

ZMLUVA O NÁJME Č. 4/2025

uzavretá v zmysle ust. § 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme bytov a nebytových priestorov
v znení neskorších priestorov (ďalej len ako „zákon o nájme“)
medzi nasledovnými zmluvnými stranami a za nasledovných, zmluvnými stranami dojednaných podmienok:

Prenajímateľ :

obchodné meno: **Rozvojové služby BBSK, s. r. o. registrovaný sociálny podnik**
adresa sídla: **Nám. SNP 14585/1A, 974 01 Banská Bystrica**
zástupca: **Peter Bučko – konateľ**
IČO: **52 123 553**
DIČ: **2120901101**
IČ DPH: **SK2120901101**
zápis: **Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica**
oddiel: Sro, vložka č. 35660/S
bankové spojenie: **SK16 0900 0000 0051 5298 0864**
kontakt: **Peter Bučko – konateľ (+421948 874 630)**
JUDr. Darina Belková – prokuristka (+421903 803 502)
e – mail: **p.bucko@rozvojovesluzby.sk, d.belkova@rozvojovesluzby.sk**
adresa pre doručovanie: **sídlo prenajímateľa**

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

obchodné meno: **Granlar Vision Investments, spol. s r.o.**
adresa sídla: **M. Rázusa 40, 974 01 Banská Bystrica**
zástupca: **Mgr. Radovan Ocharovich – konateľ**
Mgr. Adam Sámel – konateľ
IČO: **52 572 137**
DIČ: **2121071293**
IČ DPH: **SK2121071293**
bankové spojenie: **SK28 0900 0000 0051 6173 6353**
kontakt: **+421 904 804 323 / +421904 407 407,**
e – mail: **samel.adam@visioninvestments.sk, ocharovich.radovan@visioninvestments.sk**
adresa pre doručovanie: **M. Rázusa 40, 974 01 Banská Bystrica**

(ďalej len ako „nájomca“)

Prenajímateľ a nájomca sa ďalej označujú aj ako „zmluvné strany“ a táto zmluva sa ďalej označuje len ako „zmluva“:

PREAMBULA

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa na ulici Lazovná č. 43 v Banskej Bystrici, evidovaných v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Banská Bystrica - katastrálny odbor pre okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica a zapísaných na LV č. 9182 ako:

a) stavba so súpisným číslom 267, stojaca na pozemku registra „C“ KN, parcelné číslo 2241/1, (ďalej len ako „budova“);

- b) pozemok registra „C“ KN, parcelné číslo 2241/1, o výmere: 433 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- c) pozemok registra „C“ KN, parcelné číslo 2241/2, o výmere: 1934 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- d) pozemok registra „C“ KN, parcelné číslo 2241/3, o výmere: 20 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

(všetko spolu ďalej aj ako „nehnutelnosti alebo „objekt“).

2. Nájomca je právnická osoba, ktorá za podmienok stanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a so svojimi finančnými prostriedkami. Nájomca má všetku potrebnú právomoc a oprávnenie k tomu, aby uzavrel zmluvu a plnil svoje povinnosti z nej vyplývajúce a aby uskutočnil všetky zmluvou predvídané transakcie. Nájomca sa zaväzuje, že po dobu platnosti a účinnosti zmluvy neurobí nič, čo by zmarilo jej účel.
3. Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa prenajať, t.j. prenechať do dočasného užívania nájomcovi nehnuteľnosti špecifikované v čl. I. zmluvy a zároveň záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné, a to všetko za podmienok dohodnutých zmluvnými stranami v ďalších ustanoveniach zmluvy.

ČLÁNOK I.

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosti špecifikované v ods. 1 preambuly zmluvy v nasledovnom rozsahu:
 - a) **nebytové priestory** v objekte **SO – 02 o celkovej výmere 152,81 m²**, nachádzajúce sa na 2. NP, ktorými sú miestnosti č. 2.26, č. 2.27, č. 2.28, č. 2.29, č. 2.30, č. 2.31, č. 2.32, č. 2.33 a miestnosť č. 2.34.
 - b) **parkovacie miesta** v počte **4 ks**, ktoré sú vybudované v areáli objektu, a ktoré sú ohraničené bielymi deliacimi čiarami.

(všetko ďalej len ako „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu tak, ako je špecifikovaný v ods.1 tohto článku zmluvy a tak, ako je vyznačený na pôdoryse, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy ako príloha č. 1.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na administratívne využitie ako kancelárske priestory, ktoré bude nájomca užívať na výkon svojej podnikateľskej činnosti. Parkovacie miesta prenajíma prenajímateľ za účelom parkovania osobných motorových vozidiel. Takto dohodnutý účel nájmu je nájomca oprávnený meniť výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

ČLÁNOK II.

