavebne určených stavebným úradom na riadne užívanie na nebytové účely. Chodník areálu, ktorého súčasťou je aj zábradlie sa nachádza na parcelách č. 525/31, pričom chodník tvorí spevnená plocha pozostávajúca so schodiska, nábehovej plošiny a podesty z betónovej dlažby (ďalej spolu len „**Chodník**“).

- 1.3. Na účely tejto Zmluvy sú spoločnými priestormi Nehnutelností najmä: a) nebytové priestory v ABC (schodisko, výťahy, chodby, zádveria, komunikačné priestory, atď. na všetkých poschodiach ABC) o výmere podlahovej plochy **269,07m²** s ich súčasťami a technickým vybavením a príslušenstvom uvedeným v Preberacom protokole, b) chodník o výmere podlahovej plochy **49m²** s jeho súčasťami, vybavením a príslušenstvom uvedeným v Preberacom protokole, ktoré sú znázornené na pôdoryse Nehnutelností, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Spoločné priestory**“).
- 1.4. Predmetom nájmu na základe tejto Zmluvy je: a) časť nebytového priestoru 3-8 na 3 poschodí v ABC s jeho súčasťami a technickým vybavením s príslušenstvom uvedeným v Preberacom protokole o celkovej výmere podlahovej plochy cca **80 m²**, a to všetko na základe plánu, ktorý je vyznačený na pôdoryse Nehnutelností a Tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy (ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“).
- 1.5. Na základe tejto Zmluvy Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu a to za podmienok a po dobu určenú v tejto Zmluve a Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu protokolárne prevziať, riadne užívať a zaplatiť Prenajímateľovi nájomné za užívanie Predmetu nájmu vo výške a spôsobom určeným v čl. 4. tejto Zmluvy. Súčasťou Predmetu nájmu je aj právo Nájomcu užívať na náklady Nájomcu existujúce elektrické zariadenia, vykurovacie zariadenia, zariadenia slúžiace na dodávku iných médií (napr. voda, plyn a pod.)
- 1.6. Spolu s Predmetom nájmu prenecháva Prenajímateľ do užívania Nájomcovi aj Spoločné priestory v rozsahu potrebnom pre riadne užívanie Predmetu nájmu. Nájomca berie na vedomie, že Spoločné priestory sú v užívaní viacerých užívateľov (nájomcov) vrátane spoločnosti Prenajímateľa a zaväzuje sa ich užívať spôsobom neobmedzujúcim ostatných užívateľov v ich užívaní.
- 1.7. Nájomca výslovne súhlasí, že Spoločné priestory majú právo užívať Prenajímateľ aj jeho zamestnanci, jeho Nájomcovia, zmluvní spolupracovníci a klienti v nevyhnutnom rozsahu k zabezpečeniu riadneho výkonu podnikateľskej činnosti Prenajímateľa.

Článok 2.

ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu oboznámil osobnou prehliadkou.
- 2.2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel (bez nábytku) a, ktorý bude využívať na administratívne účely – prevádzku administratívnej činnosti pobočky SAŽP v Liptovskom Mikuláši v zmysle Zriaďovateľskej listiny platnej ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy zverejnenej v aktuálnom znení na webovom sídle <https://www.sazp.sk/sazp/dokumenty.html> (**ďalej len „Účel nájmu“**).
- 2.3. Nájomca sa zaväzuje počas celej doby trvania nájmu užívať Predmet nájmu riadne v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

Článok 3.

DOBA NÁJMU

- 3.1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú so začiatkom dňa 15.06.2022 resp. dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu v závislosti od toho, ktorá skutočnosť nastane skôr a skončí uplynutím dňa 30.06.2026, t. j. kedy aj uplynie doba nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 3.2. Nájomca má právo požiadať Prenajímateľa o predĺženie doby nájmu o štyri (4) roky (opcia). V prípade záujmu o opciiu zo strany Nájomcu, je Nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť Prenajímateľovi najneskôr 2 (dva) mesiace pred ukončením doby nájmu podľa tejto Zmluvy, a to písomnou žiadosťou doručenou Prenajímateľovi v uvedenej lehote. Prenajímateľ predĺži dobu nájmu (opcia) len v prípade, ak má Nájomca ku dňu požiadania o predĺženie doby nájmu podľa tohto bodu Zmluvy a ku dňu začatia plynutia predĺženej doby nájmu (opcie) splnené všetky povinnosti voči Prenajímateľovi vyplývajúce mu z tejto Zmluvy.
- 3.3. Prevzatie Predmetu nájmu sa uskutoční protokolárnym odovzdaním Predmetu nájmu najneskôr ku dňu, kedy začína plynúť doba nájmu.

