

Zmluva o nájme nebytového priestoru

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

ČLÁNOK I ZMLUVNÉ STRANY

1.1. Prenajíateľ: Regionálne obchodné centrum, a.s.

sídlo: Gustáva Švéniho 3C-3/I.2662, 971 01 Prievidza
IČO: 36 325 465 IČ DPH: SK2020079105
v zastúpení: Ing. Vladimír Podoliak, predseda predstavenstva
telefónny kontakt: 0911-900 759 email: milan.matych@gmail.com
spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, vložka číslo 10305/R, oddiel Sa
IBAN: SK18 0200 0000 0030 3257 7553
(ďalej len ako „prenajíateľ“)

1.2. Nájomca: Slovenská republika, Centrum pre deti a rodiny Prievidza

sídlo: Š. Závodníka 494/24, 971 01 Prievidza
Adresa na doručovanie písomností: Š. Závodníka 494/24, 971 01 Prievidza
IČO: 34 057 773 DIČ: 2021457009
v zastúpení: Mgr. Tomáš Smatana, riaditeľ
telefónny kontakt: +421462433002 email: cdr.prievidza@cdrpd.sk
IBAN: SK73 8180 0000 0070 0041 8636
Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny,
zriadená Zriaďovacou listinou zo dňa 01.01.1999 v znení jej neskorších dodatkov
(ďalej len ako „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca, spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

1.3. Zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len ako „zmluva“) za podmienok obsiahnutých v nasledovnom texte tejto zmluvy.

1.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny niektorého z ich identifikačných údajov obsiahnutých v tomto článku, sú povinné si túto zmenu vzájomne písomne oznámiť, a to hneď ako to bude možné.

1.5. Nájomca berie na vedomie, že jeho osobné údaje budú prenajíateľom spracované počas existencie zmluvného vzťahu a následne aj po jeho zániku, v rozsahu potrebnom pre realizáciu zmluvného vzťahu (ako napr. fakturácia, doručovanie písomností, účtovníctvo, komunikácia s úradmi SR atď.) a následne zachovanie evidencie pre príslušné štátne, správne orgány a iné. Všetky osobné údaje boli dobrovoľne poskytnuté v súvislosti s uzatvoreným zmluvným vzťahom a prenajíateľ je oprávnený s nimi nakladať v rozsahu, ktorý stanovujú príslušné právne predpisy, o čom bol nájomca pred podpísaním tejto zmluvy poučený, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. Osobné údaje poskytol nájomca na základe právneho dôvodu, ktorým je zákon. Nájomca a prenajíateľ vyhlasujú, že sú si vedomí ich práv a povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane osobných údajov v platnom znení a zaväzujú sa poučiť aj svojich zamestnancov a osoby, ktoré prídu do styku s touto zmluvou a osobnými údajmi v nej obsiahnutými, o bezpečnom a zákonom spôsobe manipulácie s údajmi a tiež o všetkých pravidlách a zásadách spracovania osobných údajov.

ČLÁNOK II PREDMET NÁJMU A ÚČEL

2.1. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve prenajíateľa. Podrobný opis predmetu nájmu (nebytový priestor, jeho vnútorné vybavenie a vonkajšie príslušenstvo) je obsiahnutý v článku III tejto zmluvy.

2.2. Prenajíateľ týmto prenecháva predmet nájmu opísaný v bode 3.1 tejto zmluvy nájomcovi na dočasné odplatné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve. Nájomca prijíma predmet nájmu na dočasné užívanie a zaväzuje sa platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné, a to riadne a včas.

2.3. Prenajíateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy najmä, že je vlastníkom predmetu nájmu alebo má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajať.

