



č. nájomcu: 219/SSVaR/2024

**ZMLUVA O NÁJME
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 1/2024**

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **ROTAX-ARCH spol. s r. o.**
Sídlo: Fidlikova 3, 066 01 Humenné
IČO: 36 472 182
IČ DPH: SK2020025139
Číslo účtu IBAN: SK10 0200 0000 0035 0896 8753
V zastúpení: JUDr. Peter Nizký, konateľ
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka 12735/P

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Slovenská republika

Ústredie práce sociálnych vecí a rodiny

Sídlo: Špitálska ulica č. 8, 812 67 Bratislava
IČO: 30794536
DIČ: 2021777780
v zastúpení: PhDr. Peter Ormandy, MSc, generálny riaditeľ a generálny tajomník
služobného úradu
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0013 6567 – výdavkový účet
SK53 8180 0000 0070 0013 6532 – príjmový účet
SWIFT-BIC: SPSRSKBA

Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená zákonom č. 453/2003 Z.z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí, rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

**Článok I
Úvodné ustanovenia**

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa **na Námestí Slobody č. 26/10 v Humennom**, zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva

č. 5306, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Humenné, okres Humenné, obec Humenné, katastrálne územie Humenné v podiele 1/1, a to:

administratívna budova, súp. č. 26, na parcele č. 1638 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 946 m² (ďalej len „budova“).

Článok II

Predmet zmluvy a predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi do výlučného užívania **nebytové priestory** v budove uvedenej v článku I zmluvy, na 2.NP a 3. NP spolu o výmere **140,65 m²**, podľa situačného plánu v **prílohe č.1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy, a to:

kancelária č. 3.10 o výmere 16,75 m²,
kancelária č. 2.11 o výmere 36,10 m²,
kancelária č. 2.12 o výmere 37,60 m²,
kancelária č. 2.19 o výmere 25,90 m²,
kancelária č. 2.20 o výmere 24,30 m².

Kancelárie sa prenajímajú **so zariadením** podľa **prílohy č.2** ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy (ďalej spolu len „predmet nájmu“).

- 2.2. Spolu s užívaním nebytových priestorov je nájomca oprávnený užívať aj spoločné časti a zariadenia nachádzajúce sa v prevádzkovej budove, ktorých užívanie je spojené s užívaním a prístupom do nebytových priestorov.
- 2.3. Užívanie spoločných priestorov však nesmie byť na ujmu ostatných nájomcov, prenajímateľa alebo návštevníkov predmetu nájmu. Prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený rozhodnúť o zúžení rozsahu spoločných priestorov alebo na základe samostatného právneho vzťahu umožniť dočasné alebo trvalé užívanie spoločných priestorov alebo akejkoľvek časti spoločných priestorov treťou osobu alebo osobami. Rovnako je prenajímateľ oprávnený kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom meniť dispozičné riešenie spoločných priestorov predmetu nájmu a to vrátane zmien vchodov tak pre tretie osoby ako aj vchodov služobných, technických a zásobovacích ako aj polohu a technické určenie ostatných priestorov určených na podporu prevádzkovania obchodu a služieb vo všetkých priestoroch predmetu nájmu.
- 2.4. Nájomca nie je bez písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený postúpiť akékoľvek svoje právo podľa tejto zmluvy tretej osobe.
- 2.5. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil, s jeho stavom súhlasí a v takomto stave ho preberá do užívania. O odovzdaní nebytových priestorov bude spísaný odovzdávajúci a preberací protokol, ktorý bude po jeho podpísaní súčasťou tejto zmluvy. Pri podpise preberacieho protokolu odovzdá prenajímateľ nájomcovi kľúče od predmetu nájmu.
- 2.6. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne práva tretích osôb, ktoré by sťažovali alebo znemožňovali užívanie predmetu nájmu nájomcom.

