

N á j o m n á z m l u v a č. 17/N/027/23

o nájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle zákona 116/1990 Zb. v platnom znení
(ďalej len **zmluva**)

Prenajímateľ:	LUDO, spol. s r.o.
sídlo:	Tatranská 295, 017 01 Považská Bystrica
zápis:	Obchodný register Okresného súdu Trenčín
	oddiel: Sro, vložka číslo: 11370/R
V zast.:	Ing. Miroslav Stacho, konateľ
IČO:	36 021 237
DIČ:	2020086013
IČ DPH:	SK2020086013
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
IBAN:	SK53 0200 0000 0035 6345 0551
SWIFT:	SUBASKBX
E-mailová adresa:	sekretariatvr@primapx.sk a súčasne veduciou@primapx.sk
(ďalej len prenájomca)	

a

Nájomca:	Regionálna veterinárna a potravinová správa Púchov
Sídlo:	Moravská 1343/29, 020 01 Púchov
Zápis:	Zapísaná v Štatistickom registri - RO
V zast.:	MVDr. Adriana Hlubinová
IČO:	34 057 463
DIČ:	20 2149 5883
IČ DPH:	SK2021495883
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK43 8180 0000 0070 0007 5020
SWIFT:	SPSRSKBAXXX
Korešpondenčná adresa:	Moravská 1343/29, 020 01 Púchov
E-mailová adresa:	riaditel.PU@svps.sk
E-mailová adresa pre zasielanie splátkového kal. a faktúr:	riaditel.PU@svps.sk
(ďalej ako nájomca)	

Prenajímateľ s nájomcom (spolu ako **zmluvné strany**) uzatvárajú nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok:

Čl. I
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v kat. úz. Považská Bystrica a sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Považská Bystrica, odbor katastrálny na liste vlastníctva č. 10526 ako :
 - a) stavba, súp. č. 29, postavená na pozemku registra "C" KN, parc. č. 1442/4, a to v podiele 1/1.
2. Nehnuteľnosť opísaná v bode 1 sa nachádza na adrese: Nám. A. Hlinku 29/34, 017 01 Považská Bystrica.

Čl. II
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa na II. nadzemnom podlaží nehnuteľnosti opísanej v čl. I tejto zmluvy a podrobne znázornený v Prílohe č. 1 tejto zmluvy „Nákres predmetu nájmu“ (ďalej v zmluve ako „predmet nájmu“).

Celková podlahová plocha predmetu nájmu je o výmere: **19,22 m²**

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na užívanie na dohodnutý účel.

Účel nájmu: výkon činnosti nájomcu

Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť povolenia potrebné na účel predmetu nájmu, nezabezpečenie príslušných povolení nezakladá dôvod na ukončenie nájomného vzťahu.

3. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr v deň začiatku nájmu, a to na základe samostatného odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorého súčasťou bude najmä potvrdenie o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vrátane kľúčov, o stave meradiel dodávaných energií, pričom vzor tohto protokolu tvorí prílohu tejto zmluvy ako Príloha č. 2 „Odovzdávací a preberací protokol predmetu nájmu.“
4. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí výmenu zámku na predmete nájmu a ponechá si všetky vyhotovenia kľúčov.
5. Nájomca sa zaväzuje v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve predmet nájmu po kontrole prevziať, užívať na účel dohodnutý v tejto zmluve a za užívanie predmetu nájmu uhrádzať nájomné a platby dohodnuté v tejto zmluve. Odchýlky vo výmere predmetu nájmu, zistené meraním, nemajú vplyv na dohodnutú výšku nájomného, nakoľko výmera priestorov sa uvádza len pre technický výpočet a nájomné je dojednané v paušálnej sume za užívanie priestorov ako celku.

Čl. III**Nájomné - výška, splatnosť a spôsob úhrady**

1. Dňom odovzdania predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať nájomné a náklady na energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu bližšie špecifikované v čl. IV tejto zmluvy.
2. Na základe dohody zmluvných strán je nájomné za predmet nájmu :

v čiastke 173,00 EUR bez DPH za každý i začatý kalendárny mesiac

K predmetnému dohodnutému nájomnému bude v zmysle platných právnych predpisov pripočítaná DPH. Vo výške nájomného, ktoré je uvedené v tomto odseku, nie sú zahrnuté platby za energie a služby spojené s prenájmom.

3. Nájomné za prvé obdobie nájmu od 01.01.2024 do 31.01.2024 vo výške 173,00 EUR bez DPH nájomca uhradí pri podpise tejto nájomnej zmluvy, a to na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 10 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.
4. Platby za nasledujúce mesačné obdobie, t. j. od 01.02.2024 bude nájomca uhrádzať mesačne na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe splátkového kalendára (príloha č. 12), a to vo výške 173,00 EUR bez DPH a v nasledovných termínoch:
 - nájomné na mesiac február príslušného kalendárneho roka bude uhradené do 5.1. príslušného kalendárneho roka,
 - nájomné na mesiac marec príslušného kalendárneho roka bude uhradené do 5.2. príslušného kalendárneho roka,
 - nájomné na mesiac apríl príslušného kalendárneho roka bude uhradené do 5.3. príslušného kalendárneho roka,
 - nájomné na mesiac máj príslušného kalendárneho roka bude uhradené do 5.4. príslušného kalendárneho roka,
 - nájomné na mesiac jún príslušného kalendárneho roka bude uhradené do 5.5. príslušného kalendárneho roka,
 - nájomné na mesiac júl príslušného kalendárneho roka bude uhradené do 5.6. príslušného kalendárneho roka,
 - nájomné na mesiac august príslušného kalendárneho roka bude uhradené do 5.7. príslušného kalendárneho roka,
 - nájomné na mesiac september príslušného kalendárneho roka bude uhradené do 5.8. príslušného kalendárneho roka,
 - nájomné na mesiac október príslušného kalendárneho roka bude uhradené do 5.9. príslušného kalendárneho roka.
 - nájomné na mesiac november príslušného kalendárneho roka bude uhradené do 5.10. príslušného kalendárneho roka,
 - nájomné na mesiac december príslušného kalendárneho roka bude uhradené do 5.11. príslušného kalendárneho roka,
 - nájomné na mesiac január príslušného kalendárneho roka bude uhradené do 5.12. predchádzajúceho kalendárneho roka.
5. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania príslušnej sumy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Termín doručenia splátkového kalendára nemá vplyv na splatnosť dohodnutého nájomného. Nájomca je povinný pri úhradách nájomného uvádzať ako variabilný symbol príslušnej splátky. Ak nájomca splátkový ka-