Článok 4.

NÁJOMNÉ

- 4.1. Cena nájmu za užívanie Predmetu nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán, a je dohodnutá vo výške **450,-€**/mesačne bez príslušnej sadzby DPH (slovom: štyristopäťdesiat eur (ďalej spolu len „**Nájomné**“). K Nájomnému za nebytové (kancelárske) priestory uvedené v tomto bode Zmluvy nebude účtovaná DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty (ďalej aj ako „Zákon o DPH“).
- 4.2. Mesačné Nájomné dohodnuté v bode 4.1. je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi na jeho účet riadne, pravidelne a neprerušovane počas celej doby nájmu uvedenej čl. 3. v bode 3.1. Zmluvy vždy do 30 dní odo dňa doručenia riadne vystavenej faktúry zo strany Prenajímateľa
Za deň zaplatenia Nájomného sa považuje deň pripísania celej sumy Nájomného v prospech účtu Prenajímateľa.
- 4.3. V Nájomnom je zahrnuté užívanie celého Predmetu nájmu.
- 4.4. V Nájomnom je zahrnutý nájom za užívanie Spoločných priestorov.
- 4.5. V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za Prevádzkové náklady, údržbu, drobné opravy, atď.
- 4.6. Prenajímateľ je oprávnený v každom jednom aktuálnom kalendárnom roku trvania Nájmu, jednostranne, písomným oznámením doručeným nájomcovi do 31. marca kalendárneho roka upraviť percentuálne výšku Nájomného o percentuálnu výšku potvrdenej priemernej miery inflácie (meranej indexom spotrebiteľských cien) vydaney Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 5.

SLUŽBY A PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

- 5.1. Prenajímateľ bude v plnej súčinnosti Nájomcu a na náklady Nájomcu zabezpečovať prevádzkové činnosti, a to dodávku SÚV a TÚV a el. energie v Predmete nájmu, a tiež aj služby protipožiarneho systému, upratovanie, odpratávanie snehu, drobné opravy a údržbu a iné prevádzkové činnosti a služby v Spoločných priestoroch Nehnutelností pomerne na náklady všetkých Nájomcov (ďalej len „**Prevádzkové náklady**“).
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje okrem Nájomného mesačne uhrádzať pevné alebo zálohové (vyúčtovacie) platby na všetky Prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu a Spoločných priestorov a ich údržbou uvedených v bode 5.4. tohto článku zmluvy vo výške uvedenej v Zálohovom predpise, ktorý tvorí Prílohu č. 3 Zmluvy (ďalej len „**Zálohový predpis**“) na základe vystavenej faktúry Prenajímateľom. splatnosť faktúr Nájomcu je stanovená na 30 dní odo dňa doručenia riadne vystavenej faktúry zo strany Prenajímateľa.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zodpovedá podľa ustanovení § 373 a nasl. Obchodného zákonníka v celom rozsahu za škodu, ktorú preukázateľne spôsobí Prenajímateľovi v prípade, že si nesplní svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto Zmluvy.
- 5.4. Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú najmä náklady:
- 5.4.1. za dodávku služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, a to :
- elektrickej energie vrátane rozvodov, el. zásuviek, svietidiel, atď.; a
 - SÚV a TÚV vrátane rozvodov – (vodné stočné); a
- 5.4.2. za dodávku služieb a údržbu Spoločných priestorov, a to :
- upratovanie v dohodnutej periodicite vrátane likvidácie odpadov (Upratovanie); a
 - údržba Chodníka (odpratávanie snehu, čistenie, ...); a
 - dodávka elektrickej energie vrátane rozvodov; a
 - SÚV a TÚV vrátane rozvodov; a
 - internetu, dátových a iných rozvodov a prípojok; a
 - údržbu a opravy zábradlia, vstupných dverí, výťahov, schodišťa, atď.; a
 - zabezpečovacieho a protipožiarneho systému.