Článok III Účel nájmu

- 3.1. Predmet nájmu bude nájomca užívať výlučne na administratívne účely na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti alebo v súvislosti s ním v rámci **Národného projektu „Rodinné poradne II. – rozvoj poskytovania poradenskopsychologických služieb pre jednotlivcov, páry a rodiny“ kód ITMS2014+: 401405DVK1.**
- 3.2. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením *tabule s názvom organizácie* nájomcu na adrese predmetu nájmu počas doby platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje odstrániť tabulu s názvom organizácie po skončení doby účinnosti tejto zmluvy.
- 3.2. Nájomca bude prenajímateľa chrániť voči akejkol'vek zodpovednosti, povinnosti, škode, sankcii, nároku, nákladu alebo výdavku, ktorý môže akýmkoľvek spôsobom vzniknúť počas užívania, prevádzkovania či údržby predmetu nájmu nájomcom alebo v dôsledku konania nájomcu v predmete nájmu a poskytne mu náhradu a odškodní ho za akúkoľvek zodpovednosť, povinnosť, škodu, sankciu, nárok, náklad alebo výdavok, ktorý môže akýmkoľvek spôsobom vzniknúť počas užívania, prevádzkovania či údržby predmetu nájmu nájomcom. Na účely tohto bodu sa pojmom nájomca rozumie aj zástupcovia, dodávatelia a zákazníci nájomcu.

Článok IV Nájomné

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu **nájomné** spočívajúce z pevnej zložky nájomného a paušálnej zložky nájomného (energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu).
- 4.2. **Výška pevnej zložky nájomného** je stanovená dohodou zmluvných strán na: **5,00 EUR /m²/mesiac** (slovom päť eur) za prenajatú plochu predmetu nájmu. **Celková mesačná** pevná zložka nájomného predstavuje sumu vo výške **703,25 EUR** (slovom sedemstotri eur dvadsaťpäť centov), t.j. **ročne 8.439,00 EUR** (slovom osemtisícštyristotridsaťdeväť eur). **Pevná zložka nájomného je oslobodená od DPH.**
- 4.3. V pevnej zložke nájomného nie sú zahrnuté náklady vynaložené prenajímateľom **na služby spojené s nájmom**: energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré budú tvoriť **paušálnu zložku nájomného**, ktorá bude platená paušálne (dohodou) vo výške **3,315 EUR/m²/mesiac bez DPH** za prenajatú plochu predmetu nájmu. Mesačná výška paušálnej zložky nájomného podľa tohto bodu platená v prvom mesiaci a platná počas celej doby nájmu predstavuje sumu vo výške **466,25 EUR bez DPH** (slovom štyristošesťdesiatšesť eur dvadsaťpäť centov). Prenajímateľ bude nájomcovi k paušálnej zložke nájomného uplatňovať DPH v zmysle platných právnych predpisov. **Predpokladané prevádzkové náklady na služby spojené s nájmom mesačne sú výške 559,49 EUR s DPH** (slovom päťstopäťdesiatdeväť eur štyridsaťdeväť centov), t.j. ročne vo výške **6.713,88 EUR s DPH** (slovom šesťtisíc sedemstotrinásť eur osemdesiatosem centov).
- 4.4. **Pevnú zložku nájomného a paušálnu zložku** nájomného sa nájomca zaväzuje uhrádzať **mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, vždy mesiac vopred, s lehotou splatnosti 60 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.** Prenajímateľ vystaví faktúru za Nájomné k prvému dňu mesiaca predchádzajúceho mesiacu, na ktorý sa

vzťahuje Nájomné (nap. Faktúra vystavená dňa 01.júla sa vzťahuje na nájomné za mesiac August).Prvú a druhú faktúru s ohľadom na vyššie uvedené vystaví Prenajímateľ bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy. **Celkové náklady (nájom + paušál) za užívanie predmetu nájmu mesačne sú vo výške (703,25 + 559,49) 1262,74 EUR (slovom jedentisícdeväťstošesťdesiatdva eur sedemdesiatštyri centov), t.j. ročne 15.152,88 EUR (slovom pätnásťtisícstopäťdesiatdva eur osemdesiatosem centov).**

