

1000 / 2016 / NZ / 12

NZ / 2017 / 0899 /

Nájomná zmluva
č. 1115/2016/CE
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Mesto Prievidza
Námestie slobody č. 14, 971 01 Prievidza
Zastúpené: JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta
IČO: 318442
DIČ: 2021162814
IČ DPH: nie je platca
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
č. účtu IBAN: SK 24 0200 0000 0000 1662 6382
(ďalej len „Kupujúci“)

Nájomca:

Slovenská sporiteľňa, a. s.
Tomášikova č. 48, 832 37 Bratislava
Zastúpenie: Ing. arch. Ingeborg Vodrážková, riaditeľka odboru Facility, životné prostredie a
výstavba a Ing. Štefan Michálek, vedúci oddelenia Property
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sa, vložka č. 601/B
IČO: 00151653
IČ DPH: SK7020000262
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK25 0900 1010 0413 5022 0091
(ďalej len „Nájomca“)

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto Zmluvu:

Článok I. Predmet Zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ sa ku dňu účinnosti tejto Zmluvy stane výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v Prievidzi, Nám. slobody 12, katastrálne územie Prievidza, vedenej na Okresnom úrade v Prievidzi, odbor katastrálny, na liste vlastníctva č. 1734 ako administratívna budova súpisné číslo 10721, postavená na pozemku parcelné číslo 2096/1 a stavby bez súpisného čísla – prístrešku pre osôb. Automobily postavenom na pozemku parcelné čísla 2096/2 (ďalej spolu len „Nehnuteľnosť“). Prenajímateľ vlastnícke právo k Nehnuteľnosti nadobudne od Nájomcu na základe kúpnej zmluvy.
- 1.2 Predmetom Zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Nehnuteľnosti podľa bodu 1.1 a to nasledovne:
 - a) nebytové priestory v suteréne (1. podzemnom podlaží) Nehnuteľnosti o výmere 62,80 m²,
 - b) nebytové priestory na prízemí (1. nadzemnom podlaží) Nehnuteľnosti o výmere 354,08 m²,
 - c) nebytové priestory na prízemí (1. nadzemnom podlaží) vo vstupnej hale Nehnuteľnosti o výmere 1,0 m² za účelom umiestnenia bankomatučo spolu predstavuje nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 432,88 m², tak ako je to zakreslené v Prílohe č. 1a a v Prílohe č. 1b Zmluvy
- d) dve trvalé parkovacie miesta v prístrešku pre osobné automobily tak, ako je to zakreslené v Prílohe č. 2 Zmluvy (nebytové priestory podľa bodov a) až c) a parkovacie miesta podľa bodu d) ďalej spolu ako „Predmet nájmu“).
- 1.3 Nájomca má právo užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia Nehnuteľnosti v rozsahu potrebnom na riadny chod Predmetu nájmu. Spoločné priestory sú zakreslené v Prílohe č. 1a a v Prílohe č. 1b Zmluvy.
- 1.4 Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviazu žiadne také práva tretích osôb a tiež že neexistujú žiadne rozhodnutia súdov, prípadne iných osôb alebo orgánov verejnej moci a ani žiadne iné zmluvy alebo dohody, ktoré by mohli ohroziť alebo obmedziť výkon práv Nájomcu podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje bezodkladne informovať Nájomcu o skutočnostiach, ktoré by mohli mať vplyv na pravdivosť vyhlásení uvedených v tomto bode. V prípade, ak by akékoľvek z vyhlásení Prenajímateľa uvedené v tomto bode bolo nepravdivé, alebo by Prenajímateľ nedodrжал povinnosti podľa tohto bodu, je Nájomca oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou, t.j. odo dňa doručenia písomného odstúpenia Prenajímateľovi.