Článok 6.

PLATOBNÉ PODMIENKY

- 6.1.** Nájomca je povinný platiť služby, ktoré podliehajú pevnej mesačnej platbe ako aj zálohové platby na Prevádzkové náklady za ich dodávku do Predmetu nájmu alebo Spoločných priestorov na základe matematického súčtu jednotlivých platieb uvedených v Zálohovom predpise, a to vždy do termínu uvedenom na faktúrach Prenajímateľa, ktoré budú fakturované, účtované a platené s príslušnou sadzbou DPH podľa platných predpisov v čase ich fakturácie.
- 6.2.** V Zálohovom predpise bude uvedené, ktoré zálohové platby na prevádzkové náklady budú podliehať vyúčtovaniu na prípadné vrátenie preplatku alebo doplatenie nedoplatku, a ktoré budú pevné a nebudú podliehať vyúčtovaniu.
- 6.3.** Nájomné a zálohové platby na Prevádzkové náklady budú fakturované mesačne na základe faktúry Prenajímateľa s náležitostami daňového dokladu.
- 6.4.** Prenajímateľ bude viesť evidenciu a účtovať o zálohových platbách na vyúčtovanie za úhradu Prevádzkových nákladov uhradených Nájomcom oddelene a riadne ich vyúčtuje minimálne 1 x za kalendárny rok, a to do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry od dodávateľa služieb za príslušné fakturačné obdobie.
- 6.5.** Vzniknuté nedoplatky je Nájomca povinný uhradiť a preplatky Prenajímateľ vrátiť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a spôsobom dohodnutým, inak bezhotovostným prevodom na príslušný účet druhej strany.
- 6.6.** Za deň úhrady každej peňažnej sumy sa rozumie deň, kedy bola príslušná suma pripísaná na účet Prenajímateľa alebo odovzdaná v hotovosti do ich pokladne oproti vystaveniu PPD.

Článok 7.

LOGO, POŠTOVÁ SCHRÁNKA, REKLAMA

- 7.1.** Nájomca si môže umiestniť na viditeľnom mieste Predmetu nájmu, v Spoločných priestoroch tabuľu s označením názvu a loga svojej firmy a v prípade potreby aj umiestniť úradnú tabuľu kancelárie a poštovú schránku, len na určenom mieste, pričom spôsob, formát a miesto umiestnenia tabúľ bude podliehať písomnému súhlasu Prenajímateľa. Tabule nad rámec stanovený zákonom budú predmetom osobitnej písomnej dohody Zmluvných strán. Umiestnenie reklamy, reklamných panelov, plachiet a reklamných zariadení bude realizované len na základe osobitnej dohody Zmluvných strán.

Článok 8.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

8.1. Opravy a údržba

- 8.1.1.** Počas celej doby Nájmu zabezpečuje údržbu, opravy nezapríčené Prenajímateľom, úpravy, kontroly a servis technologických zariadení a rozvodových systémov v Predmete nájmu Nájomca.
- 8.1.2.** Počas celej doby Nájmu zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy, kontroly a servis technologických zariadení a rozvodových systémov v spoločných priestoroch Prenajímateľ (ak sa nedohodne inak) a to na náklady všetkých Nájomcov v podiele.
- 8.1.3.** Počas celej doby Nájmu zabezpečuje v Spoločných priestoroch upratovanie a odvozu odpadu Prenajímateľ a to na náklady všetkých Nájomcov v podiele.
- 8.1.4.** Nájomca je povinný na vlastné náklady počas celej doby nájmu zabezpečiť si regulárne odpadové nádoby a zabezpečiť pravidelný odvoz svojho odpadu z Predmetu Nájmu.
- 8.1.5.** Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť Nájomcovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov) v Predmete Nájmu, ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a Nájomca je povinný umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov.
- 8.1.6.** Nájomca je povinný oznámiť písomne Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov) v Predmete nájmu a v Spoločných priestoroch, ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Nájomca a Prenajímateľ je oprávnený umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov.
- 8.1.7.** Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv, úprav a zásahov a znášať obmedzenia v nájme počas výkonu týchto činností v nevyhnutnom rozsahu.