Cena za nájom - nájomné

1. **Cena za nájom** (ďalej len ako „nájomné“) za predmet nájmu je dohodou zmluvných strán stanovená ako mesačné nájomné bez DPH nasledovne :
 - a) **za nebytové priestory** v objekte **SO – 02 o celkovej výmere 152,81 m²** nájomné vo výške **11,00 € / m²**, t.j. celkom **1. 680,91 €**,
 - b) **za parkovacie miesta** v počte **4 ks** nájomné vo výške **50 € / 1 ks**, t.j. celkom **200,00 €**.

2. **Nájomné za predmet nájmu je v celkovej výške 1.880,91 € (1.680,91 € + 200,00 € = 1.880,91 €), pričom k nájomnému pripočíta nájomca príslušnú sadzbu DPH, len ak je nájomca platiteľom DPH, pokiaľ platné právne predpisy neustanovujú inak.**
3. **Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne vopred, a to**
 - a) **vždy do 20. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúcemu mesiacu, za ktorý prináleží nájomné,**
 - b) **výlučne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, pričom za deň úhrady sa považuje deň pripísania plnej sumy nájomného na tento účet,**
 - c) **s uvedením VS (variabilný symbol) v tvare: mesiac a rok (mmrrrr) a poznámkou pre prijímateľ v tvare: nájomné + obchodné meno nájomcu.**
4. **Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy v deň začatia nájmu, najneskôr však v lehote do 3 pracovných dní odo dňa začatia nájmu,**
 - a) **prvé nájomné vo výške 1.880,91 €,**
 - b) **vratnú kauciu vo výške dvojmesačného nájomného, t.j. 3 563,84 € (ďalej len ako „kaucia“), ktorá bude slúžiť na úhradu**
 - **poslednej splátky nájomného a / alebo**
 - **nedoplatkov nájomcu na nákladoch za služby spojené s nájmom špecifikované v nasledujúcom článku zmluvy a / alebo**
 - **nákladov na odstránenie škôd spôsobených nájomcom z titulu porušenia jeho povinností vyplývajúcich zo zmluvy.**
5. **Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi kauciu v plnej výške v deň skončenia nájmu, ak má nájomca vysporiadané všetky záväzky súvisiace s predmetom nájmu a zmluvou. V prípade, že prenajímateľ použije kauciu alebo jej časť na úhrady podľa predchádzajúceho odseku pri skončení nájmu, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nespotrebovanú časť kaucie v lehote do 7 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, najneskôr však v lehote do 3 mesiacov od skončenia nájmu. V prípade, ak prenajímateľ použije kauciu alebo jej časť podľa predchádzajúceho odseku na úhradu nedoplatkov alebo na úhradu nákladov na odstránenie škôd počas trvania nájmovej zmluvy (ešte pred skončením nájmu), je nájomca povinný doplatiť kauciu na pôvodnú výšku v lehote do 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o jej použití nájomcovi.**
6. **Zmluvné strany sa dohodli, že s účinnosťou vždy k 1. januáru príslušného kalendárneho roka je prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné o očakávanú štátom priznanú mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ďalej len ako „ŠÚ SR“) za predchádzajúce nevalorizované obdobie (ďalej len ako „valorizácia nájomného“). Prenajímateľ je oprávnený valorizovať nájomné maximálne o Index spotrebiteľských cien (uvedený v %) a uverejňovaný ŠÚ SR, ktorý vyjadruje priemernú percentuálnu mieru zmeny spotrebiteľských cien v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade, ak index nebude ďalej uverejňovaný, použije sa oficiálne uverejňovaný index, ktorý ho nahradí alebo index, ktorý bude určený dohodou zmluvných strán. Pre vylúčenie pochybností, ak uverejnený index bude záporný, nájomné sa nebude upravovať – znižovať.**

ČLÁNOK III.

