

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1337

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

(ďalej ako „Zmluva“)

1/ Prenajímateľ:

Obchodné meno: **PREŠOV REAL, s.r.o.**
Sídlo: Slovenská 40, 080 01 Prešov
Obchodný register: Okresný súd Prešov
Oddiel: Sro
Vložka číslo: 2847/P
IČO: V31 722 814
DIČ: 2020521393
IČ DPH: SK2020521393
Štatutárny zástupca: JUDr. Michal Leščinský, konateľ
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s. pobočka Prešov
Číslo účtu: SK98 1111 0000 0010 1976 4005 VS 1337 KS 0308
Kontaktné údaje: sekretariat@presovreal.sk, telefón: 051/7732084
(ďalej v texte ako „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

2/ Nájomca:

Obchodné meno: **Slovenská republika v zastúpení Ministerstva vnútra Slovenskej republiky**
Sídlo: Pribinova č.2, 812 72 Bratislava
v zastúpení:

IČO: 00151866

DIČ:

Bankové spojenie:

Číslo účtu pre nájomné:

Číslo účtu pre

náklady za služby spojené s nájmom:

(ďalej v texte ako „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej v texte spolu aj ako „Zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Mesto Prešov je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiele 1/1, a to stavby so súp. č. 3279 postavenej na pozemku KN-C parc. č. 620/1 o výmere 1471, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, na ul. Slovenská č. 40 Prešov, v k.ú. Prešov, obec Prešov, okres Prešov vedenej Katastrálnym odborom Okresného úradu Prešov na LV č. 6492 (ďalej len „budova“).
2. Prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 1337 (ďalej len „Zmluva“) na základe čl. II bod 2 Komisionárskej zmluvy, ktorá bola uzatvorená dňa 30. 12. 2015 medzi Mestom Prešov ako komitentom a PREŠOV REAL, s.r.o. IČO: 31722814 ako komisionárom.

Článok II Predmet nájmu

1. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove bližšie špecifikovanej v čl. I bod 1 tejto Zmluvy **spolu o celkovej podlahovej ploche 806,13 m², a to:**

A) Nebytové priestory spolu o výmere 332,46 m²

I. nadzemné podlažie:

- miestnosť č. 1 chodba o podlahovej ploche 10,60 m²
- miestnosť č. 2 nové depo 2 o podlahovej ploche 31,05 m²
- miestnosť č. 3 veľké depo o podlahovej ploche 77,04 m²
- miestnosť č. 4 sociálne zariadenie o podlahovej ploche 28,30 m²
- miestnosť č. 5 zadné depo o podlahovej ploche 11,40 m²
- miestnosť č. 6 stará knižnica o podlahovej ploche 12,60 m²
- miestnosť č. 7 depo ONV o podlahovej ploche 31,55 m²
- miestnosť č. 8 depo 3 o podlahovej ploche 24,37 m²
- miestnosť č. 9 depo 2 o podlahovej ploche 29,03 m²
- miestnosť č. 10 depo 1 o podlahovej ploche 23,09 m²
- miestnosť č. 11 magistrát o podlahovej ploche 31,97 m²
- miestnosť č. 12 sabinovské depo o podlahovej ploche 21,46 m²

B) Nebytové priestory spolu o výmere 297,79 m²

II. nadzemné podlažie:

- miestnosť č. 14 chodba o podlahovej ploche 25,15 m²
- miestnosť č. 15 kancelária 1 o podlahovej ploche 74,31 m²
- miestnosť č. 16 kancelária 2 o podlahovej ploche 24,41 m²
- miestnosť č. 17 kancelária 3 o podlahovej ploche 30,70 m²
- miestnosť č. 18 kancelária 4 o podlahovej ploche 30,55 m²
- miestnosť č. 19 kancelária 5 o podlahovej ploche 30,55 m²
- miestnosť č. 20 sklad o podlahovej ploche 17,43 m²
- miestnosť č. 21 kancelária 6 o podlahovej ploche 28,29 m²
- miestnosť č. 22 kuchynka o podlahovej ploche 19,00 m²
- miestnosť č. 23 sociálne zariadenie o podlahovej ploche 17,40 m²