- 2.4. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb (dodávateľov energií) poskytuje nájomcovi nasledovné služby spojené s nájmomom:
- vodné, stočné a prevádzka dažďovej kanalizácie
 - dodávka tepla
 - dodávka elektrickej energie do predmetu prenájmu a spoločných priestorov
- Náklady na uvedené služby a energie nie sú obsiahnuté v nájmomnom. Na služby uvedené v tomto bode je nájomca s prenajímateľom, resp. osobou poverenou prenajímateľom na vykonávanie správy objektu, povinný uzatvoriť samostatnú Zmluvu s názvom „Zmluva o dodávke a odbere služieb spojených s nájmom“, ktorú je povinný nájomca uzatvoriť pri podpise tejto zmluvy a jej platnosť a účinnosť je naviazaná na dobu trvania nájomného vzťahu.
- 2.5. V nájmomnom nie je zahrnuté upratovanie predmetu nájmu počas doby trvania nájmu, ktoré si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
- 2.6. V nájmomnom nie sú zahrnuté ani úhrady za prenos elektronických dát a úhrady za používanie telefónnych účastníckych staníc za uskutočnené hovory. Tieto poplatky bude uhrádzať nájomca samostatne dodávateľovi týchto služieb na základe vzájomne uzatvorených zmlúv o dodávke týchto služieb.
- 2.7. V nájmomnom nie je zahrnutý poplatok za komunálny odpad. Nájomca je povinný písomne oznámiť vznik, zmenu, alebo zánik povinnosti platiť poplatok za komunálny odpad mestu Prievidza, najneskôr v lehote do 30 dní od vzniku povinnosti.
- 2.8. V nájmomnom je zahrnutá správa, údržba a opravy spoločných priestorov a spoločných zariadení objektu, vrátane upratovania spoločných priestorov.
- 2.9. Účelom nájmu je prenechanie nebytových priestorov nájomcovi, aby v nich mohol prevádzkovať svoju činnosť a s tým súvisiace činnosti, v súlade so Zriaďovacou listinou zo dňa 01.01.1999 v znení jej neskorších dodatkov za účelom zriadenia priestorov pre činnosť pre sociálnych pracovníkov a psychologov na výkon sociálneho poradenstva pre rodiny a deti v rámci Národného projektu „Podpora deinštitucionalizácie náhradnej starostlivosti III“ (ďalej len „NP DEI NS III“), v rámci Operačného programu Ľudské zdroje, hlavnej aktivity Podpora práce s dieťaťom a jeho rodinou, Podaktivity 1.2 Podpora dostupnosti a profesionality ambulantnej a/alebo terénnej formy práce v centrách.
- 2.10. Zmena účelu užívania predmetu nájmu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že v predmete nájmu je oprávnený vykonávať len tie činnosti, na ktoré má oprávnenie a/alebo povolenie od príslušných úradov SR a za akých účelom si predmet nájmu prenajal.

ČLÁNOK III

POPIS NEBYTOVÉHO PRIESTORU

- 3.1 Predmetom nájmu je nebytový priestor č. 3 -1.4 o výmere **62,79 m²** (kancelária č.2 na I. nadzemnom podlaží), nachádzajúci sa na adrese Ul. G. Švéniho, vchod 3H v Prievidzi, v časti objektu „C“, na parcelách č. 2088/6, 2088/13, 2088/20, zapísaných na LV č.9349, vedenom Okresným úradom v Prievidzi, Katastrálny odbor Prievidza obec Prievidza, katastrálne územie Prievidza. Objekt „C“- kancelárie je časť rozostavanej stavby povolenej predčasne užívať na základe rozhodnutia mesta Prievidza zo dňa 27.09.2017. Prenajímateľ zabezpečí stavebné rozdelenie nebytového priestoru sadrokartónovou priečkou so zvukovou izoláciou na dve samostatné miestnosti, podľa požiadavky nájomcu najneskôr do 14 pracovných dní od podpísania tejto zmluvy.
- Vnútorne vybavenie nebytového priestoru pozostáva z:** keramickej dlažby na podlahe, vnútornej elektroinštalácie a 6 ks stropných kazetových svietidiel, 2 ks svietidlo ufo, 1 ks núdzové svietidlo, 1 ks klimatizácia s diaľkovým ovládaním, 1 ks WC kombi, 1 ks umývadlo so stojankovou pákovou batériou, 3 ks vykurovacieho telesa, 2 ks podružný vodomer, 1 ks podružný merač tepla, 1 ks podružný elektromer, 1 ks prípojka na internet, TV a telefón, interiérové žalúzie na oknách.
- 3.2. Nebytový priestor a jeho vnútorné vybavenie nachádzajúce sa v ňom je funkčné. Technický stav predmetu nájmu ku dňu jeho prevzatia do nájmu nájomcom bude podrobnejšie popísaný v odovzdávacom a preberacom protokole podpísanom nájomcom a prenajímateľom (ďalej len ako „protokol“).