- 4.5. Platby nájomného sa budú vykonávať v EUR a to bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca bude vykonávať platby pod variabilným symbolom č. **1/2024**, ktorý mu bol pridelený prenajímateľom pri uzatvorení tejto zmluvy.
- 4.6. Výška pevnej zložky nájomného bude upravovaná každoročne k 1. januáru kalendárneho roka zvýšením o 3 percentuálne body. Základom pre výpočet takto zvýšeného nájomného je pevná zložka nájomného platená za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ ma prvýkrát právo upraviť výšku pevnej zložky nájomného podľa tohto bodu v roku 2025. Rozdiel v nájomnom za obdobie, za ktoré patrí prenajímateľovi zvýšené nájomné prvý raz doplatí nájomca **na vystavenej faktúre**. Pre zmenu výšky pevnej zložky nájomného nie je potrebný osobitný súhlas zmluvných strán, keďže taktýto súhlas zmluvných strán je už vyjadrený v tejto zmluve.
- 4.7. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. V prípade, že nájomca bude v omeškaní s platbou nájomného, prenajímateľ je oprávnený nájomcovi účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej čiastky za každý deň omeškania.
- 4.8. V prípade, že nájomca bude v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 30 dní a prenajímateľ mu zašle písomnú upomienku, má prenajímateľ nárok na paušálnu úhradu nákladov spojeným s uplatnením si pohľadávky vo výške 40 EUR.
- 4.9. Nájomca je touto zmluvou, a teda aj ustanoveniami o povinnosti platiť nájomné prenajímateľovi, viazaný od okamihu začatia nájmu v zmysle tejto zmluvy. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že nemožnosť prevádzkovať činnosť nájomcu z dôvodu absencie akýchkoľvek povolení potrebných na prevádzkovanie akejkoľvek činnosti nájomcu alebo v dôsledku straty ich platnosti nie je dôvodom na strane prenajímateľa a je vo výlučnej zodpovednosti nájomcu a nemá žiadny vplyv na povinnosť nájomcu plniť si všetky ostatné povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy, najmä povinnosť riadne platiť nájomné.
- 4.10. Zmluvné strany berú na vedomie, že všetky pohľadávky vzniknuté z titulu povinnosti úhrady nájomného nájomcom prenajímateľovi, sú založené v prospech záložného veriteľa, ktorým je Fio banka a.s., IČO 05 658 888 (ďalej len „banka“) v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo dňa 19.07.2019, uzatvorenou medzi prenajímateľom a bankou.

Článok V

Úhrada za energie a služby spojené s nájomom

- 5.1. Nájomca sa zaväzuje platiť úhradu za energie a služby spojené s nájomom v zmysle bodu 4.3 a 4.4. tejto zmluvy (ďalej len „paušálna zložka nájomného“).

- 5.2. Paušálna zložka nájomného je dohodnutá ako pevný paušálny poplatok, **ktorý nepodlieha vyúčtovaniu a nemení sa počas celej doby nájmu** s výnimkou pokiaľ nedôjde k jeho úprave v zmysle bodu č. 5.7 tejto zmluvy.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v rámci úhrady paušálnej zložky nájomného prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu energie a služby konkrétne špecifikované vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 3. Pokiaľ konkrétna energia alebo služba v tejto časti neobsahuje údaj o cene za konkrétnu energiu alebo službu, má sa za to, že táto energia alebo služba nie je zahrnutá v paušálnej zložke nájomného a prenajímateľ ju nezabezpečuje, prípadne neposkytuje.
- 5.4. **Predmetom spoločného užívania** je aj spoločné príslušenstvo predmetu nájmu, spoločné časti, spoločné priestory, spoločné zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa alebo ku ktorým má prenajímateľ užívacie právo a ktoré sú určené na spoločné užívanie nájomcami a ostatnými užívateľmi budovy.
- 5.5. Poskytovanie **telekomunikačných služieb** bude realizované na základe zmluvných vzťahov medzi poskytovateľom týchto služieb a nájomcom. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, plnenie všetkých povinností zo zmlúv uvedených v predchádzajúcej vete, najmä platenie úhrad za poskytnutie telekomunikačných služieb, bude uskutočňované výlučne medzi nájomcom a poskytovateľom telekomunikačných služieb.
- 5.6. Pokiaľ sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením poplatkov za energie a služby, je prenajímateľ oprávnený odoprieť poskytovanie služieb nájomcovi a/alebo dodávku energií do nebytových priestoroch po uplynutí dodatočnej lehoty 30 dní poskytnutej prenajímateľom nájomcovi v písomnej výzve.
- 5.7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatku za energie a služby spojené s nájomom najviac jedenkrát ročne z nasledovných dôvodov:
- a) v prípade zmeny príslušných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok potrebu ďalších prác a služieb v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a plneniami prenajímateľa podľa tejto zmluvy, ktoré prenajímateľ v čase uzatvorenia tejto zmluvy nemohol predvídať;
 - b) v prípade zmeny nákladov prenajímateľa na zabezpečenie služieb alebo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
 - c) o hodnotu medzироčnej miery inflácie meranej harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien k 31.12. príslušného kalendárneho roka
- 5.8. Zmena výšky poplatkov za energie a služby spojené s nájomom bude oznámená nájomcovi osobitným oznámením. Pre zmenu výšky poplatkov za energie a služby spojené s nájomom z vyššie uvedených dôvodov je potrebný súhlas zmluvných strán, mimo dohodnutého bodu 5.7. zmluvy.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný najneskôr ku dňu začatia nájmu písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 6.2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel podľa tejto zmluvy.

