

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Č. SAŽP SPO/2022/136

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej ako „Zmluva“), medzi:

Prenajímateľom: **SYNKLAD GROUP, s.r.o.**
so sídlom: Diakovská cesta 6248/15, 927 01 Šaľa, Slovenská republika
IČO: 36 780 201
DIČ: 2022379997
IČ DPH: SK2022379997
zápis: Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka .č. 20102/T
konajúci prostr.: Ing. Viktor Vincze, konateľ
kontaktná osoba: Jana Straňáková
telefonický kontakt:
e-mailová adresa:
bankové spojenie:
číslo účtu (IBAN):

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **Slovenská agentúra životného prostredia**
so sídlom: Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica, Slovenská republika
IČO: 00 626 031
DIČ: 2021125821
IČ DPH: SK2021125821
zriadenie: príspevková organizácia zriadená MŽP SR
konajúci prostr.: Mgr. Michal Maco, generálny riaditeľ
kontaktná osoba: Ing. Dana Chlpošová, PhD., riaditeľka RK Nitra
telefonický kontakt:
e-mailová adresa:
e-mailová adresa fakt.: efaktury@sazp.sk
bankové spojenie:
číslo účtu (IBAN):

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivo tiež ako „Zmluvná strana“)

za nasledovných podmienok;

Čl. I.

Predmet Zmluvy, predmet nájmu a účel nájmu

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1-ina k celku) nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nitra, obec Nitra, okres Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 4184 vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, a to:

- pozemku parcely registra „C“ s parcelným číslom 1313 o výmere 1086 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku parcely registra „C“ s parcelným číslom 1314 o výmere 714 m², druh pozemku – ostatná plocha,
- stavby so súpisným číslom 1296, druh stavby – iná budova, popis stavby – budova, postavená na pozemku s parcelným číslom 1313 (ďalej ako „Stavba“) (ďalej spolu ako „Nehnutelnosti“).

1.2 Na 3. nadzemnom podlaží Stavby na adrese: Farská 7, Nitra je situovaný nebytový priestor „administratíva“, ktorá pozostáva z nasledovných častí:

- priestory „A“ (zvýraznené – modrá farba) o výmere 231,90 m²,

- b) hygienické priestory „A“ o výmere 16,10 m²,
- c) priestory „B“ (zvýraznené – oranžová farba) o výmere 187,47 m²,
- d) hygienické priestory „B“ o výmere 12,40 m²,
- e) spoločné priestory (chodby, schody, výťah) o výmere spolu 27,81 m²,
- f) spoločné priestory (pavlač) o výmere 33,30 m²;

všetko v zmysle vizuálu – pôdorys 3. NP – administratíva, ktorý tvorí Prílohu č. 1 Zmluvy.