Článok II. Účel nájmu

- 2.1 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať za účelom **poskytovania bankových služieb a výkonu ďalších činností** v súlade so stavebným určením prenajatých nebytových priestorov a platnými právnymi predpismi. Účelu nájmu sa neprieči skutočnosť, ak Nájomca nebude fyzicky vykonávať v prenajatých nebytových priestoroch činnosť podľa predchádzajúcej vety, za predpokladu, že bude riadne platiť dohodnuté nájomné a odplatu za služby poskytované spolu s nájmom v súlade so Zmluvou.
- 2.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že stavebné určenie prenajatých nebytových priestorov podľa kolaudačného rozhodnutia je v súlade účelom nájmu a súčasne sa zaväzuje počas celej doby trvania nájmu udržiavať súlad stavebného určenia prenajatých nebytových priestorov s účelom nájmu.
- 2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený plochu Predmetu nájmu v priebehu nadchádzajúcich 3 rokov v dôsledku plánovanej rekonštrukcie pobočky redukovať len na prízemie Nehnuteľnosti, pričom redukcia sa netýka parkovacích miest v prístrešku pre osob. automobily. Na výzvu Nájomcu je Prenajímateľ povinný (do 15 dní od doručenia výzvy Nájomcu) uzatvoriť dodatok k Zmluve, do ktorého zmluvné strany premietnu skutočnosť (t.j. zmenu výmery Predmetu nájmu) podľa predchádzajúcej vety tohto bodu. V prípade, že Prenajímateľ nedá Nájomcovi súhlas (bez vážneho objektívneho dôvodu) na plánovanú rekonštrukciu Predmetu nájmu podľa tohto bodu, alebo neuzatvorí s Nájomcom dodatok k Zmluve podľa tohto bodu, je Nájomca oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

Článok III. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 3.1 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ihneď po prevzatí Nehnuteľnosti od Nájomcu (ako predávajúceho) podľa kúpnej zmluvy na základe ktorej Prenajímateľ (ako kupujúci) nadobudne Nehnuteľnosť po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti v prospech Prenajímateľa. Prevzatie Predmetu nájmu, spolu s uvedením jeho stavu, počtu poskytnutých kľúčov a ďalších potrebných náležitostí, bude zaprotokolované v písomnom zápise, ktorý podpíšu obe zmluvné strany v deň odovzdania Predmetu nájmu.
- 3.2 Prenajímateľ znáša všetky dane a poplatky spojené s vlastníctvom Nehnuteľnosti, náklady spojené so záväzkom podľa bodu 3.4. tohto článku, ako aj odpisy z prenajatého majetku.
- 3.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poistenie celého Predmetu nájmu, okrem majetku Nájomcu, ktorý počas trvania Zmluvy do Predmetu nájmu vnesie. Poistenie Prenajímateľa sa vzťahuje na poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu, živelné poistenie a poistenie proti krádeži.
- 3.4 Prenajímateľ je povinný s odbornou starostlivosťou zabezpečovať opravy, ktoré sú potrebné z hľadiska riadneho užívania Predmetu nájmu a zachovania jeho prevádzkyschopného stavu. Ak vznikne potreba opravy z titulu neodbornej obsluhy alebo iného dôvodu zavineného Nájomcom, primerané náklady na opravu uhradí Nájomca Prenajímateľovi.
- 3.5 Prenajímateľ je povinný najmenej 14 dní vopred informovať Nájomcu o svojom úmysle urobiť podanie za účelom začatia stavebného konania o zmene v užívaní stavby (Nehnuteľnosti).
- 3.6 V prípade požiadavky Nájomcu, Prenajímateľ súhlasí s umiestnením antény na streche Nehnuteľnosti a vybudovaním prepoja medzi anténou a Predmetom nájmu po odsúhlasení projektovej dokumentácie predloženej Nájomcom.
- 3.7 Prenajímateľ súhlasí s inštaláciou zabezpečovacích systémov a dátových rozvodov v Predmete nájmu.
- 3.8 Prenajímateľ technicky umožní zabezpečenie káblového pripoja s kapacitou 10 párov a zavedenie potrebného počtu priamych telefónnych liniek do Predmetu nájmu. Nájomca si zabezpečí prihlásenie telefónnych liniek a dátových služieb na vlastné meno.
Po skončení nájmu Nájomca zabezpečí prekládku alebo zrušenie svojich telefónnych liniek a dátových služieb.
- 3.9 Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí, že obsluhu a správu bankomatu Nájomcu bude vykonávať Nájomca sám alebo aj prostredníctvom poverenej tretej osoby.
- 3.10 Prenajímateľ sa zaväzuje bezodplatne počas celej doby nájmu poskytnúť Nájomcovi nádoby na komunálny a separovaný odpad a neobmedzený prístup k nim 24 h denne. Nájomca berie na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenia č. 5/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Prievidza.
- 3.11 Prenajímateľ zabezpečí zimnú a letnú údržbu priestorov v bezprostrednej blízkosti a pred Predmetom nájmu.
- 3.12 Prenajímateľ súhlasí, že umožní, aby si Nájomca umiestnil nad vstupom do Predmetu nájmu svetelné označenie obsahujúce jeho obchodné meno, logo, značku a prípadne označenie druhu prevádzky (exteriérový informačný systém, ďalej len v skratke „EIS“). Označenie bude vykonané na náklady Nájomcu. Návrh umiestnenia EIS a jeho parametre predloží Nájomca na schválenie Prenajímateľovi pred podpísaním Zmluvy. Zároveň Prenajímateľ súhlasí s umiestnením svetelného firemného tlačítka na označenie bankomatu Nájomcu, ktorý bude umiestnený na fasáde Nehnuteľnosti.
- 3.13 Prenajímateľ umožní Nájomcovi využívať zariadenie vzduchotechniky (ďalej len „VZT“) slúžiace pre prízemie a 1. poschodie Nehnuteľnosti. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať na neho pripadajúce náklady na prevádzku VZT, pokiaľ ju bude využívať.