- 8.1.8.** Nájomca je povinný písomne bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých podstatných skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a Spoločných priestorov.
- 8.1.9.** Nájomca sa zaväzuje okamžite aj bez písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať na Predmete nájmu drobné opravy. Drobnými opravami sa pre účely tejto Zmluvy považujú opravy havarijného stavu a opravy, ktorých náklady neprevyšujú sumu =500,- € bez príslušnej sadzby DPH jednorázovo. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

8.2. Úpravy Predmetu nájmu

- 8.2.1.** Nájomca nie je počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať žiadne stavebné zmeny alebo úpravy (okrem interiérového vybavenia Nájomcu pre výkon jeho činnosti) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa (ďalej len „Úpravy“).
- 8.2.2.** Nájomca berie na vedomie, že akékoľvek Úpravy (stavebné a pod.), ktoré zrealizuje v Predmete nájmu, budú uskutočnené len na prechodný účel, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- 8.2.3.** Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov alebo návštevníkov nehnuteľností. Úpravy budú vykonávané po písomnej dohode s Prenajímateľom.
- 8.2.4.** Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení (napr. antény, káblové prípojky) alebo ich výmenu je Nájomca povinný s Prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná kompatibilita so zariadeniami Prenajímateľa a ďalších užívateľov Budovy a Spoločných priestorov.

8.3. Bezpečnostné opatrenia, PO, BOZP, poistenie

- 8.3.1. Bezpečnosť.** Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a Spoločné priestory a zariadenia Nehnuteľností v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, záväznými STN (EN) a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 8.3.2.** Nájomca alebo jeho zamestnanci sú povinní pri svojej činnosti správať sa tak, aby na Predmete nájmu a/alebo Spoločných priestoroch nevznikali škody a v prípade ich vzniku zavinením zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov je ich Nájomca povinný okamžite odstrániť na vlastné náklady.
- 8.3.3. PO.** Nájomca si v predmete nájmu zabezpečí plnenie všetkých povinností na úseku požiarnej ochrany podľa § 6 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení. Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu a Spoločných priestoroch dodržiavať príslušné ustanovenia § 14 cit. zákona.
- 8.3.4. BOZP.** Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu zodpovedá za dodržiavanie ako aj plnenie úloh bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení vo vzťahu k svojim zamestnancom, klientom a iným osobám, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu a Spoločných priestoroch, ako aj za výkon opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 8.3.5.** Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu alebo jeho vybavenia a zariadenia pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 8.3.6.** Nájomca je povinný okamžite hlásiť oprávnenej osobe Prenajímateľa každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb alebo majetku v nehnuteľnostiach.
- 8.3.7. Poistenie.** Nájomca vyhlasuje a preukazuje písomným dokladom (poistkou, poistnou zmluvou s poisťovňou), že je poistený v dostatočnej výške voči škodám, ktoré spôsobí svojou činnosťou na Predmete nájmu, Spoločných priestoroch a iných častiach budovy alebo majetku Prenajímateľa. Poistenie hradí Nájomca a je povinný ho udržiavať v platnosti (platiť poistné) bez prerušenia po celú dobu nájmu. V prípade vzniku škody, ktorá bude poistnou udalosťou, použije Prenajímateľ po dohode s Nájomcom vyplatenú čiastku poistného na urýchlenu opravu Predmetu nájmu, resp. Spoločných priestorov a chodníka.

- 8.3.8.** Prenajímateľ vyhlasuje a preukazuje písomným dokladom (poistkou, poistnou zmluvou s poisťovňou), že je poistený v dostatočnej výške voči škodám, ktoré spôsobí svojou činnosťou na Predmete nájmu, Spoločných priestoroch a iných častiach budovy alebo majetku Nájomcu. Poistenie hradí Prenajímateľ a je povinný ho udržiavať v platnosti (platiť poistné) bez prerušenia po celú dobu nájmu. V prípade vzniku škody, ktorá bude poistnou udalosťou, použije Nájomca po dohode s Prenajímateľom vyplatenú čiastku poistného na urýchlenú opravu Predmetu nájmu, resp. Spoločných priestorov a chodníka.
- 8.3.9.** Nájomca **je oprávnený** poistiť svoj majetok vnesený do Predmetu nájmu proti všetkým bežným rizikám a to v čase a v rozsahu podľa potrieb Nájomcu. Za škodu nespôsobenú Prenajímateľom alebo chybou Stavby na majetku Nájomcu v Predmete nájmu zodpovedá Nájomca v plnom rozsahu.
- 8.3.10.** Nájomca (jeho zamestnanci, zmluvní spolupracovníci a klienti) je oprávnený užívať Predmet nájmu po dobu platnosti Zmluvy bez časového obmedzenia (24 hod/denne).