- 1.3 Prenajímateľ na základe Zmluvy prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania
 - 1.3.1 prenajímateľný priestor „B“ (ďalej ako „Kancelária“), ktorý je časťou priestorov „B“ podľa bodu 1.2 písm. c) tohto článku Zmluvy (výmera podlahovej plochy **61,30 m²**) a k nemu prislúchajúci podiel na príslušenstve,
 - 1.3.2 Spoločné priestory podľa bodu 1.2 písm. e),
 - 1.3.3 Spoločné priestory podľa bodu 1.2 písm. f),
 - 1.3.4 Spoločne zdieľaný prenajímateľný priestor „B“ - hygienické priestory /**12,40 m²**/ podľa bodu 1.2 písm. d) tohto článku Zmluvy; a
 - 1.3.5 Spoločne zdieľaný prenajímateľný priestor „B“ - recepcia /**24,57 m²**/ a kuchynka /**7,30 m²**/, ktoré sú súčasťou priestorov „B“ podľa bodu 1.2 písm. c) tohto článku Zmluvy (priestory podľa bodov 1.3.2 až 1.3.5 tohto článku Zmluvy ďalej ako „**Spoločné priestory**“).
- 1.4 Prenajímateľ na základe Zmluvy zároveň prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania **parkovacie státie v počte: 2**, t. j. **č. 32 a 33**, nachádzajúce sa na príslušnom pozemku Stavby, ktoré sú vizuálne znázornené v Prílohe č. 2 Zmluvy (ďalej ako „**Parkovacie státie**“).
- 1.5 Kancelária, Spoločné priestory a Parkovacie státie ďalej spolu ako „**Predmet nájmu**“. Nájomca berie na vedomie, že Spoločné priestory sú zdieľanými priestormi s inými nájomcami, s čím zároveň súhlasí (t. j. tieto priestory budú užívané tiež zo strany tretej osoby na podklade osobitnej dohody uzatvorenej medzi Prenajímateľom a treťou osobou).
- 1.6 Vstup do Kancelárie a Spoločných priestorov je umožnený a zabezpečený cez hlavný vchod do budovy (vstupné elektronické čipové dvere), výťahom (3NP) a cez vonkajšiu časť pavlače ku vstupným dverám na recepciu.
- 1.7 Nájomca berie na vedomie, že vo zvyšnej časti budú priestory Stavby využívané za účelom prevádzky podniku iného subjektu (alebo viacerých subjektov), resp. Prenajímateľa, a to vrátane prechodu a prejazdu cez príslušné pozemky, spoločné priestory a podobne. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu na účel výkonu a prevádzkovania administratívnej činnosti Nájomcu, pre účely ktorej bol tento zriadený v súlade so Zriaďovacou listinou a Štatútom Slovenskej agentúry životného prostredia, ktoré tvoria Prílohu č. 4 Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a uhrádzať Prenajímateľovi dohodnuté nájomné za užívanie Predmetu nájmu a náklady na služby spojené s nájmom vo výške a spôsobom, ktorý je uvedený v článku II. Zmluvy.
- 1.8 V Predmete nájmu je zakázané chovať domáce zvieratá a je v ňom zakázané fajčiť. Pri podpise Zmluvy bude spísaný Odovzdávajúci a preberací protokol, obsahujúci stav Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania do užívania Nájomcovi, vr. stavu určených meradiel energií (ak je to účelné a technicky možné, v opačnom prípade sa bude vychádzať z pomeru podľa výmery podlahovej plochy). Tento Odovzdávajúci a preberací protokol bude v dvoch vyhotoveniach podpísaný oboma Zmluvnými stranami, inak Zmluva automaticky zaniká. Preberací protokol sa podpisom stáva súčasťou Zmluvy ako jej Príloha č. 3.
- 1.9 Pre vylúčenie pochybností, Nájomca nie je oprávnený vyhotovovať kópie prístupových kľúčov alebo iných prostriedkov zabezpečujúcich prístup do Predmetu nájmu bez súhlasu Prenajímateľa a bez uvedenia počtu kópií a menného zoznamu osôb, ktorým budú kópie zverené.
- 1.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že im v čase uzatvorenia Zmluvy nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by bránili alebo vylučovali jej uzatvorenie alebo by boli vážnou prekážkou plnenia ich zmluvných povinností podľa Zmluvy.

Čl. II.