- 6.3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.4. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu ktorejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa dvojnásobku dennej pevnej zložky nájomného za predmet nájmu určenej ako podiel pevnej zložky nájomného za predmet nájmu stanoveného v bode 4.2. (v závislosti od obdobia porušenia povinnosti) a 30 dní, a to za každý aj začatý deň trvania porušenia ktorejkoľvek zabezpečovanej zmluvnej povinností.
- 6.5. Po skončení doby nájmu sa nájomca najneskôr v deň ukončenia nájmu zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na vykonané práce a stavebné úpravy uskutočnené so súhlasom prenajímateľa a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie takto:
- vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hnutelný majetok vo vlastníctve nájomcu,
 - odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy nájomcu okrem tých, ktoré boli vykonané v súlade s touto zmluvou,
 - odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi.
- 6.6. Ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať pri skončení nájmu založeného touto zmluvou predmet nájmu v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal a medzi účastníkmi nedošlo k inej dohode, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu sám, a to na náklady nájomcu. Uvedené zahŕňa oprávnenie prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu a vystaňovať veci na adekvátne miesto tak, aby nedošlo k ich poškodeniu. Nájomca poskytuje výslovný súhlas s tým, aby prenajímateľ po skončení nájmu vstúpil do predmetu nájmu a nakladal s vecami nachádzajúcimi sa v predmete nájmu podľa vlastného uváženia a na nebezpečenstvo nájomcu.
- 6.7. Ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať pri skončení nájmu založeného touto zmluvou predmet nájmu v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej dvojnásobku dennej pevnej zložky nájomného za predmet nájmu stanoveného v bode 4.2. (v závislosti od obdobia porušenia povinnosti), a to za každý aj začatý deň trvania porušenia ktorejkoľvek zabezpečovanej zmluvnej povinností.
- 6.8. Zmluvné strany sa dohodli, že **prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku** predmetu nájmu v priebehu trvania doby nájmu po dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa a vždy za prítomnosti nájomcu, a to z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, nasledovného technického servisu a zistenia spôsobu a účelu užívania predmetu nájmu. Pri hroziacom nebezpečenstve má prenajímateľ právo kedykoľvek vstupovať do predmetu nájmu za prítomnosti nájomcu, v prípade havárie aj v jeho neprítomnosti, o čom je však prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne upovedomiť.