- lendar neobdržal, je povinný uvádzať ako variabilný symbol úhrady svoje IČO a do správy pre adresáta je povinný uviesť účel platby a obdobie, na ktoré sa platba vzťahuje. V prípade, ak nájomca pri platbe jednoznačne neurčí, na úhradu ktorého záväzku je platba určená, prenajímateľ je oprávnený túto platbu použiť na úhradu najskôr splatného záväzku nájomcu.
6. Na doručovanie daňových dokladov sa použijú ustanovenia čl. IX tejto zmluvy, ak z právneho predpisu nevyplýva, že sa dokument nemôže zasielať v elektronickej podobe.
 7. Na základe dohody zmluvných strán je prenajímateľ oprávnený výšku nájomného každoročne upraviť k 1.1. príslušného kalendárneho roka na základe medziročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ďalej aj ako „ŠÚSR“) za uplynulý finančný rok. V prípade, že ŠÚSR nevyhlási takúto mieru inflácie, má prenajímateľ právo použiť údaj o miere inflácie podľa reprezentatívnych údajov agentúry, ktorá sleduje infláciu.
 8. Prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného upraviť v súlade s bodom 7 tohto článku a úpravu nájomného nájomcovi oznámiť. Nájomca sa zaväzuje toto zvýšené nájomné uhrádzať. Za oznámenie zmeny výšky nájomného sa považuje i doručenie splátkového kalendára so zvýšenou sumou nájomného. V prípade, že bude miera inflácie vyhlásená ŠÚSR po 1.1. bežného roka, je nájomca povinný platiť nájomné zodpovedajúce predchádzajúcemu kalendárnemu roku v súlade s platným splátkovým kalendárom. Po vyhlásení miery inflácie ŠÚSR je však prenajímateľ oprávnený sumu rozdielu účtovaného nájomného a zvýšeného nájomného za obdobie od 01.01. bežného roka do vyhlásenia miery inflácie vyúčtovať dodatočne samostatnou faktúrou.
 9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou peňažného záväzku podľa tejto zmluvy (napr. úhradou nájomného, platieb za energiu, náhrady škody), a to čo i len jeho časti, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu určenú dohodou zmluvných strán vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nárok prenajímateľa na uvedenú zmluvnú pokutu nemá vplyv na jeho právo požadovať od nájomcu náhradu vzniknutej škody. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že dohodnutú výšku pokuty považujú za primeranú s prihliadnutím na hodnotu a význam ňou zabezpečovanej povinnosti nájomcu pre riadny priebeh nájmu a s takto určenou výškou výslovne súhlasia. Omeškanie nájomcu s úhradou peňažného záväzku podľa tejto zmluvy sa považuje za závažné porušenie zmluvy nájomcom.

Čl. IV

Energie a služby spojené s prenájomom- spôsob ich úhrady

1. Náklady na elektrickú energiu, vodné a stočné, teplo, zrážkovú vodu a služby spojené s nájmom (ďalej aj ako „energie a služby“) za predmet nájmu dodávateľovi týchto energií a služieb uhrádza prenajímateľ na základe osobitného zmluvného vzťahu o dodávke týchto služieb a energií. Nájomca je povinný náhradu týchto nákladov za energiu a služby prenajímateľovi uhradiť v súlade s podmienkami dohodnutými v tomto článku.
2. Nájomca je povinný uhrádzať preddavkové (zálohové) platby za dodávky elektrickej energie, tepla a zrážkovej vody, vodného a stočného, služby a ostatné náklady za každý i začatý mesiac vo výške:

a) Teplo (na vykurovanie a prípravu TUV) –	36,00 EUR bez DPH
b) zrážková voda –	1,00 EUR bez DPH
c) elektrická energia –	20,00 EUR bez DPH
d) vodné a stočné –	2,00 EUR bez DPH
e) ostatné náklady –	12,50 EUR bez DPH

SPOLU: 71,50 EUR bez DPH

3. Zálohové platby za energiu a služby spojené s prenájomom na obdobie od 01.01.2024 do 31.01.2024 vo výške 71,50 EUR bez DPH nájomca uhradí pri podpise tejto nájomnej zmluvy, a to na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 10 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.
4. Zálohové platby za energiu a služby spojené s prenájomom na obdobie nájmu od 01.02.2024 bude nájomca uhrádzať mesačne v sume 71,50 EUR bez DPH na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe splátkového kalendára (Príloha č. 13), v stanovených termínoch nasledovne:
 - energie a služby spojené s nájmom na mesiac február príslušného roka budú uhradené do 5.1. príslušného roka,
 - energie a služby spojené s nájmom na mesiac marec príslušného roka budú uhradené do 5.2. príslušného roka,
 - energie a služby spojené s nájmom na mesiac apríl príslušného roka budú uhradené do 5.3. príslušného roka,
 - energie a služby spojené s nájmom na mesiac máj príslušného roka budú uhradené do 5.4. príslušného roka,
 - energie a služby spojené s nájmom na mesiac jún príslušného roka budú uhradené do 5.5. príslušného roka,
 - energie a služby spojené s nájmom na mesiac júl príslušného roka budú uhradené do 5.6. príslušného roka,
 - energie a služby spojené s nájmom na mesiac august príslušného roka budú uhradené do 5.7. príslušného roka,

- energie a služby spojené s nájomom na mesiac september príslušného roka budú uhradené do 5.8. príslušného roka,
- energie a služby spojené s nájomom na mesiac október príslušného roka budú uhradené do 5.9. príslušného roka,
- energie a služby spojené s nájomom na mesiac november príslušného roka budú uhradené do 5.10. príslušného roka,
- energie a služby spojené s nájomom na mesiac december príslušného roka budú uhradené do 5.11. príslušného roka,
- energie a služby spojené s nájomom na mesiac január príslušného roka budú uhradené do 5.12. predchádzajúceho roka,

K cene zálohových platieb bude v zmysle platných právnych predpisov pripočítaná DPH.