Služby spojené s nájmom

1. **Prenajímateľ zabezpečuje v predmete nájmu služby, prevádzku, údržbu a správu budovy a pozemkov ako takých, ktorá zahŕňa:**

Rozvojové služby BBSK, s.r.o. registrovaný sociálny podnik, so sídlom: Nám. SNP 14585/1A, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 52123553, IČ DPH SK2120901101

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica dňa 03.01.2019, oddiel: Sro, vložka číslo: 35660/S
v mene ktorej koná konateľ Peter Bučko, e-mail: p.bucko@rozvojovesluzby.sk, tel. č.: +421 948 874 630

- a) dodávku tepla, elektrickej energie, vody a odvod odpadovej vody,
- b) internetové pripojenie (technológia FTTH),
- c) zákonnú periodickú výmenu alebo ciachovanie meračov,
- d) odvoz odpadu (za podmienky, že nájomca nebude produkovať neprimerané množstvo odpadu v pomere k iným nájomcom a za podmienky, že nájomca bude dodržiavať platné pravidlá pre separovanie odpadu),
- e) upratovanie spoločných priestorov,
- f) údržbu a čistenie pozemkov v areály objektu,
- g) odpratávanie snehu v zimnom období,
- h) čistenie komína,
- i) údržbu a opravu technických zariadení,
- j) údržbu vonkajších zariadení a zelene,
- k) úhradu nákladov spojených s opravou, údržbou a revíziami všetkých technologických, protipožiarnych, zabezpečovacích, hygienických a iných zariadení, ktoré sa v objekte nachádzajú a sú majetkom prenajímateľa;
- l) úhradu miestnych daní a poplatkov, ktoré sú a budú prenajímateľovi vyrubené orgánmi štátnej správy na príslušné zdaňovacie obdobie v súvislosti s vlastníctvom a užívaním objektu,
- m) úhradu nákladov na poistenie objektu a iných nákladov na výkon správy objektu (napr. náklady na výkon funkcie technika požiarnej ochrany a BOZP a iné).

(ďalej len ako „služby spojené s nájmom“).

2. **Cena za služby spojené s nájmom je dohodou zmluvných strán stanovená ako paušálny mesačný preddavok (ďalej len ako „paušálny preddavok“), a to za nebytové priestory v objekte SO – 02 o celkovej výmere 152,81 m² paušálny preddavok vo výške 2,50 € / m², t.j. celkom 382,03 €,**
3. **Paušálny preddavok je v celkovej výške 382,03 €, pričom k paušálnemu preddavku pripočíta nájomca príslušnú sadzbu DPH, len ak je nájomca platiteľom DPH, pokiaľ platné právne predpisy neustanovujú inak.**
4. **Nájomca sa zaväzuje platiť paušálny preddavok mesačne vopred, a to**
 - a) vždy do **20. dňa kalendárneho mesiaca** predchádzajúceho mesiacu, za ktorý prináleží nájomné,
 - b) výlučne **bezhotovostným prevodom** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, pričom za deň úhrady sa považuje deň pripísania celej výšky paušálneho preddavku na tento účet,
 - c) s uvedením **VS** v tvare: **mesiac a rok (mmrrrr)** a poznámkou pre prijímateľa v tvare: **nájomné + obchodné meno nájomcu.**
5. **Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy v deň začatia nájmu, najneskôr však v lehote do 3 pracovných dní odo dňa začatia nájmu prvý paušálny preddavok vo výške 382,03 €.**
6. **Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade preukázateľného nárastu nákladov prenajímateľa na dodávku služieb spojených s nájmom o viac ako 10 % je prenajímateľ oprávnený alikvotne zvýšiť paušálny preddavok, o čom je povinný nájomcu bez zbytočného odkladu písomne upovedomiť najmenej 15 kalendárnych dní pred najbližším fakturačným termínom.**
7. **Vyúčtovanie paušálnych preddavkov je prenajímateľ povinný vykonávať vždy 1 x ročne, a to do 30 dní odo dňa obdržania všetkých príslušných faktúr od primárnych dodávateľov týchto služieb (VEOLIA, SSE,**

atď.), najneskôr však do 30.09. nasledujúceho kalendárneho roka. Vyúčtovanie paušálnych preddavkov sa vykoná tak, že prenajímateľ predloží nájomcovi celkové vyúčtovanie skutočných nákladov na službách spojených s nájmom s uvedením príslušného podielu na službách spojených s nájmom vo vzťahu k predmetu nájmu nájomcu **najneskôr do 7 kalendárnych dní odo dňa jeho vypracovania.**

8. Prílohou vyúčtovania podľa ods. 7 tohto článku je vždy **vyúčtovacia faktúra so splatnosťou 14 kalendárnych dní odo dňa jej preukázateľného doručenia** nájomcovi. Nedoplatok z vyúčtovania paušálnych preddavkov je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote splatnosti faktúry, pričom v rovnakej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatok z vyúčtovania paušálnych preddavkoch.

ČLÁNOK IV. Elektronická faktúra

1. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi podľa ust. § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon o DPH“) súhlas s vydávaním (vyhotovovaním), posielaním (doručovaním) a prijímaním elektronických faktúr vystavovaných na základe zmluvy prostredníctvom elektronickej pošty na e – mailovú adresu samel.adam@visioninvestments.sk (ďalej len ako „e – mailová adresa“) za nasledovných podmienok:
 - a) prenajímateľ bude elektronické faktúry posilať vo formáte PDF alebo v obdobnom formáte; Bez ohľadu na predchádzajúcu vetu, právo prenajímateľa vyhotoviť a poslať listinnú faktúru na adresu sídla nájomcu uvedenú v záhlaví zmluvy tým nie je dotknuté;
 - b) elektronická faktúra sa považuje za doručenú v deň jej odoslania na e-mailovú adresu;
 - c) zmena e-mailovej adresy nadobudne voči prenajímateľovi účinnosť dňom nasledujúcim po dni doručenia písomného prípadne mailového oznámenia nájomcu o takejto zmene;
 - d) elektronická faktúra musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu podľa ust. § 10 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a ust. § 71 Zákona o DPH. V prípade nedoručenia elektronickej faktúry sa nájomca zaväzuje bezodkladne o tejto skutočnosti informovať prenajímateľa prostredníctvom správy poslanej na e – mailovú adresu d.belkova@rozvojovesluzby.sk, prípadne na inú kontaktnú e – mailovú adresu uvedenú na faktúre alebo v záhlaví zmluvy. V opačnom prípade sa elektronická faktúra považuje za riadne doručenú a prenajímateľ nie je povinný jej odoslania preukazovať;
 - e) vierohodnosť pôvodu a neporušenosť obsahu elektronickej faktúry zaručí prenajímateľ prostredníctvom kontrolných mechanizmov podnikových procesov v zmysle ust. § 71 ods. 3 písm. a) zákona o DPH.

ČLÁNOK V. Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **60 mesiacov** (ďalej len ako „doba nájmu“), pričom dňom začatia nájmu je: **01.03.2025.**
2. Nájomca má právo opcie, t.j. na predĺženie doby nájmu o ďalších **60 mesiacov** v prípade, ak prenajímateľovi písomne oznámi **aspoň tri (3) mesiace pred uplynutím doby nájmu**, že má záujem na jej predĺžení, (ďalej len ako „opcia“). Doba nájmu možno na základe uplatnenia opcie predĺžiť **naviac 2 krát**. Písomné oznámenie nájomcu o uplatnení opcie, ktoré je doručené prenajímateľovi včas, sa stáva neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi a nájomca je povinný prevziať od prenájomateľa predmet nájmu najneskôr v deň začatia nájmu, a to v stave zodpovedajúcom projektovej dokumentácii pre realizáciu stavby. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený písomný **odovzdávací protokol**, ktorý bude obsahovať stručnú charakteristiku predmetu nájmu, počet odovzdaných kľúčov, dátum odovzdania, prípadne iné zápisy, na ktorých sa zmluvné strany pred jeho vyhotovením dohodli. Ak nájomca poruší povinnosť prevziať predmet nájmu bez náležitého písomného odôvodnenia, predmet nájmu sa považuje za odovzdaní v deň začatia nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že **zmluvu možno ukončiť výlučne písomne**, a to
 - a) jednostrannou **výpoveďou prenájomateľa** alebo
 - b) jednostrannou **výpoveďou nájomcu** alebo
 - c) **dohodou zmluvných strán**.
5. **Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu** v prípade, že
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom v zmysle ust. čl. I. ods. 3 zmluvy,
 - b) je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo paušálnych preddavkov o viac ako 30 (slovom: „tridsať“) kalendárnych dní v zmysle čl. II. a čl. III. zmluvy,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa v zmysle čl. VI. ods. 4 zmluvy,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu prenájomateľa hrubo porušujú pokoj a poriadok v predmete nájmu.
6. **Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu** v prípade, že:
 - a) prenájomateľ porušuje povinnosť udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania v zmysle ust. čl. VI. ods. 1 písm. a) zmluvy,
 - b) prenájomateľ porušuje povinnosť zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené v zmysle čl. VI. ods. 1 písm. b) zmluvy,
 - c) nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorej účel uzavrel zmluvu.
7. **Výpovedná lehota je 3 (slovom: „tri“) mesiace** a v prípade výpovede zo strany prenájomateľa podľa ods. 5 písm. b) tohto článku zmluvy je **výpovedná lehota 1 (slovom: „jeden mesiac“) mesiac**, pričom v každom prípade začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená príslušnej zmluvnej strane.
8. **Zániku nájomcu alebo prenájomateľa s právnym nástupcom nespôsobuje zánik nájmu** a príslušný právny nástupca vstupuje v celom rozsahu do práv a povinností zaniknutej zmluvnej strany.
9. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, v prípade skončenia nájmu ktorýmkoľvek spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy, nájomca sa zaväzuje
 - a) vypratať predmet nájmu, t.j. odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok v jeho vlastníctve a
 - b) odstrániť z predmetu nájmu všetky ním vykonané úpravy a technické zhodnotenia tak, aby pri skončení nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu a
 - c) opraviť a / alebo odstrániť všetky škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo ktoré vznikli v súvislosti s vypratáním predmetu nájmu a / alebo odstraňovaním jeho úprav, a to všetko tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu v čase odovzdania predmetu nájmu do užívania s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

ČLÁNOK VI.**Práva a povinnosti zmluvných strán****1. Prenajímateľ je povinný**

- a) udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania,
- b) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené (služby spojené s nájmom),
- c) informovať nájomcu v dostatočnom predstihu vopred o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa objektu, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu nájomcom,
- d) brať ohľad v čo najväčšej miere na oprávnené záujmy nájomcu v prípade, že bude prevádzať akékoľvek stavebné úpravy, modernizáciu alebo rekonštrukciu objektu alebo predmetu nájmu, hlavne pokiaľ ide o zachovanie obchodnej prevádzky nájomcu,
- e) zabezpečovať prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupiny A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Z.z. Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia (ďalej len ako „Vyhláška č. 508/2009“),
- f) uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom objektu, prevádzkou objektu z činnosti prenajímateľa vo vzťahu k objektu, ďalej poistenie proti živelným rizikám vo vzťahu k objektu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení a proti požiaru, ďalej poistenie strojov a následného prerušenia prevádzky a tiež poistenie rizika krádeže vlámaním a proti vandalizmu.

2. **Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do priestorov predmetu nájmu za účelom ich obhliadky len za prítomnosti osoby nájomcu alebo ním poverenej osoby, a to len po predchádzajúcom písomnom oznámení, ktoré vykonal aspoň 3 pracovné dni vopred.** Prenajímateľ môže do priestorov predmetu nájmu vstúpiť bez prítomnosti nájomcu alebo nájomcom poverených osôb len ak hrozí nebezpečenstvo z omeškania pri živej udalosti, havárii, či inej obdobnej neodkladnej udalosti a za predpokladu, že sa pokúsil vopred o tomto kroku informovať nájomcu.

3. Nájomca je povinný

- a) užívať predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára,
- b) hradiť náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobnými opravami (ďalej len ako „obvyklá údržba“),
- c) oznámiť prenajímateľovi akékoľvek závady na predmete nájmu nad rámec obvyklej údržby, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote 3 kalendárnych dní odo dňa zistenia takejto potreby,
- d) poskytnúť prenajímateľovi nevyhnutnú spoluprácu a súčinnosť k odstráneniu závad podľa písm. c) tohto odseku zmluvy,
- e) uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou prevádzkovanou v predmete nájmu a poistenie zodpovednosti voči nárokom tretích strán (poškodenie majetku a všetky škody a straty na predmete nájmu, poranenia, úrazy alebo úmrtia osôb a iné), ďalej poistenie majetku vneseného do predmetu nájmu proti všetkým bežným rizikám vo vzťahu k predmetu nájmu, hlavne proti strate, poškodeniu a zničeniu vecí vodou z vodovodných zariadení a proti vzniku požiaru a tiež poistenie rizika krádeže vlámaním a proti vandalizmu; zmluvy podľa tohto odseku je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi v lehote **do 7 kalendárnych dní od podpisu zmluvy**,

- f) vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, pričom za východiskový stav sa bude považovať stav v čase odovzdania predmetu nájmu po zohľadnení nájomcom vykonaných stavebných úprav predmetu nájmu, ktorých vlastníkom sa stane prenajímateľ,
 - g) zabezpečovať prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupiny A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú majetkom nájomcu, v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Z.z.,
 - h) zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad predmetu nájmu nebol esteticky znehodnotený materiálmi, tovarmi alebo inými vecami nájomcu a aby tieto nespôsobovali ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru objektu ako takého,
 - i) rokovať s prenajímateľom ohľadom zámeru zmeniť, upraviť alebo vylepšiť vonkajší vzhľad predmetu nájmu predovšetkým pokiaľ ide o umiestnenie plagátov, reklamných tabúľ, nápisov, označení, bannerov, osvetlení, kamerových systémov a iných vecí vo vlastníctve nájomcu na stenách, fasáde alebo v spoločných priestoroch objektu alebo na pozemkoch, ktoré sú súčasťou objektu.
4. **Nájomca je oprávnený na základe písomného súhlasu prenajímateľa** predmet nájmu alebo jeho časť ďalej prenajať tretím osobám pokiaľ bude účel podnájmu zodpovedať stavebno – technickému charakteru prenajímaných nehnuteľností.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú dodržiavať **záväzok mlčanlivosti** na základe zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, ktorý sa vzťahuje na všetky citlivé informácie vrátane osobných údajov, s ktorými sa môžu pri plnení svojich zmluvných povinností oboznámiť, a to v akejkoľvek forme (najmä písomnej, elektronickej, alebo ústnej). Zmluvné strany sa zaväzujú, že citlivé informácie alebo osobné údaje, s ktorými sa oboznámia, okrem povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nebudú žiadnym spôsobom zverejňovať, ani ich akoukoľvek formou reprodukovať alebo podávať tretím neoprávneným stranám či osobám.

ČLÁNOK VII. Podmienky nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že **za obvyklú údržbu** v zmysle čl. II. ods. 2 písm. c) zmluvy sa považujú práce, ktoré súvisia s udržiavaním predmetu nájmu v stave, v akom boli nájomcovi odovzdané, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané stavebné úpravy. Jedna obvyklá údržba je limitovaná do výšky **300,00 € bez DPH**.
2. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu nad rámec stavebných úprav podľa čl. VIII. zmluvy, len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pri udeľovaní súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav sa zmluvné strany zároveň dohodnú, akým spôsobom a v akom rozsahu sa budú podieľať na financovaní týchto stavebných úprav, na ich vlastníckom režime, daňových súvislostiach a podmienkach vysporiadania ich technického zhodnotenia pri zániku nájmu, pričom v rámci rokovania o týchto podmienkach budú strany prihliadať k ďalej dohodnutým zásadám.
3. Prenajímateľ umožní nájomcovi vykonať tie nevyhnutné úpravy, ktoré sú v súlade s účelom nájmu, ktoré nenarušia podstatu objektu a ktoré budú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Takto vykonané nevyhnutné úpravy, nad rámec úprav vykonaných podľa čl. VIII. zmluvy, ktoré budú stavebne zabudované do objektu, sa stanú ich vykonaním neoddeliteľnou súčasťou predmetu nájmu a majetkom prenajímateľa. V prípade, že nájomca vykoná po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa ďalšie úpravy a tie sa stanú stavebnou súčasťou objektu a bez porušenia majetkovej podstaty ich nebude možné odobrať,

- zostávajú tieto príslušenstvom predmetu nájmu, bez toho, aby bol prenajímateľ povinný poskytnúť nájomcovi náhradu.
4. Za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s vedomím nájomcu v predmete nájmu v zmysle ust. § 13 a ust. § 18 Zákona č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení (ďalej len ako „zákon o BOZP“) zodpovedajú prenajímateľ aj nájomca podľa písomnej dohody. Ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
 5. Nájomca nezodpovedá za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktorých pôvod je z doby pred vznikom nájmu, a to aj v prípade, že sa prejavia za doby trvania zmluvy.
 6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vzniknú pri jeho činnosti v predmete nájmu alebo v priamej súvislosti s ňou, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností vyplývajúcich prenajímateľovi zo zmluvy, alebo zo zákona, pokiaľ zmluva neurčuje inak.
 7. Zmluvné strany sa dohodli, že suma nájomného a paušálneho preddavku zaplateného nájomcom za obdobie od účinnosti zmluvy do mesiaca máj roku 2025 (vrátane), počas ktorého bude v dôsledku vykonávania stavebných úprav predmetu nájmu podľa čl. VIII. zmluvy nájomcovi znemožnené užívať predmet nájmu, bude započítaná na úhradu nájomného a paušálneho preddavku za obdobie plynutia výpovednej lehoty podľa čl. V. ods. 7 zmluvy a vo zvyšnej časti vrátená nájomcovi v lehote 5 (slovom: „päť“) kalendárnych dní odo dňa zániku zmluvy.

ČLÁNOK VIII.

Osobitné dojednania o stavebných úpravách, ich vlastníckom režime a finančnom vysporiadaní

1. Nájomca pred podpisom zmluvy charakterizoval potrebu zrealizovať stavebné úpravy predmetu nájmu, na obsahu a rozsahu ktorých sa zmluvné strany dohodli podľa podmienok uvedených v nasledujúcich odsekoch tohto článku zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy predmetu nájmu, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 2 zmluvy, pričom tieto stavebné úpravy budú v celkovej sume 27.241,00 € bez DPH. Takto vykonané stavebné úpravy sa stanú ich vykonaním neoddeliteľnou súčasťou predmetu nájmu a majetkom prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy predmetu nájmu, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 3 zmluvy, pričom tieto stavebné úpravy budú v celkovej sume 39.692,00 € bez DPH. Takto vykonané stavebné úpravy, ktoré budú stavebne zabudované do objektu, sa stanú ich vykonaním neoddeliteľnou súčasťou predmetu nájmu a dňom zániku nájmu majetkom prenajímateľa. Nájomca je oprávnený takýmito stavebnými úpravami vykonané technické zhodnotenie predmetu nájmu zaradiť do príslušnej odpisovej skupiny a počas trvania nájmu ho odpisovať do daňových výdavkov. Zmluvné strany sa pre prípad zániku nájmu pred plným odpísaním technického zhodnotenia predmetu nájmu dohodli, že prenajímateľ zaplatí nájomcovi za nadobudnutie vykonaných stavebných úprav sumu vo výške daňovej zostatkovej hodnoty (ceny) technického zhodnotenia predmetu nájmu.
4. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vykonať stavebné úpravy predmetu nájmu špecifikované v prílohe č. 4 zmluvy, pričom tieto stavebné úpravy budú v celkovej sume 33.156,00 € bez DPH. Takto vykonané stavebné úpravy predmetu nájmu budú vo vlastníctve nájomcu.

5. V prípade, že zo strany niektorej zmluvnej strany dôjde k ukončeniu zmluvy pred uplynutím doby nájmu stanovenej v čl. V. zmluvy, zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť osobitnú písomnú dohodu, predmetom ktorej bude finančné vysporiadanie zostatkovej hodnoty stavebných úprav vykonaných nájomcom, ako aj vzájomné vlastnícke vzťahy k tým stavebným úpravám predmetu nájmu, ktoré podľa zmluvy nenadobudne do vlastníctva prenajímateľ.

ČLÁNOK IX. Sankcie

1. **Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi zmluvné pokuty v nasledovných výškach a pre prípad nasledovných porušení zmluvných povinností:**
- a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom v zmysle čl. I. ods. 3 zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **1.000,00 €** (slovom: „jedentisíc eur“) za každé takéto porušenie,
 - b) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa v zmysle čl. VI. ods. 4 zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **1.000,00 €** (slovom: „jedentisíc eur“) za každé takéto porušenie;
 - c) ak nájomca porušil povinnosť uzatvoriť poistenie resp. predložiť poistné zmluvy prenajímateľovi v zmysle čl. VI. ods. 3 písm. e) zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **500,00 €** (slovom: „päťsto eur“);
 - d) ak nájomca porušil povinnosť vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu v zmysle čl. VI. ods. 3 písm. f) zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **2.000,00 €** (slovom: „dvetisíc eur“);
 - e) ak nájomca porušil povinnosť zabezpečovať prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupiny A, B a ostatných technických zariadení v zmysle čl. VI. ods. 3 písm. g) zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **200,00 €** (slovom: „dvesto eur“) za každé takéto porušenie.
2. Ustanoveniami o zmluvnej pokute dohodnutej podľa ods. 1 tohto článku zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spôsobenú porušením niektorej z povinností oprávňujúcej prenajímateľa na účtovanie zmluvnej pokuty a ani právo na výpoveď zmluvy v zmysle čl. V. ods. 5 zmluvy.
3. **Nájomca je oprávnený účtovať prenajímateľovi zmluvné pokuty v nasledovných výškach a pre prípad nasledovných porušení zmluvných povinností:**
- a) prenajímateľ porušuje povinnosť udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania v zmysle čl. VI. ods. 1 písm. a) zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **1.000,00 €** (slovom: „jedentisíc eur“) za každé takéto porušenie,
 - b) prenajímateľ porušuje povinnosť zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené v zmysle čl. VI. ods. 1 písm. b) zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **500,00 €** (slovom: „päťsto eur“) za každé takéto porušenie;
 - c) prenajímateľ porušil povinnosť zabezpečovať prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupiny A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom v zmysle čl. VI. ods. 1 písm. e) zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške **200,00 €** (slovom: „dvesto eur“) za každé takéto porušenie.
4. Ustanoveniami o zmluvnej pokute dohodnutej podľa ods. 3 tohto článku zmluvy nie je dotknuté právo nájomcu na náhradu škody spôsobenú porušením niektorej z povinností oprávňujúcej nájomcu na účtovanie zmluvnej pokuty a ani právo na výpoveď zmluvy v zmysle čl. V. ods. 6 zmluvy.

ČLÁNOK X.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany si pre doručovanie akýchkoľvek zásielok (okrem elektronickej faktúry) spojených so zmluvou (ďalej len ako „zásielka“) dohodli nasledovné pravidlá pre doručovanie:
 - a) pokiaľ niektorá zo zmluvných strán bude doručovať zásielku písomne, zásielka musí byť doručená na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy; zásielka sa v tomto prípade považuje za doručeníu jej odovzdaním oprávnenej osobe druhej zmluvnej strany alebo inej osobe oprávnenej prijímať zásielky za túto zmluvnú stranu a podpisom tejto osoby na doručeníu a/alebo kópii doručovanej zásielky alebo odmietnutím prevzatia zásielky touto osobou;
 - b) pokiaľ niektorá zo zmluvných strán bude doručovať zásielku elektronickými prostriedkami, zásielka musí byť doručená na e – mailovú adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy; zásielka sa v tomto prípade považuje za doručeníu dňom jej elektronického odoslania na e – mailovú adresu uvedenú v záhlaví zmluvy;
 - c) zásielka doručovaná prostredníctvom Slovenskej pošty a. s. alebo prostredníctvom kuriérskej spoločnosti sa považuje za doručeníu doručením na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a v prípade doporučenej zásielky, odovzdaním zásielky osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom tejto osoby na doručeníu, najneskôr však uplynutím 3. dňa nasledujúceho po dni podania zásielky na prepravu, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia a bez ohľadu na to, či sa druhá zmluvná strana s obsahom zásielky oboznámila.
2. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden je určený pre nájomcu.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Akékoľvek zmeny zmluvy, doplnky k nej alebo jej zrušenie musia byť vyhotovené formou písomného dodatku k zmluve a v rovnakom množstve rovnopisov, ako je zmluva. Dodatok bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
5. Právne vzťahy, ktoré nie sú priamo upravené zmluvou, sa riadia ustanoveniami Zákona o nájme a subsidiárne tiež ustanoveniami Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
6. V prípade, ak je alebo ak sa z akéhokoľvek dôvodu stane niektoré ustanovenie zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné (obsolentné), nemá a ani nebude to mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy prípadne zmluvy ako takej. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere, rešpektujúc zásady dobrých mravov rokovať tak, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie zmluvy písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo možno najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, pokiaľ takáto zmluva nebude uzavretá, rovnako v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia iné ustanovenia zmluvy a ak také nie sú, použijú sa také ustanovenia slovenských právnych predpisov a inštitútov, ktoré zodpovedajú kritériám predchádzajúcej vety.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú po dôkladnom oboznámení sa s jej obsahom, slobodne, vážne, nie v omyle, nie v stave tiesne za nápadne nevýhodných podmienok a že plne rozumejú dohodnutým zmluvným podmienkam, tieto podmienky prijímajú a zaväzujú sa ich plniť, na znak čoho všetkého zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Prílohy :

1. Pôdorys s vyznačením predmetu nájmu
2. Výkaz výmer – stavebné úpravy prenajímateľ (bod 2. čl. VIII. zmluvy)
3. Výkaz výmer – stavebné úpravy nájomca (bod 3. čl. VIII. zmluvy)
4. Výkaz výmer – stavebné úpravy nájomca (bod 4. čl. VIII. zmluvy)

V Banskej Bystrici, dňa **21 FEB. 2025**

V Banskej Bystrici, dňa **14.02.2025**

Prenajímateľ
Rozvojové služby BBSK, s.r.o.
registrovaný sociálny podnik
Nám SNP 14585/1A
974 01 Banská Bystrica
IČO: 52123553 IČ DPH: SK2120901101

Peter Bučko – konateľ

Nájomca

Mgr. Radovan Ocharovich – konateľ

Mgr. Adam Sámel – konateľ

Graniar Vision Investments, spol. s r.o.
M. Rázusa 40
974 01 Banská Bystrica
IČO: 52 572 137
DIČ: 21 210 712 93

