

ZMLUVA O NÁJME Č. 205/18

uzatvorená v zmysle ustanovení Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

RIMO, s.r.o.

Roľníckej školy 1

945 01 Komárno

IČO: 35861185

IČ DPH: SK2020161044

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.,

IBAN: SK36 1100 0000 0026 2084 6348

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, odd.:

Sro., vložka č.: 14471/N

Štatutárny organ: Wilhelm Josef Bernhard Ostermann, konateľ

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

Nájomca:

Slovenská republika, správca Ministerstvo vnútra SR

Pribinova 2, 812 72 Bratislava

Právna forma: štátna rozpočtová organizácia

Zastúpené: pplk. Ing. Róbert Pintér, generálnym riaditeľom sekcie

hnuteľného a nehnuteľného majetku MV SR na základe plnomocenstva č. p.:

KM-OPS4-2018/001604-134 zo dňa 30.04.2018

IČO: 00151866

DIČ: 2020571520

Údaje k DPH: nájomca nie je platca DPH

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023

IBAN: SK49 8180 0000 0070 0017 9866

Adresa pre doručovanie písomností :

Centrum podpory Nitra, odd. nehnuteľností

Piesková 32, 949 01 Nitra

(ďalej len „**Nájomca**“)

PREAMBULA

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy súp. č. 903 nachádzajúcej sa v Komárne na námestí M. R. Štefánika č. 5, zapísanej na liste vlastníctva č. 10524 vedenom Katastrálnym odborom, Okresného úradu Komárno, pre obec Komárno, katastrálne územie Komárno, postavenej pozemku na parc. č. 78, zastavaná plocha o výmere 1672 m² (ďalej ako „**Budova**“).

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi nebytové priestory na 5. nadzemnom podlaží (4. poschodí) Budovy o celkovej výmere 550,15 m² (ďalej ako „**Predmet nájmu**“). Predmet nájmu je vyznačený v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca má zároveň právo užívať spoločné priestory Budovy, a to chodby, schodišťa, vstupné priestory, výťahy, sociálne zariadenia, únikové schodišťa a prístupové komunikácie v rozsahu, v akom sú nevyhnutné na riadne užívanie Predmetu nájmu, pričom nie je oprávnený obmedzovať iných nájomcov, zákazníkov a verejnosť v užívaní týchto priestorov.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenájima Nájomcovi Predmet nájmu výhradne na účely súvisiace s predmetom činnosti nájomcu, t.j. Okresného riaditeľstva Policajného zboru v Komárne, za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Nájomca je oprávnený registrovať svoje sídlo a prevádzku v Predmete nájmu. Pri registrácii sídla a/alebo prevádzky Nájomca nie je oprávnený predložiť príslušným orgánom túto zmluvu. Prenajímateľ je na základe písomnej výzvy Nájomcu povinný vydať Nájomcovi na účely registrácie sídla a prevádzkarne v Predmete nájmu potvrdenie o práve Nájomcu takúto registráciu uskutočniť.

Článok III. Doba nájmu, odovzdanie Predmetu nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 15.05.2018 do 15.05.2019**. Túto zmluvu je možné ukončiť spôsobom uvedeným v článku XI. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi predmet nájmu dňa 15.05.2018. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací - preberací protokol, ktorý bude obsahovať opis technického stavu Predmetu a stav meračov energií inštalovaných pre meranie spotreby energií v Predmete nájmu

Článok IV. Nájomné, iné platby

1. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi základné nájomné a pomernú časť spoločných prevádzkových nákladov Budovy, vrátane nákladov na služby spojené s nájmom, ako dodávka energií, iných ako osobitné energie podľa nasledujúcej vety. Nájomca je povinný tiež uhradiť Prenajímateľovi spotrebu energií meranú samostatnými meračmi určenými výlučne pre meranie spotreby v Predmete nájmu (v tomto prípade elektrická energia, ako jediná energia, ktorej spotreba nájomcom osobitne meraná, je dokonca meraná každej kancelárii Predmetu nájmu zvlášť), vrátane súvisiacich nákladov (ďalej ako „**osobitné energie**“).
2. Za prenechanie Predmetu nájmu je Nájomca povinný platiť základné nájomné vo výške 5,00 €/m²/mesiac, čo predstavuje celkovú výšku nájomného za mesiac vo výške 2.750,75 EUR (slovom: dvetisícšesťdesiat + 75/100 EUR) za každý začatý mesiac nájmu bez DPH. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ sa rozloha Predmetu nájmu bude líšiť od rozlohy uvedenej v čl. I. bod 1 o menej ako 3%, žiadna zo zmluvných strán nemá právo požadovať zmenu základného nájomného vo vzťahu k skutočnej rozlohe Predmetu nájmu.
3. Spoločnými prevádzkovými nákladmi Budovy sa rozumejú najmä náklady za služby spojené s nájmom, vrátane nákladov na dodávku energií do Budovy vrátane Predmetu nájmu, iných ako osobitné energie. Základom pre výpočet pomernej časti spoločných prevádzkových nákladov hradenej Nájomcom je celková suma spoločných prevádzkových nákladov Budovy určená Prenajímateľom na úhradu nájomcami nebytových priestorov (pre vylúčenie pochybností do spoločných prevádzkových nákladov sa nezapočítavajú náklady na energie, ktorých spotreba je jednotlivým nájomcom meraná samostatnými meračmi). Podiel Nájomcu na spoločných prevádzkových nákladoch Budovy určených na úhradu nájomcami nebytových priestorov sa vypočíta ako pomer plochy Predmetu nájmu voči celkovej ploche prenajatých nebytových priestorov.
4. Spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie budú hradené prostredníctvom mesačných platieb. Platby za spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie bola súhrnne stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 1.650,45 EUR/mesiac (slovom: tisícšesťdesiat + 45/100 EUR za jeden mesiac) Predmetu nájmu čo predstavuje platby za:
 - Zálohová platba za plyn vo výške..... 124,00 €/mes.
 - Zálohová platba za vodné, stočné a zrážkovú vodu vo výške..... 35,00 €/mes.
 - Zálohová platba za elektrickú energiu meranú meračmi v kanceláriách vo výške ...195,00 €/mes.
 - Zálohová platba za elektrickú energiu spoločných priestorov vo výške238,00 €/mes.
 - Zálohová platba za upratovanie vo výške 201,00 €/mes.
 - Zálohová platba za TKO vo výške 46,00 €/mes.
 - Zálohová platba za ostatné služby vo výške811,45 €/mes.