C) Nebytové priestory spolu o výmere 175,88 m²

II. nadzemné podlažie:

- miestnosť č. 24 horné depo 4 o podlahovej ploche 42,69 m²
 - miestnosť č. 25 horné depo 1 o podlahovej ploche 26,61 m²
 - miestnosť č. 26 horné depo 2 o podlahovej ploche 21,20 m²
 - miestnosť č. 27 horné depo 3 o podlahovej ploche 54,02 m²
 - miestnosť č. 28 chodba o podlahovej ploche 31,36 m²
- (ďalej len „predmet nájmu“)

Prenájom nebytových priestorov o výmere 630,25 m² bol schválený primátorom Mesta Prešov v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí **na základe rozhodnutia č. 880/2003/Kš/Ú-S zo dňa 29.01.2003 a prenájom nebytových priestorov o výmere 175,88 m² bol schválený** primátorom Mesta Prešov **na základe rozhodnutia č. M/15668/2013 č.z. 126908/2013 zo dňa 16.10.2013 a následne Uznesením z 5. zasadnutia Mestského zastupiteľstva Mesta Prešov č. 53/2015 zo dňa 01.04.2015.**

2. Predmet nájmu je vyznačený šrafovaním na situačnom pláne (pôdoryse), ktorý tvorí Prílohu č. 1A/2024 tejto Zmluvy.
3. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a Nájomca ho do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve a platiť Prenajíateľovi dohodnuté nájomné a náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.
4. Súčasťou Predmetu nájmu je užívanie príslušenstva pozostávajúceho z verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov. Nájomca a zamestnanci Nájomcu, ktorí sa budú pohybovať v Predmete nájmu s jeho vedomím, nesmú vstupovať do priestorov Prenajíateľa, ktoré nie sú súčasťou Predmetu nájmu.

5. Nájomca podpisom na tejto Zmluve potvrdzuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu a budovy, a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu. Zároveň ani stav budovy nebráni užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel.

Článok III

Účel, spôsob a rozsah užívania Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu na účel: **prevádzkovanie Štátneho archívu v Prešove, archívne depozitáre.**
2. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu riadne, v súlade s účelom a podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve a v súlade so *Všeobecnými zmluvnými podmienkami, platnými pre zmluvné vzťahy týkajúce sa nehnuteľností (nebytové priestory a pozemky)* zverejnenými dňa 05.04.2023 a platnými od 01.05.2023 v znení ich dodatkov, *Všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Prešov č. 5/2024 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Prešov* účinnými od 18.05.2024, schválenie primátora Mesta Prešov *na základe rozhodnutia č. M/15668/2013 č.z. 126908/2013 zo dňa 16.10.2013 a následne Uznesením z 5. zasadnutia Mestského zastupiteľstva Mesta Prešov č. 53/2015 zo dňa 01.04.2015*, a v súlade so schválením primátora Mesta Prešov *na základe rozhodnutia č. 880/2003/Kš/Ú-S* s ktorými bol nájomca oboznámený a ktoré sú zverejnené na webovej stránke Mesta Prešov a PREŠOV REAL, s.r.o..
3. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si Predmet nájmu prenajal.
4. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca užívať Predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel. Účel nájmu je možné meniť výlučne formou písomného dodatku k tejto Zmluve.

Článok IV

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára **na dobu neurčitú.**
2. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Nájomný vzťah možno skončiť:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou Nájomcu alebo Prenajímateľa,
 - c) odstúpením od Zmluvy.
4. Prenajímateľ i Nájomca sú oprávnení vypovedať Zmluvu písomne bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy ak Nájomca podstatne porušil podmienky tejto Zmluvy a Všeobecné Zmluvné podmienky platné pre zmluvné vzťahy týkajúce sa nehnuteľností (ďalej v texte len „VZP“):
 - 5.1 Za podstatné porušenie tejto Zmluvy sa považuje ak:
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu,
 - b) nájomca vykonal na Predmete nájmu stavebné úpravy alebo zmeny, na ktoré nemal predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa,
 - c) sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného alebo jeho časti alebo s úhradou za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu ani po predchádzajúcej písomnej výzve,
 - d) Nájomca prenechá Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
6. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od Zmluvy nie je dotknuté právo odstupujúcej strany na náhradu škody, spôsobenej porušením zmluvných povinností.

7. V deň skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
8. V prípade skončenia zmluvného vzťahu sa Zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.

Článok V Nájomné a platobné podmienky

1. Z dôvodu legislatívnych zmien novelizácie zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 1.11.2023 a implementácie tohto zákona do *Všeobecne záväzných nariadení Mesta Prešov č. 5/2024 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Prešov* účinných od 18.05.2024, ktorých výsledkom je prijatie *Zásad o hospodárení a nakladaní s majetkom mesta Prešov účinných od 01.11.2023 v znení ich dodatkov a v súlade s novým Stanovením minimálnej výšky nájomného za NP vo vlastníctve Mesta Prešov (január až jún 2024)* zo dňa 14.12.2023 je nájomca povinný za Predmet nájmu platiť nájomné nasledovne:
 - 1.1. **Za predmet nájmu podľa článku II bod 1. písm. A) tejto zmluvy vo výške 46,00 € bez DPH / 1 m²/rok, t.j.: 15 293,16 € bez DPH / rok**
(výpočet: $332,46 \text{ m}^2 \times 46,00 \text{ € bez DPH/1m}^2/\text{rok} = 15\,293,16 \text{ €}$)
 - 1.2. **Za predmet nájmu podľa článku II bod 1. písm. B) tejto zmluvy vo výške 30,40 € bez DPH / 1 m²/rok, t. j. : 9052,82 € bez DPH / rok**
(výpočet: $297,79 \text{ m}^2 \times 30,40 \text{ € bez DPH/1m}^2/\text{rok} = 9\,052,82 \text{ €}$)
 - 1.3. **Za predmet nájmu podľa článku II bod 1.písm. C) tejto zmluvy vo výške 9,54 € bez DPH / 1 m²/rok, t. j. : 1 677,90 €**
(výpočet: $175,88 \text{ m}^2 \times 9,54 \text{ € bez DPH/1m}^2/\text{rok} = 1\,677,90 \text{ €}$)**Celková výška nájomného predstavuje sumu : 26 023,88 € bez DPH / rok**
2. V tejto výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady **nákladov za služby spojené s nájmom** (výška a spôsob úhrady je definovaný v článku VI. tejto zmluvy)..
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné riadne a včas, a to v mesačných splátkach **vo výške 2 168,66 €** (slovom: dvetisícstošesťdesiatosem eur a šesťdesiatšesť centov) so splatnosťou do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý platí nájom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že platbu za nájomné bude Nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Peňažný záväzok Nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom odpísania peňažných prostriedkov z bankového účtu Nájomcu na účet Prenajímateľa.
 - 4.1 Ak deň začiatku nájomného vzťahu pripadne na iný než prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca, Nájomca je povinný zaplatiť alikvotnú časť nájomného za takýto prvý neúplný kalendárny mesiac.
 - 4.2 Ak deň skončenia nájomného vzťahu pripadne na iný než posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca, Nájomca je povinný zaplatiť alikvotnú časť nájomného za takýto posledný neúplný kalendárny mesiac.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku nájomného a výšku nákladov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu v prípade zmeny cenových predpisov, všeobecne záväzných právnych predpisov Mesta Prešov a ďalších interných predpisov Mesta Prešov, upravujúcich prenájom nehnuteľností ako napríklad *Stanovenie minimálnej výšky nájomného za nebytové priestory vo vlastníctve mesta Prešov (január až jún 2024)* zo dňa 14.12.2023 a v závislosti od nárastu cien na trhu a nárastu nákladov na prevádzku a údržbu nebytových priestorov; a to v súlade s platnou právnou úpravou s cieľom efektívneho a hospodárneho nakladania s majetkom mesta Prešov, a to na základe písomného jednostranného oznámenia s uvedením novej výšky nájomného, ktoré sa nájomca zaväzuje akceptovať.
6. Prenajímateľ má právo každoročne k 31.3. upraviť výšku nájomného o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka, a to na základe písomného

jednostranného oznámenia s uvedením novej výšky nájomného, ktoré sa nájomca zaväzuje akceptovať. Prvý krát bude toto právo zo strany Prenajímateľa uplatnené v roku 2025.

Článok VI

Podmienky úhrad nákladov za služby spojené s nájomom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude mesačne uhrádzať prenajímateľovi zálohové platby za prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (vyúčtované) a paušálne platby (nevyúčtované) v nasledujúcej výške:

Zálohové platby:

1.1 elektrická energia	175,00 € bez DPH	210,00 € s DPH / mesačne
1.2 dodávka vody (vodné a stočné)	18,00 € bez DPH	21,60 € s DPH / mesačne
1.3 dodávka tepla na vykurovanie	1 473,00 € bez DPH	1 767,60 € s DPH / mesačne

Paušálne platby:

1.4 poplatok za výkon správy	7,00 € bez DPH	8,40 € s DPH / mesačne
------------------------------	----------------	------------------------

(ďalej len „náklady na služby spojené s nájomom“)

Náklady za služby spojené s nájomom spolu: 1 673,00 € bez DPH 2 007,60 € s DPH / mesačne

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **náklady za služby spojené s nájomom**, nasledovne:
- 2.1 **úhrada služieb mesačne platbou vo výške 2 007,60 € s DPH** (slovom: dvetisíc sedem eur a šesťdesiat centov) so splatnosťou do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 2.2 Ak sa v priebehu kalendárneho roka zvýši cena **nákladov za služby spojené s nájomom** alebo dôjde k zmene DPH, prípadne k nedoplatku z vyúčtovania za predchádzajúce obdobie, Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohových platieb na základe jednostranného písomného oznámenia a Nájomca sa zaväzuje platiť úhradu nákladov za služby spojené s nájomom primerane zvýšenú.
3. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady za spotrebované služby spojené s nájomom, ktoré Prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočné náklady za služby spojené s nájomom za predchádzajúci kalendárny rok budú nájomcovi vyúčtované podľa tohto bodu, nevyučtujúce vyúčtovanie jednotlivých služieb individuálne. Vyúčtovanie platieb za služby bude vykonané Prenajímateľom jeden krát ročne najneskôr do 31.05. kalendárneho roka a to spôsobom:
- **dodávka tepla** je vyrátaná pomerným rozúčtovaním celkovej fakturácie na všetky vykurované plochy nebytových priestorov,
 - **vodné a stočné** je vyrátané na základe skutočnej spotreby odčítaním stavov podružných vodomero, v,
 - **elektrická energia** je vyrátaná rozúčtovaním celkovej fakturácie na jednotlivých nájomcov podľa stavov podružných elektromerov. V spoločných priestoroch je elektrická energia vyrátaná podľa počtu nájomcov rovným dielom.
- 3.1 Rozmery miestností, spôsob využitia a výpočet ročného nájomného (počet nahlásených osôb 5):

P.č.	Počet	Spôsob využitia	Podlahová plocha	Vykurovaná plocha	Prep. koeficient	Vykurovaná prep. plocha	Sadzba nájomného v EUR	Ročný nájom v EUR
		I. nadzemné podlažie						
1	1	chodba	10.60	0.00	0.00	0.00	46.00	487.60
2	1	nové depo 2	31.05	31.05	1.00	31.05	46.00	1428.30
3	1	veľké depo	77.04	77.04	1.00	77.04	46.00	3543.84
4	1	soc. zariadenie	28.30	28.30	1.00	28.30	46.00	1301.80
5	1	zadné depo	11.40	11.40	1.00	11.40	46.00	524.40
6	1	stará knižnica	12.60	12.60	1.00	12.60	46.00	579.60
7	1	depo ONV	31.55	31.55	1.00	31.55	46.00	1451.30
8	1	depo 3	24.37	24.37	1.00	24.37	46.00	1121.02
9	1	depo 2	29.03	29.03	1.00	29.03	46.00	1335.38
10	1	depo 1	23.09	23.09	1.00	23.09	46.00	1062.14
11	1	magistrát	31.97	31.97	1.00	31.97	46.00	1470.62
12	1	sabinovské depo	21.46	21.46	1.00	21.46	46.00	987.16

		II. nadzemné podlažie						
1	1	chodba	25.15	0.00	0.00	0.00	30.40	764.56
2	1	kancelária 1	74.31	74.31	1.00	74.31	30.40	2259.02
3	1	kancelária 2	24.41	24.41	1.60	39.06	30.40	742.06
4	1	kancelária 3	30.70	30.70	1.60	49.12	30.40	933.28
5	1	kancelária 4	30.55	30.55	1.60	48.88	30.40	928.72
6	1	kancelária 5	30.55	30.55	1.60	48.88	30.40	928.72
7	1	sklad	17.43	17.43	1.00	17.43	30.40	529.87
8	1	kancelária 6	28.29	28.29	1.60	45.26	30.40	860.02
9	1	kuchynka	19.00	19.00	1.00	19.00	30.40	577.60
10	1	soc. zariadenie	17.40	17.40	1.00	17.40	30.40	528.96
11	1	horné depo 4	42.69	42.69	1.60	68.30	9.54	407.26
12	1	horné depo 1	26.61	26.61	1.60	42.58	9.54	253.86
13	1	horné depo 2	21.20	21.20	1.60	33.92	9.54	202.25
14	1	horné depo 3	54.02	54.02	1.60	86.43	9.54	515.35
15	1	chodba	31.36	31.36	1.00	31.36	9.54	299.17
SPOLU:			806.13	770.38		943.79		26 023.88

4. Paušálny poplatok za výkon správy uvedený v čl. VI bod 1 zahŕňa najmä, nie však výlučne, administratívne náklady spojené so zmluvnými vzťahmi, fakturáciou, účtovaním, právnym zastupovaním, výkony správcu so zabezpečovaním odpočtov a chodu médií (služieb), poistením zodpovednosti a ďalšie.
5. Prenajímateľ doručí vyúčtovaciu faktúru Nájomcovi podľa ustanovení článku VIII VZP so splatnosťou uvedenou vo vyúčtovacej faktúre.
6. Prípadný nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovania služieb spojených s nájmom poukáže Nájomca Prenajímateľovi v lehote do 30.6. príslušného kalendárneho roka v ktorom bolo vyúčtovanie vyhotovené.
 - 6.1 V prípade vzniku nedoplatku si prenajímateľ vyhradzuje právo jednostranne stanoviť novú výšku zálohových platieb na ďalšie obdobie za služby spojené s nájmom, a to na základe písomného jednostranného oznámenia s uvedením novej výšky zálohových platieb, ktoré sa nájomca zaväzuje akceptovať.
7. Prípadný preplatok poukáže prenajímateľ na účet Nájomcovi len v prípade, ak Nájomca nemá voči Prenajímateľovi žiadne záväzky, a to najneskôr do 31.7. príslušného kalendárneho roka, v ktorom bolo vyúčtovanie vyhotovené.
 - 7.1 Nájomca môže požiadať Prenajímateľa o zmenu úpravu výšky zálohových platieb najneskôr do 30.6. príslušného kalendárneho roka písomnou žiadosťou zaslanou na adresu prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo emailom na sekretariat@presovreal.sk.
 - 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má právo použiť preplatok z vyúčtovania na úhradu akýchkoľvek záväzkov Nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy (napríklad na úhradu splatnej pohľadávky, na krytie škôd, ktoré spôsobí nájomca na Predmete nájmu a pod.).
 - 7.3 V prípade preplatku ku koncu nájomného vzťahu je Prenajímateľ povinný preplatok Nájomcovi vrátiť do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu len v prípade ak Nájomca nemá voči Prenajímateľovi žiadne záväzky.
8. Podklady k fakturácii sú k dispozícii u Prenajímateľa.
9. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné a náklady za poskytované služby riadne a včas, môže prenajímateľ požadovať aj úrok z omeškania stanovený v zmysle § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VII Technický stav Predmetu nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie rešpektujúc účel Predmetu nájmu podľa článku III tejto Zmluvy, a to na základe písomného preberacieho protokolu.
2. V prípade, ak z dohody účastníkov Zmluvy a ani z definovania účelu nájmu nebude zrejmé aký má byť stav prenechávaného nebytového priestoru, je Prenajíateľ povinný odovzdať Nájomcovi priestor v stave na obvyklé užívanie, t. j. v takom stave, aký obvykle zodpovedá povahe prenechávaného priestoru.
3. Stav Predmetu nájmu je podrobne špecifikovaný v písomnom preberacom protokole, ktorý je podpísaný zástupcami oboch Zmluvných strán. S týmto stavom sa Nájomca dôkladne oboznámil, akceptuje ho a v tomto stave Predmet nájmu preberá čo potvrdzuje svojim podpisom v písomnom preberacom protokole.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať elektrické spotrebiče, ktoré zodpovedajú príslušným normám tak, aby neprekročili prúdové zaťaženie jednotlivých obvodov. V prípade nedodržania stanoveného zaťaženia hradí Nájomca vzniknuté škody. Zásah do elektrickej inštalácie môže Nájomca urobiť len na základe vopred daného písomného súhlasu Prenajíateľa.

Článok VIII Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
2. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku vo vlastníctve Nájomcu alebo vnesenom do Predmetu nájmu Nájomcom alebo tretími osobami. Poistenie majetku vo vlastníctve Nájomcu si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.
3. Prenajíateľ je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s podmienkami stanovenými v tomto článku.
4. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť údržbu a opravy:
 - a) spoločných technologických zariadení a spoločných zásobovacích (distribučných) systémov a sietí nehnuteľností (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, bezpečnostné a iné systémy), vrátane ich častí nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch (spolu „Spoločné systémy“), s výnimkou technologických zariadení a zásobovacích (distribučných) systémov nainštalovaných alebo prinesených do prenajatých priestorov Nájomcom;
 - b) spoločných priestorov;
 - c) ostatných konštrukčných prvkov budovy, vrátane jej fasády a strechy (ďalej len „Opravy“).
5. Nájomca nesmie svojvoľne zasahovať do žiadneho zo Spoločných systémov (rozvody ÚK, plynu, elektriny a pod).
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má Prenajíateľ vykonať a za týmto účelom je povinný umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla. Nájomca je povinný postupovať v súlade s VZP.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v Predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby budovy realizované Prenajíateľom, v rámci ktorého sa predmetné nebytové priestory nachádzajú.
8. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu.
9. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu a v príslušných spoločných priestoroch.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho ktorúkoľvek časť do podnájmu (alebo umožniť užívanie Predmetu nájmu akýmkoľvek iným spôsobom alebo akoukoľvek inou formou tretej

osobe) iným fyzickým alebo právnickým osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a Nájomca nesmie Predmet nájmu žiadnym spôsobom zaťažiť.

11. V prípade ak bude nájomcovi udelený súhlas s podnájomom podľa bodu 10 tohto článku Podnájomná zmluva medzi nájomcom a podnájomcom musí obsahovať nasledovné ustanovenie: Podnájomcovi sa výslovne zakazuje uzatvárať akékoľvek ďalšie zmluvy viažuce sa k predmetu podnájomu, najmä nie však výlučne zmluvy s dodávateľmi energií.
 - 11.1 Za porušenie tejto povinnosti je zodpovedný nájomca a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nárok Prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške a oprávnenie ukončiť nájom tým nie sú dotknuté.
12. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť svoje práva a/alebo povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy na tretiu osobu:
 - 12.1 Ak Nájomca postúpi svoje práva a/alebo povinnosti podľa Zmluvy, Nájomca bude spoločne a nerozdielne zodpovedný spolu s postupníkom (nadobúdateľom) voči Prenajímateľovi za plnenie povinností podľa Zmluvy, ibaže Prenajímateľ bude výslovne písomne súhlasiť s oslobodením Nájomcu od jeho povinností podľa Zmluvy.
13. Nájomca sa zaväzuje v zmysle § 7 zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dodržiavať zákaz fajčenia, okrem fajčiarne vyhradenej pre zamestnancov. Nájomca svojim podpisom súhlasí s tým, aby prípadné škody, ktoré vzniknú nedodržaním tohto zákazu znášal na vlastné náklady v celom rozsahu.
14. Nájomca sa zaväzuje nerušiť v Predmete nájmu nočný klud a občianske spolužitie.
15. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR a je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany a ochrany majetku a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady, a to podľa podmienok uvedených v Článku III VZP.
16. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí vykonanie drobných opráv v predmete nájmu, bežnú údržbu súvisiacu s užívaním predmetu nájmu, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 300 €. Zároveň je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať a umožniť mu ich vykonanie. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa budú riadiť prílohou Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
17. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonať akékoľvek zmeny, renovácie, doplnky, inštalácie, vylepšenia alebo technické, stavebné a iné úpravy na Predmete nájmu alebo uskutočniť akékoľvek konštrukčné práce v Predmete nájmu, a to aj v prípade, ak smerujú k jeho zhodnoteniu. Prenajímateľ musí odsúhlasiť plán a rozsah úprav a časový harmonogram výkonu a dokončenia úprav a Nájomca je povinný postupovať v súlade s článkom IV VZP.
18. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu použitia elektrických a podobných zariadení využívaných Nájomcom alebo inými osobami v Predmete nájmu.
19. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať presklené časti Predmetu nájmu v čistom a neporušenom stave.
20. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby v rámci svojej činnosti nedošlo žiadnym spôsobom k propagácii, podpore, podnecovaniu či k akýmkoľvek prejavom netolerancie, neznášanlivosti či nenávisťi, hanobenia či znevažovania presvedčenia alebo k akémukoľvek inému konaniu contra bonos mores, v rozpore s občianskou morálkou.
21. Na vývoz komunálneho odpadu uzavrie nájomca samostatný zmluvný vzťah a doklady o tom predloží prenajímateľovi do 15 dní od podpísania Zmluvy.