Nájomné a spôsob úhrady

2.1 Zmluvné strany sa dohodli na odplate, ktorá pozostáva z nasledovných zložiek:

- a) prvú zložku tvorí mesačné nájomné za priestory Kancelárie stanovené na sumu vo výške 858,20 EUR bez DPH (ďalej ako „**Nájomné 1**“), čo predstavuje jednotkovú cenu 14,00 EUR / m². V súlade s ust. § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty sa v tomto prípade DPH neuplatňuje,
- b) druhú zložku tvorí mesačné nájomné za Spoločne zdieľané priestory (bod 1.3 tejto Zmluvy) stanovené na sumu vo výške 309,96 EUR bez DPH (ďalej ako „**Nájomné 2**“) ako jednej polovice nájomného za Spoločne zdieľané priestory, čo predstavuje (po zaokrúhlení) jednotkovú cenu 14,00 EUR/m² *0,5 (pozn. Nájomca sa na podklade vzájomnej dohody zaväzuje znášať náklady za Spoločne zdieľané priestory v rozsahu jednej polovice celkových nákladov, a to aj v časti energií a správy). V súlade s ust. § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty sa v tomto prípade DPH neuplatňuje,
- c) tretiu zložku tvorí zálohová paušálna mesačná suma na náklady za služby spojené s nájmom Kancelárie (elektrická energia, teplá a studená úžitková voda + vodné/stočné, plyn, avšak nie odpady) stanovené na sumu vo výške 153,25 EUR / mesiac bez DPH (ďalej ako „**Zálohové platby 1.1**“), čo zodpovedá jednotkovej cene 2,50 EUR bez DPH/m²/mesiac,
- d) štvrtú zložku tvorí zálohová paušálna mesačná suma na náklady za služby spojené s nájmom Spoločne zdieľaných priestorov (elektrická energia, teplá a studená úžitková voda + vodné/stočné, plyn, avšak nie odpady) stanovené na sumu vo výške 55,35 EUR / mesiac bez DPH (ďalej ako „**Zálohové platby 2.1**“), ako jednej polovice zálohových platieb za Spoločné priestory, čo predstavuje (po zaokrúhlení) jednotkovú cenu 2,50 EUR bez DPH/m²/mesiac *0,5,
- e) piatu zložku tvorí zálohová paušálna mesačná suma za správu vo vzťahu ku Kancelárii stanovená na sumu vo výške 183,90 EUR / mesiac bez DPH (ďalej ako „**Zálohová platba 1.2**“), čo zodpovedá jednotkovej cene 3,00 EUR bez DPH/m²/mesiac,
- f) šiestu zložku tvorí zálohová paušálna mesačná suma za správu vo vzťahu k Spoločne zdieľaným priestorom stanovená na sumu vo výške 66,42 EUR / mesiac bez DPH (ďalej ako „**Zálohová platba 2.2**“) (Zálohová platba 1,1, Zálohová platba 1,2, Zálohová platba 2,1, Zálohová platba 2,2 ďalej spolu ako „**Zálohové platby**“), ako jednej polovice nákladov na správu za Spoločne zdieľané priestory, čo predstavuje (po zaokrúhlení) jednotkovú cenu 3,00 EUR bez DPH/m²/mesiac *0,5,
- g) siedmu zložku tvorí nájomné za Parkovacie státie (počet: 2) stanovená na sumu spolu vo výške 120,00 EUR / mesiac bez DPH (ďalej ako „**Nájomné 3**“) (Nájomné 1, Nájomné 2 a Nájomné 3 ďalej spolu ako „**Nájomné**“),
- h) ôsmu zložku tvorí paušálna mesačná suma za poskytovanie upratovacích služieb stanovená na sumu vo výške 150,00 EUR / mesiac bez DPH (ďalej ako „**Paušálna platba za upratovanie**“), v nasledujúcom rozsahu:

Rozsah upratovacích služieb – 1x týždenne vo vzťahu ku Kancelárii

- o vyprázdňovanie odpadkových košov,
- o vysávanie a umývanie podláh všetkých prenajímaných priestorov,
- o utieranie prachu na stoloch – okrem výpočtovej techniky, telekomunikačnej techniky, tlačiarňí a kopírovacích strojov,
- o umytie a leštenie zrkadiel,
- o umývanie drezu, pracovnej dosky kuchynskej linky, batérie, mikrovlnky,
- o umývanie umývadiel a WC mís s použitím dezinfekcie,
- o čistenie obkladačiek okolo umývadiel, vodovodných batérií,
- o utieranie prachu na voľných plochách (parapety, skrinky, atď.)

Rozsah upratovacích služieb – 1x mesačne vo vzťahu k Spoločným priestorom

- o umytie pavlačí v časti prenajatých priestorov,

Rozsah upratovacích služieb – 1x ročne vo vzťahu ku Kancelárii a k Spoločným priestorom

- o umytie okien v celej časti prenajímaných priestorov

K cene Nájomného 3, Zálohových platieb a Paušálnej platby za upratovanie bude pripočítaná aktuálna sadzba DPH za splnenia podmienok a podľa platných právnych predpisov.