8.4. Podnájom. Prechod práv z nájmu

- 8.4.1.** Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu a Spoločné priestory ďalej do užívania akejkoľvek tretej osobe bez písomnej dohody s Prenajímateľom. V prípade dohody o podnájme, bude táto dohoda ďalšou prílohou tejto Zmluvy.

8.5. Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

- 8.5.1.** Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu do užívania na základe písomného protokolu podpísaného obidvomi Zmluvnými stranami spolu s odpočtom stavu médií ku dňu odovzdania Predmetu nájmu do užívania (ďalej len „**Preberací protokol**“), ktorý bude tvoriť Prílohu č. 4 tejto Zmluvy.
- 8.5.2.** Jeden kľúč od každých dverí k Predmetu nájmu s popisom je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi v zapečatenej obálke kvôli vstupu do Predmetu nájmu v prípade hrozacej škody alebo kontroly užívania Predmetu nájmu. Každé použitie kľúčov podľa predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy bude potvrdené podpisom oprávnených zástupcov obidvoch zmluvných strán.
- 8.5.3.** Ku dňu skončenia nájmu Nájomca odovzdá Predmet nájmu písomným protokolom spolu s odpočtom stavu médií ku dňu odovzdania (Odovzdávací Protokol).
- 8.5.4.** Nájomca je povinný na vlastné náklady ku dňu skončenia Nájmu :
- vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok a zariadenie Nájomcu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak; a
 - odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy Nájomcu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak; a
 - odovzdať Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie Predmetu nájmu.
- 8.5.5.** Prenajímateľ je povinný poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť pri odovzdaní Predmetu nájmu ku dňu skončenia Nájmu a protokolárne prevziať Predmet nájmu.

8.6. Ostatné dojednania

- 8.6.1.** Ak Nájomca zapríčiní svojou činnosťou poruchu alebo havarijný stav alebo inú škodu na Predmete nájmu alebo Spoločných priestoroch alebo na zariadeniach Prenajímateľa alebo iných Nájomcov, a túto poruchu alebo havarijný stav alebo inú škodu okamžite na svoje náklady neodstráni, je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť odstránenie poruchy alebo havarijného stavu alebo inej škody na náklady Nájomcu treťou osobou.
- 8.6.2.** V prípade, že Nájomca bude v omeškaní s úhradou Nájomného alebo zálohovej platby na Prevádzkové náklady alebo ktorejkoľvek inej platby svojho záväzku voči Prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvného úroku z omeškania vo výške 0,02% z dlžnej sumy za každý jeden deň omeškania platby Nájomcu a Nájomca je povinný mu tento úrok z omeškania uhradiť.
- 8.6.3.** V prípade, že Prenajímateľ bude v omeškaní s úhradou iného svojho peňažného záväzku voči Nájomcovi na základe tejto zmluvy neuvedeného v bode 8.6.3 zmluvy, Nájomca má právo na zaplatenie zmluvného

úroku z omeškania vo výške 0,02% z dlžnej sumy za každý jeden deň omeškania platby Prenajímateľa a Prenajímateľ je povinný mu tento úrok z omeškania uhradiť.

