

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Dunajská 7, družstvo

a

Úrad pre reguláciu hazardných hier

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi

Číslo zmluvy ÚRHH:	2019/10
	ÚRHH/00060/2019 - OE

Prenajíateľom: **Dunajská 7, družstvo**

sídlo: **Námestie Slobody 13/25, 066 01 Humenné**
zápis: **Obchodný register vedený Okresným súdom Prešov, oddiel: Dr, vložka číslo: 10185/P**
Register partnerov verejného sektora, vložka č.: 26661
IČO: **52 072 771**
DIČ: **2120877737**
IČ DPH: **SK2120877737**
Bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a. s.**
IBAN: **SK72 0900 0000 0051 4994 9479**
SWIFT (BIC): **GIBASKBX**
zastúpenie: **JUDr. Ivan Roháč, PhD., LL.M., MBA – predseda družstva**

(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

Nájomcom: **Slovenská republika**
zastúpená
Úradom pre reguláciu hazardných hier

sídlo: **Štefanovičova 5, 817 82 Bratislava**
IČO: **52265021**
DIČ: **2120962470**
Bankové spojenie: **Štátna pokladnica**
IBAN: **SK2481800000007000622733**
SWIFT (BIC): **SPSRSKBA**
zastúpenie: **Ing. Marek Lendacký – generálny riaditeľ**

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spolu len „**Zmluvné strany**“ alebo len „**Strany**“ alebo jednotlivito len „**Zmluvná strana**“ alebo len „**Strana**“).

PREAMBULA

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I., na ulici Križkova č. 9, parc. KN – C č. 3698 o výmere 1 002 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia, parc. KN – C č. 3699 o výmere 116 m², druh pozemku: Záhrada a budovy so súpisným číslom 1949, orientačné číslo 9, v Bratislave, všetkých spoločne zapísaných na LV č. 1790 (ďalej len „**Nehnutelnosti**“). Výpis z listu vlastníctva č. 1790 pre k. ú. Staré Mesto, okres Bratislava I., z katastra nehnuteľností tykajúci sa Nehnutelností tvorí **Prílohu č.2** tejto Zmluvy.

Nájom Priestorov a Parkovacích miest podľa tejto Zmluvy je zákazkou, na ktorú sa podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nevzťahuje pôsobnosť tohto zákona.

Nájomca ako verejný obstarávateľ realizoval kvalifikovaný prieskum trhu, na základe ktorého výsledkov Nájomca vstúpil do zmluvných rokovaní s Prenajímateľom.

Vzhľadom na vyššie uvedené Strany pristúpili k uzavretiu tejto Zmluvy:

Časť I.

Definícia pojmov

Nasledujúce slová a výrazy majú v Zmluve nižšie uvedené významy:

- | | |
|-----------------------|--|
| a) „Bežná údržba“ | sa rozumie súhrn prác potrebných na udržiavanie Priestorov v stave spôsobilom na ich riadne užívanie vrátane odstraňovania následkov obvyklého opotrebenia Priestorov |
| b) „Budova“ | sa rozumie administratívna budova na ulici Križkova, nachádzajúca v Bratislave – Mestskej časti Staré Mesto, súpisné číslo 1949, orientačné číslo 9, postavená na pozemku KN – C č. 3698, zapísaná na LV č. 1790 |
| c) „Deň odovzdania“ | sa rozumie deň, kedy Prenajímateľ protokolárne odovzdá Nájomcovi do užívania Predmet nájmu a Nájomca protokolárne Predmet nájmu prevezme . |
| d) „Doba nájmu“ | sa rozumie doba, počas ktorej je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu. |
| e) „Drobné opravy“ | sa rozumejú drobné opravy, ktoré je povinný Nájomca na vlastné náklady zabezpečiť a ktorých jednorazové náklady nepresiahnu Limit drobných opráv |
| f) „Fit - out úpravy“ | sa rozumejú úpravy vnútorného členenia a zariadenia Predmetu nájmu podľa potrieb Nájomcu, ktoré znáša Prenajímateľ. Rozsah Fit - out úprav tvorí Prílohu č. 4 tejto Zmluvy |

- g) „Index“** sa rozumie trojročný kľzavý priemer cenového indexu *Prenájom a prevádzkovanie vlastných alebo prenajatých nehnuteľností (L682)* publikovaný Štatistickým úradom Slovenskej republiky
- h) „Indexácia nájomného“** sa rozumie osobitným ustanovením tejto Zmluvy, na základe ktorého sa Zmluvné strany dohodli na oprávnení Prenajímateľa upraviť výšku nájomného.
- h) „Limit drobných opráv“** sa rozumie suma vo výške 250,- EUR bez DPH
- i) „Narušenie pokoja hrubým spôsobom“** sa rozumie spáchanie aspoň 3 priestupkov, alebo trestných činov voči Prenajímateľovi, alebo iným Nájomcom za kalendárny rok
- i) „Nájomné za kancelárske priestory“** sa rozumie odplata za užívanie kancelárskych priestorov nebytového charakteru v Budove, vrátane príslušenstva a vybavenia kancelárskych priestorov
- j) „Nájomné“** sa rozumie odplata za užívanie Priestoru 1, Priestoru 2, Parkovacieho státia 1 a Parkovacieho státia 2.
- k) „Náklady spojené s nájomom“** sa rozumejú náklady na Vlastné energie, náklady na Spoločné energie a Odplata za Služby
- l) „Nehnutel'nosti“** sa rozumejú všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. 1790 pre katastrálne územie Bratislava – Staré Mesto, vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom
- m) „Občiansky zákonník“** sa rozumie zák. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- n) „Odovzdávací protokol“** sa rozumie dvojstranný právny úkon medzi Prenajímateľom a Nájomcom, na základe ktorého dôjde k odovzdaniu a prevzatíu Predmetu nájmu.
- o) „Odovzdávacie konanie“** sa rozumie konanie, na základe ktorého Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu do užívania.
- p) „Odplata za služby“** sa rozumie odplata platená Nájomcom Prenajímateľovi za poskytovanie Služieb, vrátane nákladov spojených so zabezpečením riadneho poistenia budovy, vrátane majetkového poistenia a poistenia zodpovednosti za škodu a vrátane nákladov spojených so zabezpečením plnenia povinností podľa platných a účinných právnych predpisov

- q) „Parkovacie státie 1“ sa rozumie parkovacie státie vo vnútornej časti zakladačov o celkovom počte sedem (7) parkovacích miest, ktorých grafické zobrazenie tvorí **Prílohu č. 6** tejto Zmluvy.
- r) „Parkovacie státie 2“ sa rozumie parkovacie státie vo vonkajších priestoroch Nehnutelností o celkovom počte osem (8) parkovacích miest, ktorých grafické zobrazenie tvorí **Prílohu č. 7** tejto Zmluvy
- s) „Podlahová plocha“ sa rozumie čistá podlahová plocha (NFA) ohraničená zvislými konštrukciami bez ohľadu na ich statickú funkciu, podľa STN EN 15221-6
- t) „Predmet nájmu“ sa rozumie Priestor 1, Priestor 2, Parkovacie státie 1 a Parkovacie státie 2
- u) „Priestor 1“ sa rozumie nebytový priestor v Budove, s celkovou prenajímateľnou plochou 1 215 m², nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží, 4. nadzemnom podlaží, 5. nadzemnom a 6. nadzemnom podlaží Budovy, ktorých grafické zobrazenie tvorí **Prílohu č. 5** tejto Zmluvy.
- v) „Priestor 2“ sa rozumie nebytový priestor v Budove, s celkovou prenajímateľnou plochou 128 m², nachádzajúci sa na 6. nadzemnom podlaží Budovy, ktorého grafické zobrazenie tvorí **Prílohu č. 5** tejto Zmluvy.
- w) „Priestory“ sa rozumie spoločne Priestor 1 a Priestor 2
- x) „Spoločné časti“ sa rozumejú všetky časti a súčasti budovy, ktoré sú funkčne, konštrukčne a systémovo späté s Budovou a ktorých umiestnenie vyplýva z charakteru Budovy. Spoločnými časťami Budovy sú napr. okná, strecha, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, vonkajšie fasády, priečelia, dvere a pod.
- y) „Spoločné energie“ sa rozumejú obvyklé náklady súvisiace s prevádzkou a údržbou Spoločných častí a Spoločných zariadení Budovy, na ktorých sa podieľajú všetci nájomcovia, a to v pomere prenajatej plochy, ktorých zoznam tvorí **Prílohu č. 3** tejto Zmluvy
- z) „Spoločné priestory“ sa rozumejú všetky spoločné priestory v Budove, ktoré sú určené na spoločné užívanie všetkými oprávnenými užívateľmi, najmä, avšak nie výlučne, chodby, schodiská, sociálne zariadenia v týchto priestoroch, lobby, ako aj priestory, v ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia

- aa) „Spoločné zariadenia“** sa rozumejú všetky technologické zariadenia Budovy, a to bez ohľadu na to, či sú v nej stavané, alebo sú umiestnené mimo nej, na základe ktorých Budova spĺňa všetky technologické, bezpečnostné a hygienické požiadavky na jej prevádzku a užívanie. Spoločnými zariadeniami je najmä kotolňa vrátane jej technologického vybavenia, komíny, výťahy, vnútorná zdravotnícka, rozvody elektrickej siete, rozvod plynu, rozvody telekomunikačnej siete, rozvody vykurovacej, vetracej a klimatizačnej techniky, rozvody protipožiarneho zabezpečenia a bezpečnostnej techniky.
- bb) „Účel nájmu“** sa rozumie účel, na ktorý je Nájomca oprávnený užívať Priestory, Parkovacie státie 1 a Parkovacie státie 2 v zmysle tejto Zmluvy.
- cc) „Vlastné energie“** sa rozumie energie dodávané do Priestorov, v súvislosti s ktorými vlastník Budovy ostáva zmluvnou stranou poskytovateľov týchto energií, a poplatky za ktoré budú prefakturované Prenajímateľom Nájomcovi na základe individuálne meranej skutočnej spotreby, pričom tieto energie zahŕňajú najmä, nie však výlučne, elektrinu, vodu, vodné, stočné, chladenie a vykurovanie Priestorov.
- dd) „Vyššia moc“** sa rozumie príčina, ktorá je najmä, nie však výlučne, mimo kontroly ktorejkoľvek zo Strán, vrátane pracovných sporov, štrajkov, výluk, občianskych nepokojov, vojny, vojnových operácií, invázie, vzbury, nepriateľských alebo vojenských aktov, uzurpovania moci, sabotáže alebo živelných pohrôm, a to najmä zemetrasenia nad 6° MCS, povodne nad storočnú vodu Q (100), a v prípade stavebných prác aj teploty pod -10°C (mínus desať stupňov Celzia) vrátane, nameranej v Bratislave - centrum o 09:00 hod. podľa Slovenského hydrometeorologického ústavu kontinuálne počas dvoch (2) dní;
- ee) „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“** sa rozumie zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov

Časť II.