ČLÁNOK IV

TRVANIE A SKONČENIE NÁJMU

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva sa uzatvára na **dobu určitú do dňa 30.11.2022 (vrátane). Doba nájmu začne plynúť dňom nadobudnutia jej účinnosti, t.j. nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.**
- 4.2. Ukončenie zmluvy je možné:

- písomnou dohodou zmluvných strán,
 - zničením predmetu nájmu alebo budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza,
 - uplynutím výpovednej doby,
 - odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán v prípade a za podmienok ak to upravuje táto zmluva resp. príslušný právny predpis.
- 4.3. Prenajímateľ aj nájomca môže túto zmluvu jednostranne vypovedať len so zákonných dôvodov. Výpovedná doba je **trojmesačná** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nie je možné, aby vypovedali túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
- 4.5. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný vypratať z predmetu nájmu všetky jeho veci aj predmet nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi alebo prenajímateľom poverenej osobe v stave, v akom ho prevzal. V písomnom protokole sa uvedú všetky zistené závady a poškodenia nad rámec bežného opotrebovania, ktoré nájomca musí ešte odstrániť na vlastné náklady. V prípade, že nájomca tak neurobí najneskôr pri ukončení nájmu, odstráni tieto závady prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré mu vyfakturuje a nájomca sa vopred zaväzuje tieto náklady uhradiť najneskôr do sedem dní od vystavenia faktúry v plnej výške.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný predmet nájmu riadne a včas vypratať, vymaľovať steny súvislým bielym náterom a odovzdať ho prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájmu, a to v súlade s dohodnutými podmienkami v tejto zmluve, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade porušenia týchto povinností zo strany nájomcu, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa dohodnutému mesačnému nájmu a nákladom za dodávané energie a služby, a to mesačne v plnej výške za každý začatý mesiac, ako náhradu nákladov za neoprávnené užívanie predmetu nájmu po skončení doby nájmu.
- 4.7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší uvedené povinnosti:
- a) Napriek písomnej upomienke nezaplatí splatné nájomné alebo úhrady za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu ani do splatnosti ďalšieho nájomného.
 - b) V rozpore so zmluvou a bez písomného súhlasu dá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, alebo do faktického užívania tretej osobe.
 - c) Bez písomného súhlasu prenajímateľa vykoná v predmete nájmu zmeny alebo stavebné úpravy.
 - d) Napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu spôsobom, ktorým hrubo porušuje túto zmluvu (napr. článok VI).
 - e) Napriek písomnej výstrahe nájomca alebo osoby, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu, ho užívajú spôsobom, ktorým vzniká, alebo by mohla vzniknúť prenajímateľovi škoda.
 - f) Z iného dôvodu, ktorý je obsiahnutý v tejto zmluve, resp. v príslušnom zákone.
- Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia, pokiaľ v ňom odstupujúca strana neuvedie neskorší dátum, kedy má byť účinné, resp. neurčí nejakú podmienku, na ktorej splnenie alebo nesplnenie je odstúpenie naviazané. Dopredu uhradené nájomné a nájomné, ktorého splatnosť nastala, budú zmluvnou pokutou za porušenie povinnosti nájomcu, na ktorú vzniká prenajímateľovi automaticky nárok. Rozhodnutie, či prenajímateľ využije právo od zmluvy odstúpiť, je výlučne na jeho uvážení, nie je to povinnosťou prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že aj keď prenajímateľ využije svoje právo a v súlade s týmto bodom odstúpi od zmluvy, naďalej mu zostáva nárok na zmluvnú pokutu a náhradu škody v plnej výške od nájomcu, garantované mu touto zmluvou. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy je právom prenajímateľa, a nie jeho povinnosťou. Je čisto na uvážení prenajímateľa, či toto právo využije alebo nie.