8.6.4. Zaplatenie sankcií podľa bodov 8.6.2 a 8.6.3 tejto zmluvy nezbavuje ktorúkoľvek Zmluvnú stranu povinnosti uhradiť celú škodu, ktorú svojou činnosťou preukázateľne spôsobí druhej Zmluvnej strane, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

8.6.5 Prenajímateľ sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu, v ktorom mu Nájomca oznámi výkon kontroly najmenej tri (3) dni pred jej realizáciou, ak touto informáciou bude Nájomca disponovať, strpieť výkon kontroly, auditu a/alebo overovania súvisiaci s predmetom tejto Zmluvy počas platnosti a účinnosti Zmluvy a oprávneným osobám a/alebo orgánom poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť. Za oprávnené osoby a/alebo orgány na výkon kontroly/audit/overovania sa považujú najmä:

- a) Nájomca,
- b) Ministerstvo životného prostredia SR,
- c) odbor kontroly SAŽP,
- d) Úrad vlády SR – NIKA (§ 7 zákona č. 368/2021 Z. z.),
- e) Ministerstvo financií SR, Certifikačný orgán,
- f) Protimonopolný úrad SR, Najvyšší kontrolný úrad SR, Úrad vládneho auditu,
- g) Európska komisia,
- h) Európsky dvor audítorov (EDA),
- i) Európsky úrad pre boj proti podvodom (OLAF) a Európska prokuratúra (EPPO),
- j) orgán zabezpečujúci ochranu finančných záujmov EÚ a
- k) osoby prizvané/poverené orgánmi uvedenými v písm. a) až j) v súlade s právnymi predpismi SR a právnymi aktami EÚ.

Za strpenie výkonu kontroly, auditu a/alebo overovania a poskytnutie súčinnosti pri tomto výkone neprináleží Prenajímateľovi žiadna odmena, náhrada ani iné plnenie. Táto povinnosť trvá aj po zániku tejto Zmluvy. V prípade zmeny vyššie uvedených legislatívnych aktov je Prenajímateľ povinný podriaďiť sa kontrole príslušných orgánov tak, aby bol dosiahnutý účel sledovaný týmto zmluvným ustanovením.

Článok 9.

SKONČENIE NÁJMU

9.1. Nájomná zmluva (nájom) zaniká:

- a) uplynutím doby, ak bola uzavretá na dobu určitú; alebo
- b) písomnou dohodou Zmluvných strán k určitému dňu; alebo
- c) písomnou výpoveďou podľa bodov 9.2. alebo 9.3. Zmluvy; alebo
- d) odstúpením od Zmluvy podľa bodov 9.6. alebo 9.7. Zmluvy; alebo
- e) odstúpením od Zmluvy zo zákonných dôvodov; alebo
- f) zánikom Predmetu nájmu.

9.2. **Prenajímateľ** je oprávnený vypovedať túto Zmluvu aj z nasledovných dôvodov:

- a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so zmluvne dohodnutým účelom;
- b) Nájomca je o viac než 30 dní v omeškaní s platením Nájomného alebo Zábezpeky alebo platieb na Prevádzkové náklady a nesplní si uvedenú povinnosť ani v náhradnej/dodatočnej lehote určenej v predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa; dodatočná lehota pritom nesmie byť kratšia ako pätnásť (15) dní odo dňa jej doručenia Prenajímateľovi;
- c) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomnej dohody s Prenajímateľom;
- d) Nájomca alebo jeho podnájomca (alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu), napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa doručenému Nájomcovi porušia povinnosti podľa čl. 8. tejto Zmluvy a neodstráni toto porušenie ani v náhradnej/dodatočnej lehote určenej v písomnom upozornení, ktorá nesmie byť kratšia ako 15 dní odo dňa jeho doručenia Nájomcovi.
- e) bolo právoplatne rozhodnuté o odstránení stavby Budovy alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať Predmet nájmu;