5. Termín doručenia splátkového kalendára nemá vplyv na splatnosť dohodnutých platieb za energie. Nájomca je povinný uvádzať pri úhradách záloh, resp. vyúčtovania energií ako variabilný symbol splátky. Ak nájomca splátkový kalendár neobdržal, je povinný uvádzať ako variabilný symbol úhrady svoje IČO a do správy pre adresáta je povinný uviesť účel platby a obdobie, na ktoré sa platba vzťahuje. V prípade, ak nájomca pri platbe jednoznačne neurčí, na úhradu ktorého záväzku je platba určená, prenajímateľ je oprávnený túto platbu použiť na úhradu najskôr splatného záväzku nájomcu a to najskôr na príslušenstvo tohto záväzku (napr. úroku z omeškania určitého podľa aktuálnej sadzby zákonných úrokov z omeškania).
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený z dôvodu zmeny vstupných cien energií a služieb resp. z dôvodu zvýšenia odberu energií a poskytovaných služieb nájomcovi zmeniť výšku mesačnej zálohy formou písomného oznámenia nájomcovi, pričom nájomca je povinný uhrádzať zmenenú výšku záloh počnúc doručením predmetného oznámenia. Pri doručovaní dokumentov sa zmluvné strany riadia ustanoveniami čl. IX. tejto zmluvy, ak z právneho predpisu nevyplýva, že sa dokument nemôže zasielať v elektronickej podobe.
7. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájmu a zálohovej platby za energie a služieb spojené s prenájmom, je prenajímateľ oprávnený 11. deň obdobia, na ktoré sa vzťahuje omeškaná zálohová platba, uskutočniť všetky úkony nevyhnutné na obmedzenie dodávky energií a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. Na takéto prerušenie dodávky je prenajímateľ povinný nájomcu písomne upozorniť, zmluvné strany sa dohodli, že za upozornenie sa považuje aj doručenie upomienky prenajímateľom. V tomto prípade nájomca nemá nárok na zľavu z ceny nájmu, ani na náhradu prípadnej škody.
8. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať cenu za skutočne dodané energie a služby a zúčtovať zálohové platby najmenej raz ročne a to najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka v zmysle metodiky rozpočítavania energií, ktorá tvorí Prílohu č. 6 „Metodika rozpočítavania energií a služieb spojených s predmetom nájmu“ tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený vykonať vyúčtovanie aj v priebehu roka. V prípade zmeny metodiky rozpočtu je prenajímateľ povinný o tejto skutočnosti písomne informovať nájomcu. Nájomca má právo na požiadanie nahliadnuť do vyúčtovacích faktúr vystavených dodávateľom energií prenajímateľovi a to na základe písomnej požiadavky zaslanej minimálne 7 dní pred termínom nahliadnutia podľa dohodnutej komunikácie v zmysle tejto zmluvy tak, aby bol zachovaný termín na uplatnenie reklamácie. Reklamácie vo vyúčtovaní má nájomca právo uplatniť najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Prenajímateľ je povinný reagovať na reklamáciu v lehote do 30 dní od jej doručenia.
9. Prenajímateľ a nájomca sa zároveň vzájomne dohodli že :
 - a) nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu prevádzky inštalovaných spotrebičov energií,
 - b) v prípade montáže podružných meračov túto zabezpečí oprávnená organizácia s odovzdaním podkladov prenajímateľovi, pričom nájomca je povinný umožniť oprávnenej organizácii vstup do predmetu nájmu,
 - c) nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi pred podpisom tejto zmluvy platné revízne správy vyhradených technických zariadení vo vlastníctve nájomcu, ktoré budú vnesené do predmetu nájmu a súčasne zabezpečiť aktualizáciu týchto správ. Pri rekonštrukcii týchto vyhradených technických zariadení vo vlastníctve nájomcu výstupné revízne správy zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby v každej revíznej správe príslušného zariadenia bola uvedená presná špecifikácia objektu, v ktorom sa dané zariadenie nachádza, t. j. súpisné číslo objektu, parcela, na ktorej sa objekt nachádza, katastrálne územie, ulica a obec, ako aj označenie vlastníka daného objektu. Nájomca sa zaväzuje jedno vyhotovenie revíznej správy k príslušnému zariadeniu doručiť prenajímateľovi najneskôr 2 dni pred uplynutím platnosti ostatnej revíznej správy.
10. V zmysle platných STN je nájomca povinný zabezpečiť revízne správy aj v prípade ručne držaných spotrebičov a náradí používaných v predmete nájmu, pričom aj v tomto prípade je potrebné zo strany nájomcu dodržať náležitosti revíznej správy v zmysle ustanovenia tohto článku. V prípade, že vznikne škoda na majetku prenajímateľa z dôvodu nesplnenia zabezpečenia revíznych správ zo strany nájomcu, je nájomca povinný takto vzniknutú škodu v celom rozsahu nahradiť.
11. Nájomca je povinný v predmete nájmu :
 - a) hospodárne využívať všetky druhy energií,
 - b) odovzdať pri podpise nájomnej zmluvy zoznam vyhradených technických zariadení a elektrických spotrebičov, ktoré sa budú nachádzať v predmete nájmu. V prípade doplnenia spotrebičov do predmetu nájmu je povinný písomne prenajímateľa informovať najmenej 3 dni vopred a to v zmysle pravidiel

- komunikácie podľa tejto zmluvy na kontakt regionálneho správcu majetku. Zoznam spotrebičov nachádzajúcich sa v predmete nájmu je uvedený v Prílohe č. 4 „Zoznam vyhradených technických zariadení a elektrických spotrebičov vnesených do predmetu nájmu“ tejto zmluvy. Ak nájomca nepredloží zoznam vyhradených technických zariadení a elektrických spotrebičov vnesených do predmetu nájmu, alebo neinformuje o doplnení spotrebičov do predmetu nájmu, považuje sa to za závažné porušenie nájomnej zmluvy. V tomto prípade zároveň nájomca zodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú prenajímateľovi alebo tretím osobám takýmto porušením zmluvnej povinnosti,
- c) oznámiť prenajímateľovi poruchy na energetických zariadeniach v predmete nájmu,
 - d) prevádzkovať priamo výhrevné alebo akumulčné elektrické ohrievače len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa,
 - e) rešpektovať, že v predmete nájmu platí zákaz odpájania vykurovacích telies,
 - f) bez zbytočného odkladu, najneskôr do 48 hod. oznámiť vznik akýchkoľvek okolností, ktoré bránia riadnemu užívaniu predmetu nájmu, a to spôsobom v zmysle pravidiel komunikácie upravenej v tejto zmluve. V prípade nedodržania tejto povinnosti nemá nájomca nárok na zľavu z ceny nájmu
 - g) v prípade vzniku havarijného alebo mimoriadneho stavu z akýchkoľvek príčin nahlásiť vzniknutú situáciu aj príslušnému orgánu štátnej správy alebo miestnej samosprávy.
 - h) umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie umožniť obhliadku predmetu prenájmu za účasti nájomcu.
12. Pri zameraní priestoru pre účely rozpočítavania energií a spotreby vody bola aplikovaná forma uvedená v prílohe č. 6 „Metodika rozpočítavania energií a služieb“. Nájomca je povinný každoročne - vždy k 30.11. príslušného roku zaslať prenajímateľovi Prílohu č. 14 Prehlásenie o priemernom počte osôb na adresu sekretariatvr@pri-mapx.sk. Na základe doručenej prílohy bude nájomcovi po skončení roku spracované ročné vyúčtovanie spotreby vody. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený určiť počet osôb podľa reálneho stavu určeného zo strany regionálneho správcu majetku.