ČLÁNOK V

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÉHO PRIESTORU

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu **378,- €** (slovom: tristosedemdesiatosem eur) **bez DPH** za jeden kalendárny mesiac trvania nájomného vzťahu. K nájmu sa bude účtovať DPH v súlade s príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
- 5.2. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v rozsahu podľa bodu 2.4 tejto zmluvy, ktoré bude nájomca uhrádzať osobitne v zmysle Zmluvy o dodávke a odbere služieb spojených s nájmom – príloha č. 3. Uvedenú zmluvu o dodávke a odbere služieb spojených s nájmom je nájomca povinný uzatvoriť s prenajímateľom, resp. osobou poverenou prenajímateľom na vykonávanie správy objektu, a to na celú dobu trvania tohto nájomného vzťahu.
- 5.3. Nájomné v eurách bude nájomca uhrádzať na základe tejto zmluvy bezhotovostne na účet prenajímateľa. Prenajímateľ si vyhradzuje právo oznámiť nájomcovi iný účet, na ktorý bude nájomca povinný hradiť nájomné a ďalšie platby v súlade s touto zmluvou.
- 5.4. Nájomné je splatné mesačne, najneskôr do 15- teho dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, a to na základe tejto zmluvy. Prenajímateľ bude vystavovať faktúry v súlade s touto zmluvou a doručí ich nájomcovi na

adresu uvedenú v článku I tejto zmluvy, alebo na adresu predmetu nájmu. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním na účet prenajímateľa. Neprevzatie faktúry, resp. jej neoprávnené vrátenie nemá vplyv na dátum splatnosti, ktorý je dohodnutý v tejto zmluve, tzn. že fakturácia má len evidenčný charakter a nemení dátum splatnosti dohodnutý v tejto zmluve, čoho sú si zmluvné strany vedomé. Uvedené platí pre všetky faktúry vystavené na základe článku V tejto zmluvy.

- 5.5.** Dohodnutá výška nájomného sa bude upravovať o percento zodpovedajúce medziročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom v SR v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Výška nájomného sa prvýkrát upraví k 01.01.2020 o percento zodpovedajúce medziročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch za rok 2019 a pre ďalšie roky sa upraví nájomné od prvého dňa kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý bola medziročná miera inflácie vyhlásená Štatistickým úradom SR. Zmluvné strany sa dohodli, že na zvýšenie nájomného v súlade s týmto bodom, t.j. od 01.01. príslušného kalendárneho roka, v ktorom sa nájomné zvyšuje, postačuje oznámenie prenajímateľa doručené nájomcovi. Uvedené znamená, že v prípade zvyšovania nájomného v súlade s týmto bodom nie je potrebné, aby bol uzatvorený dodatok k tejto zmluve. V prípade, ak nájomca neoprávnené odmietne akceptovať oznámenie prenajímateľa vykonané v súlade s týmto bodom, platia v plnom rozsahu ustanovenia § 50a, ods. 2 zákona č.40/1964 Zb Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Nájomca sa zaväzuje uhradiť rozdiel v nájomnom spolu s prvou splátkou nasledujúcou po oznámení prenajímateľa o zvýšení nájomného. Možnosť zvýšenia nájomného v súlade s týmto bodom je právom prenajímateľa, nie jeho povinnosťou. Napríklad, ak by prenajímateľ poslal oznámenie o zvýšení nájomného v mesiaci február rok 2020, znamená to, že nájomca sa týmto zaväzuje zaplatiť v mesiaci marec 2020 mesačné nájomné zvýšené v súlade s oznámením za mesiac marec a spolu s ním aj doplatiť chýbajúcu čiastku nájomného za mesiace január a február roku 2020.
- 5.6.** Ak nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania, a to za každý deň omeškania s platením nájomného. Úrok z omeškania sa vypočíta v súlade s príslušnými ustanoveniami právneho predpisu. Prenajímateľ má právo na úrok z omeškania od prvého dňa omeškania nájomcu, až do úplného zaplatenia celej dlžnej sumy.
- 5.7.** V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou splátky nájomného alebo jej časti, prípadne inej platby, na ktorej hradenie je nájomca povinný v súlade s touto zmluvou, má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z neuhradenej sumy, a to až do dňa zaplatenia celej sumy dlžného nájomného alebo inej dlžnej platby, s ktorej úhradou je v omeškani. Nájomca je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu, na ktorú je prenajímateľ oprávnený v súlade s touto zmluvou, a to v plnej výške hneď, ako bude na to vyzvaný. Uhradením zmluvnej pokuty podľa tohto bodu sa nájomca nezbavuje zodpovednosti za náhradu škody, ktorú spôsobí prenajímateľovi.