- 6.9. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v reprezentatívnom stave, zaobchádzať s predmetom nájmu aj so zariadeniami, dverami, oknami a vybavením, ktoré sa v ňom nachádza a taktiež spoločnými zariadeniami, spoločnými plochami ohľaduplne a šetrne a užívať predmet nájmu vrátane spoločných zariadení, spoločných plôch bez obmedzovania ostatných nájomcov. V prípade ak nájomca vykonáva v predmete nájmu prevádzkovú činnosť, nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu a plochu v bezprostrednej blízkosti predmetu nájmu v čistote, po skončení prevádzkovej činnosti doby zanechá každý deň predmet nájmu čistý a uprataný.
- 6.10. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady všetky opatrenia a úkony potrebné na odstránenie závad, porúch, úprav predmetu nájmu a pod. ohrozujúcich prevádzku, život a zdravie zamestnancov a klientov nájomcu, ktoré sa vyskytnú počas doby nájmu v predmete nájmu, je povinný vyvinúť maximálne úsilie, aby boli takéto závary a poruchy riadne odstránené v čo najkratšom čase. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o každom zásahu do predmetu nájmu nad rámec drobných opráv a bežného odstránenia závad. **Drobnými opravami** sú opravy predmetu nájmu vyplývajúce z bežného užívania predmetu nájmu a/alebo z konania nájomcu v rozpore s touto zmluvou a to až do výšky jednotlivej opravy 100,00 EUR. V prípade nezrovnalostí platia ustanovenia nariadenia vlády R č. 87/1995 Z. z. Drobné opravy sú vykonávané na účet nájomcu.
- 6.11. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu akýchkoľvek opráv, ktoré je povinný urobiť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv ako aj iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.12. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá nezávisle od zavinenia za škody na predmete nájmu, ktoré vznikli pri užívaní alebo po odovzdaní predmetu nájmu a spôsobí ich on, jeho zamestnanci, dodávatelia a ním poverené tretie osoby, príp. jeho klienti v predmete nájmu a preukázateľne v spoločných priestoroch predmetu nájmu.
- 6.13. Nájomca je povinný dodržiavať zásady požiarnej bezpečnosti v zmysle zákona o požiarnej ochrane a vyhlášky, ktorou sa zákon o požiarnej ochrane vykonáva, a dodržiavať zásady hygieny a bezpečnosti práce v zmysle platných predpisov, v predmete nájmu.
- 6.14. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie všetkých úloh vyplývajúcich z platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi t. j. 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.
- 6.15. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať plnenie úloh vyplývajúcich z § 4, písm. k), m) a o) a § 5 písm. a) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Nájomca bol oboznámený s Projektom protipožiarnej bezpečnosti stavby pre prenajaté priestory, Požiarnymi poplachovými smernicami a Požiarnym evakuačným plánom.
- 6.16. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať úpravy, opravy a stavebné zmeny, ktoré sú potrebné na riadne ošetrovanie, údržbu a/alebo zachovanie a/alebo úpravu nebytových priestorov, v ktorých sa nachádza predmet nájmu vrátane technických zariadení a odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva, tieto činnosti je oprávnený vykonávať aj bez súhlasu nájomcu. Prenajímateľ môže taktiež vykonávať stavebné zmeny na rozšírenie,

výstavbu alebo modernizáciu nebytových priestorov, v ktorých sa nachádza predmet nájmu podľa vlastného uváženia a bez súhlasu nájomcu. Prenajímateľ oznámi práce v zmysle tohto odseku nájomcovi v primeranej lehote pred ich realizáciou, pokiaľ sa tieto práce budú bezprostredne týkať predmetu nájmu. Prenajímateľ sa pri vykonávaní vyššie uvedených činností zaväzuje neobmedzovať nájomcu pri výkone jeho činnosti a súčasne sa zaväzuje neobmedzovať vstup tretích osôb do predmetu nájmu. V prípade obmedzenia prístupu do predmetu nájmu tretím osobám, resp. v prípade obmedzenia prevádzky nájomcovi sa zaväzuje prenajímateľ za deň, ktorý bola obmedzená prevádzka, resp. obmedzený vstup do predmetu nájmu poskytnúť primeranú zľavu z nájmu.