1. Predmet Zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ touto Zmluvou odplatne prenecháva Nájomcovi do výlučného užívania Priestory, Parkovacie státie 1 a Parkovacie státie 2 a Nájomca Priestory, Parkovacie státie 1 a Parkovacie státie 2 prijíma a je oprávnený ich užívať na Účel nájmu podľa podmienok a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve. Nájomca bude platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné a Náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu.
- 1.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený prevziať a užívať Priestory, Parkovacie státie 1 a Parkovacie státie 2 najskôr v deň účinnosti tejto Zmluvy.
- 1.3 Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými užívateľmi Budovy nevýlučne užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve a pokiaľ nie je uvedené inak, v rozsahu a spôsobom zodpovedajúcim ich povahe, primeraným a riadnym spôsobom.
- 1.4 V súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a Spoločných priestorov Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr ku dňu účinnosti tejto Zmluvy zabezpečiť Nájomcovi dodávku a poskytovanie Služieb, nevyhnutných na riadne užívanie Priestorov.
- 1.5 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve ustanovené inak, Nájomca je oprávnený počas Doby nájmu užívať Priestory v rozsahu 24 hodín denne, 7 dní v týždni a 365 dní v roku.
- 1.6 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Priestory, Parkovacie státie 1 a Parkovacie státie 2 v stave spôsobilom na obvyklé užívanie v súlade s účelom nájmu, v tomto stave sa ich zaväzuje na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
- 1.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že má plnú spôsobilosť uzavrieť túto Zmluvu, je oprávnený prenechať Priestory, Parkovacie státie 1 a Parkovacie státie 2 do užívania Nájomcovi a že na Priestoroch, Parkovacom státi 1 a Parkovacom státi 2 neviaznu žiadne práva tretích osôb okrem záložného práva Slovenskej sporiteľne, a. s., a ktoré je uvedené k dňu podpisu tejto Zmluvy na LV č. 1790 pre k. ú. Bratislava – Staré Mesto.
- 1.8 Nájomca vyhlasuje, že je plne spôsobilý uzavrieť túto Zmluvu, má oprávnenie na uzavretie tejto Zmluvy, ak sa na uzavretie tejto Zmluvy vyžadoval súhlas inej osoby, alebo orgánu, tento súhlas s jej uzavretím bol udelený.
- 1.9 Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať v platnosti všetky súhlasy a povolenia dotknutých orgánov, na základe ktorých bolo povolené užívať Priestory, Parkovacie státie 1 a Parkovacie státie 2. V prípade, ak sa na udržanie platnosti povolení v zmysle predchádzajúcej vety, bude vyžadovať súčinnosť Nájomcu, Prenajímateľ je povinný o takúto súčinnosť požiadať.

2 Predmet nájmu

- 2.1 Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú Priestory, Parkovacie státie 1 a Parkovacie státie 2.
- 2.2 Priestor bude vybavený v súlade s ponukou na prenájom Predmetu nájmu, a to:
 - 2.2.1 prívodmi elektrickej energie; a
 - 2.2.2 prívodmi studenej a teplej vody; a
 - 2.2.3 kúrením a klimatizáciou; a
 - 2.2.4 dostupnosťou sociálnych zariadení; a
 - 2.2.5 telekomunikačnou sieťou.

- 2.3** Na účely výpočtu Nájomného, Nákladov, Spoločných energií, Odplaty za služby, je celková prenajatá podlahová plocha 1343 m².

3 Účel nájmu

- 3.1** Nájomca je oprávnený užívať počas Doby nájmu Priestory na ich využitie pre výkon kancelárskych a administratívnych činností v rozsahu predmetu činností Nájomcu. Nájomca je oprávnený využívať počas Doby nájmu Parkovacie státie 1 a Parkovacie státie 2 na parkovanie motorových vozidiel v maximálnom počte 15 vozidiel s celkovou hmotnosťou do 3,5t.
- 3.2** Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel využitia Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 3.3** Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

4 Doba nájmu

- 4.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Doba nájmu začne plynúť Dňom odovzdania Predmetu nájmu do užívania Nájomcom, t.j. dňom podpísania Odovzdávacieho protokolu.
- 4.2** Doba nájmu sa skončí uplynutím sedemdesiatdva (72) mesiacov odo Dňa odovzdania Predmetu nájmu do užívania Nájomcom.

5 Odovzdanie Predmetu nájmu, zabezpečenie Fit - out úprav

- 5.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ na vlastné náklady vykoná na Predmete nájmu Fit – out úpravy. Rozsah Fit – out úprav je uvedený v Prílohe č. 4 tejto Zmluvy.
- 5.2** Prenajímateľ nie je povinný vykonať na vlastné náklady dodatočné úpravy alebo poskytnúť iné plnenia podľa čl. 5.2 tejto Zmluvy, ktoré nie sú vyslovene uvedené v Prílohe č. 4 tejto Zmluvy.
- 5.3** Prenajímateľ je povinný vykonať Fit – out úpravy v lehote najneskôr do 1. 6. 2019. Prenajímateľ sa taktiež zaväzuje pripraviť Predmet nájmu na jeho protokolárne odovzdanie, a to tak, aby mohol Nájomca nerušeným spôsobom užívať Predmet nájmu najneskôr dňom 1. 6. 2019. Prenajímateľ sa zaväzuje vhodným spôsobom informovať Nájomcu o predpokladanom termíne Odovzdávacieho konania a to tak, aby bol Predmet nájmu odovzdaný Nájomcovi najneskôr 1. 6. 2019.
- 5.4** Nájomca je oprávnený Predmet nájmu neprevziať v prípade, že Predmet nájmu ponúknutý na protokolárne odovzdanie nebude spĺňať požiadavky v zmysle tejto Zmluvy a jej príloh, resp. nebude vhodný na jeho riadne užívanie. Neprevzatie Predmetu nájmu je Nájomca povinný písomne zdôvodniť. Nájomca nie je povinný prevziať Predmet nájmu do užívania, kým nebudú riadne vykonané všetky Fit-out úpravy podľa Prílohy č. 4 Zmluvy.
- 5.5** Ak Nájomca bezdôvodne neprevezme riadne ponúknutý Predmet nájmu, alebo sa na Odovzdávacie konanie nedostaví ani v náhradnej lehote určenej Prenajímateľom, Zmluvné strany sa dohodli, že Deň odovzdania Predmetu nájmu sa bude považovať deň Odovzdávacieho konania.

6 Nájomné

- 6.1** Nájomca je povinný odo dňa Odovzdania Predmetu nájmu do ukončenia Doby nájmu platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné, a to vo výške a spôsobom uvedeným v čl. 6.2 tejto Zmluvy.
- 6.2** Zmluvné strany sa dohodli na

- 6.2.1** mesačnom Nájomnom za užívanie Priestorov vo výške 12740,- EUR (slovom: dvanásťtisíc sedemstoštyridsať EUR);
- 6.2.2** mesačnom Nájomnom za užívanie Parkovacieho státia 1 vo výške 770,- EUR (slovom: sedemstosedemdesiat EUR);
- 6.2.3** mesačnom Nájomnom za užívanie Parkovacieho státia 2 vo výške 640,- EUR (slovom: šesťstoštyridsať EUR);
- 6.3** Celkové mesačné Nájomné za Predmet nájmu činí 14150,- EUR (slovom: štrnásťtisícstopäťdesiat EUR). Suma Nájomného je uvedená bez dane z pridanej hodnoty. K Nájomnému sa pripočíta daň z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v sadzbe platnej a účinnej v čase poskytnutia zdaniteľného plnenia.
- 6.4** Mesačné Nájomné je splatné na základe doručenej faktúry do 30. dňa v mesiaci príslušného mesačného obdobia bezhotovostným bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť faktúry za Nájomné Nájomcovi písomne poštovou službou, osobne alebo kuriérom minimálne 30 dní pred dátumom splatnosti. V prípade, že faktúra nebude obsahovať náležitosti daňového dokladu, bude obsahovať vady v písaní alebo v počítaní, alebo iné zrejme nesprávnosti, je Nájomca oprávnený vrátiť Prenajímateľovi faktúru v lehote splatnosti na doplnenie alebo prepracovanie spolu s uvedením nedostatkov, ktoré sa majú odstrániť. U novej/opravenej/doplnenej faktúry začne plynúť nová 30 dňová lehota splatnosti dňom doručenia doplnenej, opravenej alebo novej faktúry Nájomcovi.
- 6.5** Prenajímateľ je oprávnený prvýkrát vystaviť faktúru za Nájomné v Deň odovzdania Predmetu nájmu s uvedením lehoty splatnosti 30 dní.
- 6.6** Výška Nájomného bude upravovaná každoročne k prvému (1.) júnu kalendárneho roka, a to indexovaním podľa trojročného kĺzavého priemeru cenového indexu *Prenájom a prevádzkovanie vlastných alebo prenajatých nehnuteľností (L682)* publikovaný Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Základom pre výpočet takto zvýšeného Nájomného je výška Nájomného platená za predchádzajúcich dvanásť kalendárnych mesiacov. Prenajímateľ má právo prvýkrát upraviť výšku Nájomného indexovaním k prvému dňu v mesiaci nasledujúcom po uplynutí prvých dvanástich (12) mesiacov Doby nájmu.
- 6.7** Za deň uskutočnenia platby za Nájomné sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.
- 6.8** Zmena výšky Nájomného v zmysle čl. 6.6 bude Nájomcovi oznámená osobitným oznámením doručeným Nájomcovi bez zbytočného odkladu, po tom, čo bude táto zmena Prenajímateľovi známa. Na zmenu výšky Nájomného v zmysle čl. 6.6 nie je potrebný osobitný súhlas Zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve.

7 Náklady spojené s nájmom

- 7.1** Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi počnúc Dňom odovzdania Predmetu nájmu do skončenia Doby nájmu Náklady spojené s Nájmom, a to:
- 7.1.1** náklady na Vlastné energie; a
- 7.1.2** náklady na Spoločné energie; a
- 7.1.3** náklady za Služby, spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu.
- 7.2** Náklady na Vlastné energie sú určené na základe skutočnej spotreby Vlastných energií meraných individuálne osobitnými podružnými meradlami v Priestoroch.

- 7.3** Náklady na Spoločné energie sú určené ako podiel Nájomcu na celkových ročných nákladoch Prenajímateľa na Spoločné energie, pričom výška podielu Nájomcu sa rovná pomeru Podlahovej plochy a celkovej podlahovej plochy všetkých priestorov v Budove.
- 7.4** Odplata za Služby je určená ako podiel Nájomcu na celkových ročných nákladoch Prenajímateľa na Služby, pričom výška podielu Nájomcu sa rovná pomeru Podlahovej plochy a celkovej podlahovej plochy všetkých priestorov v Budove.
- 7.5** Náklady budú Nájomcom platené na základe zálohových platieb. Výška zálohových platieb na Náklady na Vlastné energie a Náklady na Spoločné energie bude určovaná Prenajímateľom podľa zálohových platieb fakturovaných dodávateľmi Vlastných energií a Spoločných energií Prenajímateľovi. Pri určovaní výšky zálohovej platby na Odplatu za Služby Nájomca berie ohľad na výšku spotreby a nákladov na Služby za bezprostredne predchádzajúce obdobie (napr. kalendárny rok).
- 7.6** Výška zálohovej platby na Náklady spojené s nájmom je stanovená dohodou Strán nasledovne:
- 7.6.1** celková mesačná suma zálohovej platby na Vlastné energie platené počnúc Dňom odovzdania do prvého vyúčtovania v kalendárnom roku 2020 je 940,10 EUR (slovom: deväťstoštyridsať EUR a desať centov) bez DPH za celú Podlahovú plochu Priestorov;
- 7.6.2** celková mesačná suma zálohovej platby na Spoločné energie a služby platené počnúc Dňom odovzdania do prvého vyúčtovania v kalendárnom roku 2020 je 2,90 EUR za 1 m² Priestoru 1, t. j. 3 523,50 EUR (slovom: tritisícpäťstodvadsaťtri EUR a päťdesiat centov) bez DPH za celú Podlahovú plochu Priestoru 1.
- 7.6.3** Sumy Nákladov spojených s nájmom sú uvedené bez dane z pridanej hodnoty. K sume sa pripočíta daň z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v sadzbe platnej a účinnej v čase poskytnutia zdaniteľného plnenia.
- 7.7** Ak sa Nájomca dostane do omeškania s riadnym a včasným platením Nákladov na Vlastné energie, Prenajímateľ je, popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy a z platných a účinných právnych predpisov, oprávnený prerušiť dodávky týchto Vlastných energií Nájomcovi, a to po celú dobu trvania omeškania Nájomcu s ich úhradou.
- 7.8** Prenajímateľ je oprávnený primerane rozšíriť, zmeniť alebo zrušiť poskytovanie Služieb a Spoločných energií, alebo ktorejkoľvek z nich, pričom takéto jeho konanie nie je možné považovať za porušenie jeho povinností podľa tejto Zmluvy, pokiaľ Budova ostane prevádzkyschopná a Predmet nájmu bude možné nerušené využívať Nájomcom na dohodnutý Účel nájmu. Takáto zmena nesmie mať dopad na riadne a ničím nerušené užívanie Predmetu nájmu.
- 7.9** Jedenkrát (1x) ročne, najneskôr do tridsiateho (30.) apríla kalendárneho roka, Prenajímateľ vyhotoví vyúčtovanie zálohových platieb za Náklady za predchádzajúci kalendárny rok, na základe ktorého vystaví vyúčtovaciu faktúru a doručí ju Nájomcovi. Preplatky na zálohových platbách za Náklady za predchádzajúci kalendárny rok budú vrátené na bankový účet Nájomcu za predpokladu, že v čase vzniku nároku na vrátenie preplatku nemá Nájomca voči Prenajímateľovi splatné záväzky podľa tejto Zmluvy, v takom prípade budú preplatky započítané s týmito záväzkami Nájomcu. Nedoplatky na zálohových platbách za Náklady za predchádzajúci kalendárny rok bude Nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
- 7.10** Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za Náklady najviac jedenkrát (1x) ročne na základe skutočnej spotreby Vlastných energií a/alebo Spoločných energií a/alebo po akomkoľvek podstatnom preukázateľnom zvýšení nákladov na akékoľvek Služby, ako aj z nasledovných dôvodov:
- 7.10.1** v prípade zmeny platných a účinných právnych predpisov (napr. na úseku BOZP), ktoré budú mať za následok potrebu ďalších prác a služieb v súvislosti s užívaním