- 2.2 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku Nájomného a Zálohových platieb z dôvodu zmien cien dodávaných služieb spojených s užívaním nebytového priestoru alebo štatisticky vykázananej priemernej ročnej miery inflácie v nadchádzajúcom kalendárnom roku vždy najviac o nárast týchto cien alebo inflácie. Takéto zvýšenie sa bude realizovať 1-krát ročne po jeho oznámení Štatistickým úradom SR, prvýkrát sa táto zásada uplatní v nájomnom pre obdobie od 01.02.2023. O zmene výšky Nájomného a Zálohových platieb Prenajímateľ písomne oboznámi Nájomcu, pričom Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť dodatok k tejto Zmluve upravujúci zmenu výšky Nájomného a Zálohových platieb, prípadne Paušálnej platby za upratovanie, a Nájomca sa zaväzuje novo stanovenú výšku uhrádzať, a to aj spätne ku dňu 01.02 príslušného kalendárneho roka.
- 2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné a Zálohové platby budú Nájomcom uhrádzané bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy mesačne vždy na podklade vystavenej faktúry s dobou splatnosti 30 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi, vždy v mesiaci, za ktorý sa Nájom a Zálohové platby uhrádzajú. Nájomné sa považuje za uhradené momentom pripísania finančných prostriedkov na účet Prenajímateľa. Prenajímateľ doručí vystavené faktúry Nájomcovi v elektronickej podobe na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Vystavená faktúra musí obsahovať predmet zmluvy a všetky náležitosti daňového a účtovného dokladu podľa ust. § 10 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, náležitosti daňového dokladu podľa ustanovenia § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, ak faktúry nebudú spĺňať všetky záväzné náležitosti alebo v nich budú uvedené nesprávne údaje, je Nájomca oprávnený vrátiť ich na dopracovanie, resp. opravu. Nová lehota splatnosti začína plynúť momentom doručenia opravených alebo doplnených faktúr Nájomcovi.
- 2.4 Pre vylúčenie pochybností, správa (a poplatok za správu) predstavuje a zahŕňa opravy a údržba Spoločných priestorov a zariadení, revízia vyhradených zariadení, odvoz odpadu a iné. Zabezpečenie výkonu správy je v celom rozsahu v pôsobnosti Prenajímateľa (interval, rozsah a spôsob výkonu), tak, aby boli zachované bežné štandardy. V prípade nedostatkov výkonu správy je Nájomca oprávnený namietať kvalitu služieb správy spoločných priestorov, pričom na podklade námietky Prenajímateľ preverí namietaný stav a prípadne zabezpečí nápravu v dohodnutom reakčnom čase 24 hodín (v pracovné dni) od momentu namietania. Námietky nezakladajú právo Nájomcu od Zmluvy odstúpiť.
- 2.5 Náklady za spotrebovanú elektrickú energiu, kúrenie, vodné, stočné a klimatizáciu budú vychádzať zo skutočnej spotreby vykázananej na príslušnom podružnom elektromere, vodomere, meračoch tepla, meračoch klimatizačných jednotiek, ktoré budú identifikované (najmä prostredníctvom sériového čísla) v preberacom/odovzdávacom Protokole; a budú dofakturované podľa skutočnej spotreby jednotlivých médií a zúčtovacích faktúr (pozn. Kancelária a Parkovacie státie 1:1; Spoločné priestory v rozsahu jednej polovice). Vyúčtovanie platieb za služby bude vykonané Prenajímateľom jedenkrát ročne, nevylučujúc vyúčtovanie jednotlivých druhov energií individuálne, a to na podklade doručeného vyúčtovania od príslušného dodávateľa, porovnaním výšky úhrad za služby platené Prenajímateľom príslušným dodávateľom služieb a výšky platieb za služby platené Nájomcom Prenajímateľovi za služby podľa Zmluvy počas doby trvania nájmu. Ak nie je možné určiť presnú výšku úhrad platených Prenajímateľom za služby poskytované Nájomcovi, základom na určenie úhrad bude plocha predmetu nájmu alebo počet zamestnancov Nájomcu a osôb užívajúcich Predmet nájmu.
- 2.6 Prípadný nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovania spotreby energií a služieb poukáže Nájomca Prenajímateľovi v lehote do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od Prenajímateľa formou vyúčtovacej faktúry. Prípadný preplatok bude prenesený ako preddavok do ďalšieho obdobia, najmä na krytie prípadných nedoplatkov v budúcom období. V prípade preplatku ku koncu nájmu sa tento poukáže Nájomcovi. Zároveň je Prenajímateľ oprávnený jednostranne stanoviť novú výšku platby za služby vychádzajúc z ročného zúčtovania tak, že nová mesačná výška platby za služby bude zodpovedať skutočnej spotrebe Nájomcu vychádzajúc z bezprostredne predchádzajúceho obdobia, za ktoré boli vypracované ročné zúčtovanie (ust. bodu 2.2 sa použije primerane).
- 2.7 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade, ak Nájomca bude využívať iné služby vo svojom mene a na vlastný účet, poplatky za tieto služby bude platiť priamo jednotlivým dodávateľom týchto služieb Nájomca.

- 2.8 Ak Nájomca neuhradí Nájomné v dohodnutej dobe splatnosti, Prenajímateľ je oprávnený účtovať Nájomcovi zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Čl. III.

Doba nájmu

- 3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie **od 26.08.2022 do 30.06.2026**. Nájom dohodnutý na dobu určitú možno na základe dodatku k Zmluve predĺžiť, ak Nájomca najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu písomne požiada Prenajímateľa o predĺženie nájmu a Prenajímateľ s tým vysloví písomný súhlas (opcia), alebo sa Zmluvné strany nedohodnú písomne inak.
- 3.2 Nájom podľa Zmluvy zaniká uplynutím doby, na ktorú je dojednaný, ak Zmluva neustanovuje inak.
- 3.3 Pred uplynutím doby nájmu možno Zmluvu ukončiť (aj napriek jej uzatvoreniu na dobu určitú) niektorým z nasledovných spôsobov:
- a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - b) písomným odstúpením od Zmluvy zo strany Nájomcu zo zákonných dôvodov,
 - c) písomným odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa z dôvodu porušenia tých ustanovení Zmluvy zo strany Nájomcu, v prípade ktorých to táto Zmluva stanovuje a zo zákonných dôvodov (pozn. za závažné porušenie podmienok Zmluvy sa považuje tiež nezaplatenie nájomného a zálohových platieb v dobe splatnosti, a to ani v lehote do 30 dní po lehote splatnosti nájomného a platieb za služby spojené s nájomom, na základe písomného upozornenia Prenajímateľa).
- 3.4 Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od Zmluvy, ak Nájomca napriek písomnej výzve užíva Predmet nájmu alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí väčšia škoda (viac ako 2.000,00 €).
- 3.5 V prípade skončenia nájmu (aj formou odstúpenia/výpovede) je Nájomca povinný v deň skončenia nájmu vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri skončení nájmu bude spísaná Zápisnica o odovzdaní Predmetu nájmu podpísaná oboma Zmluvnými stranami, obsahujúca stav Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania Prenajímateľovi, vrátane stavu jednotlivých určených meradiel.
- 3.6 V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu po skončení nájmu, zaväzuje sa Nájomca uhradiť Prenajímateľovi náhradu škody vo výške priemerného denného nájomného podľa Zmluvy za bezprostredne predchádzajúce obdobie za každý deň omeškania. Náhrada škody je splatná do tridsiatich (30) kalendárnych dní od doručenia jej vyúčtovania Nájomcovi (za doručení sa považuje aj zásielka neprevzatá v odbernej lehote).
- 3.7 Neuvoľnenie prenajatého nebytového priestoru podľa predchádzajúceho bodu sa považuje za neoprávnené užívanie nebytového priestoru s plnou zodpovednosťou Nájomcu za prípadné škody spôsobené Prenajímateľovi.

Čl. IV.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 4.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie v deň začiatku doby nájmu.
- 4.2 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve. Rovnako sa zaväzuje umožniť a nenarúšať Nájomcovi plný výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.
- 4.3 Prenajímateľ sa zaväzuje riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby podľa tejto Zmluvy, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
- 4.4 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať opravy, stavebné zmeny a/alebo úpravy Predmetu nájmu, ktorých potreba neznesie odklad (z titulu hrozacej škody a pod.), aj bez predchádzajúcej dohody s Nájomcom. V ostatných prípadoch sa Zmluvné strany vopred dohodnú na spôsobe a čase vykonávania opráv,

stavebných úprav a/alebo zmien Predmetu nájmu. V takýchto prípadoch sú Prenajímateľ a ním označení dodávateľia oprávnení sa v Predmete nájmu nachádzať a zabezpečovať potrebné práce, pričom sú povinní si počínať tak, aby neprimeraným spôsobom nezasahovali do činnosti Nájomcu. O realizovaní rekonštrukčných prác je Prenajímateľ povinný Nájomcu najneskôr tri (3) pracovné dni vopred písomne (e-mailom) upovedomiť.