- 6.17. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol predmet nájmu vôbec užívať dohodnutým spôsobom alebo ho mohol užívať iba obmedzene, okrem prípadov vyššej moci a zásahu orgánu verejnej moci. Nárok na zľavu z nájomného, je nájomca povinný uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok podľa predchádzajúcej vety zanikne, ak nebol u prenajímateľa uplatnený do šesť mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok. Nájomca nie je oprávnený domáhať sa nárokov podľa tohto bodu v prípade, ak dôjde ku krátkodobému výpadku dodávky elektrickej energie (do 8 hodín) a tepelnej energie (do 24 hodín), vody alebo funkčnosti kanalizácie, ktorý nájomca nespôsobil a pokiaľ výpadok nie je opätovný. Pod opätovným výpadkom sa na účely tejto zmluvy rozumie výpadok, ktorý nastal pred uplynutím 48 hodín po ukončení predchádzajúceho výpadku. Ustanovenie štvrtej a piatej vety tohto bodu sa vzťahuje aj na prípad hlásenej odstávky poskytovania v týchto vetách uvedených služieb.
- 6.18. Nájomca nesmie vykonávať stavebné a iné zásadné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný odstrániť akékoľvek úpravy predmetu nájmu vykonané bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že nájomca počas doby trvania nájmu použije svoje finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu s písomným súhlasom prenajímateľa, nájomca je oprávnený uplatňovať si príslušné daňové odpisy vo svojom účtovníctve.
- 6.19. V prípade udelenia súhlasu je prenajímateľ oprávnený nájomcovi určiť podmienky vykonávania zmien alebo úprav predmetu nájmu tak, aby nebola narušená prevádzka predmetu nájmu, najmä je oprávnený vymedziť, že určité práce je nájomca oprávnený vykonávať len vo vymedzenom časovom úseku, že pri vykonávaní určitých prác je nájomca povinný zabezpečiť okamžité odstránenie všetkého odpadu a emisií a pod. ako aj prípadných škôd spôsobených vykonávanými prácami na majetku prenajímateľa, ostatných nájomcov alebo akýchkoľvek tretích osôb.
- 6.20. Ak prenajímateľ kedykoľvek počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy zistí, že nájomca pri vykonaní zmien alebo úprav predmetu nájmu nedodrжал schválený plán zmeny alebo úpravy predmetu nájmu alebo prenajímateľom určené podmienky vykonávania zmien alebo úprav, a to najmä porušením akýchkoľvek technických noriem alebo právnych predpisov, je oprávnený vyzvať nájomcu na odstránenie zistených nedostatkov. Nájomca je povinný okamžite po doručení takejto výzvy začať s odstraňovaním zistených nedostatkov tak, aby prenajímateľovi nevznikla žiadna ďalšia škoda. Ak tak nájomca okamžite neurobí a zistené nedostatky môžu ohroziť život alebo zdravie tretích osôb alebo bezpečnosť a plynulosť prevádzky predmetu nájmu ako celku alebo v dôsledku toho hrozí prenajímateľovi vznik škody väčšieho rozsahu, je prenajímateľ oprávnený odstrániť zistené nedostatky sám na náklady nájomcu.