ČLÁNOK VI

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

6.1. Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1.1.** Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy tak, aby nájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou obhliadkou. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ písomný odovzdávací a preberací protokol (ďalej len ako „protokol“), ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.
- 6.1.2.** Prenajímateľ zabezpečí riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené najmä tým, že bude riadne platiť za dodávku služieb obstarávaných tretími osobami. Prenajímateľ však nezodpovedá za prerušenie dodávok služieb, ktoré nie sú spôsobené jeho zavinením.
- 6.1.3.** Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba, má právo, vo vopred dohodnutom termíne za prítomnosti nájomcu skontrolovať stav predmetu nájmu a evidovať (resp. odpisovať) stavy na meračoch energií. Toto právo zabezpečuje prenajímateľovi pravidelné sledovania meračov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a umožňuje mu revíziu vyhradených technických zariadení. Nájomca sa zaväzuje, že svojím konaním nebude brániť prenajímateľovi pri výkone tohto práva.
- 6.1.4.** Prenajímateľ nie je zodpovedný za obmedzenie akýchkoľvek dodávok alebo za iné obmedzenia, ktoré vyplývajú z právnych predpisov prijatých štátnymi alebo orgánmi verejnej správy, ktorých účinnosť nastala po uzatvorení tejto zmluvy. V prípade, ak nájomca má vedomosť o obmedzeniach dodávok platných pred uzatvorením tejto zmluvy alebo ak takéto obmedzenia nastanú na základe vyššie uvedených predpisov, nepatria nájomcovi žiadne nároky voči prenajímateľovi.
- 6.1.5.** Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené, za čo ho nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody, či zdržiavať nájomné, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