5. Prenajímateľ bude k platbe účtovať DPH v zmysle príslušných právnych predpisov. Prenajímateľ uskutoční zúčtovanie uhradených platieb a podielu Nájomcu na skutočných spoločných prevádzkových nákladoch podľa princípu uvedeného v bode 3 tohto článku, ako aj zúčtovanie uhradených platieb a skutočnej spotreby osobitných energií minimálne raz ročne do 15.03. nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok vykázaný v zúčtovaní, vrátane príslušnej DPH, do 20 kalendárnych dní od doručenia zúčtovania. Preplatok bude Nájomcovi vyplatený na účet uvedený v záhlaví do 20 dní odo dňa vykázania zúčtovania
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných platieb na spoločné prevádzkové náklady Budovy a osobitné energie v prípade zmeny cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek spoločných prevádzkových nákladov ako aj jednostranne upraviť termín predloženia ročného zúčtovania uhradených platieb. Prenajímateľ upovedomí Nájomcu o zmene výšky platieb hneď ako dôjde k zmene a to formou písomného upozornenia zaslané na kontaktnú adresu uvedenú v záhlaví.
7. Spoločné prevádzkové náklady ani osobitné energie nezahŕňajú tzv. vlastné prevádzkové náklady, ktoré je Nájomca povinný hradiť samostatne na základe osobitných zmlúv uzatvorených medzi Nájomcom a dodávateľmi príslušných služieb. Vlastné prevádzkové náklady zahŕňajú najmä úhradu nákladov na telefónne a internetové služby, vrátane ich zariadenia, upratovanie Predmetu nájmu, a pod.
8. Základné nájomné a platbu na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie sa Nájomca zaväzuje platiť mesačne prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, vždy so splatnosťou do 15-teho dňa príslušného mesiaca. Lehota splatnosti sa považuje za zachovanú, ak sú základné nájomné a platba najneskôr v posledný deň lehoty pripísané na účet Prenajímateľa.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek po zistení miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR jednostranne zvýšiť základné nájomné a platbu na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie o sumu rovnajúcu sa výške zistenej inflácie a Nájomca sa zaväzuje takto zvýšené základné nájomné a platbu platiť.
10. Nájomca má právo na pomernú zľavu zo základného nájomného, pokiaľ pre vady Predmetu nájmu, ktoré nespôsobil, prípadne ak sa z dôvodov na strane Prenajímateľa vykonávajú stavebné opravy alebo úpravy trvajúce viac ako dva pracovné dni, pre ktoré nemohol Predmet nájmu vôbec užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiaru, záplav, iných živelných pohrôm) alebo zásahu štátnych alebo verejných úradov. Nájomca nemá v uvedených prípadoch nárok na náhradu ušlého zisku. Nárok na zľavu zo základného nájomného musí Nájomca uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu; nárok zanikne, ak nebol uplatnený do jedného mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
11. Nájomca nie je oprávnený sa domáhať zľavy na základnom nájom, spoločných prevádzkových nákladoch ani osobitných energiách v prípadoch krátkodobého výpadku (do 24 hodín) dodávky elektrickej energie, tepelnej energie, vody, vzduchotechniky, telefónneho spojenia, odvozu odpadu alebo funkčnosti kanalizácie alebo výťahov.
12. Ak je Nájomca v omeškaní s platením základného nájomného, jeho časti alebo platby na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie alebo inými peňažnými záväzkami voči Prenajímateľovi, Prenajímateľ je oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy.
13. Ak sa základné nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane (okrem dane z príjmov) alebo poplatku v dôsledku zmeny príslušných právnych predpisov alebo prijatia nových právnych predpisov, túto daň alebo poplatok je povinný platiť Nájomca.