Článok IX Odovzdanie Predmetu nájmu pri ukončení nájmu

1. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu v posledný deň nájmu Predmet nájmu vypratať o hnutelné veci vo vlastníctve Nájomcu a vypratane nebytové priestory odovzdať na základe písomného protokolu Prenajímateľovi, ktorý bude obsahovať informácie o stave Predmetu nájmu a ktorý bude podpísaný zástupcami oboch Zmluvných strán a v stave, v akom mu bol prenechaný do nájmu alebo v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu, ak sa s Prenajímateľom písomne vopred nedohodne inak.
2. V prípade, ak Nájomca vykoná úpravy v Predmete nájmu bez písomného súhlasu, je povinný uviesť Predmet nájmu do užívania schopného stavu ku dňu jeho odovzdania. Pri odovzdaní priestorov sa spíše protokol, v ktorom obe Zmluvné strany skonštatujú stav odovzdávaných priestorov a ktorý podpíšu zástupcovia oboch Zmluvných strán. Vrátenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu nie je možné vtedy, ak sa tak strany dohodli, alebo ak boli v Predmete nájmu vykonané také zmeny, ktoré sa stali jeho trvalou súčasťou a ktorých odstránenie by nutne viedlo k nezanedbateľnému poškodeniu Predmetu nájmu a/alebo neúmerne zvýšeným výdavkom Nájomcu.
3. V prípade neodovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľovi podľa bodu 1 tohto článku po uplynutí doby nájmu si Prenajímateľ vyhradzuje právo účtovať zmluvnú pokutu vo výške jednej mesačnej platby za každý aj začatý mesiac, a to až do písomného protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu. Nárok na náhradu škody zo strany Prenajímateľa tým nie je dotknutý.

Článok X Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami Zmluvných strán a účinnosť podľa ustanovenia zákona § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Obe zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva podlieha podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.
3. Nedeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Príloha 1A/2024 Pôdorys.
4. Nájomca svojim podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že si *Všeobecné zmluvné podmienky, platné pre zmluvné vzťahy týkajúce sa nehmuteľností (nebytové priestory a pozemky)* zverejnené dňa 05.04.2023 a platné od 01.05.2023 v znení ich dodatkov prečítal, a ich obsahu porozumel (ďalej len „*Všeobecné zmluvné podmienky*“). Nájomca zároveň berie na vedomie že tieto *Všeobecné zmluvné podmienky* je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť. Ak sa niektoré ustanovenie *Všeobecné zmluvných podmienok* stane neplatným, neúčinným, resp. nevykonateľným, ostatné ustanovenia týmto nedotknuté zostávajú v platnosti v plnom rozsahu. *Všeobecné zmluvné podmienky* platia po celý čas trvania zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou.
5. Vzájomné práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ich vykonávacími predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
6. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, bez omylu, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne vlastnoručne podpísali.
7. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúcich účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí neplatné ustanovenie.

8. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu, resp. sporného nároku sa Zmluvné strany zaväzujú riešiť ho bez zbytočného odkladu vzájomnou dohodou.
9. Táto Zmluva môže byť zmenená alebo doplnená len po vzájomnej dohode formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami Zmluvných strán.
10. Táto Zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach, tri (3) pre Nájomcu a dve (2) pre Prenajímateľa. Každé vyhotovenie má hodnotu originálu.
11. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, končí platnosť a účinnosť Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1337 zo dňa 12. 5. 2016.

V Prešove, dňa _____

V Bratislave, dňa _____

Za prenájomateľa:

Za nájomcu:

JUDr. Michal Leščinský
konateľ
PREŠOV REAL s r/o.

Ing. Peter Šesták
generálny riaditeľ sekcie ekonomiky
Ministerstva vnútra SR