- Priestorov a plneniami Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, ktoré Prenajímateľ v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nemohol predvídať; alebo
- 7.10.2** v prípade zmeny platných a účinných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok zvýšenie sadzby daní a poplatkov, ktoré sú súčasťou Služieb alebo zavedenie nových daní a poplatkov; alebo
- 7.10.3** v prípade zmeny sadzieb poistného; alebo
- 7.10.4** v prípade zmeny nákladov Prenajímateľa na zabezpečenie Služieb; alebo
- 7.10.5** v prípade zmeny podielu pre výpočet Nákladov; alebo
- 7.10.6** v prípade začatia poskytovania služieb alebo energií na žiadosť Nájomcu nad rámec Služieb a energií; alebo
- 7.10.7** v prípade neočakávanej nadspotreby energií, a to na základe upozornenia dodávateľa energií.
- 7.11** Zmena výšky zálohových platieb za Náklady bude Nájomcovi oznámená osobitným oznámením doručeným Nájomcovi bez zbytočného odkladu, po tom, čo bude táto zmena Prenajímateľovi známa, najneskôr však s faktúrou so zvýšenou sumou zálohovej platby za Náklady za najbližšie nasledovné platobné obdobie. Na zmenu výšky zálohových platieb za Náklady nie je potrebný osobitný súhlas Strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve.
- 7.12** Prenajímateľ je povinný pri uzatváraní zmlúv s dodávateľmi energií postupovať s odbornou starostlivosťou a prihliadať na oprávnené záujmy Nájomcu. Prenajímateľ nemôže uzatvoriť zmluvu s dodávateľmi energií za sumu vyššiu ako bola stanovená (regulovaná) príslušným rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví. Prenajímateľ je povinný pri uzatváraní zmlúv s dodávateľmi Služieb postupovať tak, aby odplata za dodané služby predstavovala preukázateľne trhovú cenu v čase a mieste dodania Služby.
- 7.13** Prenajímateľ je povinný na vyúčtovanie Vlastných energií Nájomcu a Spoločných energií použiť výlučne meradlá určené na merania v súvislosti s platbami v zmysle § 11 ods. (1) písm. a) zákona č. 157/2018 Z. z. o metrológii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je povinný po celú Dobu nájmu udržiavať a overovať určené meradlá v správe Prenajímateľa, ktorých výstupy sa používajú na výpočet Nákladov v Predmete nájmu, v zmysle vyhlášky Úradu pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo Slovenskej republiky č. 210/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 7.14** Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi vyúčtovanie spotrebovaných energií za predchádzajúci kalendárny rok a to najneskôr k 30. 4. v príslušnom kalendárnom roku za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomca má právo sa k vyúčtovaniu vyjadriť v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia. V prípade, ak sa Nájomca písomne nevyjadrí, Prenajímateľ bude považovať vyúčtovanie za správne. Ak Nájomca nebude súhlasiť s predloženým vyúčtovaním spotrebovaných energií, má Nájomca právo podať reklamáciu vyúčtovania. V prípade podozrenia na poruchu určených meradiel je Prenajímateľ povinný s reklamáciou postupovať v zmysle platnej metrologickej legislatívy.

8 Drobné opravy a opravy Predmetu nájmu

- 8.1** Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať Bežnú údržbu Predmetu nájmu, ako aj vykonávanie Drobných opráv a to až do výšky Limitu opráv. Výška Limitu opráv sa každoročne zvyšuje o Indexáciu nájomného.
- 8.2** Ak vznikne na Predmete nájmu potreba opravy, na ktorú sa eventuálne môže vzťahovať záruka za akosť, alebo prípadný nárok Prenajímateľa z riadne uplatnených väd dodaného diela voči dodávateľovi Prenajímateľa, Nájomca je povinný potrebu opravy vopred nahlásiť

Prenajímateľovi, ktorý posúdi, či sa na túto opravu vzťahuje záruka na akosť, a prípadne nárok z väd diela.

- 8.3** Ak je Nájomca v omeškaní s vykonaním Drobných opráv, pričom omeškanie presiahne tridsať (30) dní, a tieto nevykoná ani v dodatočnej primeranej lehote, nie však kratšej ako 14 dní určenej vo výzve Prenajímateľa doručenej Nájomcovi, Prenajímateľ je oprávnený sám vykonať Drobnú opravu. Náklady na jej vykonanie znáša Nájomca. Počnúc dňom uplynutia lehoty určenej Prenajímateľom podľa prvej vety, má Prenajímateľ právo vstúpiť do Priestorov za účelom vykonania Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby, avšak výlučne v sprievode zástupcu Nájomcu. Prenajímateľ s primeraným predstihom oboznámi Nájomcu s dobou, počas ktorej budú Drobné opravy a/alebo Bežná údržba vykonávané a zaväzuje sa neobmedzovať Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu nad mieru nevyhnutnú na riadne vykonanie Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby.
- 8.4** Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť všetky opravy, ktoré nie sú opravami podľa čl. 8.1 tejto Zmluvy, ako aj Drobných opráv, v prípade, ak sa na ne vzťahuje záruka za akosť.
- 8.5** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 48 hodín písomne, alebo elektronickou poštou oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania opráv podľa čl. 8.4 tejto Zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcom, zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za spôsobenú škodu.

9 Údržba a úpravy priestorov

- 9.1** Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť riadne upratovanie užívaných Priestorov.
- 9.2** Nájomca je oprávnený vykonávať úpravy Priestorov iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. V prípade, ak Prenajímateľ písomne súhlasí s vykonaním úprav na Predmete nájmu s uvedením podmienok tohto súhlasu, je Nájomca povinný dodať Prenajímateľovi najmä
- 9.2.1** Povolenie od príslušného orgánu verejnej moci na úpravu Predmetu nájmu (ak povaha veci vyžaduje tento druh schválenia);
- 9.2.2** Realizačnú dokumentáciu vykonávaných úprav, overenú príslušným orgánom verejnej moci (ak povaha veci vyžaduje tento druh schválenia);
- 9.2.3** Potvrdenie od príslušného orgánu verejnej moci, že návrh úprav nie je v rozpore s územným plánom Hlavného mesta Bratislava, ako aj s územnou zónou, kde sa nachádza Predmet nájmu (ak povaha veci vyžaduje tento druh schválenia).
- 9.3** Nájomca je povinný zapracovať pripomienky Prenajímateľa v udelenom súhlase s úpravou Predmetu nájmu. V prípade, ak Nájomca tieto pripomienky nezpracuje, je Prenajímateľ oprávnený svoj súhlas vziať späť.
- 9.4** Nájomca v prípade realizácie úprav Predmetu nájmu je povinný rešpektovať práva ostatných nájomcov v Budove a to tak, že by úpravy realizoval podľa možností mimo pracovnej doby.
- 9.5** Prenajímateľ súhlasí, aby všetky úpravy, ktoré znáša Nájomca, zaúčtoval a odpisoval podľa príslušných zákonných ustanovení zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov.
- 9.6** Všetky zrealizované úpravy Predmetu nájmu, vrátane tých, ku ktorým udelil Prenajímateľ súhlas, sa momentom ich vnesenia, alebo stavebného zapracovania do Budovy, stávajú súčasťou budovy a Nájomca si nemôže od Prenajímateľa nárokovať akékoľvek náklady spojené s ich realizáciou. Pre vylúčenie pochybností Strany uvádzajú, že úpravy Predmetu nájmu podľa čl. 9.2 tejto Zmluvy sú výlučne úpravy vyvolané Nájomcom.

10 Poistenie

- 10.1** Prenajímateľ vyhlasuje, že v čase uzatvorenia tejto Zmluvy má uzatvorenú poisťnú zmluvu na Budovu, pričom poistenie pokrýva nasledovné poisťné riziká:
- 10.1.1** zodpovednosť za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom a prevádzkou Budovy, a škody vzniknuté v súvislosti s činnosťou vlastníka Budovy; a
 - 10.1.2** živelné poistenie Budovy, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení; a
 - 10.1.3** poistenie rizika krádeže vlámaním a vandalizmu v Budove.
- 10.2** Poisťné náklady sú súčasťou Nákladov spojených s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu.
- 10.3** Nájomca berie na vedomie, že poisťná zmluva podľa čl. 10.1 tejto Zmluvy sa nevzťahuje na hnuťelný majetok v správe Nájomcu.

11 Bezpečnostné opatrenia a ustanovenia o predchádzaní vzniku škody

- 11.1** Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých opatrení potrebných na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas Doby nájmu zdržiavajú v Predmete nájmu s vedomím Nájomcu, najmä ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany, a to najmä zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
- 11.2** Prenajímateľ je povinný pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu oboznámiť Nájomcu preukázateľným spôsobom o všetkých bezpečnostných predpisoch (BOZP a PO) a v lehote 15 dní od odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu odovzdať Nájomcovi kópiu požiarneho projektu prenajímaných podlaží (textovú a grafickú časť), kópiu požiarneho evakuačného plánu a požiarnych poplachových smerníc, kópie revíznych správ inštalovaných požiarnych zariadení. Za vykonávanie inštalovaných požiarnych zariadení zodpovedá Prenajímateľ.
- 11.3** Nájomca zodpovedá za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky, ako aj odstránenie závad. Nájomca je povinný používať v prenajatých priestoroch a v Budove len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa platných a účinných právnych predpisov. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení (elektroinštalácie, výťah, ...) a odovzdať Nájomcovi kópiu revíznych správ, čím preukáže Nájomcovi ich bezpečnosť. Prenajímateľ môže požiadať Nájomcu o doručenie kópie revíznych správ strojov a zariadení, ak takéto stroje alebo zariadenia Nájomca pri výkone svojej činnosti používa.
- 11.4** Nájomca sa zväzuje prispievať aj svojou činnosťou k zvýšeniu bezpečnosti a ochrane majetku všetkých Nájomcov Budovy a to tým, že zabezpečí, aby jeho zamestnanci nenechávali otvorené okná, dvere, alebo iné komunikácie, ktoré by následne mohli byť miestom, z ktorého by mohlo dôjsť k vlámaniu do Budovy.
- 11.5** Nájomca sa zaväzuje podľa svojich možností separovať odpad a prispieť tak k ochrane životného prostredia. Prenajímateľ sa zaväzuje vytvoriť Nájomcovi na separovanie odpadu primerané podmienky.
- 11.6** Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci dodržiavali zákaz fajčenia v Budove a aby na fajčenie používali iba priestory na to vyhradené podľa Prevádzkového poriadku Budovy.

- 11.7** Nájomca je povinný chrániť Priestory pred poškodením a/alebo zničením. Ak Priestorom a/alebo Budove hrozí škoda, Nájomca je povinný zakročiť na jej odvrátenie spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.
- 11.8** Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorú
- 11.8.1** Nájomca na Priestoroch a/alebo Budove spôsobil alebo umožnil jej spôsobenie;
- 11.8.2** spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Priestoroch a/alebo Budove s vedomím Nájomcu, alebo osoby zdržiavajúce sa v Priestoroch a/alebo Budove v dôsledku porušenia povinností Nájomcu.
- 11.9** Pre vylúčenie pochybností, Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktoré sa v čase vzniku škody nachádzali v Priestoroch, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku väd Priestorov, za ktoré zodpovedá Prenajímateľ, alebo priamo konaním Prenajímateľa a/alebo jeho zmluvných dodávateľov.