Článok V.

Stavebné úpravy Predmetu nájmu

1. Od uzatvorenia tejto zmluvy až do odovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľ podľa svojich možností v rozumnej miere umožní Nájomcovi po predchádzajúcej dohode vstup do Predmetu nájmu za účelom prípravy na úpravu Predmetu nájmu.
2. Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré súvisia s vonkajším vzhľadom Budovy alebo Predmetu nájmu (umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, nápisov a iných vecí Nájomcu vo výklade, na stenách a fasáde) vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby výklady

Predmetu nájmu boli estetické a nespôsobovali ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru Budovy.

3. Nájomca nie je oprávnený robiť zásahy do zariadení zabudovaných Prenajímateľom do Budovy ani do konštrukcií a dispozícií Budovy (stien, priečok, okien a pod.). Nájomca nie je oprávnený zaťažovať podlahu viac ako 400 kg/m².
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ v Predmete nájmu na vlastné náklady inštaluje umývadlá, doplní chýbajúce horizontálne žalúzie a to najneskôr 14 dní od podpísania zmluvy oboma zmluvnými stranami.
5. Všetky ostatné stavebné úpravy v/na Predmete nájmu vykoná Nájomca výlučne na svoje náklady, pričom nemá nárok na ich úhradu od Prenajímateľa, a to ani v prípade, ak Prenajímateľ na ich vykonanie súhlas udelil. Nájomca nie je oprávnený po skončení nájmu požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, ak sa s Prenajímateľom nedohodnú písomne inak.

Článok VI.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť:
 - a) riadne a nerušené užívanie Predmetu nájmu Nájomcom,
2. Prenajímateľ je ďalej oprávnený podľa vlastného uváženia
 - a) poskytovať dodatočné služby zákazníkom nachádzajúcim sa v Budove,
 - b) uskutočňovať v spoločných priestoroch Budovy kultúrne a spoločenské podujatia,
 - c) propagovať Budovu ako obchodné centrum,
 - d) osadiť informačné zariadenia,
 - e) vydávať záväzné pokyny pre všetkých nájomcov Budovy týkajúce sa podmienok užívania nimi prenajatých priestorov a spoločných priestorov (Prevádzkový poriadok).
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody alebo prekážky. Vykonanie odbornej prehliadky Prenajímateľ obvykle oznámi Nájomcovi najmenej deň vopred. V prípade hroziaceho nebezpečenstva alebo škody je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom jeho odvrátenia aj bez predchádzajúceho informovania Nájomcu; po takomto vstupe však musí o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Nájomcu.
4. Prenajímateľ technicky umožnil zavedenie pripojenia jednej priamej telefónnej linky do Predmetu nájmu.
5. V prípade, že Nájomca od odovzdania Predmetu nájmu (čl. III. bod 2) s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu Predmetu nájmu, Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca do skončenia nájmu uplatňoval príslušné účtovné a daňové odpisy vo svojom účtovníctve.
6. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škodu spôsobenú Nájomcovi tretími osobami (krádežou, vlámaním, a pod.). Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu a vecí v ňom odložených alebo uskladnených pred poškodením, odcudzením, vlámaním a/alebo krádežou.
7. Nájomca berie na vedomie, že ak táto zmluva vyžaduje súhlas Prenajímateľa k akémukoľvek úkonu alebo kroku Nájomcu, Prenajímateľ nie je povinný požadovaný súhlas udeliť.

Článok VII.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutými v tejto zmluve. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi a rozhodnutiami príslušných orgánov. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu tak, aby nevznikla škoda na Predmete nájmu, Budove, veciach alebo zdraví tretích osôb. Nájomca nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie.

2. Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Prenajímateľ nie je povinný udeliť Nájomcovi súhlas na zmenu účelu nájmu.
3. Nájomca je povinný konať tak, aby neobmedzoval, neohrozoval alebo nestiažoval výkon nájomných práv ostatných nájomcov v Budove a neobťažoval ich najmä hlukom, výparmi, zápachmi, prachom, vibráciami, odpadmi alebo tienением. Nájomca je povinný konať tak, aby neohrozoval dobré mravy, poriadok a čistotu v Budove.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať Predmet nájmu v dobrom stave, opravený, obnovený, čistý, s dobrým vonkajším vzhľadom a čistými vonkajšími a vnútornými sklami.
5. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu a v Budove len stroje, prístroje a zariadenia, ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov, ak sa uvedené vo vzťahu ku konkrétnemu stroju, prístroju a zariadeniu vyžaduje. Nájomca je povinný sa o Zariadenie riadne starať, udržiavať ho a na vlastné náklady zabezpečiť ich opravu v prípade poruchy.
6. Nájomca je povinný kedykoľvek umožniť Prenajímateľovi a ním určeným osobám prístup do Predmetu nájmu za účelom vykonania opráv a údržby, na ktoré je Prenajímateľ povinný, a strpieť v tejto súvislosti primerané obmedzenia.
7. Prenajímateľ je oprávnený vydávať pokyny a nariadenia týkajúce sa užívania Budovy a podrobností pri výkone práv a povinností nájomcov pri užívaní Budovy (Prevádzkový poriadok). Prevádzkový poriadok je v prípade jeho vydania Prenajímateľom pre Nájomcu záväzný a Nájomca sa zaväzuje ho plne rešpektovať. Prenajímateľ oznámi Nájomcovi vydanie a akékoľvek zmeny Prevádzkového poriadku bez zbytočného odkladu.
8. Nájomca berie na vedomie, že sa kedykoľvek v budúcnosti môžu uskutočniť na Budove alebo jej okolí stavebné práce, ktoré môžu spôsobiť dočasné obmedzenie Nájomcu alebo jeho zákazníkov pri užívaní Budovy. Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený žiadať zľavu na základnom nájomnom z titulu uskutočňovania stavebných prác alebo dokončovacích prác.
9. Nájomca je zodpovedný za všetky škody spôsobené na Predmete nájmu, na Budove, na parkovacích plochách, ako i na majetku a zdraví tretích osôb, ktoré spôsobí sám alebo spôsobia jeho zamestnanci alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú na daných miestach v súvislosti s plnením úloh Nájomcu alebo s jeho vedomím. Všetky škody Nájomca odstráni na vlastné náklady. V prípade, ak tak Nájomca neurobí bez zbytočného odkladu, je Prenajímateľ oprávnený dať odstrániť škody na náklady Nájomcu.
10. Nájomca je povinný vykonať akékoľvek stavebné úpravy len v súlade s príslušnými právnymi predpismi a za podmienky, že dodrží všetky povinnosti uložené príslušnými právnymi predpismi a príslušnými orgánmi. Prenajímateľ nezodpovedá za porušenie všeobecne záväzných predpisov a rozhodnutí príslušných orgánov Nájomcom. Ak v súvislosti so stavebnými úpravami vykonávanými Nájomcom bude Prenajímateľovi udelená príslušnými orgánmi akékoľvek sankcia alebo Prenajímateľ utrpí škodu, Nájomca je povinný okamžite Prenajímateľa za uloženie sankcie alebo spôsobenú škodu odškodniť.
11. Nájomca nemôže bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a/alebo do faktického užívania (bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania) ďalším fyzickým osobám, právnickým osobám, združeniam alebo spolkom.
12. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady v Predmete nájmu plniť všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany (najmä plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi) ako aj povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Za dodržiavanie týchto predpisov v plnom rozsahu zodpovedá Nájomca.
13. Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu zodpovedá za dodržiavanie primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj za vykonanie opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.

14. Nájomca odškodní Prenajímateľa za škodu, ktorá mu vznikla v súvislosti s poskytnutím náhrady škody alebo zadosťučinenia tretím osobám, ak týmto osobám vznikla škoda v dôsledku porušenia povinností Nájomcom.
15. Nájomca je povinný dodržiavať všetky príslušné právne predpisy vzťahujúce sa na činnosť prevádzkovanú v Predmete nájmu.
16. Nájomca nemá právo uplatňovať (ani započítavať) svoje nároky proti nárokom Prenajímateľa na peňažné plnenia vzniknuté podľa tejto zmluvy, ani zadržiavať základné nájomné, platbu na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie alebo ich časť z titulu akýchkoľvek nárokov, pokiaľ jeho nároky nie sú potvrdené vykonateľným rozhodnutím súdu.
17. Nájomca je povinný riadne prevádzkovať svoju podnikateľskú činnosť v Predmete nájmu, a to v čase stanovenom Prevádzkovým poriadkom. (Príloha č. 2)
18. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby povinnosti uložené Nájomcovi touto zmluvou a Prevádzkovým poriadkom dodržiavali aj jeho zamestnanci a iné osoby spolupracujúce s Nájomcom pri výkone jeho činnosti.