- 6.21. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať potrebnú údržbu a opravy predmetu nájmu, odsúhlasených prenajímateľom, výlučne na svoje náklady. Prenajímateľovi v tejto súvislosti nevznikajú žiadne povinnosti.
- 6.22. Nájomca je oprávnený umiestniť v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza svoje **firemné označenie** a reklamu s tým, že návrh označenia predloží najskôr k odsúhlaseniu prenajímateľovi, ktorý môže svoj súhlas odoprieť na základe svojho výlučného a neobmedzeného uváženia. Nájomca sa zaväzuje realizovať odsúhlasené požiadavky prenajímateľa na vizuálnu propagáciu a zmeniť svoju vizuálnu reklamnú prezentáciu podľa požiadaviek prenajímateľa.
- 6.23. Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení nájomcu, kompatibilita so zariadeniami prenajímateľa a ďalších nájomcov, príp. podnájomníkov a zároveň zaistená potrebná informovanosť prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky predmetu nájmu.
- 6.24. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať **zákaz fajčenia** v predmete nájmu, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie, ak sú takéto priestory k dispozícii.
- 6.25. Nájomca nesmie odkladať akýkoľvek tovar alebo iné predmety v spoločných priestoroch inam než na miesta na to určené. Prenajímateľ je oprávnený všetky veci zložené nájomcom v rozpore s týmto bodom odstrániť do svojho skladu.
- 6.26. Nájomca je povinný pri preberaní predmetu nájmu oznámiť prenajímateľovi **počet osôb** ktoré budú pravidelne užívať predmet nájmu a zdržiavať sa v ňom. Akékoľvek zmeny v počte týchto osôb sa nájomca zaväzuje písomne alebo mailom na adresu sevcek@francorealestates.cz oznámiť prenajímateľovi v lehote 5 dní od vykonania zmeny.
- 6.27. Nájomca je povinný do dvadsiatich dní odo dňa podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami písomne oznámiť prenajímateľovi meno a priezvisko osoby, ktorá je oprávnená v jeho mene preberať písomnosti podľa tejto zmluvy v prenajatom nebytovom priestore. Zmluvné strany sa dohodli, že doručenie akejkoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy osobe, ktorú nájomca oznámil podľa tohto bodu, sa považuje za doručenie priamo nájomcovi.
- 6.28. **Prenajímateľ sa zaväzuje:**
- Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v užívania schopnom stave;
 - Udržiavať podstatu budovy v dobrom prevádzkovom stave, čistú a riadne udržiavanú a odstraňovať vzniknuté závady a poruchy v primeranom čase;
 - Poskytovať nájomcovi v plnom rozsahu zmluvné služby;
 - Umožniť nájomcovi oboznámiť sa s Prevádzkovým poriadkom, požiaro-bezpečnostnými predpismi a inými všeobecne záväznými predpismi platiacimi pre objekt, a v prípade novelizácie týchto predpisov operatívne o tom nájomcu informovať;
 - V súlade so zákonom č. 314/2001 Z.z o ochrane pred požiarimi. v znení neskorších predpisov sa zaväzuje zabezpečovať úlohy vyplývajúce z § 4, okrem bodov e), f), a § 5 okrem bodov b), h), j). Úlohy, vyplývajúce z týchto bodov,

- ako aj zo zákona č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov zabezpečuje pre svoje potreby nájomca;
- f) Uskutočňovať preventívne a kontrolné prehliadky prenajatých priestorov, ako aj používania elektrospotrebičov a využívania elektrickej energie.

Článok VII

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 7.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do 30.06.2027.
- 7.2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou, odstúpením od zmluvy a uplynutím doby.
- 7.3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu s 1-mesačnou výpovednou lehotou v každom z týchto dôvodov:
- a) nájomca užíva nebytové priestory napriek písomnému upozorneniu opakovane v rozpore so zmluvou, nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je určený v tejto zmluve, nájomca prenechá nebytové priestory do podnájmu, resp. iného užívania tretej osobe,
 - b) nájomca je v omeškaní s platbou nájomného alebo platbou za služby spojené s nájmom v lehote jedného mesiaca po dni splatnosti,
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje požiaro-bezpečnostné predpisy, prevádzkový poriadok a iné všeobecne záväzné platné predpisy vzťahujúce sa k nájmu,
 - d) nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory napriek písomnému upozorneniu opakovane závažným spôsobom porušujú pokoj, poriadok a bezpečnosť v administratívnej budove a v jej okolí.
- 7.4. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu s 1-mesačnou výpovednou lehotou v každom z týchto dôvodov:
- a) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 7.5. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
- 7.6. Výpoveď alebo iné písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy sa doručujú osobne alebo doporučeným listom na poslednú známu adresu druhej zmluvnej strany a to poštou, kuriérom alebo osobným doručením. V prípade pochybností platí, že posledná známa adresa je adresa uvedená v tejto zmluve, ak nebola zmluvnou stranou oznámená iná adresa. Ak adresát zmarí doručenie výpovede alebo inej písomnosti tak, že písomne zaslanú písomnosť si nevyzdvihne na pošte alebo písomnosť si neprevezme osobne, má sa za to, že písomnosť bola riadne doručená ku dňu uloženia zásielky na pošte alebo dňom pokusu o osobné doručenie. Prenajímateľ môže písomnosti doručovať aj osobe uvedenej v bode 6.27. tejto zmluvy.

- 7.7. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak nájomca napriek písomnej výzve nezaplatí nájomné. Rovnako je od zmluvy oprávnený odstúpiť, ak nájomca vykonáva stavebné úpravy na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa. Zmluva sa v takomto prípade zrušuje ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení nájomcovi (ex nunc).
- 7.8. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak z dôvodu na strane prenajímateľa nedôjde k protokolárnemu odovzdaniu predmetu nájmu, a to ani v náhradnej lehote 15 dní odo dňa zaslania výzvy nájomcu na prevzatie predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený výzvu zaslať kedykoľvek po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, ak si prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 7.9. Nájom v prípade odstúpenia od zmluvy zaniká ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení ktorejkoľvek so zmluvných strán.
- 7.10. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že po skončení nájomného vzťahu bude nájomcovi znemožnený prístup do predmetu nájmu a prenajímateľ bude oprávnený vypratať na náklady nájomcu predmet nájmu a uložiť na náklady nájomcu hnutel'né veci do úschovy prenajímateľa alebo inej osoby určenej prenajímateľom. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi plnomocenstvo na takéto vypratanie a uloženie vecí do úschovy.
- 7.11. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov sa medzi zmluvnými stranami neuplatnia.

Článok VIII

Osobitné protikorupčné ustanovenia

- 8.1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti dojednáváním, uzatváraním alebo plnením zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.
- 8.2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany a rovnako neprijmú, ani sa nezaviažu prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednáváním, uzatváraním alebo plnením zmluvy.
- 8.3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednáváním, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
- 8.4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednáváním, uzatváraním alebo plnením zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

Článok IX Kontrola

- 9.1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť výkon finančnej kontroly príslušným kontrolným orgánom a vytvoriť podmienky pre jej výkon v zmysle príslušných predpisov Slovenskej republiky (napr. zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov) a ako kontrolovaný subjekt pri výkone kontroly riadne plniť povinnosti, ktoré mu vyplývajú z uvedených predpisov. Prenajímateľ si je vedomý, že na právne vzťahy sa vzťahuje zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Článok X Záverečné ustanovenia

- 10.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že budú zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedeli v súvislosti s plnením predmetu tejto zmluvy, o podnikateľských aktivitách a zámeroch druhej zmluvnej strany, ktoré nie sú verejne známe a ktorých prezradenie by bolo v rozpore s oprávnenými záujmami druhej zmluvnej strany, ako aj o obsahu tejto zmluvy a sú povinné chrániť tieto pred zneužitím zo strany tretích osôb.
- 10.2. Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 10.3. Zmluva sa uzatvára v šiestich (6) vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ dostane dva (2) vyhotovenia a nájomca dostane štyri (4) vyhotovenia.
- 10.4. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy:
- Príloha č. 1 - pôdorys predmetu nájmu
 - Príloha č. 2 - zariadenie predmetu nájmu – hnutel'ný majetok
 - Príloha č. 3 - Výpočtový list
 - Príloha č. 4 - Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, po jeho podpísaní
- 10.5. Vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalej všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 10.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy sa končí platnosť a účinnosť Zmluvy č. 20301, č. nájomcu: 189/SR/2022 zo dňa 20.06.2022 v znení jej neskorších dodatkov z dôvodu prechodu práv a povinností na nového vlastníka nehnuteľnosti.

10.7. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené túto zmluvu podpísať, že svoju vôľu uzavrieť túto zmluvu prejavili slobodne a vážne, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, že svoje prejavy považujú za dostatočné, zrozumiteľné a určité a preto ju vlastnoručne podpisujú.

V Humennom, dňa.....
Za prenajímateľa:

V Bratislave, dňa
Za nájomcu:

ROTAX-ARCH spol. s r. o.
JUDr. Peter Nizký
konateľ spoločnosti

Ústredie práce sociálnych vecí a rodiny
PhDr. Peter Ormandy, MSc.
generálny riaditeľ a generálny tajomník
služobného úradu