- 4.5 Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu kedykoľvek, na základe predchádzajúceho ohlásenia aspoň jeden (1) pracovný deň vopred a v sprievode povereného zamestnanca Nájomcu, počas doby nájmu, alebo aj v sprievode iných oprávnených osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy, odvrátenia alebo odstránenia škôd.
- 4.6 O potrebe opráv a úprav v Predmete nájmu sú Zmluvné strany povinné informovať sa v dostatočnom časovom predstihu tak, aby druhá Zmluvná strana mohla urobiť všetky nevyhnutné úkony k riadnemu zabezpečeniu predmetných opráv a úprav.
- 4.7 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok vo vlastníctve Nájomcu a /alebo tretích osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu v súlade s pokynmi alebo s vedomím Nájomcu a ani za škody na ňom vzniknuté počas doby trvania nájmu.

Čl. V.

Práva a povinnosti Nájomcu

- 5.1 Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.2 Nájomca je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou, Zákonom a všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi, na ktorých zachovávanie je povinný brať osobitný zreteľ. Zároveň je povinný si počínať tak, aby svojim konaním neobmedzoval, nenarúšal alebo neprimeraným spôsobom neovplyvňoval na iné subjekty, využívajúce Nehnutelnosti pri prevádzkovaní svojej činnosti.
- 5.3 Nájomca je oprávnený zariadení Predmet nájmu vlastným nábytkom a zariadením, zodpovedajúcim účelu nájmu a činnosti Nájomcu, pri rešpektovaní platných právnych predpisov a noriem, regulujúcich najmä hygienické predpisy, alebo predpisy na umiestnenie a používanie rôznych druhov zariadení (napr. elektrospotrebiče a pod).
- 5.4 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné zmeny v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Akékoľvek stavebné úpravy či iné zmeny so súhlasom Prenajímateľa uskutoční Nájomca na vlastné náklady. Bez ohľadu na súhlas Prenajímateľa s vykonaním úprav alebo zmien v Predmete nájmu, Nájomca nemá po skončení nájmu právo na náhradu vynaložených nákladov a ani na akékoľvek peňažné plnenia od Prenajímateľa z titulu zhodnotenia Predmetu nájmu alebo iného obdobného konania Nájomcu.
- 5.5 Nájomca je povinný platiť všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy v Predmete nájmu v súlade s osobitným právnym predpisom. Pre vylúčenie pochybností, za drobné opravy sa považujú opravy, ktorých jednorazová alebo súhrnná výška nepresiahne 500,00 EUR.
- 5.6 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných havarijných úprav alebo opráv a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných úprav alebo opráv, inak Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vyplývajú z nesplnenia tejto povinnosti.
- 5.7 Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu, ku ktorým dôjde počas trvania nájmu. Nájomca je zodpovedný i za škody na Predmete nájmu preukázateľne spôsobené tretími osobami, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu v súlade s pokynmi Nájomcu alebo s jeho vedomím (dôkazné bremeno znáša Nájomca). Všetky škody, za ktoré zodpovedá Nájomca, odstráni na vlastné náklady a nebezpečenstvo Nájomca. Ak tak Nájomca neurobí, je oprávnený tak urobiť Prenajímateľ na náklady Nájomcu.
- 5.8 Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť odpovedajúce poistenie ku krytiu škôd zo svojej činnosti s dostatočným limitom poistného plnenia a udržiavať ho v platnosti počas trvania celej doby platnosti tejto Nájomnej zmluvy, nakoľko Nájomca plne zodpovedá za svoje konanie v predmete nájmu.