Čl. V Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne a zabezpečiť, aby počas trvania nájmu nevznikla prenajímateľovi na predmete nájmu žiadna škoda. Za takto vzniknutú škodu zodpovedá nájomca. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy nájomca zodpovedá za škody spôsobené prenajímateľovi a tretej osobe.
2. V prípade vzniku škody je nájomca povinný túto škodu prenajímateľovi uhradiť, a to v lehote do 10 dní od vyzvania prenajímateľa. Omeškanie nájomcu s úhradou škody sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a prenajímateľ je oprávnený v tomto prípade od zmluvy okamžite odstúpiť. Dodatočné uhradenie škody nájomcom nemá vplyv na právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy podľa druhej vety tohto bodu.
3. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi v zmysle pravidiel komunikácie všetky poruchy v rozvodnej sieti ústredného kúrenia, resp. poruchy v dodávkach vody, elektrickej energie a tepla a potrebu vykonania všetkých ostatných opráv a prác, ktoré má povinnosť urobiť prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie takýchto opráv inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi alebo tretím osobám vznikne. Nájomca nie je oprávnený zasahovať do rozvodov sietí a rozvodnej skrine a ostatných obdobných zariadení bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani prostredníctvom odborne spôsobilej osoby.
4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a v prípade, že bude mať zámer ukončiť prevádzkovanie činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal, je povinný o tomto zámere informovať prenajímateľa vopred. V prípade porušenia uvedeného dojednania je prenajímateľ oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať. V prípade, že z uvedeného dôvodu bude prevádzka uzatvorená viac ako 2 týždne, prenajímateľ je oprávnený informovať o tejto skutočnosti ostatných nájomníkov. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že ak z dôvodu neužívania predmetu nájmu dôjde zo strany dodávateľov k zvýšeniu cien energií, prípadne iným sankciám, nájomník znáša náklady a škodu vzniknutú v tejto súvislosti. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvných povinností.
5. Nájomca nie je oprávnený vnášať do predmetu nájmu cudzí majetok, okrem dočasného vnesenia v súvislosti s prevádzkovaním činnosti, na ktorú bol dohodnutý nájom predmetu nájmu. Veci nachádzajúce sa v predmete nájmu budú pre účely tejto zmluvy považované za majetok nájomcu, ak nebude nájomcom alebo treťou osobou na základe listinných dokladov preukázané, že patria tretej osobe.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu do poistnej hodnoty zodpovedajúcej hodnote tohto majetku a na vlastné náklady zabezpečiť poistenie nájomcu z titulu všeobecnej zodpovednosti. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu v predmete nájmu alebo nehnuteľnosti opísanej v čl. II tejto zmluvy. Ochranu majetku v predmete nájmu proti násilnému vniknutiu a krádeži alebo strate je povinný si na vlastné náklady zabezpečiť nájomca v rozsahu určenom nájomcom. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené treťou osobou činnosťou, resp. nečinnosťou alebo opomenutím nájomcu.

7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi resp. jeho splnomocnenému zástupcovi vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly spôsobu užívania a vyhotovenia fotodokumentácie interiéru a exteriéru predmetu nájmu kedykoľvek za účasti zástupcu nájomcu. Uvedená pravidelná kontrola predmetu nájmu prenajímateľovi vyplýva z poistnej zmluvy. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný umožniť prístup do predmetu nájmu 14 dní pred jeho ukončením. Prenajímateľ je oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 800,- EUR, ak nájomca ani po písomnej výzve prenajímateľa neumožní prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom alebo vyhotovenia fotodokumentácie interiéru a exteriéru predmetu nájmu. Prenajímateľ má právo pri vstupe do predmetu nájmu kontrolovať zoznam majetku vneseného nájomcom do predmetu nájmu uvedeného v Prílohe č. 4 „Zoznam vyhradených technických zariadení a elektrických spotrebičov vnesených do predmetu nájmu“ a Prílohe č. 5 „Zoznam majetku nájomcu vneseného do predmetu nájmu“ k tejto zmluve. Prenajímateľ je povinný nájomcu informovať v zmysle dohodnutej komunikácie o vstupe do predmetu nájmu včas a riadne najneskôr 14 dní pred jej uskutočnením.
8. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné odborné prehliadky, revízie a skúšky vlastných resp. vnesených vyhradených a ostatných technických zariadení všetkého druhu používaných nájomcom alebo jeho zákazníkmi a klientmi v predmete nájmu a to v zmysle všeobecných záväzných platných predpisov. Nájomca sa zaväzuje zaslať doklady o vykonaní revízie elektrických spotrebičov fyzicky v jednom vyhotovení na adresu prenajímateľa a to najneskôr 2 dni pred uplynutím platnosti ostatnej revíznej správy. V prípade, že nájomca poruší túto povinnosť voči prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť.
9. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť požiarny projekt, odborné prehliadky a revízie hasiacich prístrojov umiestnených v prenajatých priestoroch v zmysle všeobecných záväzných platných predpisov. Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie všeobecných požiarnych a bezpečnostných predpisov v zmysle platných právnych predpisov ako aj predpisov určených orgánmi štátnej správy a miestnej samosprávy stanovené pre príslušnú činnosť nájomcu, ktorá bude v predmete nájmu realizovaná ako účel nájmu. Uvedená povinnosť sa vzťahuje aj k skladovaniu príslušného materiálu, výrobkov a zariadení v predmete nájmu s ohľadom na príslušný druh a pôvod takýchto vecí.
10. Nájomca je povinný počas trvania nájmu dodržiavať pri výkone svojej činnosti v predmete nájmu ustanovenia všetkých všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä z. č. 124/2006Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona o odpadoch č. 79/2015 Z. z. v platnom znení.
11. Užívať prenajatý priestor môže len **nájomca**. Nájomný vzťah na základe tejto zmluvy neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikol vytvorením novej obchodnej spoločnosti, ktorej členom alebo spoločníkom alebo akcionárom je nájomca a to v akejkoľvek forme.
12. Poplatok za zber, manipuláciu a likvidáciu komunálneho odpadu z priestorov nájomcu bude uhrádzať prenajímateľ na základe oznámenia na Mestský úrad v Považskej Bystrici. V prípade hromadenia odpadu, produkovaného nájomcom, v okolí prevádzky berie nájomca na vedomie, že ak takýto odpad neodstráni v lehote 7 dní po doručení písomnej výzvy prenajímateľa, je nájomca povinný vzniknuté náklady spojené s likvidáciou odpadu, resp. so vznikom škody v celom rozsahu prenajímateľovi nahradiť.
13. Zmenu čísla bankového účtu je nájomca povinný okamžite písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a náklady za energie, príp. iné platby z účtu, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený uhrádzať nájomcovi platby, súvisiace s touto zmluvou, len na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Nájomca je osobitne povinný pri skončení nájmu prenajímateľovi oznámiť do 5 pracovných dní číslo účtu, na ktoré mu majú byť zaslané prípadné úhrady vyplývajúce pre prenajímateľa zo záverečného vyúčtovania vzájomných pohľadávok a záväzkov.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak prenajímateľ oznámi nájomcovi vykonávanie akýchkoľvek rekonštrukčných alebo údržbárskych prác v nehnuteľnosti opísanej v čl. I tejto zmluvy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, je povinnosťou nájomcu strpieť všetky obmedzenia s tým spojené bez nároku nájomcu na zľavu z nájomného, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ je povinný ohlásiť takéto úpravy minimálne 7 dní vopred. Zmluvné strany sa dohodli, že prednostne budú stavebné úpravy a rekonštrukčné práce vykonávané cez víkendy a sviatky, aby nájomca mohol neprerušene vykonávať svoju činnosť.
15. Nájomca je oprávnený stavebné úpravy a zásahy do inžinierskych sietí (napr. elektriny, kúrenia a pod.) v predmete nájmu vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a len v dohodnutom rozsahu. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za závažné porušenie a oprávňuje prenajímateľa od zmluvy okamžite odstúpiť. Nájomca je zároveň povinný nahradiť prenajímateľovi všetku škodu s tým spojenú, najmä na náhradu nákladov spojených s odstránením vzniknutého nelegálneho stavu (dodatočná legalizácia zásahov vrátane príslušnej dokumentácie, prípadne uvedenie do pôvodného stavu). Nájomca písomne odsúhlasené stavebné úpravy vykoná na vlastné náklady, ktoré je oprávnený zahrnúť do svojej účtovnej evidencie, a to bez nároku na ich úhradu pri ukončení nájmu, pokiaľ sa vopred s prenajímateľom písomne nedohodne inak. Stavebné úpravy ako aj úpravy inžinierskych sietí sa ich realizáciou stávajú vlastníctvom prenajímateľa. Po realizácii stavebných úprav prípadne úprav inžinierskych sietí je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi stavebnú dokumentáciu, vrátane projektu skutočného vyhotovenia a to v termíne dohodnutom pri odsúhlasení stavebných úprav alebo úprav inžinierskych sietí.

16. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu a udržiavať tento v stave spôsobilom na užívanie. Povinnosť zabezpečiť drobné opravy a bežnú údržbu zahŕňa najmä upratovanie, maľovanie predmetu nájmu a drobné opravy uvedené v prílohe Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka; pre účely tejto zmluvy sa táto príloha použije v rozsahu, v akom to pripúšťa rozumné využitie a prevádzka.
17. Počas nájmu môže dať nájomca predmet nájmu do užívania tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom podnájomná zmluva nadobudne platnosť a následne účinnosť až po písomnom odsúhlasení jej znenia zo strany prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek v priebehu trvania podnájomnej zmluvy odvolať svoj súhlas s podnájomnou zmluvou v prípade, ak podnájomník alebo nájomca poruší ustanovenia nájomnej alebo podnájomnej zmluvy, ktorej znenie bolo zo strany prenajímateľa odsúhlasené. Doručenie odvolania súhlasu prenajímateľa podnájomcovi sa považuje za odstúpenie nájomcu od podnájomnej zmluvy, na ktorý úkon nájomca prenajímateľa výslovne splnomocňuje. Prenajímateľ je takéto odvolanie súhlasu s podnájomom povinný doručiť nielen podnájomníkovi, ale i nájomcovi.
18. Nájomca vyhlasuje, že bol pri uzavretí tejto zmluvy oboznámený s režimom uzamykania priestoru i celého objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza a to formou Prílohy č. 3 „Systém uzamykania a otvárania objektu“ k tejto zmluve. Za účelom predchádzania vzniku škôd nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že v nehnuteľnosti opísanej v čl. I tejto zmluvy sa nachádzajú aj iní nájomníci, resp. podnájomníci. Nájomník bol oboznámený so systémom vstupu a výstupu z objektu (vrátane zásobovania) a s povinnosťami vzťahujúcimi sa k ochrane objektu.
19. V prípade príchodu externých kontrolných orgánov, ktorých cieľom je kontrola oblastí a činností, ktoré spadajú do povinností prenajímateľa, je nájomca povinný bezodkladne o tejto skutočnosti informovať príslušnú kontaktnú osobu prenajímateľa spôsobom podľa článku VIII nájomnej zmluvy. Kontaktná emailová adresa na zaslanie tejto požiadavky je v tabuľke kontaktov, konkrétne: sekretariatvr@primapx.sk a veduciou@primapx.sk.
20. Nájomca nie je oprávnený vpustiť osoby vykonávajúce externú kontrolu prenajímateľa do predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a nájomca nemá právo v prípade takýchto kontrol podpisovať žiadne záznamy ani žiadne iné dokumenty predložené zo strany kontrolných orgánov. V prípade porušenia uvedeného ustanovenia má prenajímateľ právo odstúpiť od nájomnej zmluvy.
21. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca zmení svoju právnu formu a o tejto skutočnosti vopred písomne neinformuje prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak na strane nájomcu dôjde k zmene vlastníckej štruktúry.
22. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený do predmetu nájmu nosiť zvieratá, ani ich v predmete nájmu chovať. V prípade, že nájomca poruší predmetné ustanovenie, je prenajímateľ oprávnený od tejto nájomnej zmluvy odstúpiť.
23. V prípade, že nájomca plánuje do predmetu nájmu vnieť vyhradené technické zariadenie alebo nábytok, je povinný o tejto skutočnosti písomnou formou informovať prenajímateľa, pričom je povinný špecifikovať o majetku všetky parametre, potrebné pre aktualizáciu Prílohy č. 4 „Zoznam vyhradených technických zariadení a elektrických spotrebičov vnesených do predmetu nájmu“ k tejto zmluve. Informáciu so špecifikáciou majetku, ktorý má nájomca záujem vnieť do predmetu nájmu, je nájomca povinný zaslať najneskôr 72 hodín vopred písomnou formou na elektronickú adresu sekretariatvr@primapx.sk. Ak nájomca poruší zmluvnú povinnosť uvedenú v tomto bode, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. Nájomca zároveň zodpovedá za škodu, ktorá porušením tejto povinnosti vznikla.
24. Nájomca je povinný počas celej doby trvania nájmu dodržiavať všetky platné právne predpisy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, najmä na ochranu životného prostredia, prírody, a vodných zdrojov, požiarnej ochrany a dodržanie povinností prevádzkovateľa a pôvodcu odpadu. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť a nájomca je povinný nahradiť akúkoľvek škodu, ktorá porušením tejto povinnosti vznikne, a to vrátane sankcií uložených príslušnými orgánmi.
25. V prípade, že nájomcovi vznikne povinnosť podať návrh na vyhlásenie konkurzu v zmysle zákona o konkurze a reštrukturalizácii, prípadne uvažuje o podaní takéhoto návrhu, vstupe do likvidácie alebo reštrukturalizácie, je povinný o tejto skutočnosti informovať prenajímateľa, inak zodpovedá za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti. Nájomca je zároveň povinný oznámiť prenajímateľovi pred podaním návrhu na vyhlásenie konkurzu, reštrukturalizácie a návrhu na zápis vstupu do likvidácie, že tento návrh podáva. V prípade, že pôjde o veriteľský návrh na vyhlásenie konkurzu, je nájomca povinný informovať prenajímateľa o tejto skutočnosti obratom po zistení tejto skutočnosti.
26. Pre vyššie uvedené prípady zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ má právo odstúpiť od nájomnej zmluvy okamihom zistenia tejto skutočnosti a ukončiť dodávky energií. V prípade, že nájomca priestor v lehote dohodnutej v tejto zmluve neodovzdá, nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa k vyprataniu predmetu nájmu na náklady nájomcu.

27. V prípade porušenia povinnosti nájomcu oznámiť číslo účtu pri ukončení nájomnej zmluvy podľa bodu 13 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu za takéto porušenie zmluvnej povinnosti nájomcom, a to až do výšky plnenia, ktoré by mal po záverečnom vyúčtovaní uhradiť prenajímateľ nájomcovi.

Čl. VI Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný nebytový priestor odovzdať nájomcovi v akceptovateľnom stave, prevzatím predmetu nájmu nájomca zároveň potvrdzuje, že predmet nájmu je v stave, ktorý akceptuje na dohodnuté užívanie a s týmto stavom sa podrobne oboznámi. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Povinnosť prenajímateľa odovzdať predmet nájmu podľa bodu 1 tohto článku je splnená aj v prípade, ak nájomcovi umožní prevziať predmet nájmu možnosťou kontaktovať regionálneho správcu majetku na tel. č. 0911 560 044, na jeho adrese e-mail hs111302@primapx.sk a na e-mail uvedený v záhlaví sekretariatvr@primapx.sk, a to aj za predpokladu, že zo strany nájomcu sú prekážky na prevzatie predmetu nájmu. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa v tomto prípade považuje prvý deň plynutia nájmu podľa čl. VII bod 1 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný vykonávať opravy a údržbu nehnuteľnosti opísanej v čl. I tejto zmluvy väčšieho rozsahu, ktoré sú nad rámec ustanovenia prílohy Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Prenajímateľ je povinný nehnuteľnosti opísané v čl. I tejto zmluvy poistiť v plnom rozsahu voči živlom. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené vyššou mocou a ani za škody spôsobené nájomcovi alebo tretej osobe výpadkom energií zo strany dodávateľa energií, za ktorý výpadok prenajímateľ nezodpovedá. Prenajímateľ rovnako nezodpovedá za prerušenie dodávky energií zo strany dodávateľa energií (elektrickej energie, vody, plynu), ktoré prerušenie nebolo spôsobené z dôvodov na strane prenajímateľa.