Článok VIII. Opravy a údržba

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať Budovu v stave spôsobilom na užívanie. V rámci tohto je Prenajímateľ povinný udržiavať a opravovať:
 - a) zabudované zariadenia (rozvody tepla, vody a električky, výťahy) s výnimkou zariadení obstaraných a/alebo inštalovaných Nájomcom,
 - b) konštrukčné prvky Budovy (steny – s výnimkou opráv alebo úprav vyvolaných činnosťou Nájomcu, podlahy – s výnimkou podláh v Predmete nájmu, strechu).
2. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať opravy a údržbu ako aj prevádzku Budovy prostredníctvom tretích osôb podľa vlastného výberu.
3. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v stave spôsobilom na riadne prevádzkovanie podnikateľskej činnosti v súlade s účelom nájmu, ako aj udržiavať čistotu v Predmete nájmu.
4. Nájomca je povinný vykonávať všetky udržiavacie práce a opravy na Predmete nájmu, najmä maľovať Predmet nájmu, uskutočniť opravy prenajatých zariadení a uskutočniť akékoľvek ďalšie opravy Predmetu nájmu, s výnimkou opráv trhlín na stenách, v podlahe, na stropoch a prasknutých okien, pokiaľ tieto trhliny a praskliny vznikli v dôsledku rekonštrukčných prác alebo statiky Budovy. Nájomca je povinný vykonať údržbu a všetky opravy, na ktorých vykonanie je povinný, bez zbytočného odkladu a s odbornou starostlivosťou prostredníctvom odborného dodávateľa tak, aby v čo najmenšej miere obmedzovali ostatných užívateľov Budovy hlukom, prachom a inými nepriaznivými vplyvmi. O vykonaní opráv a údržby, ich rozsahu, času a spôsobe vykonania je Nájomca povinný vopred informovať Prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škody vyplývajúce z nesplnenia tejto povinnosti a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil Prenajímateľovi. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená Nájomcom, Prenajímateľ ich vykoná na náklady Nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje kedykoľvek poskytovať Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a stavebných úprav na Budove a Predmete nájmu, umožniť vstup Prenajímateľovi a ním povereným osobám do Predmetu nájmu a znášať obmedzenia vo využívaní Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti.
7. V prípade, ak Nájomca ani po výzve Prenajímateľa nevykoná opravu alebo údržbu, na ktorej vykonanie je povinný, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť bez predchádzajúceho upozornenia do Predmetu nájmu a vykonať opravu alebo údržbu sám na náklady Nájomcu.

Článok IX. Propagácia

1. Nájomca je oprávnený umiestniť svoje logo, obchodné meno alebo iné označenia prevádzkarne zriadenej v Predmete nájmu na vonkajšie steny Predmetu nájmu, pričom umiestnenie, povaha, veľkosť a vyhotovenie takýchto označení musia byť vopred písomne schválené Prenajímateľom.
2. Prenajímateľ podľa svojho rozhodnutia vytvorí na fasáde alebo streche Budovy priestor, na ktorom nájomcovia Budovy budú oprávnení propagovať svoju prevádzkareň zriadenú v Budove uvedením obchodného mena alebo iného vhodného označenia. Po vytvorení tohto priestoru je Nájomca oprávnený požiadať Prenajímateľa o poskytnutie priestoru na propagáciu; Poskytnutie takéhoto priestoru nie je nárokovateľné. O povahe, veľkosti, umiestnení a vyhotovení označení na fasáde a streche Budovy je oprávnený rozhodovať Prenajímateľ. Nájomca je povinný v plnej výške uhradiť náklady na realizáciu propagácie podľa tohto bodu. Nájomca je povinný uhradiť nájomné za miesto na propagáciu na fasáde alebo streche Budovy vo výške 166,- EUR/rok.
3. Nájomca je oprávnený propagovať svoju prevádzkareň v Budove iba spôsobom, ktorý je v súlade s dobrými mravmi a nepoškodzuje dobré meno ani povesť Prenajímateľa ani Budovy.

Článok X. Sankcie, zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu v prípade nasledovných porušení zmluvy:
 - a) omeškanie s úhradou základného nájomného, jeho časti, platieb za spoločné prevádzkové náklady, osobitné energie - zmluvná pokuta vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s príslušnou platbou;
 - b) nesplnenie povinností podľa článku VII. bod 3 v lehote 3 dní po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa – zmluvná pokuta vo výške 166,- EUR za každé porušenie,
 - c) nesplnenie povinností podľa článku VII. bod 4 v lehote 3 dní po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa – zmluvná pokuta vo výške 166,- EUR za každé porušenie.
2. Uhradenie zmluvnej pokuty Nájomcom nemá vplyv na povinnosť Nájomcu nahradiť spôsobenú škodu alebo náklady vynaložené Prenajímateľom v súvislosti s porušením povinnosti Nájomcom v plnej výške.

Článok XI. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - b) uplynutím doby nájmu.
2. Nájomca nie je oprávnený vypovedať zmluvu v prípade zmeny vlastníctva Budovy.
3. V deň skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu vypratý, bez akýchkoľvek vecí či vstavaných predmetov patriacich Nájomcovi, vyčistený, nachádzajúcom sa v takom stave, v akom mu ho Prenajímateľ pri začatí nájmu odovzdal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s Prenajímateľom písomne nedohodne inak. Ak Nájomca poruší túto povinnosť, Prenajímateľ je oprávnený na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu uviesť Predmet nájmu do stavu, v akom bol Nájomcovi pri začatí nájmu odovzdaný. Ak tak Prenajímateľ neučiní, na základe dohody zmluvných strán platí, že všetky hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) patriace Nájomcovi a nachádzajúce sa deň po skončení nájmu v Predmete nájmu sa stali zaplatením sumy 33,- EUR (slovom: tridsaťtri + 00/100 EUR) na účet Nájomcu kúpou majetkom Prenajímateľa a zároveň sa týmto považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu.
4. V termíne podľa článku IV. bod 5 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi záverečné vyúčtovanie spoločných prevádzkových nákladov. Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi prípadný preplatok na spoločných prevádzkových nákladoch do 20 dní od doručenia záverečného vyúčtovania Nájomcovi, v rovnakej lehote je Nájomca povinný uhradiť prípadný nedoplatok vyčíslený v záverečnom vyúčtovaní.