12 Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 12.1** Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v rozsahu zodpovedajúcom jeho povahe, a to v súlade s Účelom nájmu, udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal, a to s prihliadnutím na jeho bežné opotrebenie, s výnimkou opráv, ktoré zabezpečuje Prenajímateľ podľa tejto Zmluvy.
- 12.2** Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými užívateľmi Budovy nevýhradne užívať Predmet spoločného užívania, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie Priestorov. Nájomca nesmie na Predmete spoločného užívania vykonávať žiadne zmeny, úpravy, ani akékoľvek iné zásahy. Prenajímateľ je oprávnený užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu podľa prvej vety tohto bodu a podľa uváženia prenajať tento priestor alebo jeho časť tretím osobám.
- 12.3** Označenie, logo, alebo reklamný banner Nájomcu je Nájomca oprávnený umiestniť v Predmete spoločného užívania a/alebo na fasáde Budovy iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 12.4** Prenajímateľ umožní zriadiť Nájomcovi telekomunikačnú prípojku do Predmetu nájmu, avšak zriadenie a znášanie nákladov za poskytnuté telekomunikačné služby sú výhradne v režii Nájomcu.
- 12.5** Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať a dohliadať na všetky časti Budovy; zatarasiť, uzatvoriť alebo uzamknúť ktorúkoľvek časť Budovy a to za účelom vykonania údržby, opráv, výmeny alebo z bezpečnostných dôvodov, alebo za účelom zabránenia vzniku akýchkoľvek práv tretej osoby alebo verejnosti.
- 12.6** V prípade, že postupy Prenajímateľa v zmysle čl. 12.5 tejto Zmluvy by obmedzili a/alebo ohrozili a/alebo znemožnili riadne užívanie Predmetu nájmu Nájomcom, je Prenajímateľ oprávnený postupovať v zmysle článku 12.5 tejto Zmluvy až po predchádzajúcej dohode s Nájomcom.
- 12.7** Nájomca je oprávnený mať na svoje náklady počas celej Doby nájmu nainštalované písomné a číselné označenia na vchodových dverách Priestorov, ako aj ďalšie vhodné označenia vopred schválené Prenajímateľom, pričom takýto súhlas nebude bezdôvodne odopretý.
- 12.8** Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy udeľuje Nájomcovi súhlas so zápisom sídla Nájomcu na adrese Budovy do obchodného registra, živnostenského registra, na daňovom úrade a/alebo inej evidencie ustanovenej všeobecne záväznými právnymi predpismi. Prenajímateľ sa zaväzuje tento súhlas vyhotoviť aj osobitne písomne na požiadanie Nájomcu.
- 12.9** Prenajímateľ sa zaväzuje počas doby platnosti Zmluvy zabezpečiť svoju evidenciu v registri partnerov verejného sektora (ďalej len RPVS) v súlade so zákonom č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov, resp. v rámci iného

registra vedeného v zmysle príslušného zákona v danom čase zameraného na dosiahnutie účelu sledovaného týmto zákonom.

- 12.10** Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby jeho subdodávateľa v rámci plnenia tejto Zmluvy, ktorí naplňajú definičné znaky partnera verejného sektora v zmysle § 2 ods. 1 písm. a) bod 7. a § 2 ods. 2 zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 38/2017 Z. z. (ďalej len „zákon č. 315/2016 Z. z.“), boli najneskôr odo dňa prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom a v prípade zmeny a/alebo doplnenia subdodávateľa najneskôr odo dňa jeho použitia v rámci plnenia tejto Zmluvy Prenajímateľom, zapísaní v registri partnerov verejného sektora, a to až do zániku tejto Zmluvy.
- 12.11** Za účelom kontroly plnenia povinnosti Prenajímateľa v zmysle čl. 12.10 tejto Zmluvy je Prenajímateľ povinný v prípade zmeny a/alebo doplnenia subdodávateľa predložiť Nájomcovi zoznam všetkých jeho známych subdodávateľov v rámci plnenia tejto Zmluvy, ktorí naplňajú definičné znaky partnera verejného sektora v zmysle § 2 ods. 1 písm. a) bod 7. a § 2 ods. 2 zákona č. 315/2016 Z. z. Za úplnosť a pravdivosť poskytnutých údajov nesie plnú zodpovednosť Prenajímateľ.
- 12.12** V prípade, že Nájomca bude vyžadovať počas Doby nájmu osobitnú fyzickú a objektívnu ochranu na vlastné náklady, Prenajímateľ sa zaväzuje tento výkon ochrany odsúhlasiť, zabezpečiť podmienky na jeho riadny výkon a zodpovedajúcim spôsobom upraviť režim vlastných ochranných opatrení. Podrobnosti a podmienky tejto ochrany si Zmluvné strany dohodnú písomne režimovým opatrením.

13 Následky porušenia jednotlivých ustanovení Zmluvy

- 13.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške trojnásobku denného Nájomného, za každý začatý deň trvania takého porušenia, a to za každé jednotlivé porušenie, v prípade ich kumulácie ak:
- 13.1.1** Nájomca užíva Predmet nájmu na iný účel ako je uvedený v Zmluve; alebo
- 13.1.2** Nájomca, alebo osoby, ktoré užívajú Predmet nájmu hrubým spôsobom narušujú pokoj, alebo poriadok v Budove; alebo
- 13.1.3** Nájomca užíva Parkovacie státie 1 a Parkovacie státie 2 na iné účely, na aké bolo dané do užívania, prípadne ich užíva na účel, na aký boli dané do užívania, ale motorovými vozidlami, ktoré nespĺňajú normu uvedenú v čl. 3.1 tejto Zmluvy.
- 13.2** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu so zaplatením Nájomného, alebo zálohovou platbou na Náklady podľa tejto Zmluvy má Prenajímateľ nárok účtovať si zo sumy, s ktorou je Nájomca v omeškaní úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, a to odo dňa vzniku omeškania až do úplnej úhrady dlžnej pohľadávky. Zaplatením úroku z omeškania nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu v dôsledku omeškania Nájomcu vznikne, ani žiadne iné nároky, ktoré má Prenajímateľ podľa tejto Zmluvy.
- 13.3** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške mesačného Nájomného, za každý začatý mesiac trvania takého porušenia a to za každé jednotlivé porušenie, v prípade ich kumulácie ak:
- 13.3.1** Nájomca dá Predmet nájmu do podnájmu a to bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 13.4** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške polročného Nájomného, a to v prípade, ak došlo k ukončeniu zmluvy Prenajímateľom, a to na základe porušenia povinností Nájomcu podľa bodu 14.2.1, bodu 14.2.2, bodu 14.2.3, bodu 14.2.5 tejto Zmluvy. Prenajímateľ má právo vyúčtovať zmluvnú pokutu podľa tohto článku iba raz.

- 13.5** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške mesačného Nájomného, za každý začatý mesiac trvania takého porušenia a to za každé jednotlivé porušenie, v prípade ich kumulácie, a to v prípade ak:
- 13.5.1** Prenajímateľ poruší ktorékoľvek z vyhlásení, záruk a/alebo záväzkov uvedených v tejto Zmluve a/alebo ak Prenajímateľ poruší túto Zmluvu ktorýmkoľvek zo spôsobov podľa bodov 14.4.2 a/alebo 14.4.3;
 - 13.5.2** Prenajímateľ poruší svoju povinnosť udržať Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Nájomca je oprávnený uplatniť si právo na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto čl. len v prípade, ak sa Predmet nájmu stane nespôsobilým na Účel nájmu výlučne z dôvodov zavinených Prenajímateľom.
- 13.6** Zmluvná pokuta je splatná na pätnásty (15) deň po tom, ako príslušná Strana písomne vyzvala druhú Stranu na jej zaplatenie, pokiaľ príslušná Strana neurčila vo výzve dlhšiu dobu splatnosti.
- 13.7** Pre vylúčenie pochybností, zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na právo príslušnej Strany ukončiť túto Zmluvu výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy. Každé z práv Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy a/ alebo každé z práv Strán túto Zmluvu vypovedať, ako aj každé z práv Strán na zaplatenie zmluvnej pokuty je právom samostatným, nezávislým na ostatných právach uvedených v tejto Zmluve, pričom príslušná Strana môže ktorékoľvek z týchto práv realizovať samostatne, a to aj vtedy, ak sa rozhodne ostatné uvedené práva resp. niektoré z nich nerealizovať.
- 13.8** Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty alebo jej časti druhou stranou nie sú dotknuté prípadné iné nároky príslušnej Strany voči druhej Strane z titulu omeškania alebo iného nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto Zmluve alebo na základe tejto Zmluvy, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta, a to ani právo príslušnej Strany domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením, na ktoré sa viaže uplatnenie zmluvnej pokuty, pričom náhrady škody sa možno dožadovať samostatne a v plnom rozsahu aj nad rámec zmluvnej pokuty.

14 Skončenie zmluvy

- 14.1** Táto zmluva zaniká:
- 14.1.1** Uplynutím Doby nájmu; alebo
 - 14.1.2** Písomnou dohodou Zmluvných strán o ukončení tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode; alebo
 - 14.1.3** Výpoveďou Prenajímateľa alebo výpoveďou Nájomcu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb.; alebo
 - 14.1.4** Odstúpením Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy; alebo
 - 14.1.5** Odstúpením Nájomcu podľa tejto Zmluvy; alebo
 - 14.1.6** Zánikom Predmetu nájmu.
- 14.2** Prenajímateľ je oprávnený ukončiť túto Zmluvu pred uplynutím Doby nájmu písomnou výpoveďou doručenou Nájomcovi z niektorého z nasledovných dôvodov:
- 14.2.1** Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou; alebo
 - 14.2.2** Nájomca je v omeškani s úhradou Nájomného, alebo zálohovou platbou na Náklady, zmluvnej pokuty, alebo iného nároku Prenajímateľa dlhšie ako jeden (1) mesiac odo dňa lehoty splatnosti záväzku Nájomcu; alebo
 - 14.2.3** Nájomca, zamestnanci Nájomcu, osoby, ktoré sa zdržiavajú v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu, návštevníci alebo zmluvní partneri Nájomcu pokračujú