- 5.9 Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa umožniť akejkoľvek tretej osobe podnájom Predmetu nájmu.
- 5.10 Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa umiestniť akékoľvek označenie, iné ako označenie regionálnej kancelárie v nevyhnutnom rozsahu stanovenom zákonom pri vstupe do Priestoru; a je vylúčené akékoľvek umiestňovanie predmetov a/alebo označení bez súhlasu Prenajímateľa v spoločných priestoroch alebo na fasáde, resp. v areály Predmetu nájmu, vr. akýchkoľvek reklamných alebo iných plôch. Ak Nájomca označenie alebo reklamu bez písomného súhlasu Prenajímateľa umiestni, je Prenajímateľ oprávnený túto odstrániť, a to na škodu a náklady Nájomcu.
- 5.11 Nájomca je povinný udržiavať Kanceláriu čistú a hygienicky nezávadnú.
- 5.12 V prípade, ak Nájomca vykoná stavebné úpravy alebo opravy na Predmete nájmu bez toho, aby pre takýto druh prác boli zabezpečené zákonom alebo inými všeobecne záväznými právnymi predpismi najmä potrebné povolenia alebo iné administratívne akty alebo úkony, zaväzuje sa Nájomca v plnej miere znášať všetky škodlivé následky a Prenajímateľa v celom rozsahu odškodniť, pokiaľ mu vznikne škoda.
- 5.13 Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv alebo úprav a znášať obmedzenia nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností podľa tejto Zmluvy.
- 5.14 Ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať a uviesť do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nájomca je z Predmetu nájmu povinný vypratať všetky svoje veci. V prípade nesplnenia tejto povinnosti alebo nesplnenia povinnosti spísania Zápisnice o odovzdaní Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu a zabezpečiť jeho vypratanie alebo uvedenie do pôvodného stavu na náklady Nájomcu, vrátane všetkých vecí Nájomcu nachádzajúcich sa v Predmete nájmu. Veci Nájomcu je Prenajímateľ oprávnený uskladniť na náklady Nájomcu.
- 5.15 Nájomca sa zaväzuje nepoškodzovať dobré meno Prenajímateľa svojou činnosťou, činnosťou svojich zamestnancov alebo zástupcov, nepoužívať obchodné meno alebo logo Nájomcu bez jeho súhlasu.

Čl. VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 6.1 Zmluvné strany potvrdzujú správnosť a pravdivosť všetkých údajov a podkladov uvedených v tejto Zmluve.
- 6.2 Zmluva sa riadi platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, hlavne zákonom č. 116/1990 Z. z. a Občianskym zákonníkom. Právomoc na riešenie prípadných sporov prislúcha príslušnému všeobecnému súdu Slovenskej republiky v súlade s Civilným sporovým poriadkom.
- 6.3 Ak je alebo sa stane ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy v akomkoľvek smere neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, platnosť, účinnosť a vykonateľnosť zostávajúcich ustanovení tejto zmluvy tým nebude dotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek takéto neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné ustanovenie nahradia bezodkladne novým, ktoré bude tomuto ustanoveniu svojím významom čo najbližšie.
- 6.4 Zmluva bola vyhotovená v slovenskom jazyku v piatich rovnopisoch, z ktorých po ich podpísaní dva rovnopisy obdrží Prenajímateľ a tri Nájomca.
- 6.4 Všetky zmeny a dodatky k Zmluve musia byť urobené v písomnej forme, vzostupne očíslované a podpísané oboma Zmluvnými stranami.
- 6.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť ako povinne zverejňovaná Zmluva dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, v súlade s ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v Centrálnej registrácii zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

- 6.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú, že ju uzatvárajú slobodne a bez nátlaku a že je pre nich vzájomne výhodná, čo potvrdzujú svojimi podpismi na Zmluve.
- 6.7 Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú nasledovné prílohy:

Príloha č. 1 Pôdorys so zobrazením Priestoru

Príloha č. 2 Vizuál znázorňujúci situáciu – Parkovacie státie

Príloha č. 3 Protokol o odovzdaní (bude doplnený)

Príloha č. 4 Zriaďovacia listina a Štatút SAŽP

V Šali dňa _____

V Bratislave dňa _____

Za a v mene Prenajímateľa;

Za a v mene Nájomcu;

SYNKLAD GROUP, s.r.o.

Ing. Viktor Vincze

konateľ

Slovenská agentúra životného prostredia

Mgr. Michal Maco

generálny riaditeľ