Článok XII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím tejto zmluvy.
3. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu obchodného mena, sídla, štatutárnych zástupcov, prokuristov a kontaktných údajov.
4. Akákoľvek písomnosť sa považuje za doručenie druhej zmluvnej strane:
 - a) piaty pracovný deň nasledujúci po jej odoslaní doporučenou zásielkou, ak bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo inú adresu sídla zmluvnej strany oznámenú písomne podľa predchádzajúceho bodu,
 - b) dňom odoslania faxu, ak bola odoslaná na číslo, ktoré bolo druhej zmluvnej strane oznámené ako faxové číslo pre účely komunikácie a fax odosielateľa potvrdil jej úspešné odoslanie,
 - c) dňom odovzdania, ak bola odovzdaná osobne štatutárnemu orgánu alebo inej osobe oprávnenej preberať písomnosti v mene druhej zmluvnej strany.
5. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia Zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskym zákonníkom a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené inak.
6. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov k nej s výnimkou zmien podľa článku IV. bod 6 a bod 9; faxové správy ani e-maily sa pre účely tohto bodu nepovažujú za písomnú formu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory a konflikty budú riešiť prednostne cestou vzájomnej dohody.
8. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, vyhlasujú, že zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom po dva exempláre obdrží každá zo zmluvných strán.

V Komárne dňa 09. 05. 2018

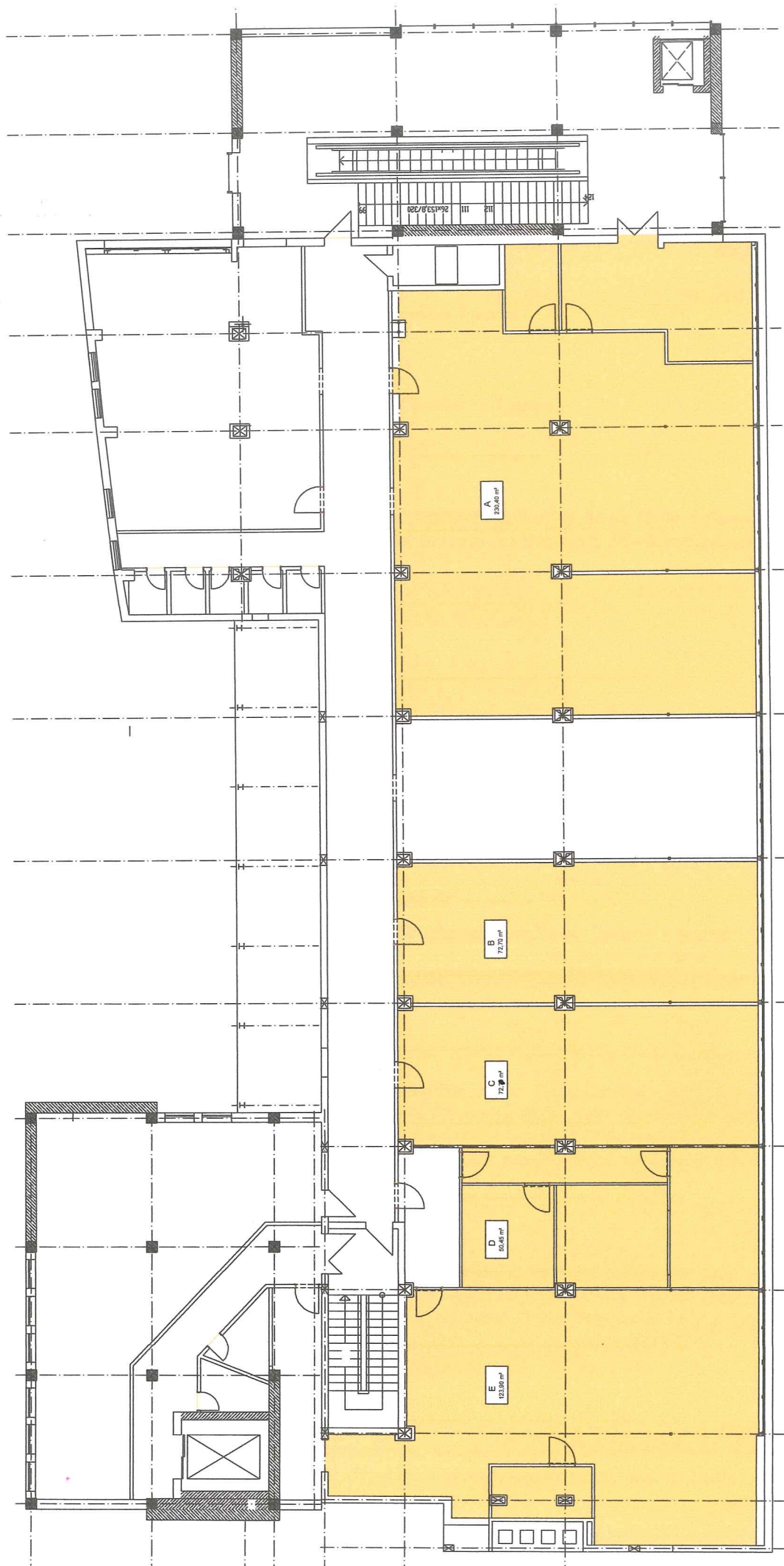
.....
Wilhelm Josef Bernhard Ostermann
konateľ
RIMO, s.r.o