Čl. VII Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.01.2024.
2. Nájom podľa tejto nájomnej zmluvy končí:
 - a) dohodou zmluvných strán v písomnej forme,
 - b) v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo energií a služieb spojených s prenájmom viac ako 15 dní, sa postupuje v súlade s Prílohou č. 7 „Režim riešenia neštandardnej situácie pri neplatení nájomného a energií“ tejto zmluvy odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade závažného porušenia zmluvy nájomcom,
 - c) odstúpením z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone. Odstúpenie je účinné okamihom doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o odstúpení od tejto zmluvy nájomcovi. V prípade, že dôjde k odstúpeniu od tejto zmluvy, je nájomca povinný v lehote do 5 dní predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi. Pred odovzdaním predmetu nájmu je nájomca súčasne povinný oznámiť údaje a kontakt na osobu, ktorá bude poverená k odovzdaniu predmetu nájmu, a to v lehote do 2 dní od doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy. V prípade odstúpenia od zmluvy v zmysle ustanovení tejto zmluvy zo strany prenajímateľa je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi a nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného dohodnutého v tejto zmluve, a to do 5 dní od výzvy prenajímateľa. Uhradenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na iné nároky vyplývajúce z tejto zmluvy a na prípadnú náhradu škody,
 - d) výpoveďou zo strany prenajímateľa bez udania dôvodu s výpovednou lehotou 3 mesiace, plynúcou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi
 - e) výpoveďou zo strany nájomcu bez udania dôvodu s výpovednou lehotou 9 mesiacov, plynúcou od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi.
3. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s výnimkou prenajímateľom písomne odsúhlasených úprav, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s odovzdaním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený do predmetu nájmu vstúpiť a tento na náklady nájomcu vypratať. Prenajímateľ je povinný oznámiť bezodkladne nájomcovi, kde sú jeho hnuťelné veci uložené a kde si ich môže, po zaplatení nákladov spojených s vypratáním a uložením, prevziať. Za dobu omeškania s odovzdaním predmetu nájmu do jeho vypratania je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi bezdôvodné obohatenie, ktoré výška sa rovná sume dohodnutého nájomného. Prenajímateľ má zároveň právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % zo sumy mesačného za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.
4. Po ukončení nájmu je nájomca povinný ku dňu odovzdania predmetu nájmu na vlastné náklady odstrániť z predmetu nájmu všetky svoje reklamné tabule, obchodné označenia a logá. V prípade nedodržania tejto povinnosti je

- prenajímateľ oprávnený tieto označenia odstrániť svojpomocne alebo prostredníctvom tretej osoby na náklady nájomcu, ktorý je povinný tieto náklady uhradiť do 3 dní od vyzvania.
5. V prípade ukončenia nájmu z dôvodu omeškania s úhradami dohodnutého nájomného, energií, a služieb spojených s prenájmom a z dôvodov, pre ktoré môže prenájomca odstúpiť od zmluvy alebo ju vypovedať, je prenájomca oprávnený finančné prostriedky zložené prenájomcovi do depozitu alebo sumy prijatých úhrad nájomného a energií použiť na započítanie so svojimi pohľadávkami voči nájomcovi, a to do výšky všetkých svojich pohľadávok vrátane ich príslušenstva, a to aj v prípade, ak v čase ukončenia nájmu neboli prenájomcom vyúčtované. Prípadný preplatok je prenájomca povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní od skončenia nájmu.
 6. V prípade omeškania nájomcu s úhradou peňažných záväzkov vyplývajúcich z nájomného vzťahu po dobu viac ako 20 dní je prenájomca oprávnený za účelom zabezpečenia svojej pohľadávky vstúpiť do predmetu nájmu a nájomcu v jeho užívaní dočasne obmedziť spôsobom, že mu znemožní vstup do predmetu nájmu výmenou zámkov. Prenajímateľ je zároveň oprávnený vykonať súpis huteľných vecí v predmete nájmu a to aj bez prítomnosti nájomcu, a to aj počas trvania nájomnej zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že s uvedeným postupom prenájomca súhlasí.
 7. Nájomca výslovne uvádza, že v prípade uspokojenia pohľadávky prenájomca výkonom záložného práva, nájomca súhlasí aj s priamym predajom spísaných vecí. Nájomca bude o uvedenej skutočnosti informovaný e-mailom, zaslaným prenájomcom na emailovú adresu, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
 8. V prípade, ak nájomca fyzicky neprevezme predmet nájmu najneskôr v posledný deň obdobia, za ktoré je nájomné podľa čl. III tejto zmluvy zaplatené a s tým spojené energie a služby podľa čl. IV. tejto zmluvy sú zaplatené, alebo inak finančne zabezpečené, môže prenájomca s okamžitou platnosťou odstúpiť od nájomnej zmluvy s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po období, za ktoré boli vyššie uvedené pohľadávky v súvislosti s touto nájomnou zmluvou zaplatené, alebo sa mohli uhradiť z iného finančného zabezpečenia. Nedoručenie oznámenia o odstúpení od zmluvy v deň účinnosti odstúpenia v tomto prípade nemá právne účinky na odstúpenie od zmluvy.

Čl. VIII

Riešenie sťažností a pripomienok

1. Prenajímateľ oboznámil nájomcu so systémom komunikácie v rámci vzájomných vzťahov so zodpovednými a kompetentnými osobami prenájomca a to nasledovne:

Tabuľka č. 01 Kontaktné adresy prenájomca

P.č.	Vo veci	Kontaktná osoba	Pevná linka	Mobil/odkazovač	E-mail
1.	a	b	c	d	e
2.	Vo veci rokovania o podmienkach prenájmu	Námestník obchodného úseku	042/4306160	0903 895 241	sekretariatvr@primapx.sk a súčasne veduciou@primapx.sk
3.		Referent obchodného úseku	042/4306154	0903 604 822	sekretariatvr@primapx.sk a súčasne veduciou@primapx.sk
4.	Vo veci technických záležitostí, vrátane havárií a závad	Regionálny správca majetku		0911 560 044	sekretariatvr@primapx.sk a súčasne hs111302@primapx.sk
5.	Zasielanie sťažností, námietok a pripomienok	Sekretariát GR	042/4306102	0903 275 165	sekretariatgr@primapx.sk
6.	Nahlasovanie porúch, požiadaviek, prípadne iných podnetov	HOTLINE	042 4306 333 (nonstop linka záznamník)		

2. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený so spôsobom komunikácie s prenájomcom a tento režim komunikácie sa zaväzuje dodržiavať s tým, že v prípade emailovej komunikácie budú pri bežnom obchodnom styku komunikovať výlučne na emailové adresy, ktoré sú uvedené v tejto zmluve pri identifikácii príslušnej zmluvnej strany.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že pre skvalitnenie služieb môžu byť telefonické hovory medzi zástupcami prípadne zamestnancami zmluvných strán zo strany prenajímateľa nahrávané a archivované. Aj v tomto prípade môže dôjsť k spracovaniu osobných údajov fyzických osôb, ktoré volajú na telefónnu linku prenajímateľa, a to v rozsahu audiozáznamu (zvukového záznamu) hlasu dotknutej osoby a iných údajov (napr. identifikačných údajov zákazníka a čísla jeho zmluvy), ktoré budú v rámci telefonického rozhovoru poskytnuté. Tieto osobné údaje môžu byť zo strany prenajímateľa spracované za účelom zachytenia, zistenia a preukázania obsahu nahlasovaných údajov, reklamácií, sťažností, porúch a havárií a presného času nahlásenia poruchy zo strany zákazníkov v poskytovanej službe, ako aj iných právnych úkonov či komunikácie v širšom zmysle so zákazníkmi.
4. Nájomca je povinný bezodkladne /ihneď/ po zistení vady, ktorá bráni v riadnom užívaní predmetu nájmu resp. závady, ktorá má, resp. môže mať za následok vznik škody na majetku prenajímateľa alebo nájomcu, informovať prenajímateľa o tejto skutočnosti, resp. o tejto havárii alebo ním splnomocnenú osobu spôsobom podľa čl. VIII a čl. VI. ods.2 tejto zmluvy /regionálny správca majetku, námestník obchodného úseku/ a to emailom alebo telefonicky na **linku HOTLINE**, ako aj na mob. číslu **regionálneho správcu majetku 0911 560 044**. V prípade porušenia tejto povinnosti zo strany nájomcu, nájomca v plnej výške zodpovedá za škodu, ktorá prenajímateľovi alebo nájomcovi vznikla.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s dôležitými externými telefónnymi číslami pre prípad vzniku havarijných situácií nasledovne:

Tabuľka č. 02 Dôležité telefónne čísla

	Názov záchranej alebo pohotovostnej služby	Presné označenie útvaru záchranej služby alebo pohotovostnej služby	Kontakt na záchrannú alebo havarijnú službu
P.č.	a	b	c
1.	Linka pre riešenie havarijných situácií	Regionálny správca majetku	0911 560 044
2.	Hasičská jednotka	Jednotka hasičského a záchranného zboru	150 prípadne 112
3.	Záchranná zdravotná služba	Rýchla zdravotnícka pomoc	155 prípadne 112
4.	Polícia	Okresné riaditeľstvo PZ	158 prípadne 112
5.	Pohotovostná služba elektrárne	Stredoslovenská energetika, a.s.	0800 159 000
6.	Pohotovostná služba plynáreň	SPP, a.s.	0850 111 727
7.	Pohotovostná služba vodáreň	Považská vodárenská spoločnosť, a.s.	0850 111 234

Čl. IX

Všeobecné ustanovenia

1. Zmluvné strany potvrdzujú, že v predmete nájmu sú vytvorené riadne pracovné a prevádzkové podmienky, najmä z hľadiska prevádzkovo – technického, hygienických predpisov, predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti súvisiace s touto zmluvou, vrátane odstúpenia od zmluvy alebo výpovede z nájmu budú zmluvné strany doručovať výlučne na emailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, a to aj po skončení platnosti tejto zmluvy. Účinky doručenia nastávajú deň nasledujúci po odoslaní písomnosti druhej zmluvnej strane, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana o doručení písomnosti nedozvie, t. j. aj v prípade, že si správu neprevezme, či z dôvodu technických a iných prekážok na strane príjemcu. V prípade akýchkoľvek technických výpadkov je povinný príslušný partner, u ktorého nastal technický skrat komunikácie, druhého partnera bezodkladne informovať o situácii a oznámiť mu dočasne náhradný systém komunikácie dokumentovateľnou formou. Na stanovenom systéme komunikácie sa zmluvné strany dohodli, že pokračuje aj po ukončení zmluvného vzťahu, týka sa to však len zmluvného vzťahu vyplývajúceho z tejto zmluvy.
3. Nájomca označí predmet nájmu v zmysle ustanovení príslušného zákona, na základe ktorého vykonáva činnosť spojenú s predmetom tejto zmluvy, ktorú má uvedenú v príslušnom povolení, alebo na základe príslušnej registrácie v príslušnom verejnom registri. V tomto zmysle nájomca môže umiestniť na budove, resp. v oknách predmetu nájmu reklamné prvky (tabuľa, plagáty, polepy), ktorých návrh (rozмеры, vizáž, osvetlenie a pod.) a obsah musí vopred písomne schváliť prenajímateľ. V predmete nájmu nie je dovolené umiestňovať akékoľvek písomné