- v hrubom porušovaní pokoja alebo poriadku v Budove, a to aj napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa; alebo
- 14.2.4** Príslušný orgán verejnej moci vydá rozhodnutie, že Budova alebo jej časť, v ktorej sa Priestory nachádzajú, musí byť odstránená, alebo musia byť vykonané také zmeny Budovy, ktoré bránia v užívaní Predmetu nájmu Nájomcom na Účel nájmu; alebo
- 14.2.5** Nájomca dá Predmet nájmu do podnájmu, a to bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 14.3** Výpoveď daná Prenajímateľom musí byť písomná. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a výpovedná doba začína plynúť prvým kalendárnym dňom v mesiaci, nasledujúcom po mesiaci, kedy bola výpoveď Nájomcovi doručená. V prípade, ak nastane dôvod výpovede podľa čl. 14.2.1 alebo čl. 14.2.3, je výpovedná doba jeden (1) mesiac a výpovedná doba začína plynúť prvým kalendárnym dňom v mesiaci, nasledujúcom po mesiaci, kedy bola výpoveď Nájomcovi doručená.
- 14.4** Nájomca môže pred uplynutím Doby nájmu ukončiť nájom výpoveďou ak:
- 14.4.1** Stratil spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Priestory prenajal; alebo
- 14.4.2** Priestory sa stanú bez zavinenia Nájomcu nespôsobilými na Účel nájmu, ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do jedného (1) mesiaca po doručení oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia; alebo
- 14.4.3** Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na Účel nájmu a zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb pri splnení podmienok ďalších ustanovení tejto Zmluvy, ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do jedného (1) mesiaca po doručení oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia.
- 14.5** Výpoveď daná Nájomcom musí byť písomná. Výpovedná doba je jeden (1) mesiac a výpovedná doba začína plynúť prvým kalendárnym dňom v mesiaci, nasledujúcom po mesiaci, kedy bola výpoveď Prenajímateľovi doručená.
- 14.6** Prenajímateľ môže ukončiť túto Zmluvu odstúpením ak:
- 14.6.1** Nájomca je v omeškaní s úhradou splatného Nájomného, alebo zálohovou platbou na Náklady, zmluvnej pokuty, alebo iného nároku Prenajímateľa, na ktorú Prenajímateľ Nájomcu neúspešne upozornil dvomi (2) písomnými výzvami, a to po dobu dlhšiu ako päť (5) dní odo dňa doručenia 3. výzvy na úhradu pohľadávky Prenajímateľa; alebo
- 14.6.2** Nájomca vykonáva úpravy Predmetu nájmu bez súhlasu Prenajímateľa; alebo
- 14.6.3** Poruší svoju povinnosť udržiavať svoje prevádzkové povolenia počas celej doby platnosti tejto Zmluvy; alebo
- 14.6.4** Voči Nájomcovi je začaté konkurzné konanie, reštrukturalizačné konanie, alebo je zrušený bez likvidácie.
- 14.7** Odstúpenie od tejto Zmluvy je účinné a táto Zmluva zaniká v deň nasledujúci po jeho doručení druhej Strane, ak nie je v Zmluve uvedené inak.
- 14.8** Nájomca môže ukončiť túto Zmluvu odstúpením, ak:
- 14.8.1** Prenajímateľ neponúkne k prevzatíu Predmet nájmu riadne upravený v zmysle Fit – out úprav definovaných v čl. 5 tejto Zmluvy a Prílohy č. 4 ku dňu 1.6.2019, a to ani v dodatočnej lehote tridsať (30) dní danej Nájomcom; alebo
- 14.8.2** Prenajímateľ poruší povinnosť v zmysle čl. 12.9, a teda ak Prenajímateľ počas doby platnosti Zmluvy nezabezpečí svoju evidenciu resp. dôjde k jeho právoplatnému výmazu v registri partnerov verejného sektora v súlade so zákonom č. 315/2016 Z. z.

o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov, resp. v rámci iného registra vedeného v zmysle príslušného zákona v danom čase zameraného na dosiahnutie účelu sledovaného týmto zákonom.

- 14.9** Peňažné nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi ktoré vznikli do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, nároky na úhradu Nájomného, Nákladov, úrokov z omeškania, zmluvných pokút a nároku na náhradu škody ostávajú zachované, a ak sa nestali splatnými do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, stávajú sa splatnými dňom zániku alebo skončenia tejto Zmluvy.
- 14.10** Peňažné nároky Nájomcu voči Prenajímateľovi, ktoré vznikli do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, nároky na úhradu zmluvných pokút a nároku na náhradu škody ostávajú zachované, a ak sa nestali splatnými do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, stávajú sa splatnými dňom zániku alebo skončenia tejto Zmluvy.
- 14.11** Zmluvné strany sa v súlade s § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že táto Zmluva, ako aj všetky práva a povinnosti v nej upravené (s výnimkou práv a povinností a ustanovení upravených v nasledujúcich bodoch tejto Zmluvy nižšie), zanikajú ex nunc; zánik alebo skončenie tejto Zmluvy sa nedotýka nároku na zmluvnú pokutu a/alebo nároku na náhradu škody vzniknutej porušením tejto Zmluvy. Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy sa tiež nedotýka ustanovení Zmluvy týkajúcich sa rozhodujúceho práva, riešenia sporov, mlčanlivosti, ustanovení, o ktorých to táto Zmluva výslovne uvádza a ani tých ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku alebo skončení tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, ustanovení tejto Zmluvy upravujúcich práva a povinnosti, ktoré majú vzniknúť až po zániku alebo skončení tejto Zmluvy a práva a povinnosti týkajúce sa vyprázdnenia a vrátenia Priestorov, resp. porušenia povinností súvisiacich s vyprázdnením a vrátením Priestorov;

15 Vrátenie priestorov

15.1 V prípade zániku zmluvy je Nájomca povinný:

- 15.1.1** odstrániť z Priestorov všetky hnutelné veci, ktoré si zabezpečil Nájomca na vlastné náklady, a to najmä, nie však výlučne, pracovný inventár, nábytok, stroje a prenosné zariadenia; a
- 15.1.2** protokolárne vrátiť Priestory Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavu pri ich odovzdaní Prenajímateľom s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie (t. j. odstrániť Úpravy a akékoľvek iné úpravy Priestorov zabezpečené Nájomcom);

a to tak, aby

- (i) v prípade skončenia zmluvy uplynutím Doby nájmu, najneskôr ku dňu skončenia Doby nájmu;
- (ii) v prípade skončenia zmluvy výpoveďou, najneskôr ku dňu skončenia účinnosti Zmluvy;
- (iii) v prípade skončenia Zmluvy dohodou Strán, v deň uvedený v písomnej Dohode Strán;
- (iv) v prípade skončenia Zmluvy odstúpením, v lehote 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia, ak sa Strany nedohodnú písomne inak.
- 15.2** Zásahy Nájomcu do akýchkoľvek úprav Priestorov musia byť vopred písomne odsúhlasené s Prenajímateľom a to tak, aby nedošlo k ohrozeniu statiky Budovy, ohrozeniu funkčnosti vyhradených technických zariadení a pod. Akékoľvek zásahy, ktoré si vyžadujú odbornú spôsobilosť, musia byť vykonávané týmito osobami.

- 15.3** V prípade, že dôjde k zániku Zmluvy z dôvodov na strane Nájomcu a Nájomca nesplní svoje povinnosti uvedené v bode 15.1 tejto Zmluvy riadne a včas (a to aj len čiastočne), má Prenajímateľ okrem nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa článku 13 tejto Zmluvy, nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške sumy vynaložených investícií na Fit – out úpravy poskytnutej mu Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy od ktorej sa odpočíta suma predstavujúca náklady na Fit – out úpravy s násobkom počtom mesiacov trvania nájomného vzťahu a podielu dohodnutej doby nájmu podľa čl. 4.2 a 4.3 tejto Zmluvy. , a to na základe faktúry Prenajímateľa doručenej Nájomcovi s lehotou splatnosti tridsať (30) dní, ak sa Strany nedohodnú inak.
- 15.4** V prípade odovzdania alebo vrátenia Predmetu nájmu sú Zmluvné strany povinné podpísať Preberací protokol s uvedením stavu meračov energií, prípadne zaznamenať vady Predmetu nájmu zistené počas preberacieho konania, ako aj spôsob kompenzácie zistených vád.

16 Dôvernosc informácií

- 16.1** Strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, ak z tejto Zmluvy alebo z platných a účinných právnych predpisov nevyplýva inak. Závazok Strán obsiahnutý v tomto článku Zmluvy nezaniká ani po zániku tejto Zmluvy.
- 16.2** Strany sa zavazujú, že Dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k Dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov Strán, zamestnanci Strán, audítori alebo právnici, obchodní alebo iní poradcovia Strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe platných a účinných právnych predpisov alebo na základe zmluvného záväzku mlčanlivosti.
- 16.3** Povinnosť zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách sa nevzťahuje na:
- 16.3.1** informácie, ktoré už v čase uzavretia tejto Zmluvy verejne známe, alebo ktoré je možné už v čase uzavretia tejto Zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov; a
 - 16.3.2** informácie, ktoré sa stanú po uzavretí tejto Zmluvy verejne známymi, alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov; a
 - 16.3.3** prípady, kedy na základe platných a účinných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa platných účinných právnych predpisov musí Strana poskytnúť Dôverné informácie. V takom prípade je dotknutá Strana povinná informovať druhú Stranu o vzniku jej povinnosti poskytnúť Dôverné informácie s uvedením rozsahu tejto povinnosti bez zbytočného odkladu; a
 - 16.3.4** prípady poskytnutia Dôverných informácií odborným poradcem Strán, osobám, ktoré majú voči niektorej zo Strán postavenie ovládajúcej alebo ovládanej osoby, bankám poskytujúcim financovanie; a
 - 16.3.5** prípady poskytnutia Dôverných informácií potenciálnym investorom zaujímavým sa o nadobudnutie obchodného podielu Prenajímateľa, ak sú viazaní povinnosťou mlčanlivosti aspoň v rozsahu podľa čl. 16.1 tejto Zmluvy; a
 - 16.3.6** prípady, kedy je Nájomca povinný poskytnúť alebo sprístupniť informácie podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení; a
 - 16.3.7** použitie potrebných Dôverných informácií v prípadoch súdnych, správnych alebo iných konaniach vedených za účelom uplatňovania práv podľa tejto Zmluvy.

17 Osoby oprávnené na úkony podľa tejto Zmluvy

- 17.1** Úkony spojené s plnením tejto Zmluvy sú okrem štatutárnych orgánov oprávnené vykonávať zodpovedné osoby, ktoré určí a oznámi písomne každá zo Zmluvných strán druhej Strane

najneskôr v Deň odovzdania Predmetu nájmu s uvedením ich celého mena, funkcie, kontaktných údajov a rozsahu ich poverenia na úkony spojené s plnením tejto Zmluvy.

- 17.2** Každá zo Zmluvných strán je povinná informovať druhú Zmluvnú stranu o akejkoľvek zmene v zodpovedných osobách bezodkladne.
- 17.3** Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti, účinnosti a/alebo obsahu tejto Zmluvy, a úkony v súdnom, správnom alebo inom konaní pred orgánmi verejnej moci sú oprávnené vykonávať výlučne štatutárne orgány alebo osoby výslovne písomne splnomocnené.

18 Oznámenia

- 18.1** Všetky výzvy, správy alebo oznámenia podľa tejto Zmluvy budú oznamované doporučeným listom alebo emailom alebo telefonicky. Ak je správa alebo oznámenie zaslané emailom alebo oznámené telefonicky, musí byť ihneď potvrdené doporučeným listom, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Za doručenie sa považuje tiež doporučená zásielka, ktorú si adresát nevyzdvihol na príslušnej pobočke pošty alebo u iného držiteľa poštovej licencie ani pätnásť (15.) deň po jej uložení, a to týmto dňom, alebo ak adresát odmietol takúto zásielku prevziať.
- 18.2** Ak adresát odmietne zásielku prevziať, o tejto skutočnosti sa musí vyhotoviť písomný záznam najmenej 2 prítomných osôb, ktoré svojím podpisom osvedčia odmietnutie prevzatia zásielky.
- 18.3** Každá zo Strán je oprávnená určiť novú adresu na doručovanie Písomnosti podľa tejto Zmluvy, pričom Strana je povinná takúto zmeny adresy písomne oznámiť druhej Strane najmenej štrnásť (14) dní vopred, inak je možné doručovať Strane na pôvodnú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy s účinkami doručenia podľa tohto článku Zmluvy.
- 18.4** Pokiaľ Prenajímateľ neoznámí Nájomcovi iné údaje, budú všetky výzvy, správy alebo oznámenia Prenajímateľovi zasielané a oznamované na:
- adresu: **Dunajská 7, družstvo**, so sídlom Námestie Slobody 13/25, 066 01 Humenné
- kontaktná osoba: JUDr. Ivan Roháč, PhD., LL.M., MBA
- email: ivan@rohac.sk
- mobil: +421 915 859 986
- 18.5** Pokiaľ Nájomca neoznámí Prenajímateľovi iné údaje, budú všetky výzvy, správy alebo oznámenia Nájomcovi zasielané a oznamované na adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

19 Postúpenie práv a povinností zo Zmluvy

- 19.1** Nájomca má právo postúpiť svoje práva vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu osobu iba na základe písomného súhlasu Prenajímateľa.

20 Vyššia moc

- 20.1** Žiadna zo Strán nie je v omeškaní s plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni protiprávne alebo nedbanlivé konanie alebo nekonanie druhej Strany, alebo udalosť Vyššej moci. Všetky lehoty a termíny sa predlžujú resp. posúvajú o dobu, po ktorú trval stav podľa predchádzajúcej vety. Napriek vyššie uvedenému, žiadne z ustanovení tohto bodu Zmluvy neoslobodzujú žiadnu zo Strán od povinnosti včas uhradiť všetky platby splatné na základe tejto Zmluvy.