6.2. Práva a povinnosti nájomcu

- 6.2.1.** Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné a uhrádzať služby v súlade s dohodnutými pravidlami v tejto zmluve.
- 6.2.2.** Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
- 6.2.3.** Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré nájomca spôsobí na predmete nájmu je povinný odstrániť na vlastné náklady.
- 6.2.4.** V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu, je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vo veci. Ak tak nájomca nevykoná, je v plnej výške zodpovedný za náhradu vzniknutej škody. Zmluvné strany sa dohodli, že ak havarijný stav vznikne pri realizácii rekonštrukcie, opráv, úprav atď., ktoré vykonáva nájomca so súhlasom prenajímateľa, v takom prípade je povinný náklady súvisiace s odstránením havarijného stavu hradiť nájomca, a to bez nároku na ich započítanie s nájomom resp. neskoršie preplatenie zo strany prenajímateľa.
- 6.2.5.** Nájomca je povinný zabezpečiť bežnú údržbu predmetu nájmu, drobné opravy a akékoľvek iné opravy do výšky **300,00 eur** (slovom: tristo eur) za jednu konkrétnu opravu, na vlastné náklady, bez nároku na započítanie s nájomným, resp. bez nároku na akúkoľvek náhradu týchto nákladov zo strany prenajímateľa.
- 6.2.6.** Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy v predmete nájmu, vrátane montáže akýchkoľvek reklám a antén. Stavebné úpravy, montáž reklám a antén môže vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase od prenajímateľa (vlastníka objektu). To platí aj vtedy, ak by stavebné úpravy vykonal nájomca na vlastné náklady.
- 6.2.7.** Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, nedá predmet nájmu do podnájmu ani do faktického užívania tretím osobám.
- 6.2.8.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne platné právne predpisy o protipožiarnej ochrane, zabezpečovať protipožiarne opatrenia a dodržiavať platné právne predpisy o ochrane životného prostredia, dodržiavať predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia a dodržiavať všetky ostatné všeobecne záväzné právne predpisy, ktoré sú platné pre vlastníka ako aj užívateľa predmetu nájmu. Dodržiavať ustanovenia tohto článku sú povinní všetci zamestnanci nájomcu a každý jeho zmluvný partner, ktorý je oprávnený pôsobiť v predmete nájmu, ako aj osoby ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
- 6.2.9.** V prípade, že prenajímateľovi, ako vlastníkovi predmetu nájmu, vzniknú akékoľvek zvýšené náklady z dôvodu nedodržania povinností nájomcu dohodnutých v tejto zmluve a/alebo jej prílohách, uplatní si ich prenajímateľ u nájomcu v plnej výške a nájomca je povinný ich prenajímateľovi uhradiť hneď ako na to bude vyzvaný.
- 6.2.10.** Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania zmluvného vzťahu si poistenie hmotného majetku vo vlastníctve nájomcu bude zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nie je zodpovedný za stratu, zničenie, poškodenie alebo krádež vecí, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu, alebo tretích osôb a ktorých vnesenie do predmetu nájmu nájomca umožnil, a to bez ohľadu na to, akým spôsobom a koho vinou takáto skutočnosť nastala.
- 6.2.11.** Nájomca je povinný predmet nájmu vypratáť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho od neho prevzal (t.j. pôvodnom stave), a to najneskôr v deň nasledujúci po skončení zmluvného vzťahu. O odovzdaní predmetu nájmu po skončení zmluvného vzťahu sa vyhotoví odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Za pôvodný stav predmetu nájmu sa považuje stav, v akom predmet nájmu prevzal nájomca od prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný pred odovzdaním predmetu nájmu zabezpečiť jeho vymaľovanie súvislým bielym náterom bez flákov, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, ak nájomca nevymaľuje predmet nájmu, vymaľovanie zabezpečí prenajímateľ na náklady nájomcu v cene 1,75 eur bez DPH za 1m² (slovom: jedno euro sedemdesiatpäť centov bez dane z pridanej hodnoty za meter štvorcový náteru). Pod vypratáním predmetu nájmu sa pre potreby tejto zmluvy rozumie nájomcova povinnosť odnieť, resp. odstrániť z predmetu nájmu všetky veci, ktoré boli do predmetu nájmu vnesené nájomcom, resp. s jeho súhlasom a ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa, ak sa zmluvné strany nedohodli inak, odovzdanie prenajímateľovi všetky dokumenty a kľúče od predmetu nájmu a s tým spojené protokolárne odovzdanie predmetu nájmu.
- 6.2.12.** V prípade, ak nájomca neodstráni z predmetu nájmu všetky úpravy, ktoré počas trvania nájmu vykonal, nájomcovi nevzniká voči prenajímateľovi žiadny nárok v súvislosti so zhodnotením predmetu nájmu. Všetky nároky nájomcu voči prenajímateľovi, na ktoré dal prenajímateľ nájomcovi vopred písomný súhlas a ktoré sú spojené so zhodnotením predmetu nájmu, budú jednorazovo vysporiadané zaplatením vopred dohodnutej sumy v celkovej výške 1,- euro (slovom: jedno euro), ktorú prenajímateľ uhradí nájomcovi pri odovzdaní predmetu nájmu po ukončení nájomného vzťahu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

- 6.2.13.** V prípade, ak prenajímateľ bude nútený upozorňovať nájomcu na nedodržiavanie povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy, ako sú napríklad platenie nájomného riadne a včas, dodržiavanie nočného kľudu, alebo iné povinnosti, na ktorých dodržiavanie sa nájomca touto zmluvou zaviazal, je prenajímateľ oprávnený spolu s každou upomienkou, výzvou alebo upozornením na nedodržiavanie zmluvných ustanovení (ďalej len ako „upozornenia“), fakturovať nájomcovi sumu **5,00 eur** (slovom: päť eur). Uvedená suma predstavuje náklady, ktoré súvisia s upozornením nájomcu na skutočnosti, ktoré je povinný plniť zo zmluvy, a to aj bez upozornenia. Nájomca je povinný uhradiť túto sumu za upozornenie v súlade s údajmi obsiahnutými vo faktúre.
- 6.2.14.** V čase od vypovedania zmluvy až do vypratania predmetu nájmu je nájomca povinný strpieť prípadné obhliadky novými záujemcami o predmet nájmu a prenajímateľa. Uvedené obhliadky budú ohlásené prenajímateľom vopred a v prípade záujmu a ak to bude možné, budú vykonané aj za prítomnosti nájomcu resp. nájomcom poverenej osoby.
- 6.2.15.** Nájomca je oprávnený umiestniť firemné označenie a reklamné nápisy v predmete nájmu resp. v jeho priestoroch (samolepiace fólie na okná a vchodové dvere v časti prislúchajúcej predmetu prenájmu). Nájomca je povinný sa s prenajímateľom dohodnúť pred vyvesením firemných označení a reklamných nápisov na ich konkrétnom umiestnení, veľkosti a charakte re označenia. Umiestnenie uvedených označení a nápisov nemôže poškodzovať nehnuteľnosť, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, ani jej časť a nájomca prostredníctvom nich nemôže neprímerane zasahovať do práv ostatných užívateľov nehnuteľnosti. Za škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi, tretím osobám, alebo škoda, ktorá vznikla na ich majetku, ktorá bola spôsobená uvedenými označeniami a nápismi, v plnej výške zodpovedá nájomca. Prenajímateľ nezodpovedá za obsah a text označení a nápisov, ktoré v predmete nájmu umiestnil nájomca.