V Bratislave dňa 09. 05. 2018

.....
pplk. Ing. Róbert Pinter
generálny riaditeľ
sekcie hnuteľného a nehnuteľného majetku
Ministerstva vnútra SR

Prílohy:

- Príloha č.1 - Znáoznenie Predmetu nájmu
Príloha č.2 - Prevádzkový poriadok



PREVÁDZKOVÝ PORIADOK č. 5



Pravidlá a predpisy obsiahnuté v tomto dokumente (ďalej len „Prevádzkový poriadok“) sú v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“) pre Nájomcu záväzné a Nájomca sa zaväzuje ich plne rešpektovať.

Výrazy začínajúce sa veľkými písmenami, ktoré sú použité v tomto Prevádzkovom poriadku, pokiaľ nie sú definované v tomto Prevádzkovom poriadku, majú rovnaký význam ako v Zmluve.

Spoločné priestory

Nájomca má právo užívať Spoločné priestory tak, ako je uvedené v Zmluve.

Minimálny rozsah otváracích hodín a dní

Budova, vrátane Predmetu nájmu, bude otvorená v **Pondelok až Piatok od 09:00 do 18:00**, v **Sobotu od 9:00 do 14:00** (ďalej len „Otváracie hodiny“), počas decembra bude otvorená aj cez Bronzovú, Striebornú a Zlatú nedeľu. od 9:00 do 14:00.

Počas štátnych sviatkov bude Budova zatvorená.

Otváracie hodiny sú pre každého Nájomcu záväzné. Ich nedodržanie – zatvorenie prevádzky počas Otváracích hodín bude sankcionované zmluvnou pokutou vo výške 166,- EUR za každý prípad.

V prípade vyššej moci, môže Prenajímateľ dočasne zmeniť otváracie a zatváracie hodiny Budovy. Prenajímateľ je oprávnený v závislosti od prevádzkových či obchodných podmienok Budovy zmeniť všeobecné otváracie a zatváracie hodiny Budovy a Nájomca je povinný takúto zmenu rešpektovať.

Inventúry

Jedenkrát ročne stanoví Prenajímateľ termín pre ročné inventúry /začiatok januára/ nájomcov. Akékoľvek ďalšie inventúry, ktoré vyžadujú obmedzenie prevádzkovej doby zo strany Nájomcu, je možné vykonávať len v odôvodnených prípadoch a po písomnom súhlase Prenajímateľa. Prenajímateľ má právo neudeliť súhlas na vykonanie inventúr.

Vchod do Predmetu nájmu

Nájomca odovzdá 1 ks kľúča od Predmetu nájmu v zalepenej obálke Bezpečnostnej službe. Táto bude k dispozícii Bezpečnostnej službe pre prípad akéhokoľvek ohrozenia Predmetu nájmu alebo Budovy. Prípadne, použitie kľúča Bezpečnostná služba neodkladne ohlásí Prenajímateľovi /kontaktnéj osobe/ a zdokumentuje použitie kľúča. V prípade neodovzdania kľúča, môže Bezpečnostná služba v odôvodnených nevyhnutných prípadoch otvoriť Predmet nájmu násilím.

Zásobovanie a dodávky

Dodávatelia budú do Budovy vstupovať vchodom z dvora, určeným Prenajímateľom pre tieto účely. Zásobovacie vozidlá sa budú pohybovať len po prístupových cestách určených Prenajímateľom pre tieto účely. Prevoz či prenos tovaru na ploche Spoločných priestorov možno uskutočniť len mimo Otváracích hodín, kedy je Budova otvorená pre verejnosť.

Dodacie hodiny

Dodávka a preprava tovaru priestormi Budovy prístupnými verejnosti alebo z hlavného vchodu budú dokončené pred otvorením Budovy. Dodávka a preprava tovaru z dvora Budovy nie je v priebehu Otváracích hodín nijako obmedzená

predpokladu, že to nenarušuje prevádzku Budovy, a trasa nekrižuje priestor prístupný verejnosti, s výnimkou zasobovacích chodieb.

Spôsob používania chodieb, plôch určených na nakladanie a vykladanie

Preprava tovaru priestormi Budovy prístupnými verejnosti môže začať len po zatvorení Budovy a bude dokončená pred jej otvorením. Nájomca je povinný zabezpečiť dostatočný počet personálu pre rýchle vyloženie a naloženie tovaru tak, aby neobmedzoval v tejto činnosti iných Nájomcov. Nájomca vyprace a uprace z priestorov určených na nakladanie všetok odpad a obaly najrýchlejšie ako to bude možné, no najneskôr pred otvorením Budovy pre verejnosť. Spoločné priestory musia byť plne prístupné po celú dobu. Akékoľvek skladovanie tovaru mimo Predmetu nájmu sa zakazuje. Akýkoľvek tovar alebo zariadenie, ktoré bude v Spoločných priestoroch prekážať alebo bude uložené v rozpore s ustanoveniami tohto Prevádzkového poriadku, môže byť odstránené a uložené podľa pokynu Prenajímateľa na náklady strany porušujúcej tieto ustanovenia. Nájomcovia sú povinní používať manipulačné prostriedky nepoškodzujúce povrchy podláh.

Miesto pre nakladanie a vykladanie tovaru

Miesto na nakladanie a vykladanie tovaru je pri zadnom východe, ktoré je označené ako nakladacia rampa.

Odpad

Skladovanie odpadu predstavujúce akékoľvek nebezpečenstvo alebo hrozbu je zakázané. Každý Nájomca bude mať vlastný systém jeho odstraňovania a je povinný odnášať všetok odpad každý deň, najneskôr pred otvorením Budovy pre verejnosť a večer najskôr po zatvorení Budovy.

Parkovanie motorových vozidiel Nájomcu a jeho zamestnancov

Nájomca a jeho zamestnanci budú parkovať svoje motorové vozidlá len na miestach určených Prenajímateľom. V prípade porušenia tohto ustanovenia môže Prenajímateľ alebo akákoľvek iná splnomocnená osoba podniknúť kroky na odstránenie motorového vozidla z nepovoleného miesta. Únikové cesty musia byť vždy priechodné a parkovanie na týchto cestách je prísne zakázané.

Toalety

Nájomca a jeho zamestnanci budú používať toalety určené pre personál.

Bezpečnosť – ochrana zdravia

Nájomca je povinný v dodržiavať v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, platné právne predpisy a normy Slovenskej republiky. Svojim konaním nesmie ohroziť svoje zdravie, ani zdravie akýchkoľvek osôb prítomných v Budove a zdržiavajúcich sa na pozemkoch Prenajímateľa. V Budove platí zákaz fajčenia a manipulácie s otvoreným ohňom.

Hmyz a hlodavci

Nájomca vykoná všetky nevyhnutné opatrenia na udržanie Prenajatých priestorov bez hmyzu alebo hlodavcov a bude dodržiavať všetky pokyny dané v tomto ohľade Prenajímateľom. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať vyhlásenie celomestskej deratizácie vrátane časového harmonogramu.

Upratovanie

Predmet nájmu je Nájomca povinný udržiavať v čistom stave.

Klimatizácia

Prílohou tohto Prevádzkového poriadku je aj návod na používanie klimatizačného zariadenia.

Užívanie Spoločných priestorov

Nájomca nie je oprávnený používať ktorúkoľvek časť Spoločných priestorov na prevádzkovanie svojej činnosti. Predovšetkým mimo Predmetu nájmu nesmie bez povolenia Prenajímateľa vystavovať žiaden tovar alebo výrobky.

Bezpečnostná služba

Bezpečnostnou službou sa rozumie ostraha Budovy zaistovaná prenajímateľom. Bezpečnostná služba má povinnosť kontrolovať totožnosť osôb, ktoré vstupujú alebo sa zdržujú v Budove mimo otváracie hodiny. Nájomca je povinný oznámiť bezpečnostnej službe akúkoľvek krádež, ku ktorej došlo v Budove, aby mohli byť učinené príslušné opatrenia.

Aby sa zabránilo krádežiam, Bezpečnostná služba bude zabezpečovať kontrolu vynášaného hmotného majetku /nábytok, zariadenia, zásoby vo väčšom množstve/ z Budovy. Z Budovy bude možné vyniesť tieto predmety len na základe písomného dokladu overeného Prenajímateľom. Táto kontrola sa nevzťahuje na tovar zakúpený zákazníkmi.

Požiarna ochrana

Nájomca je povinný oboznámiť svojich zamestnancov s pravidlami požiarnej ochrany v zmysle právnych predpisov platných v Slovenskej republike a tiež platnými v Budove.

Evakuácia

Nájomca je povinný oboznámiť svojich zamestnancov s evakuačným plánom Budovy.

Účasť nájomcu na školeniach

Nájomca je povinný zaistiť účasť zodpovednej osoby na prípadných školeniach súvisiacich s prevádzkou Budovy organizovaných Prenajímateľom.

Použitie Prevádzkového poriadku

Tento Prevádzkový poriadok dopĺňa ustanovenia Zmluvy a žiadnym spôsobom neobmedzuje, nemení a ani neruší požiadavky vzťahujúce sa na Nájomcu a povinnosti a záväzky Nájomcu stanovené v Zmluve. Aby sa predišlo akýmkoľvek pochybnostiam, ustanoveniami tohto Prevádzkového poriadku nie sú dotknuté príslušné ustanovenia Zmluvy.

Tento Prevádzkový poriadok je platný od 17.12.2010 a nahrádza všetky predošlé, vydané pred 17.12.2010..

V Komárne dňa 17.12.2010