- alebo grafické spracovanie hanlivých výrazov alebo obrázkov, propagáciu náboženskej alebo rasovej nenávisti, osobné stanoviská nájomcov, ktoré sú v rozpore s dobrými mravmi a spoločenskými pravidlami. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nie je obmedzený vo využívaní exteriérovej časti objektu na reklamné účely.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomca** môže svoje pohľadávky vzniknuté z tejto zmluvy voči prenajímateľovi postúpiť tretej osobe, alebo založiť v prospech tretej osoby, len po predchádzajúcom písomnom súhlase štatutárneho orgánu **prenajímateľa** v súlade s výpisom z Obchodného registra.
 5. Obsah tejto zmluvy je dôverný v zmysle § 271 Obchodného zákonníka a tvorí predmet obchodného tajomstva podľa § 17 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný obsah zmluvy uchovávať v tajnosti a nesmie obsah zmluvy sprístupniť žiadnej tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Povinnosť zachovávať dôvernosť obsahu tejto zmluvy voči tretím osobám sa nevzťahuje na poskytovanie týchto informácií zamestnancom, spoločníkom alebo akcionárom zmluvných strán v rozsahu, ktorý je nevyhnutne potrebný pre výkon ich práce alebo práv, alebo právnym poradcom, daňovým poradcom, auditorom, bankám, oprávneným orgánom verejnej správy, osobám vykonávajúcim poradenstvo pre prenajímateľa alebo súdom, a to v rozsahu, v akom je nevyhnutné tieto informácie poskytnúť na základe platných právnych predpisov alebo uznesení, rozhodnutí alebo žiadostí príslušných orgánov.
 6. V prípade, že ktorékoľvek z ustanovení tejto zmluvy bude súdom alebo príslušným štátnym orgánom z akéhokoľvek dôvodu vyhlásené za neúčinné, neplatné alebo nevymáhateľné, alebo stratí účinnosť, platnosť alebo prestane byť vymáhateľné z iného dôvodu, zmluvné strany sa zaväzujú odstrániť dodatkom takúto vadnosť tak, aby bol zmysel zmluvy naplnený, pričom platnosť ostatných ustanovení zmluvy, resp. platnosť zmluvy ako celku zostáva nedotknutá.
 7. Zmluvné strany sa dohodli, že pri vzájomnej komunikácii sú povinné používať číslo zmluvy pridelené prenajímateľom, uvedené v názve tejto zmluvy.
 8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi zasielať daňové doklady výlučne elektronicky podľa podmienok uvedených nižšie.
 - a) Nájomca týmto v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty udeľuje súhlas na to, aby mu prenajímateľ fakturoval služby (nájomné a náklady na energie – preddavky a vyúčtovanie) poskytované na základe tejto zmluvy daňovým dokladom vystaveným v elektronickej forme (ďalej len „elektronická faktúra“ alebo „E-faktúra“ alebo daňový doklad). Podpísaním tejto zmluvy ako súhlasu s aktiváciou elektronickej služby E-faktúra prenajímateľ nadobúda oprávnenie vystavovať nájomcovi elektronickú daňové doklady za nájom, energie a služby spojené.
 - b) Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že elektronický daňový doklad je plnohodnotnou náhradou daňového dokladu v listinnej forme, a že podpísaním tejto zmluvy bude prenajímateľ nájomcovi posilať faktúry výhradne v elektronickej forme.
 - c) Elektronický daňový doklad je v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty daňovým dokladom.
 - d) Vierohodnosť pôvodu a neporušenosť obsahu daňových dokladov vyhotovených v elektronickej forme je zaručená tým, že bude vyhotovený vo formáte PDF.
 - e) Prenajímateľ sa zaväzuje elektronické daňové doklady doručovať nájomcovi formou elektronickej pošty výlučne z e-mailovej adresy prenajímateľa : hs111240-2@primapx.sk alebo hs111247@primapx.sk, a to na e-mailovú adresu nájomcu, ktorú tento poskytol prenajímateľovi a ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy (ďalej len e-mailová adresa). Zmluvné strany sa dohodli na tom, že doručenie elektronického daňového dokladu na e-mailovú adresu nájomcu považujú za predloženie a doručenie daňového dokladu za poskytnuté služby nájomcovi. V prípade, ak nájomca obdrží daňový doklad z inej e-mailovej adresy, ako je uvedená v tomto bode, zaväzuje sa o tomto e-mailom bezodkladne informovať prenajímateľa a faktúru neuhrádzať
 - f) Nájomca vyhlasuje, že má výlučný prístup k e-mailovej adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca ďalej vyhlasuje, že si je vedomý skutočností, že údaje jemu sprístupnené v elektronickom daňovom doklade doručenom na jeho e-mailovú adresu v zmysle týchto podmienok sú predmetom obchodného tajomstva, a že je povinný toto obchodné tajomstvo zachovávať. Prenajímateľ nezodpovedá za porušenie obchodného tajomstva, ak k porušeniu došlo v dôsledku jeho úniku z poštovej schránky priradenej k e-mailovej adrese nájomcu, alebo v dôsledku úniku z internetovej aplikácie nájomcu.
 - g) Nájomca je povinný vopred písomne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na doručovanie elektronických daňových dokladov podľa týchto podmienok, najmä zmenu e-mailovej adresy, a pod., v opačnom prípade zodpovedá za škody, ktoré nenahlásením vzniknú prenajímateľovi i nájomcovi.
 - h) Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie údajov alebo neúplné údaje, kde poškodenie alebo neúplnosť údajov boli spôsobené poruchou na komunikačnej trase pri použití internetu. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu nekvalitného pripojenia nájomcu do siete internetu, z dôvodu porúch vzniknutých na komunikačnej trase k nájomcovi, alebo v dôsledku akejkoľvek inej nemožnosti nájomcu nadviazať príslušné spojenie alebo prístup k internetu.

- i) V prípade pochybností sa elektronická faktúra považuje za doručení deň nasledujúci po odoslaní elektronickej faktúry nájomcovi prenajímateľom prostredníctvom elektronickej pošty na e-mailovú adresu. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi, ak mu faktúra vystavená elektronicke nebola doručená 10 dní pred termínom splatnosti, ktorý vyplýva z tejto zmluvy. V prípade nesplnenia tejto oznamovacej povinnosti nájomcu nie je prenajímateľ povinný preukazovať odoslanie takejto faktúry a táto sa považuje za preukázateľne doručenú.
- j) Nájomca týmto súhlasí s podmienkami poskytovania služby E-faktúra uvedenými v bode 8 tohto článku písm. a) – i) tejto zmluvy a na stanovenom systéme zasielania dokumentov sa zmluvné strany dohodli, že pokračuje aj po ukončení zmluvného vzťahu, týka sa to však len zmluvného vzťahu vyplývajúceho z tejto zmluvy.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že účtovné doklady, ktorými sú Dohoda o vzájomnom započítaní pohľadávok a záväzkov a Oznámenie o jednostrannom započítaní vzájomných pohľadávok a záväzkov budú zasielané zo strany prenajímateľa výlučne elektronicke v zmysle dohody o elektronickej doručovaní. Účinky doručenia nastávajú deň nasledujúci po odoslaní písomností druhej zmluvnej strane, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana o doručení písomností nedozvie, t. j. aj v prípade, že si správu neprevezme, či z dôvodu technických a iných prekážok na strane príjemcu.
10. Nájomca vyhlasuje, že mu bol v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov pri podpise tejto zmluvy poskytnutý energetický certifikát budovy v elektronickej forme. Nájomca zároveň berie na vedomie, že štítok z energetického certifikátu je vyvesený na viditeľnom mieste priamo v objekte nájmu, pričom tento štítok nie je možné pri čistení priestorov, prípadne inej údržbe odstraňovať. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá v tejto súvislosti vznikne.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Túto nájomnú zmluvu je možné zmeniť len na základe dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku.
2. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
3. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené, sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto dobrovoľne vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

Prílohy:

1. Náskres predmetu nájmu
2. Odovzdávací a preberací protokol predmetu nájmu
3. Systém uzamykania a otvárania objektu
4. Zoznam vyhradených technických zariadení a elektrických spotrebičov vnesených do predmetu nájmu
5. Zoznam majetku nájomcu vneseného do predmetu nájmu
6. Metodika rozpočítavania energií a služieb spojených s prenájmom
7. Režim riešenia neštandardnej situácie pri neplatení nájomného a energií
8. Energetický certifikát v elektronickej forme č.069709/2014/32/012412008/EC
9. Výpis z Listu vlastníctva č.10526
10. Požiarny projekt v elektronickej forme č.2019204
11. Postup pri nahlásovaní na linku HOTLINE
12. Splátkový kalendár nájmu
13. Splátkový kalendár energie
14. Prehlásenie o priemernom počte osôb

V Považskej Bystrici, dňa

V Púchove, dňa

.....
Prenajímateľ:
LUDO, spol. s r.o.

.....
Nájomca:
Regionálna veterinárna a potravinová správa Púchov

Odporúčam podpísať
Stanislav Šurový

V zast.: Ing. Miroslav Stacho, konateľ

V zast.: MVDr. Adriana Hlubinová, Riaditeľ RVPS

Podpis za nájomcu overil podľa č. OP:

Dňa:

Podpis:

Meno a priezvisko:

