



ZMLUVA O NÁJME nebytových priestorov

číslo prenajímateľa: 01/2024

číslo nájomcu: ZM/2024/...

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Cb-mont s.r.o.**
Sídlo: Poľovnícka 41, 974 06 Banská Bystrica
IČO: 36 017 469
DIČ: 2020091040
IČ DPH: SK2020091040
Zápis: spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka číslo: 4124/S
Zastúpená: Ing. Lukáš Rapčan, prokurista
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK73 7500 0000 0040 0878 1946
SWIFT: CEKOSKBX

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**
Sídlo: Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
IČO: 35 919 001
DIČ: 2021937775
IČ DPH: SK2021937775
Zápis: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 3518/B
Štatutárny orgán: predstavenstvo zastúpené:
Ing. Filip Macháček, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
PhDr. Rastislav Droppa, podpredseda predstavenstva

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

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

Preambula:

- (A) Zmluvné strany pre účely verejnej súťaže a realizácie zákazky „R1 Banská Bystrica – Slovenská Ľupča, I. etapa, stavebné práce“ (ďalej len „**Projekt**“) založili združenie bez právnej subjektivity, a to zmluvou o združení zo dňa 11.06.2023 (ďalej len „**Zmluva o združení**“), uzatvorenou podľa ustanovení § 829 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), vystupujúce pod názvom „**Združenie R1 Banská Bystrica – Slovenská Ľupča**“, ktoré je zastúpené Vedúcim členom združenia (tak ako je definovaný v Zmluve o združení).
- (B) V súvislosti s vykonávaním prác a činnosti na Projekte zo strany nájomcu a v súlade s obsahom Zmluvy o združení má nájomca záujem využívať priestory vo vlastníctve prenajímateľa, a preto sa zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto zmluvy.

Článok 1

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je prenechanie nebytových priestorov definovaných v Článku 2 tejto zmluvy do užívania nájomcovi a záväzok nájomcu predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým v zmluve riadne užívať, uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom uvedeným v článku III zmluvy a po uplynutí doby nájmu predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi.

Článok 2

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 1448 vedeným Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, pre okres a obec Banská Bystrica, katastrálne územie Šalková, a to stavby Administratívna a skladová hala so súp. č. 14639 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1038. (ďalej len „**Budova**“).
2. Budova sa nachádza na adrese: Poľovnícka 41, 974 01 Banská Bystrica, časť Šalková. Z hľadiska konštrukcie ide o dvojpodlažnú stavbu.
3. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove podľa nasledovnej špecifikácie:
 - a) kancelárske priestory nachádzajúce sa na prvom nadzemnom podlaží objektu Budovy o celkovej výmere 819,98 m², ktoré sú vyznačené na nákrese tvoriacom prílohu č. 1 k zmluve (ďalej ako „**nebytové priestory**“), a to vrátane nábytku a zariadenia, ktoré sa v nebytových priestoroch nachádzali pri ich prevzatí nájomcom podľa ;
 - b) k užívaniu nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa neoddeliteľne viaže aj užívacie právo vonkajšej obslužnej plochy prislúchajúcej k Budove pre účel parkovania 9 (slovom: deväť) ks osobných automobilov nájomcu, ktoré sa prenajímateľ zaväzuje vyznačiť s označením názvu nájomcu.

4. Okrem uvedeného, v prípade, ak uvedená plocha určená na parkovanie vozidiel nájomcu nebude dostačujúce pre účely nájomcu, nájomca je oprávnený užívať aj plochy v iných častiach areálu prenajímateľa na Poľovníckej 41 v Banskej Bystrici, časť Šalková (ďalej aj ako „parkovacia plocha“), a to bezodplatne.
5. Popri predmete nájmu je nájomca oprávnený nevýlučne užívať spolu s inými užívateľmi priestorov v Budove aj časť spoločných priestorov Budovy, ktoré sú nevyhnutné na prístup k predmetu nájmu a jeho riadne užívanie (ďalej ako „**spoločné priestory**“). Na užívanie spoločných priestorov a s tým súvisiace práva a povinnosti zmluvných strán sa primerane použijú ustanovenia tejto zmluvy týkajúce sa užívania predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ vyhlasuje a potvrdzuje nájomcovi, že predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajíma na účely, na ktoré je stavebne určený a zároveň prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie v súlade s účelom nájmu špecifikovanom v článku 3 tejto zmluvy a v prípade, ak sa v Budove budú nachádzať aj iní nájomcovia a/alebo tretie osoby, potom sa prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť nerušený výkon užívacieho práva nájomcu na dohodnutý účel nájmu.

Článok 3 Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory v súlade s touto zmluvou výlučne len na kancelárske (administratívne) účely, vždy však v medziach tejto zmluvy a účelu užívania.
2. Nájomca je oprávnený užívať parkovaciu plochu len na parkovanie osobných motorových vozidiel (vrátane MPV, SUV a vozidiel kategórie N1), ktorých rozmery to dovoľia bez hrozby škody na majetku prenajímateľa a tretích osôb. Na parkovacej ploche nájomca nie je oprávnený skladovať akýkoľvek materiál, a to bez ohľadu na dobu trvania skladovania.
3. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory na účely, na ktoré sú svojou povahou bežne určené, vždy však v medziach tejto zmluvy.

Článok 4 Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva na dobu určitú a skončí uplynutím **32. (slovom: tridsiateho druhého) mesiaca** (ďalej aj ako „**Doba nájmu**“), odo dňa **prevzatia predmetu nájmu** podľa odovzdávacieho protokolu.
2. Ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka upravujúce automatické predĺženie doby nájmu sa nepoužije.

Článok 5

Nájomné a ďalšie peňažné záväzky nájomcu

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť:
 - a) nájomné
 - b) prevádzkové náklady.
2. Všetky peňažné záväzky nájomcu podľa tejto zmluvy sú splatné v eurách podľa podmienok uvedených v tejto zmluve. K fakturovaným sumám podľa tejto zmluvy sa pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) podľa príslušných aktuálne platných právnych predpisov.
3. Nájomné za užívanie: (i) predmetu nájmu; (ii) spoločných priestorov;; a (iii) parkovacích plôch je medzi zmluvnými stranami dohodnuté súhrnne vo výške **671,80** EUR (slovom šesťstosedemdesiatjeden eur a osemdesiat centov) za každý kalendárny mesiac trvania nájmu (ďalej len „**nájomné**“).
4. Bez ohľadu na iné ustanovenia o doručovaní uvedené v tejto zmluve musia byť faktúry zmluvných strán doručované doporučenou poštovou zásielkou na adresu sídla nájomcu.
5. Nájomné a cenu za služby spojené s nájmom je nájomca povinný platiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vyhotovenej a nájomcovi doporučene doručenej faktúry (ďalej len „faktúra“). Faktúra musí obsahovať obligatórne náležitosti v zmysle ustanovenia § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
6. Prenajímateľ je povinný vyhotoviť faktúru najneskôr do desiateho dňa príslušného kalendárneho mesiaca nájmu, za ktorý sa táto faktúra vyhotovuje. Na účely fakturácie sa za deň dodania považuje deň vyhotovenia faktúry, najneskôr posledný deň mesiaca, na ktorý sa táto platba vzťahuje.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že medzi sebou usporiadajú aj vzťahy, ktoré vznikli pred nadobudnutím účinnosti zmluvy, kedy nájomca fakticky užíval predmet nájmu, a to odo dňa odovzdania predmetu nájmu, t.j. odo dňa 15.05.2024 do dňa predchádzajúceho dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy (ďalej len „**obdobie faktického užívania**“). V tomto období nájomca neuhrádzal prenajímateľovi odplatu za obdobie faktického užívania predmetu nájmu ani za prevádzkové náklady, ako sú definované v Článku 7 zmluvy (ďalej len „**Odplata**“). Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi Odplatu, ktorej výška bude stanovená v alikvotnej výške nájomného a prevádzkových nákladov pripadajúcich na príslušný počet dní obdobia faktického užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje odplatu za obdobie faktického užívania v zmysle predchádzajúcej vety uhradiť na základe faktúry, ktorú prenajímateľ vyhotoví a doručí nájomcovi do tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy. Na fakturáciu sa primerane vzťahujú ustanovenia bodu 4., 5., 6., 8 a 9 tohto článku zmluvy.
8. Splatnosť faktúry vyhotovenej podľa tejto zmluvy je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej doporučeného doručenia nájomcovi. Zaplatením nájomného sa rozumie deň pripísania nájomného na účet prenajímateľa.

9. Ak faktúra nebude obsahovať náležitosti uvedené v bode 5. tohto článku zmluvy a/alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca je oprávnený doporučené doručení faktúru vrátiť prenajímateľovi na opravu, zmenu alebo doplnenie bez zaplatenia nájomného spolu s označením nedostatkov, pre ktoré bola vrátená. V tomto prípade lehota podľa bodu 8. tohto článku zmluvy neplynie. Lehota podľa bodu 8. tohto článku zmluvy začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia riadne opravenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi v súlade so zmluvou.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že po roku trvania nájmu sa stretnú s cieľom rokovať o prípadnej úprave nájomného. Uvedené ustanovenie však nepredstavuje žiaden záväzok nájomcu súhlasiť so zvýšením nájomného.
11. Nájomné pripadajúce podľa zmluvy na neúplný kalendárny mesiac na začiatku a na konci Doby nájmu sa určí pomerne podľa počtu dní v danom kalendárnom mesiaci. Nájomné platené prevodom na bankový účet je splnené pripísaním sumy peňažného záväzku na bankový účet prenajímateľa. Tento bod sa primerane použije aj na platby na prevádzkové náklady. Pri výpočte nájomného alebo iných hodnôt podľa tejto zmluvy sa číselné veličiny vstupujúce do týchto výpočtov zaokrúhľujú na 2 (dve) desatinné miesta.

Článok 6

Zábezpeka

1. Na zabezpečenie peňažných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých v súvislosti s touto zmluvou (napríklad náhrada škody, bezdôvodné obohatenie, vysporiadanie pri ukončení nájomného vzťahu) bude slúžiť zábezpeka podľa tohto bodu. Nájomca sa zaväzuje, že bezodkladne, najneskôr však do 15 dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy uhradí na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy ako zábezpeku sumu zodpovedajúcu výške trojmesačného nájmu vrátane DPH, t. j. sumu vo výške **2 418,47 EUR** (slovom dvetisícštyristoosemnaásť eur a štyridsaťsedem centov) (ďalej len „zábezpeka“). Zložením zábezpeky sa rozumie pripísanie sumy rovnajúcej sa výške zábezpeky na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. V prípade, ak nájomca nesplní riadne a včas svoje peňažné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy a/alebo v súvislosti s touto zmluvou, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku zo zloženej zábezpeky; použitie zábezpeky, dôvod jej použitia a termín, kedy k nemu došlo, oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom mu zároveň poskytne aj príslušné podklady preukazujúce oprávnenosť tohto nároku prenajímateľa podľa tejto zmluvy. V prípade použitia zábezpeky alebo jej časti v súlade s touto zmluvou podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný do 14 dní od doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o použití zábezpeky alebo jej časti doplniť zábezpeku do plnej výšky istiny zábezpeky podľa bodu 1 tohto článku zmluvy. Zábezpeku bude prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi najneskôr do 15 dní od skončenia nájmu predmetu nájmu, vždy však prípadne zníženú o pohľadávky vzniknuté podľa bodu 1. tohto článku.

Článok 7 Prevádzkové náklady

1. Prevádzkovými nákladmi nájomcu sú všetky náklady vzniknuté alebo merané výhradne v predmete nájmu, najmä cena za dodávku elektriny, plynu, vody (vodné a stočné), prípadne iných médií.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne aj splátku za odber elektrickej energie a vody, ku ktorému má prenajímateľ zmluvne zriadené právo odberu a za dopĺňanie všetkých toaletných a hygienických potrieb a čistiacich prostriedkov (tekuté mydlo, toaletný papier, papierové utierky, osviežovače vzduchu, resp. ekvivalenty) na sociálnych zariadeniach, a to vo výške **124 EUR** (slovom **jednostodvadsaťštyri eur**) za každý kalendárny mesiac trvania nájmu. Takto stanovená splátka za predpokladané náklady na elektrickú energiu a vody a za dopĺňanie všetkých toaletných a hygienických potrieb a čistiacich prostriedkov (tekuté mydlo, toaletný papier, papierové utierky, osviežovače vzduchu, resp. ekvivalenty) na sociálnych zariadeniach je splatná spolu so splátkou nájomného podľa čl. 5 bodu 3 tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný vystaviť do 1 (jedného) mesiaca po doručení ročnej vyúčtovacej faktúry od dodávateľa elektrickej energie a vody nájomcovi faktúru za skutočný odber elektriny a vody a za skutočné náklady na dopĺňanie všetkých toaletných a hygienických potrieb a čistiacich prostriedkov (tekuté mydlo, toaletný papier, papierové utierky, osviežovače vzduchu, resp. ekvivalenty) na sociálnych zariadeniach, pričom nájomca bude povinný uhradiť prenajímateľovi sumu za skutočný odber elektriny a vody na základe odpisov na elektromere a vodomere pre ten ktorý prenajatý priestor (**každé poschodie má svoj vlastný elektromer a vodomer**) a za preukázané náklady na citované hygienické potreby a čistiace prostriedky, podľa vyúčtovacej faktúry (ktorá bude prílohou faktúry) za celé zúčtovacie obdobie po odpočítaní prijatých zálohových platieb za odber elektrickej energie a vody v lehote splatnosti príslušnej faktúry vystavenej prenajímateľom. V prípade vzniku preplatku prenajímateľ nájomcovi vráti príslušný preplatok do 14 (štrnásť) dní na účet nájomcu. Súčasťou faktúry bude ako príloha podrobný výpočet nárokovanej čiastky a kópie faktúr od dodávateľa. V prípade nedoplatku bude splátka za predpokladané náklady na elektrickú energiu a vody a za dopĺňanie všetkých toaletných a hygienických potrieb a čistiacich prostriedkov (tekuté mydlo, toaletný papier, papierové utierky, osviežovače vzduchu, resp. ekvivalenty) na sociálnych zariadeniach v najbližšom mesiaci upravená tak, aby zodpovedala mesačným nákladom podľa reálnej spotreby za predchádzajúci rok v zmysle vyúčtovania prenajímateľa. Ak nájomca nebude so zmenou preddavkových platieb podľa tohto bodu súhlasiť, písomne to oznámi prenajímateľovi. Prenajímateľ má v takom prípade právo túto zmluvu vypovedať vo výpovednej lehote podľa čl. 12 bod 5 tejto zmluvy. Nájomca si sám a na základe vlastných zmluvných vzťahov s poskytovateľom služieb zabezpečuje telekomunikačné služby a internet a tieto aj sám uhrádza.
3. K preddavku na prevádzkové náklady bude pripočítaná DPH v zmysle príslušných právnych predpisov.

Článok 8

Odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdal predmet nájmu nájomcovi dňa 15.05.2024 v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Prenajímateľ sa, okrem iného, zaväzuje najneskôr ku dňu podpisu nájomnej zmluvy vyznačiť vyčlenenú plochu určenú na parkovanie vozidiel nájomcu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spísali zmluvné strany pri jeho odovzdávaní protokol, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
2. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu od prenájomateľa prevzal.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné a prevádzkové náklady podľa tejto zmluvy len za nebytové priestory, ktoré boli nájomcovi odovzdané v súlade s bodom 1 tohto článku zmluvy. Iné prevádzkové náklady ako sú uvedené v čl. 7 bode 2 tejto zmluvy si nájomca uhrádza individuálne, ak mu takáto povinnosť vznikla vo vzťahu k jeho dodávateľovi.

Článok 9

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory, ktoré tvoria predmet nájmu budú vybavené prenájomateľom na jeho náklady tak, aby slúžili na bežné užívanie pre účely nájmu požadované nájomcom.
2. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné a iné systémy) slúžiacich Budove, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory tvoriace predmet nájmu (s výnimkou systémov a zariadení resp. ich častí inštalovaných alebo vnesených nájomcom do predmetu nájmu), spoločných priestorov a konštrukčných prvkov Budovy. Ak vznik potreby takýchto opráv, servisu alebo údržby je dôsledkom:
 - a) úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany nájomcu alebo jeho zamestnancov, návštevníkov alebo dodávateľov, ktorí sa zdržujú v predmete nájmu,
 - b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti nájomcu, vyplývajúcej z tejto zmluvy,tak prenájomateľ sám zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a primerané a preukázané náklady nájomcu a nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť prenájomateľovi. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa nájomcu, nájomca uhradí takéto zásahy pomerne v závislosti od miery jeho zavinenia.
3. Údržbu, opravy, úpravy a servis nebytových priestorov v celom rozsahu mimo rámec odseku 2 tohto článku vrátane všetkých zariadení, inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v predmete nájmu je povinný zabezpečovať nájomca bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady (osobne alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa) výlučne ak predpokladané náklady na uvedenú údržbu, opravy a/alebo servis nepresiahnu sumu 150,- EUR. Akákoľvek údržba, opravy, úpravy a servis nad uvedenú hodnotu budú zabezpečované na zodpovednosť a ťarchu prenájomateľa.

4. Údržbu, prípadné opravy, resp. úpravy parkovacej plochy vrátane prístupových ciest k predmetu nájmu je povinný zabezpečovať prenajímateľ bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady prenajímateľa (osobne alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa). Prenajímateľ je povinný zabezpečiť zjazdnosť a prevádzkyschopnosť parkovacej plochy vrátane prístupových ciest počas celej doby trvania nájmu.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ním určeným osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností, pričom v prípade obmedzenia užívania predmetu nájmu má nájomca v takomto prípade nárok na primeranú zľavu z nájomného. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi porušením príslušnej povinnosti.
6. Nájomca je počas Doby nájmu oprávnený v predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení nájomcu výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto úprav a len v prípade, ak sa zmluvné strany dohodnú vopred na ich vysporiadaní po ukončení nájmu.
7. Prenajímateľ môže na Budove mimo predmetu nájmu kedykoľvek uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne, ktoré však nemôžu obmedzovať nerušený výkon užívacieho práva nájomcu v zmysle tejto zmluvy. *Vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne na predmete nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.*
8. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby predmet nájmu bol spôsobilý na užívanie v zmysle tejto zmluvy v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory v Budove v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb, a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, z nariadení vlády SR a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, a Národného inšpektorátu práce, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať, vrátane predpísaných hasiacich prístrojov, vyznačenia únikových trás v spoločných priestoroch v budove a pravidelného poplachového/evakuačného cvičenia v budove. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich

zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď., ak to príslušné právne predpisy vyžadujú. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú v predmete nájmu v mene nájomcu vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.

10. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
11. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom), inak len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy). Súhlas prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má nájomca v úmysle uzavrieť.
13. Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi vrátane technických noriem platných na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s povoleniami, ktoré nájomcovi určujú podmienky prevádzky v predmete nájmu a tak, aby nájomca svojou prevádzkou a užívaním predmetu nájmu nespôsobil prenajímateľovi, ďalším nájomcom v Budove ani tretím osobám škodu.
14. Nájomca nebude predmet nájmu ani iné časti Budovy užívať, a ani nedovolí či neumožní, aby boli užívané
 - a. jeho zamestnancami, členmi orgánov, vedúcimi organizačnej zložky, prokuristami alebo inými zástupcami resp. predstaviteľmi s obdobným blízkym vzťahom k nájomcovi,
 - b. podnájomcami nájomcu alebo inými osobami, s ktorými nájomca zdieľa predmet nájmu alebo jeho časť alebo ktorým nájomca z iného dôvodu umožňuje dlhodobejšie alebo pravidelnejšie užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti (napr. osoby vykonávajúce pre nájomcu prácu na základe živnosti, úzko spolupracujúci dodávatelia resp. partneri), alebo osobami s blízkym vzťahom v zmysle časti (i) tejto vety k osobám podľa časti (ii) tejto vety, (osoby uvedené v častiach a) a b) tejto vety ďalej spolu ako „**Blízke osoby**“, jednotlivo ako „**Blízka osoba**“),
 - c. ostatnými dodávateľmi, partnermi, zákazníkmi, klientmi a inými návštevníkmi nájomcu alebo Blízkej osoby alebo inými osobami so vzťahom k nájomcovi alebo Blízkej osobe, ktoré s jeho/jej súhlasom alebo vedomím užívajú predmet nájmu alebo iné časti Budovy (osoby uvedené v časti c) tejto vety ďalej spolu ako „**Návštevníci**“, jednotlivo ako „**Návštevník**“),

na akékoľvek rušivé, nezákonné alebo nemorálne účely alebo spôsobom, ktorý poškodzuje predmet nájmu, iné časti Budovy nad rámec bežného opotrebenia, ani nebude rušiť užívanie Budovy inými užívateľmi. Blízke osoby a Návštevníci ďalej spolu ako „**Osoby nájomcu**“, jednotlivo ako „**Osoba nájomcu**“.

15. Nájomca umožní prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa a počas prevádzkového času nájomcu, a to aj v sprievode iných osôb, z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv Budovy a predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky, a to tak, aby ich výkonom neobmedzoval nájomcu neprimeraným spôsobom. Prenajímateľ je povinný odbornú prehliadku podľa tohto odseku nahlásiť nájomcovi minimálne 3 (tri) pracovné dni vopred v prípade prehliadky z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva predmetu nájmu. V prípade preukázaného a odôvodneného zistenia prenajímateľa, že nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou a ohrozuje bezpečnosť predmetu nájmu, spoločných priestorov, alebo tretích osôb zdržiavajúcich sa v priestoroch Budovy, tak je prenajímateľ oprávnený vykonať prehliadku predmetu nájmu alebo spoločných priestorov aj bez predchádzajúceho ohlásenia nájomcu, pričom v takom prípade je prenajímateľ povinný následne písomne oznámiť nájomcovi, že vstúpil do predmetu nájmu, vrátane poskytnutia informácií o všetkých skutočnostiach, ktoré ho viedli k takémuto vstupu do predmetu nájmu.
16. Nájomca nebude odkladať tovar, či iné predmety v spoločných priestoroch mimo miest na to určených bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Akékoľvek činnosti nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom predmetu nájmu alebo Budovy (umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, rôznych nápisov a iných vecí nájomcu, na stenách a fasáde alebo inde) vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa alebo ich je možné uskutočniť len na základe osobitnej zmluvy o nájme reklamnej plochy. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad predmetu nájmu nebol esteticky znehodnotený materiálmi, tovarmi alebo inými vecami nájomcu a aby tieto nespôsobovali ujmu na estetickom vzhľade interiéru iného ako interiéru predmetu nájmu, alebo na estetickom vzhľade exteriéru Budovy. Prenajímateľ a nájomca si odsúhlasia umiestnenie a vizualizáciu označenia a reklamy na predmete nájmu a Budove.
17. Upratovanie nebytových priestorov zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady prostredníctvom svojho pracovníka alebo dodávateľa, pričom upratovanie 2x týždenne je zahrnuté v cene nájmu. Súčasťou tohto servisu je **povinnosť prenajímateľa zabezpečovať riadne a včasné dopĺňanie všetkých toaletných, hygienických potrieb a čistiacich (tekuté mydlo, toaletný papier, papierové utierky, osviežovače vzduchu, resp. ekvivalenty) na sociálnych zariadeniach; táto povinnosť však nie je zahrnutá v cene nájmu a nájomca ju znáša ako súčasť preddavkových platieb podľa čl. 7 bod 2 zmluvy o prevádzkových nákladoch.**
18. Nájomca berie na vedomie a zaväzuje sa rešpektovať skutočnosť, že nebytové priestory, ktoré tvoria predmet nájmu sú nefajčiarske, a to vrátane celej Budovy, v ktorej sa nebytové priestory, ktoré tvoria predmet nájmu, nachádzajú. Fajčenie je dovolené len na vyhradených miestach pred

Budovou. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako aj ustanovenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

19. Okrem práv a povinností dohodnutých v iných ustanoveniach tejto zmluvy je prenajímateľ povinný a oprávnený najmä:
- a) prenechať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a umožniť nájomcovi nerušené a neobmedzené užívanie predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou;
 - b) nepožadovať od nájomcu plné nájomné za čas, po ktorý nájomca nemôže z dôvodov na strane prenajímateľa (iba v rámci jeho kontroly a zodpovednosti) užívať predmet nájmu na účel a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve; výška nájomného sa v takomto prípade dohodne pre každý jednotlivý prípad dohodou zmluvných strán;
 - c) oznamovať nájomcovi všetky zmeny skutočností zapisovaných do obchodného registra alebo týkajúcich sa jeho živnostenského oprávnenia alebo iných povolení potrebných na prevádzkovanie činnosti, v súvislosti s prenájomom predmetu nájmu;
 - d) umožniť nájomcovi užívanie všetkých vstupov do predmetu nájmu, ako aj vymedzených vstupov do Budovy, a to vrátane sobôt, nediel a sviatkov;
 - e) zabezpečiť riadne a včasné plnenie služieb súvisiacich s nájmom podľa tejto zmluvy
 - f) poskytnúť nájomcovi na jeho žiadosť bez zbytočného odkladu súhlas k zriadeniu zákazníckych a iných potrebných telekomunikačných prístupových liniek do predmetu nájmu a rovnako je povinný strpieť ich inštaláciu.
20. Okrem práv a povinností dohodnutých v iných ustanoveniach tejto zmluvy je nájomca povinný a oprávnený najmä:
- a) predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a vykonávať všetky opatrenia potrebné na ochranu predmetu nájmu a Budovy pred ich poškodením alebo zničením;
 - b) riadne a včas platiť dohodnuté nájomné a ostatné platby za užívanie predmetu nájmu;
 - c) predmet nájmu užívať len na účel a spôsobom dohodnutým v článku 3 tejto zmluvy;
 - d) na vlastné náklady poistiť svoj majetok umiestnený v predmete nájmu, pričom prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody, ktoré v tejto súvislosti vzniknú na majetku nájomcu, ak sa nepreukáže opak;
 - e) stavebné úpravy ako aj akékoľvek zásahy do predmetu nájmu môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v súlade s pravidlami dohodnutými touto zmluvou;
 - f) oznamovať prenajímateľovi všetky zmeny skutočností zapisovaných do obchodného registra alebo týkajúcich sa jeho živnostenského oprávnenia alebo iných povolení potrebných na prevádzkovanie činnosti, na ktorú bol nájom poskytnutý.
21. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom (individuálne, vcelku, ako súčasť podniku alebo časti podniku, a pod.) previesť žiadne práva ani povinnosti z tejto zmluvy na inú osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa uskutočnenia akýchkoľvek úkonov v rozpore s predchádzajúcou vetou a vyhlasuje, že ani pred uzavretím tejto zmluvy neuskutočnil úkon smerujúci k takejto (budúcej) dispozícii s právami a povinnosťami z tejto zmluvy.

Článok 10

Nebezpečenstvo škody

1. Nebezpečenstvo škody na Budove, predmete nájmu a spoločných priestoroch znáša prenajímateľ; tým nie je dotknutá zodpovednosť nájomcu za škodu vyplývajúcu zo všeobecne záväzných právnych predpisov alebo v príčinnej súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Bez ohľadu na uvedené v odseku 1 tohto článku, nájomca znáša nebezpečenstvo poškodenia alebo zničenia všetkých technických zhodnotení, ktoré boli nájomcom vykonané, a to aj v prípade, ak sa zapracovaním alebo inštaláciou stali súčasťou predmetu nájmu; uvedené neplatí v prípade, že nájomca preukáže, že poškodenie alebo zničenie predmetných zhodnotení bolo spôsobené prenajímateľom.
3. Ak spôsobí čiastočnú alebo úplnú neužívateľnosť predmetu nájmu na dohodnutý účel stav technických zhodnotení alebo úprav, za ktorého údržbu a opravy zodpovedá nájomca, resp. zanedbanie opráv a údržby technického zhodnotenia a úprav zo strany nájomcu, takto vyvolaná nespôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté užívanie sa nebude považovať za porušenie tejto zmluvy prenajímateľom a nebude zakladať právo nájomcu na ukončenie tejto zmluvy, zľavu z nájomného ani náhradu škody či iné právne následky, ktoré by postihovali prenajímateľa; to isté platí obdobne aj v prípade, ak neužívateľnosť predmetu nájmu zapríčiní nájomca svojím konaním.

Článok 11

Niektoré ustanovenia o porušení tejto zmluvy

1. V prípade, že:
 - a) nájomca ani do 5 (piatich) pracovných dní po obdržaní písomnej výzvy prenajímateľa nezaplatil dlžnú splátku nájomného (alebo jej časť) alebo akúkoľvek inú platbu (alebo jej časť), ktorú mal podľa tejto zmluvy zaplatiť a ktorá nebola nájomcom zaplatená ku dňu splatnosti (napr. zábezpeka), alebo v uvedenej dodatočnej lehote nájomca nesplnil svoju povinnosť zložiť alebo doplniť zábezpeku podľa článku 6 tejto zmluvy, alebo
 - b) nájomca, alebo Osoby nájomcu, ktoré s jeho súhlasom užívajú predmet nájmu alebo spoločné priestory sa opakovane (aspoň dvakrát) a preukázane dopustili rušivého konania alebo porušili pokoj alebo poriadok v Budove alebo jej bezprostrednom okolí a nájomca nevykonal nápravu bez zbytočného odkladu po písomnej výzve prenajímateľa; za rušivé konanie, porušovanie pokoja a poriadku v Budove sa považuje také konanie, ktoré nie je možné prisúdiť ako bežné pri užívaní Budovy, alebo
 - c) nájomca porušením svojich povinností a záväzkov podstatným spôsobom, iným než je uvedené v písm. a) a b) tohto odseku alebo v iných ustanoveniach tejto zmluvy a v prípade, ak povaha porušenia zmluvy pripúšťala nápravu, nesplnil si svoju povinnosť alebo záväzok ani do 5 (piatich) pracovných dní od obdržania písomnej výzvy prenajímateľa, alebo
 - d) nájomca podá návrh na vyhlásenie svojho konkurzu alebo nadobudne právoplatnosť uznesenie súdu o začatí konkurzného konania na majetok nájomcu alebo nájomca podá návrh na

povolenie svojej reštrukturalizácie alebo je návrh na povolenie reštrukturalizácie nájomcu podaný treťou osobou s jeho súhlasom, alebo

e) nájomca vstúpi do likvidácie,

je prenajímateľ, okrem uplatnenia prípadných nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, oprávnený kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy; toto dojednanie nevylučuje právo prenajímateľa žiadať tiež zákonnú náhradu škody.

2. V prípade, že:

a) prenajímateľ ani do 5 (piatich) pracovných dní po obdržaní písomnej výzvy nájomcu nezaplatil dlžnú platbu, ktorú mal podľa tejto zmluvy zaplatiť a ktorá nebola prenajímateľom zaplatená ku dňu splatnosti, alebo

b) prenajímateľ, jeho zákazníci, dodávatelia, návštevníci alebo iné osoby, ktoré s jeho súhlasom užívajú priestory Budovy sa opakovane (aspoň dvakrát) a preukázane dopustili voči nájomcovi rušivého konania alebo porušili pokoj alebo poriadok v okolí Budovy a prenajímateľ nevykoná nápravu bez zbytočného odkladu po písomnej výzve nájomcu; za rušivé konanie, porušovanie pokoja a poriadku v Budove sa považuje také konanie, ktoré nie je možné prisúdiť ako bežné pri prevádzke, resp. užívaní Budovy. Porušením tohto ustanovenia zo strany prenajímateľa nie je plnenie si záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, a to najmä: príprava nebytových priestorov na odovzdanie nájomcovi, resp. prenajímateľom nájomcovi, vopred ohlásené vykonávané opravy, úpravy a/alebo údržba predmetu nájmu resp. Budovy, alebo

c) v predmete nájmu nebude (i) zabezpečená dodávka elektrickej energie a studenej vody, (ii) vykurovanie kancelárskych a spoločných priestorov alebo (iii) zabezpečené upratovanie nebytových priestorov aspoň 1x týždenne, a zároveň prenajímateľ si nesplnil svoju povinnosť alebo záväzok podľa tohto písm. c) ani do 15 pracovných dní od obdržania písomnej výzvy nájomcu,

je nájomca, okrem uplatnenia prípadných nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, oprávnený kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy; toto dojednanie nevylučuje právo nájomcu žiadať tiež zákonnú náhradu škody.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú vykonávať svoju činnosť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a zásadami na ktorých tieto predpisy spočívajú, pri zachovaní morálnych štandardov, dodržovaní zásad obchodnej etiky.

Článok 12

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa skončí uplynutím doby nájmu.

2. Pred uplynutím doby nájmu sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením podľa tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ je okrem dôvodov uvedených na iných miestach v texte tejto Zmluvy oprávnený túto zmluvu vypovedať tiež v prípadoch, ak:

a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,

- b) nájomca viac ako 1 (jeden) mesiac mešká s platením dohodnutého nájomného alebo preddavku na náklady,
 - c) nájomca alebo Osoby nájomcu, ktoré s ním, s jeho súhlasom, užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa preukázane hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení Budovy alebo o jej zmene, čo bráni nájomcovi užívať predmet nájmu dohodnutým spôsobom,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe v rozpore s touto zmluvou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
4. Nájomca je okrem dôvodov uvedených na iných miestach v texte tejto Zmluvy oprávnený túto zmluvu vypovedať tiež v prípadoch, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie po dobu aspoň 1 (jeden) mesiac od doručenia písomného oznámenia nájomcu o nespôsobilosti obsahujúceho konkretizáciu dôvodov;
 - c) prenajímateľ spôsobom iným ako je uvedené v písm. b) tohto bodu hrubo porušuje svoje povinnosti v zmysle ustanovenia § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako sú bližšie upravené resp. modifikované v tejto zmluve;
 - d) v prípade ak došlo k zániku zmluvy medzi nájomcom a Investorom ohľadne zákazky „R1 Banská Bystrica – Slovenská Ľupča, I. etapa, stavebné práce“.
5. Výpovedná doba je 5 (päť) mesiacov a začne plynúť od 1. (prvého) dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného mesiaca.
6. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený **výpovedný dôvod** a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
7. Odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od tejto zmluvy bude účinné odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane, a teda táto zmluva zanikne k takémuto dňu. Ak nie je výslovne dohodnuté inak, zmluvné strany si nebudú vracaať plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto zmluvy do dňa skončenia tejto zmluvy odstúpením jednej zo zmluvných strán. Odstúpenie od zmluvy nemá vplyv na povinnosť zmluvnej strany zaplatiť druhej zmluvnej strane dlžné nájomné, prevádzkové náklady a nemá vplyv ani na povinnosť nahradiť škodu.
8. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu;
 - b) odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy (technické zhodnotenie) vykonané nájomcom, na ktorých ponechaní sa zmluvné strany nedohodli;
- odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu alebo Budove spôsobené nájomcom alebo Osobami nájomcu alebo vypratáním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby predmet nájmu alebo Budova v deň skončenia nájmu

zodpovedali stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi. V prípade, ak nájomca nevráti všetky kľúče od predmetu nájmu, tak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky, ku ktorým nájomca nevrátil všetky kľúče uvedené v odovzdávacom protokole podľa článku 8 bodu 1 tejto zmluvy, a to na preukázané náklady nájomcu vo výške, ktorú bol prenajímateľ nútený vynaložiť a tieto náklady vyfakturuje nájomcovi.

9. Zmluvné strany sa dohodli a výslovne súhlasia s tým, že:
- a) ustanovenie § 14 písm. c) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa na nájom podľa tejto zmluvy použije iba v prípade, ak nájomca zanikne bez akéhokoľvek právneho nástupcu; a
 - b) nájomca nemá právo vypovedať túto zmluvu z dôvodu zmeny vlastníka predmetu nájmu, Budovy alebo akejkolvek ich časti.

Článok 13

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, s voľbou režimu prednostného použitia Obchodného zákonníka v zmysle § 262 Obchodného zákonníka. Strany sa dohodli, že § 345 ods. 1 a 3, §§ 346 až 348, § 349 ods. 3, § 350, § 351 ods. 2 Obchodného zákonníka sa nepoužijú. Spory týkajúce sa tejto zmluvy a právnych vzťahov vzniknutých z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane napríklad sporov o platnosť a účinnosť zmluvy, jej trvanie, resp. skončenie, náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia týkajúce sa tejto zmluvy, spadajú do právomoci príslušných súdov Slovenskej republiky.
2. Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú v zmluve uvedené nasledujúce prílohy:
 - a) Príloha č. 1 - Identifikácia nebytových priestorov (nákres)
 - b) Príloha č. 2 – Preberací protokol
5. Doručovanie na účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie, výpisu z obchodného registra alebo zmluvných dokladov ako posledná), a to doporučenou

listovou zásielkou alebo kuriérom. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané uplynutím 3. (tretieho) dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak zmluvná strana neprevezme doručovanú zásielku. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručenú aj v prípade, ak zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia. Ustanovenia tohto bodu sa nepoužijú na doručovanie faktúr podľa článku 5 bod 4 tejto zmluvy.

6. Táto zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch v slovenskom jazyku, 3 (tri) vyhotovenia pre nájomcu a 1 (jedno) vyhotovenie pre prenajímateľa.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, zrozumiteľne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie za inak nápadne nevýhodných podmienok. S obsahom tejto zmluvy súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú osoby oprávnené za zmluvné strany konať a podpisovať.

V _____, dňa 10. DEC. 2024

Za prenajímateľa:

Cb-mont s.r.o.

Ing. Lukáš Rapčan
prokurista

20. DEC. 2024

V Bratislave, dňa _____

Za nájomcu:

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.

Ing. Filip Macháček,
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

PhDr. Rastislav Droppa
podpredseda predstavenstva