ČLÁNOK VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- 7.2.** Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami, ak sa zmluvné strany v tejto zmluve nedohodli osobitne na inej forme. Uvedené ustanovenie nie je v rozpore s bodom 5.5, v ktorom sa zmluvné strany dohodli osobitne. T.j. zmluvné strany sú si vedomé, že zvýšenie nájomného sa vykoná v súlade s bodom 5.5 bez toho, aby bolo nutné uzatvárať písomný dodatok.
- 7.3.** Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/19634 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 7.4.** Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou. Až keď neúspešne vyčerpali možnosť vzájomnej dohody, sú zmluvné strany oprávnené obrátiť sa na príslušný súd Slovenskej republiky, ktorý ich spor prejedná a rozhodne.
- 7.5.** Zmluvné strany sa dohodli, že v priestoroch predmetu nájmu sa nebude fajčiť. To platí tak pre nájomcu ako aj pre osoby, ktorým nájomca umožní vstup do predmetu nájmu.
- 7.6.** Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 7.7.** Táto zmluva bola vyhotovená v 4 rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po 2 rovnopisy.
- 7.8.** Bod 5.7 a ďalšie sú dohodnuté v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
- 7.9.** Bez súhlasu prenajímateľa nie je možné postúpiť túto zmluvu akejkoľvek tretej osobe. Táto zmluva je záväzná aj pre nástupcov zmluvných strán. Postúpenie tejto zmluvy resp. pohľadávok z nej z osoby nájomcu na tretiu osobu bez súhlasu prenajímateľa je voči prenajímateľovi neúčinné a neplatné.
- 7.10.** V prípade zmeny vlastníka nehnuteľnosti na adrese G. Švéniho 3H, Prievidza, ktorá je predmetom prenájmu, prechádzajú všetky zmluvné práva a povinnosti prenajímateľa na nového vlastníka tejto nehnuteľnosti, o čom bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu.
- 7.11.** Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné 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 sídla alebo korešpondenčnej adresy, a to včas, hneď ako je to možné. Doručenie nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu v predmete nájmu určenom podľa tejto zmluvy alebo aj uplynutím tretieho dňa po

uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak nájomca alebo osoba nachádzajúca sa v predmete nájmu, o ktorej prenajímateľ nevedel, že nie je oprávnená konať v mene nájomcu, neprevezme zásielku doručovanú v súlade s týmto bodom.

7.12. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním. Zmluva, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili. Zmluvné strany nekonali v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

7.13. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1: Aktuálny výpis z OR nájomcu a OR prenajímateľa

Príloha č. 2: Náčrtok predmetu nájmu (nebytový priestor)

Príloha č. 3: Zmluva o dodávke energií a služieb

V Prievidzi, dňa 30.01.2019

V Prievidzi, dňa 30.01.2019

podpisy zmluvných strán
Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Regionálne obchodné centrum, a.s.
Ing. Vladimír Podoliak
predseda predstavenstva

.....
Slovenská republika Centrum pre deti a rodiny Prievidza
Mgr. Tomáš Smatana
riaditeľ