21 Sľub odškodnenia

- 21.1** Strany sa najmä zaväzujú, že ak orgán verejnej moci udelí druhej Strane akúkoľvek sankciu za porušenie povinnosti, na ktorej splnenie sa podľa tejto Zmluvy zaviazala príslušná Strana, nahradí príslušná Strana druhej Strane v plnom rozsahu túto sankciu v súlade s podmienkami podľa tohto článku Zmluvy, a to bezodkladne, najneskôr do tridsiatich (30) dní od doručenia výzvy druhej Strany na ich úhradu, a to aj vopred, teda predtým ako druhá Strana takúto platbu reálne vykoná, pokiaľ jej už vznikla povinnosť takúto platbu vykonať.

22 Záverečné ustanovenia

- 22.1** Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, ustanovenia tejto Zmluvy možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 22.2** Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia právom Slovenskej republiky, najmä Zákomom o nájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
- 22.3** Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, pokiaľ to podľa platných a účinných právnych predpisov nevyučuje samotná povaha takeého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
- 22.4** Akékoľvek a všetky spory, ktoré medzi Zmluvnými stranami vzniknú z právnych vzťahov na základe tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiacich sa budú Zmluvné strany snažiť vyriešiť mimosúdnu dohodou (zmierom). Ak nebude takýto spor v primeranej dobe vyriešený podľa predchádzajúcej vety, na riešenie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich zo Zmluvy alebo s ňou súvisiacich, vrátane sporov o jej platnosť, účinnosť a výklad, je daná právomoc slovenským súdom.
- 22.5** Ak Prenajímateľ prehliadne alebo odpustí akékoľvek neplnenie, porušenie, omeškanie alebo nedodržanie ktorejkoľvek povinnosti Nájomcu vyplývajúcej z tejto Zmluvy, potom také jednanie neznamená vzdanie sa práva zodpovedajúceho takej povinnosti s ohľadom na jej trvajúce alebo následné neplnenie, porušenie alebo nedodržanie, a žiadne také vzdanie sa práva nebude považované za účinné, pokiaľ nebude pre každý jednotlivý prípad vyjadrené písomne.
- 22.6** Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody a dojednania Zmluvných strán týkajúce sa jej predmetu.
- 22.7** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Deň zverejnenia Zmluvy podľa predchádzajúcej vety je Nájomca povinný bezodkladne Prenajímateľovi oznámiť.
- 22.8** Táto Zmluva bola vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch v slovenskom jazyku s tým, že každá Zmluvná strana obdrží po troch (3) rovnopisoch.
- 22.9** Po prečítaní tejto Zmluvy Zmluvné strany potvrdzujú, že jej obsah, vyhlásenia, práva a záväzky v nej uvedené zodpovedajú ich pravdivej, vážnej a slobodnej vôli, a že táto Zmluva bola uzavretá na základe vzájomnej dohody, a nie pod nátlakom ani v stave núdze za nápadne nevýhodných podmienok.

23 Zoznam príloh

- Príloha 1 Výpis z obchodného registra Prenajímateľa
- Príloha 2 Výpis z listu vlastníctva č. 1790
- Príloha 3 Zoznam Spoločných prevádzkových nákladov a energií
- Príloha 4 Fit – out úpravy
- Príloha 5 Grafické znázornenie Priestorov
- Príloha 6 Grafické znázornenie Parkovacieho státia 1
- Príloha 7 Grafické znázornenie Parkovacieho státia 2

V Bratislave, dňa 23.5.2019

V Bratislave, dňa 22. mája 2019

Dunajská 7, družstvo

Úrad pre reguláciu hazardných hier

JUDr. Ivan Roháč, PhD., LL.M. MBA
Predseda družstva

Úrad pre reguláciu hazardných hier
Štefanovičova 5
817 82 BRATISLAVA

**PRÍLOHA Č.1 K ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
VÝPIS Z OCHODNÉHO REGISTRA PRENAJÍMATEĽA**

VÝPIS Z OBCHODNÉHO REGISTRA

Okresného súdu Prešov
k dátumu 16.05.2019

Oddiel: Dr
Vložka číslo: 10185/P

I. Obchodné meno

Dunajská 7, družstvo

II. Sídlo

Názov ulice (iného verejného priestranstva) a orientačné číslo (príp. súpisné číslo):

Námestie slobody 13/25

Názov obce: Humenné

PSČ: 066 01

Štát: Slovenská republika

III. IČO: 52 072 771

IV. Deň zápisu: 21.11.2018

V. Právna forma: Družstvo

VI. Predmet podnikania (činnosti)

1. Prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájmom
2. Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
3. Kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živnosti
4. Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
5. Marketing
6. Prípravné práce k realizácii stavby
7. Vedenie účtovníctva
8. Administratívne služby

VII. Štatutárny orgán: predseda

Funkcia: Predseda predstavenstva

Meno a priezvisko: JUDr. Ivan Roháč

Bydlisko:

Názov ulice (iného verejného priestranstva) a orientačné číslo (príp. súpisné číslo):



Vznik funkcie: 21.11.2018

Spôsob konania v mene družstva:

Predseda družstva koná v mene družstva samostatne

VIII. Výška zapisovaného základného imania

1 250,000000 EUR

IX. Výška základných členských vkladov

625,000000 EUR

Výpis zo dňa 16.05.2019

Osvedčovacia doložka

adčujem, že tento listinný dokument vznikol zaručenou konverziou z elektronickej do listinnej podoby podľa § 35 ods. 1 písm. a) zákona 505/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o Governmente) v znení neskorších predpisov a podľa vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 275/2014 Z. z. o zaručenej konverzii.

Údaje novovzniknutého dokumentu v listinnej forme

Počet listov

Počet neprázdnych strán

Formát papiera

- Dokument obsahuje prostriedky autorizácie alebo časovú pečiatku
 Dokument neobsahuje prostriedky autorizácie ani časovú pečiatku

Autorizačné prvky pôvodného dokumentu v elektronickej forme

Autorizácia pôvodného elektronickeho dokumentu

Stav autorizácie

Čas autorizácie

Čas overenia autorizácie

Miesto autorizácie

Osoba, ktorá autorizáciu vykonala

Identifikátor

Zastupujúca

Mandát

Časová pečiatka pripojená k prostriedku autorizácie

Stav časovej pečiatky

Čas vystavenia časovej pečiatky

Vydavateľ časovej pečiatky

Čas overenia časovej pečiatky

Údaje o zaručenej konverzii

Evidenčné číslo záznamu o zaručenej konverzii

Dátum a čas vykonania zaručenej konverzie

Hodnota elektronického odlačku pôvodného elektronického dokumentu

5GEPbl0lqcCJXPmRQem1SGuTf3yiRn25zMtalQLxgrw=

Funkcia použitá pre výpočet elektronického odlačku

SHA-256

SLOVENSKÁ POŠTA, a.s.
Partizánska cesta 9
975 99 Banská Bystrica
- 1280 -

Zaručenú konverziu vykonal *

IČO 36631124

Názov právnickej osoby

Slovenská pošta, a.s.
Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica
OR OS BB, oddiel Sa, vložka č.803/S

Meno Marcela

Priezvisko Púpalová Paulíková

Funkcia alebo pracovné zaradenie zamestnanec pošty

*) Ak bola zaručená konverzia vykonaná automatizovaným spôsobom, údaje o mene, priezvisku, funkcii a pracovnom zaradení sa neuvádzajú.

Podpis a pečiatka



SLOVENSKÁ POŠTA, a.s.
Partizánska cesta 9
975 99 Banská Bystrica
- 1280 -

PRÍLOHA Č.2 K ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA Č. 1790



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I
Obec : 528 595 BA-m.č. STARÉ MESTO
Katastrálne územie: 804 096 Staré Mesto

Dátum vyhotovenia: 17.05.2019
Čas vyhotovenia : 13:28:40

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.1790

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
3698	1002	Zastavané plochy a nádvoría	16	201 801	1	
3699	116	Záhrady	4	201 801	1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód druhu chránenej nehnuteľnosti

- 201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)
- 801 - Iná ochrana

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chrn.n.	Umiest. stavby
1949	3698	20	Budova		1

Legenda:

Kód druhu stavby

- 20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

NEBYTOVÉ PRIESTORY

Vchod: Krížkova 9 1. p. Iný nebytový priestor č. NP 1

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

1378/10000

P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E V - 10774/2019

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Dunajská 7, družstvo, Námestie Slobody 13/25, Humenné, PSČ 066 01, SR
IČO: 52072771
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia
Kúpna zmluva V-7685/2019 zo dňa 26.3.2019

Vchod: Krížkova 9 1. p. Iný nebytový priestor č. NP 2

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

104/10000

P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E V - 10774/2019

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Dunajská 7, družstvo, Námestie Slobody 13/25, Humenné, PSČ 066 01, SR
IČO: 52072771
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia
Kúpna zmluva V-7685/2019 zo dňa 26.3.2019

Vchod: Krížkova 9 1. p. Iný nebytový priestor č. NP 3

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

233/10000

P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E V - 10774/2019

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Dunajská 7, družstvo, Námestie Slobody 13/25, Humenné, PSČ 066 01, SR
IČO: 52072771
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia
Kúpna zmluva V-7685/2019 zo dňa 26.3.2019

Vchod: Krížkova 9 2. p. Iný nebytový priestor č. NP 4

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

1618/10000

P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E V - 10774/2019

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Dunajská 7, družstvo, Námestie Slobody 13/25, Humenné, PSČ 066 01, SR
IČO: 52072771
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia
Kúpna zmluva V-7685/2019 zo dňa 26.3.2019

Vchod: Krížkova 9 3. p. Iný nebytový priestor č. NP 5

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

1630/10000

P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E V - 10774/2019

častník právneho vzťahu: Vlastník

1 Dunajská 7, družstvo, Námestie Slobody 13/25, Humenné, PSČ 066 01, SR
IČO: 52072771
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-7685/2019 zo dňa 26.3.2019

Vchod: Krížkova 9 4. p. Iný nebytový priestor č. NP 6

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

1644/10000

P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E V - 10774/2019

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Dunajská 7, družstvo, Námestie Slobody 13/25, Humenné, PSČ 066 01, SR
IČO: 52072771
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-7685/2019 zo dňa 26.3.2019

Vchod: Krížkova 9 5. p. Iný nebytový priestor č. NP 7

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

1082/10000

P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E V - 10774/2019

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Dunajská 7, družstvo, Námestie Slobody 13/25, Humenné, PSČ 066 01, SR
IČO: 52072771
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-7685/2019 zo dňa 26.3.2019

Vchod: Krížkova 9 5. p. Iný nebytový priestor č. NP 8

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

492/10000

P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E V - 10774/2019

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Dunajská 7, družstvo, Námestie Slobody 13/25, Humenné, PSČ 066 01, SR
IČO: 52072771
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-7685/2019 zo dňa 26.3.2019

Vchod: Krížkova 9 6. p. Zariadenie verejnej správy a
administratívy č. NP10

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

429/10000

P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E V - 10774/2019

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Dunajská 7, družstvo, Námestie Slobody 13/25, Humenné, PSČ 066 01, SR
IČO: 52072771
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-7685/2019 zo dňa 26.3.2019

Vchod: Krížkova 9 6. p. Iný nebytový priestor č. NP 9

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

919/10000

P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E V - 10774/2019

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Dunajská 7, družstvo, Námestie Slobody 13/25, Humenné, PSČ 066 01, SR
IČO: 52072771
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-7685/2019 zo dňa 26.3.2019

Vchod: Krížkova 9 7. p. Zariadenie verejnej správy a
administratívy č. NP11

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

471/10000

P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E V - 10774/2019

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Dunajská 7, družstvo, Námestie Slobody 13/25, Humenné, PSČ 066 01, SR
IČO: 52072771
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-7685/2019 zo dňa 26.3.2019

ČASŤ C: ĎARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje

Bez zápisu.

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

Objednávka: 3844/19
Vyhotovil: Silvester Široký



VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA V MENE ÚGKK SR

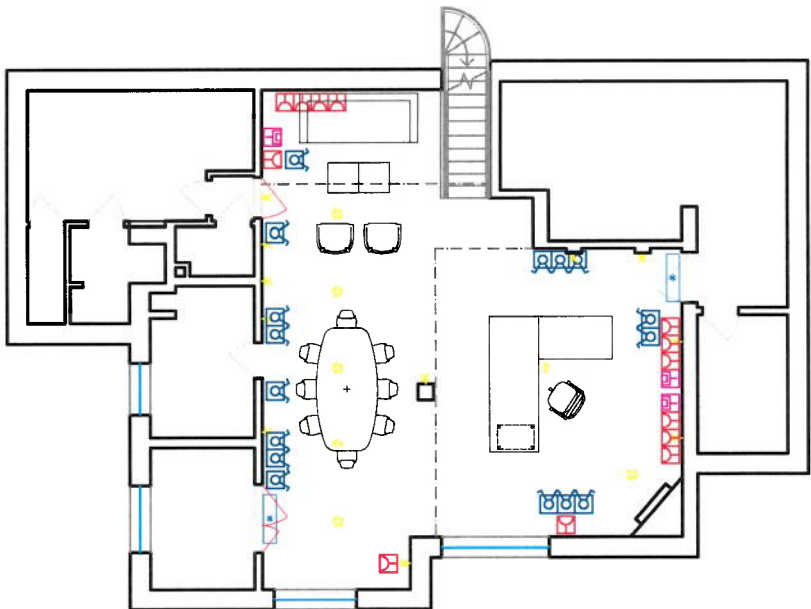
1. Spoločné energie:

- 1.1 Elektrická energia
- 1.2 Vodné a stočné
- 1.3 Odvod dažďovej vody
- 1.4 Odber povrchovej vody
- 1.5 Kvalita vôd
- 1.6 Dodávka plynu











2. Služby:

- 2.1 Správa objektu: najmä koordinačné a zabezpečovacie činnosti správcu v súvislosti so Službami, dodávkou Energií, poistením a daňami
- 2.2 Údržba technologických zariadení: preventívna a legálna údržba, najmä avšak nie iba revízie a údržba elektroinštalácie, štruktúrovanej kabeláže, bleskozvodov a náhradných zdrojov elektrickej energie; výťahov; turniketov; systému kontroly vstupu; kamerového systému; ER (evakuačného rozhlasu); VZT (vzduchotechnických zariadení); EPS (elektronickej požiarnej signalizácie); SHZ (stabilného hasiaceho zariadenia) a ostatných technických zariadení.
- 2.3 Údržba zelene a komunikácií: najmä zimná údržba chodníkov, spevnených plôch a iných komunikácií na Príľahlom pozemku; údržba zelených plôch na Príľahlom pozemku, údržba interiérovej a strešnej zelene, likvidácia odpadu z Príľahlych pozemkov
- 2.4 Upratovanie: upratovanie spoločných priestorov; čistenie fasády Budovy; údržba a obmena rohoží v spoločných priestoroch;
- 2.5 Likvidácia Komunálneho odpadu
- 2.6 Likvidácia Špeciálneho odpadu
- 2.7 Recepčia a služby SBS v rozsahu dohodnutom v režimovom opatrení medzi Prenajímateľom a Nájomcom
- 2.8 Požiarna bezpečnosť a BOZP: najmä revízie hydrantov v Budove; revízie hasiacich prístrojov v Budove; odborné prehliadky požiarnych uzáverov Budovy; výkon činností požiarného technika pre Budovu
- 2.9 Dezinsekcia a deratizácia
- 2.10 Poistenie Budovy
- 2.11 Daň z nehnuteľnosti
- 2.12 Prevádzka parkoviska: najmä energie, služby, poistenie, daňové náklady

PRÍLOHA Č.4 K ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
FIT-OUT ÚPRAVY













LEGENDA

-  VÝVOD NA STROPNÉ SVETIDLO
600X600 PANEL STROPNÝ, PRISADENÝ
-  VYPÍNAČ (typ nie je definovaný)
-  ZÁSUJKA 230V 16A IP20
-  ZÁSUJKA DVOJITÁ 230V 16A IP20
-  INTERNETOVÁ DVOJZÁSUJKA ZR1A15
-  NÁSTENNÝ VÝVOD SVETIDLA
-  STROPNÝ VÝVOD SVETIDLA
-  DOMOVÝ VRÁTNÍK
-  KLIMATIZAČNÁ JEDNOTKA NÁSTENNÁ
-  KLIMATIZAČNÁ JEDNOTKA STROPNÁ



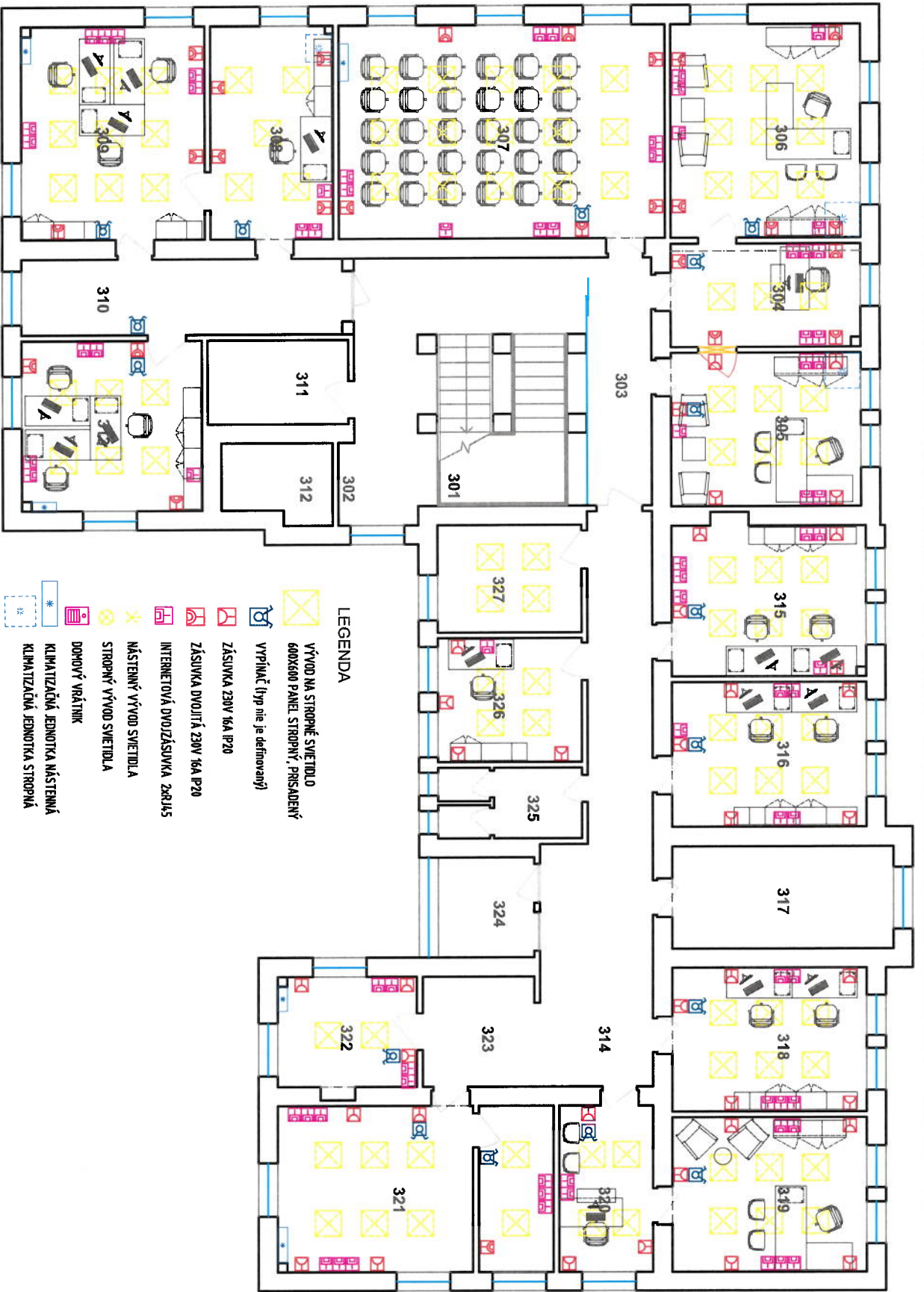
LEGENDA

-  VÝVOD NA STROPNÉ SVETLOU O 600X600 PANEĽ STROPNÝ, PRISADENÝ
-  VYPÍNAČ (typ nie je definovaný)
-  ZÁSUVKA 230V 16A IP20
-  ZÁSUVKA DVOJITÁ 230V 16A IP20
-  INTERNETOVÁ DVOJZÁSUVKA ZARUKAS
-  NÁSTENNÝ VÝVOD SVETLA
-  STROPNÝ VÝVOD SVETLA
-  DOKOVÝ VRÁTNIK
-  KLIMATIZAČNÁ JEDNOTKA NÁSTENNÁ
-  KLIMATIZAČNÁ JEDNOTKA STROPNÁ













LEGENDA

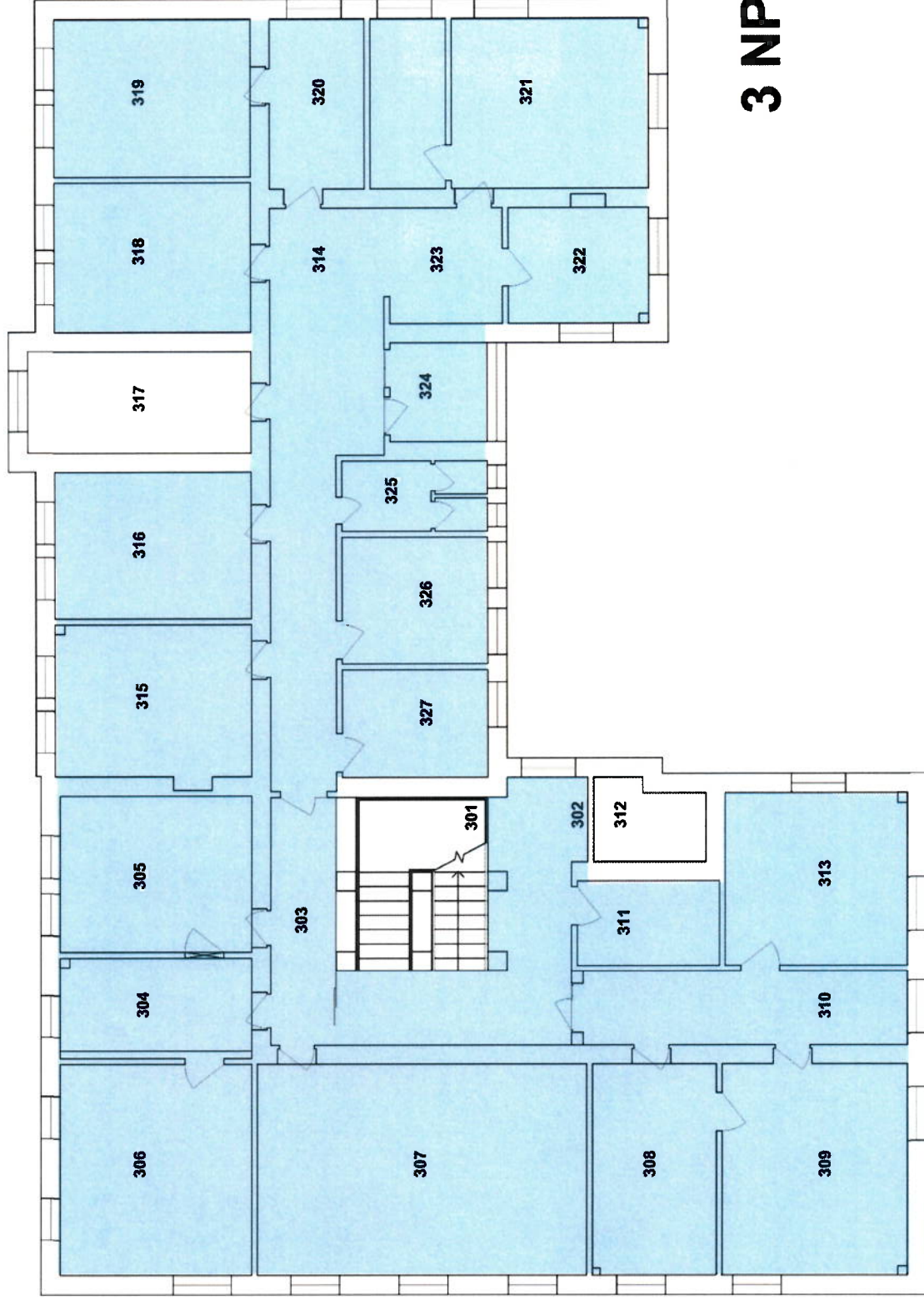
-  VÝVOD NA STROPNÉ SVETIDLO
600X600 PANEL STROPNÝ, PRISADENÝ
-  VYPÍNAČ (typ nie je definovaný)
-  ZÁSUJKVA 230V 16A IP20
-  ZÁSUJKVA DVOJZÁSUJKVA 230V 16A IP20
-  INTERNETOVÁ DVOJZÁSUJKVA 2xRJ45
-  NÁSTENNÝ VÝVOD SVETIDLA
-  STROPNÝ VÝVOD SVETIDLA
-  DOMOVÝ VRÁTIK
-  KLIMATIZAČNÁ JEDNOTKA NÁSTENNÁ
-  KLIMATIZAČNÁ JEDNOTKA STROPNÁ



LEGENDA

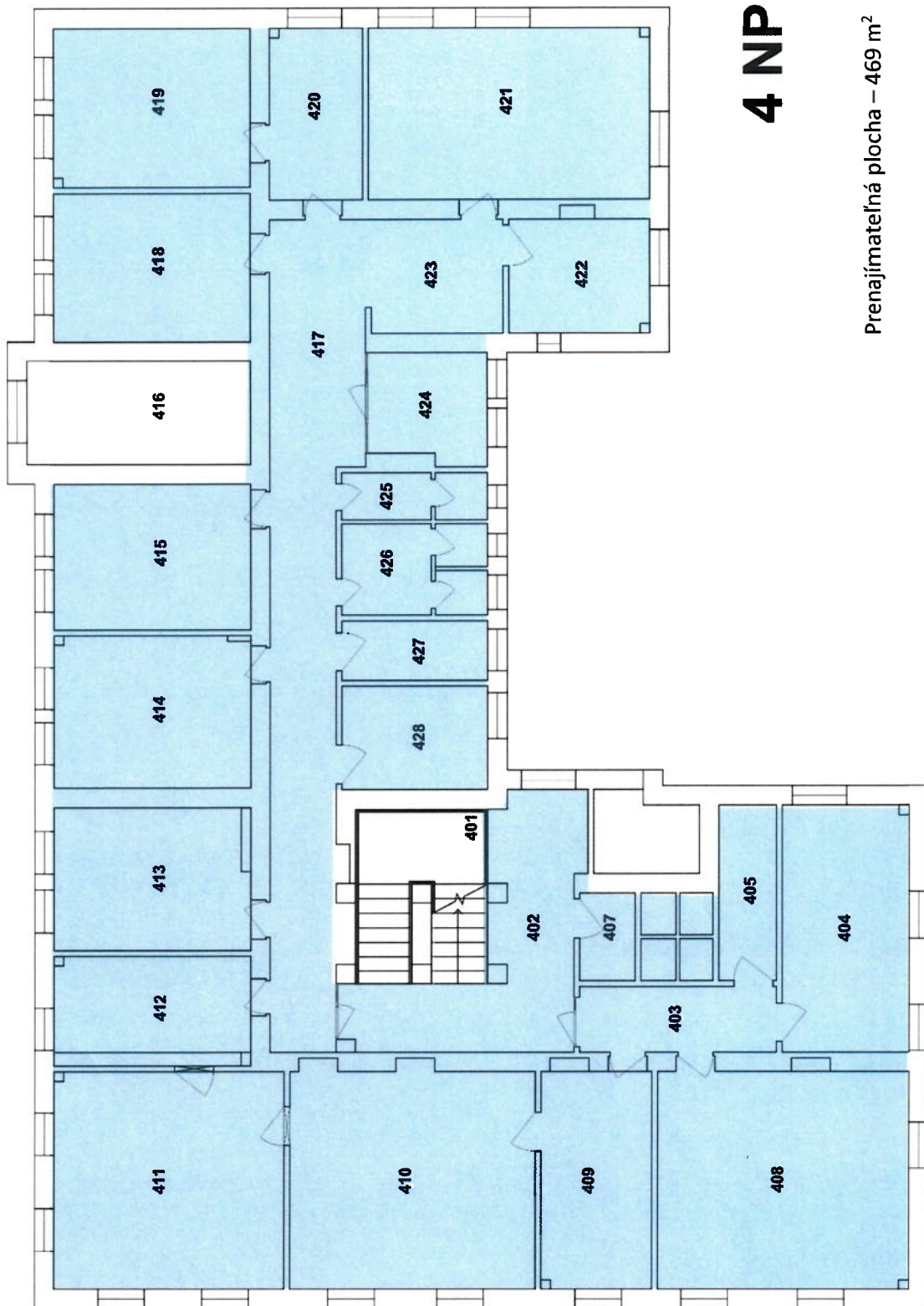
-  VÝVOD NA STROPNÉ SVETIDLO 600X600 PANEĽ STROPNÝ, PRISADENÝ
-  VYPIŇKÁČ (typ nie je definovaný)
-  ZÁSUUVKA 230V 16A IP20
-  ZÁSUUVKA DVOJITÁ 230V 16A IP20
-  INTERNETOVÁ DVOJZÁSUUVKA 2XRJ45
-  NÁSTENNÝ VÝVOD SVETIELA
-  STROPNÝ VÝVOD SVETIELA
-  DOMOVÝ VRÁTNIK
-  KLIMATIZAČNÁ JEDNOTKA NÁSTENNÁ
-  KLIMATIZAČNÁ JEDNOTKA STROPNÁ

PRÍLOHA Č.5 K ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
GRAFICKÉ ZNÁZORNENIE PRIESTOROV



3 NP

Prenajímateľná plocha – 448 m²



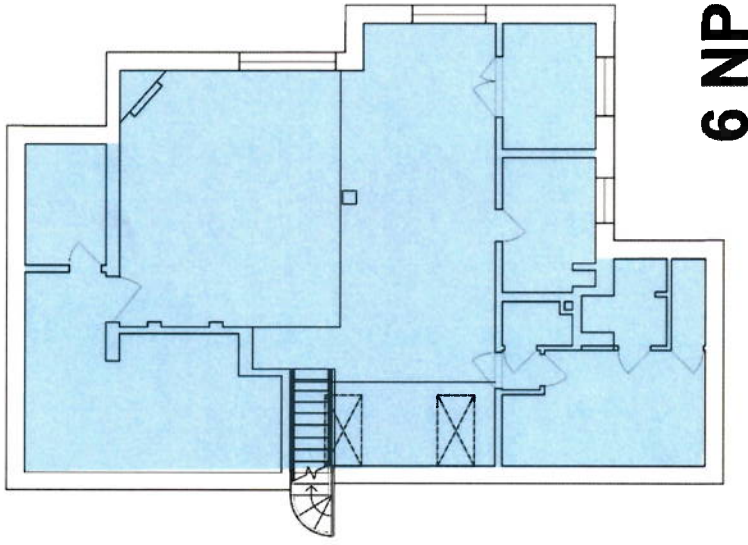
4 NP

Prenajímateľná plocha – 469 m²



5 NP

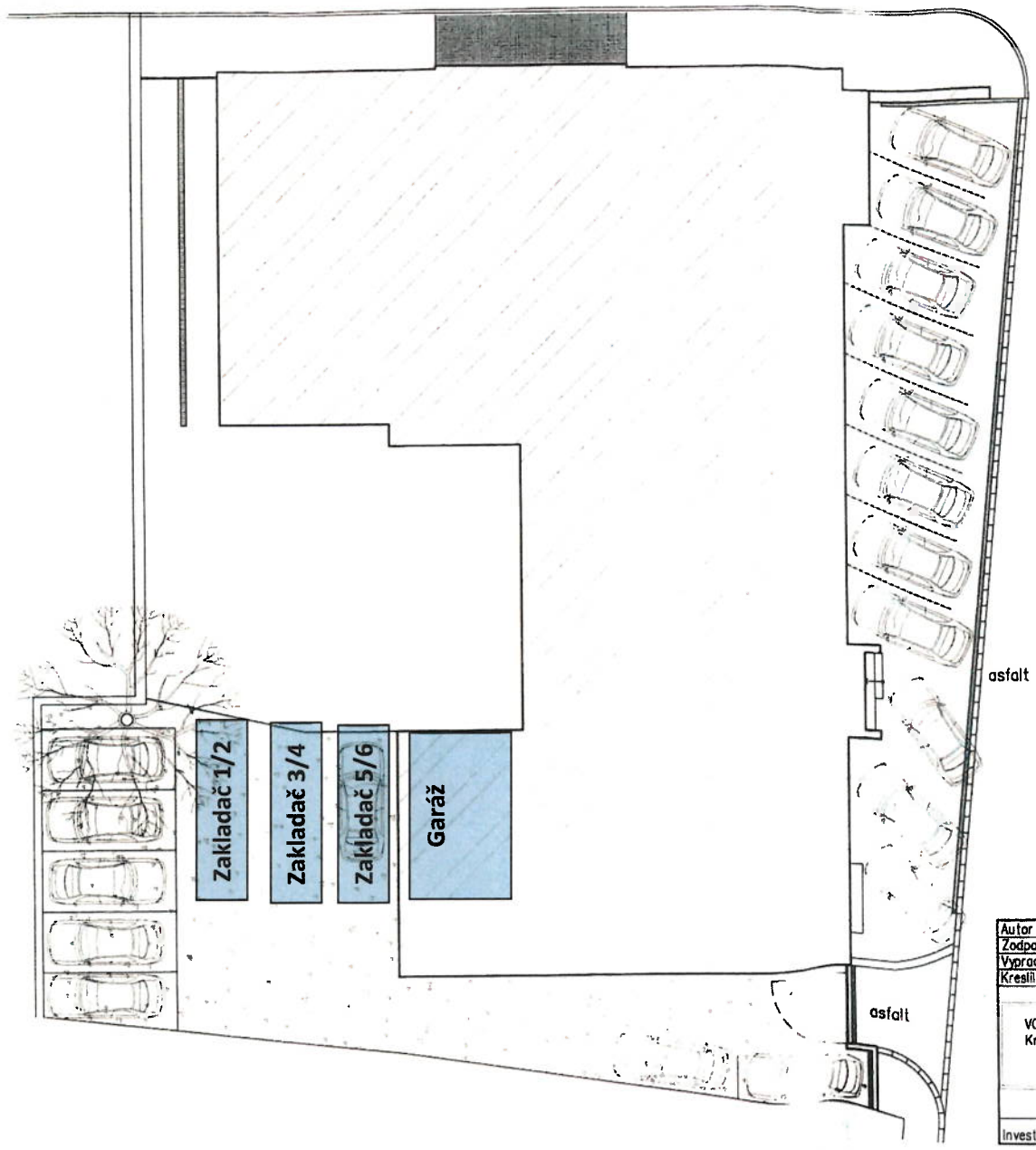
Prenajímateľná plocha – 298 m²



6 NP

Prenajímateľná plocha – 128 m²

PRÍLOHA Č.6 K ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
GRAFICKÉ ZNÁZORNENIE PARKOVACIEHO STÁTIA 1



Autor projektu
Zodpovedný p
Vypracoval
Kreslil
VONKAŠIE Križkova
Investor

PRÍLOHA Č.7 K ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
GRAFICKÉ ZNÁZORNENIE PARKOVACIEHO STÁTIA 2



Autor projektu
Zodpovedný p
Vypracoval
Kreslil
VONKAJŠIE
Križkova 9
Investor