- 9.3. Nájomca** je oprávnený vypovedať túto Zmluvu z nasledovných dôvodov:
- Predmet nájmu alebo Spoločné priestory sa stane/ú bez zavinenia Nájomcu nespôsobilé k dohodnutému užívaniu na dobu dlhšiu ako jeden mesiac;
 - bolo právoplatne rozhodnuté o odstránení stavby Budovy alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať Predmet nájmu;
 - Prenajímateľ (alebo osoby, ktoré sním užívajú časť Budovy a Spoločné priestory), napriek písomnému upozorneniu Nájomcu doručenému Prenajímateľovi hrubo porušuje svoje povinnosti podľa čl. 8. Zmluvy a neodstráni toto porušenie ani v náhradnej/dodatočnej lehote určenej v písomnom upozornení, ktorá nesmie byť kratšia ako 15 dní odo dňa jeho doručenia Prenajímateľovi.
- 9.4.** Výpovedná lehota pre výpovede podľa bodu 9.2. a bodu 9.3. Zmluvy je 2-mesačná. V takejto písomnej výpovedi musí byť špecifikovaný dôvod výpovede.
- 9.5.** Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po dni doručenia výpovede.
- 9.6.** Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, ak:
- sú splnené zákonné podmienky podľa § 679 Občianskeho zákonníka;
 - bolo voči spoločnosti Nájomcu začaté konkurzné konanie alebo bol návrh na vyhlásenie konkurzu zamietnutý pre nedostatok majetku Nájomcu alebo ak bola spoločnosť Nájomcu zrušená bez likvidácie;
 - z dôvodu ak nie je objektívne možné pokračovať v plnení zmluvného záväzku založeného touto Zmluvou alebo nastali také okolnosti, ktoré objektívne a nezvratne znemožňujú pokračovať v nájomnom vzťahu zmluvných strán.
- 9.7.** Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, ak:
- bolo voči spoločnosti Prenajímateľa rozhodnutím konkurzného súdu vyhlásené konkurzné konanie alebo bol návrh na vyhlásenie konkurzu zamietnutý pre nedostatok majetku Prenajímateľa alebo ak bola spoločnosť Prenajímateľa zrušená bez likvidácie;
 - z dôvodu, ak nie je objektívne možné pokračovať v plnení zmluvného záväzku založeného touto Zmluvou alebo nastali také okolnosti, ktoré objektívne a/alebo nezvratne znemožňujú pokračovať v nájomnom vzťahu zmluvných strán.
- 9.8.** V prípade zániku Zmluvy, resp. zániku nájmu podľa čl. 9. bodu 9.2. písmena a) až e) je Nájomca povinný ihneď uhradiť celú nedoplatenú sumu dohodnutého Nájomného podľa bodu 4.1. za zostávajúcu dobu nájmu trvajúcu ku dňu ukončenia tejto zmluvy.
- 9.9.** V prípade zániku Zmluvy, resp. zániku nájmu sú Zmluvné strany povinné vysporiadať si navzájom všetky nároky, ktoré im vznikli pri plnení Zmluvy do dňa jej zániku.

Článok 10.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1.** Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a inými právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v Zmluve ustanovené inak.
- 10.2.** Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných očíslovaných dodatkov potvrdených obidvomi Zmluvnými stranami.
- 10.3.** Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 10.4. Doručovanie a komunikácia.**

- 10.4.1** Doručovanie písomností (právne úkony smerujúce k zmene a/alebo zániku Zmluvy a písomné upozornenia na porušenie Zmluvy) sa pre účely Zmluvy vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto Zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla a ďalších zmien bez zbytočného odkladu. Doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Zmluvná strana doručuje na adresu druhej strany v Budove alebo do rúk štatutárneho zástupcu Zmluvnej strany oproti podpisu, inak platí domnienka, že doručenie nastalo (je účinné) aj uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak adresát zásielky neprevezme zásielku doručovanú alebo sa vráti ako nedoručená.
- 10.4.2** Ostatné písomnosti, faktúry a bežná komunikácia Zmluvných strán je možná aj prostredníctvom e-mailu alebo telefonicky alebo prostredníctvom komunikácie oprávnených osôb Zmluvných strán, ktorých zoznam bude prílohou tejto Zmluvy.
- 10.5.** Táto Zmluva vzniká a nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva je povinne zverejňovanou dohodou podľa ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 10.6.** Táto zmluva vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po jej podpísaní jeden rovnopis je určený pre Prenajímateľa a tri rovnopisy pre Nájomcu.
- 10.7.** Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.
- 10.8. Prílohy:**
- Príloha č. 1 Pôdorys Nehnutelností – Spoločné priestory
 - Príloha č. 2 Pôdorys Nehnutelností – Predmet nájmu
 - Príloha č. 3 Zálohový predpis
 - Prílohy č. 4 Preberací protokol

V dňa

V dňa

Za Prenajímateľa:
Dom-MAX, s.ro.

Za Nájomcu:
Slovenská agentúra životného prostredia

.....
Boris Krajčí
konateľ spoločnosti

.....
Mgr. Michal Maco
generálny riaditeľ