Náklady pripadajúce na Nájomcu budú zistené podľa pomeru plochy Predmetu nájmu k ploche Nehnuteľnosti napojenej na vzduchotechniku.

Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje zachovať rozvody VZT vedúce do zariadenia VZT a zo zariadenia VZT do priestorov Predmetu nájmu a nevykonávať technické zásahy do rozvodov VZT bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.

- 3.14 Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade realizácie stavebných prác v Nehnuteľnosti (najmä búracích prácach a prácach súvisiacich s elektrorozvodmi) bude postupovať najvyššie opatrne a obozretne, tak aby nedošlo k ohrozeniu zariadení vo vlastníctve Nájomcu a obmedzeniu prevádzky pobočky SLSP, a.s.. Prenajímateľ je povinný o plánových stavebných prácach a ich rozsahu vopred informovať Nájomcu.
- 3.15 Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi prístup do zadného vchodu do Nehnuteľnosti za účelom prístupu a prejazdu k parkovacím miestam podľa bodu 1.2 písm. d) Zmluvy, prístupu do Nehnuteľnosti, ako aj za účelom občasného a dočasného zaparkovania (t.j. na nevyhnutný čas) služobného automobilu zamestnancov a dodávateľov Nájomcu. Prenajímateľ je zároveň povinný poskytnúť Nájomcovi kľúč od vstupnej brány do zadného dvora v počte 3 kusy a kľúč od zadného vchodu do Nehnuteľnosti v počte 3 kusy.

Článok IV. Práva a povinnosti Nájomcu

- 4.1 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ v zmysle bodu 3.4 Zmluvy vykonať a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Zároveň sa Nájomca zaväzuje spolupracovať s povereným pracovníkom Prenajímateľa: Ing. Tatiana Kvočíková, tatiana.kvocikova@prievidza.sk, mob.: 0904 752 660, pri nahlasovaní opráv, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 4.2 Drobné opravy, bežnú údržbu a servisnú činnosť si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Zároveň sa Nájomca zaväzuje uhradiť náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu. Pod pojmom náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou sa rozumie:
- 4.2.1 náklady spojené drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním Predmetu nájmu sú náklady na výmenu drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia do hodnoty 663,88 EUR za každý kus,
- 4.2.2 náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, deratizácia, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia.
- 4.3 Stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, vody, plynu a telefónov a iné podstatné zmeny a úpravy na Predmete nájmu, alebo ktorejkoľvek jeho časti môže Nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
- 4.4 Ak na základe súhlasu Prenajímateľa v zmysle bodu 4.3 Zmluvy vykoná Nájomca stavebné úpravy majúce charakter technického zhodnotenia Predmetu nájmu, je oprávnený hodnotu tohto zhodnotenia účtovne viesť a odpisovať Nájomca.
- 4.5 Ak Nájomca vykonal na Predmete nájmu úpravy podľa bodu 4.3, Nájomca je povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom dohodnutom termíne v stave so zrealizovanými úpravami podľa Prenajímateľom schválenej projektovej dokumentácie (najmä priečky, zádverie, uličná presklenná fasáda, rozvody vody a kanalizácie, rozvody elektriny a telekomunikačných sietí, svietidlá) a s úpravami, ktoré Prenajímateľ odsúhlasil, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak Nájomca nevykoná na Predmete nájmu úpravy podľa bodu 4.3, vráti Nájomca Predmet nájmu Prenajímateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom dohodnutom termíne v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Technické zhodnotenie Predmetu nájmu sa po skončení nájmu vysporiada spôsobom upraveným v bode 2.2.3 Internej Smernice č. 39 Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Prievidza, ktorá tvorí Prílohu č. 3 Zmluvy.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých nebytových priestoroch poriadok. Nájomca berie na seba v rámci svojej činnosti zodpovednosť za nakladanie s odpadom podľa platných právnych predpisov o odpadoch a ďalších súvisiacich predpisov, a je povinný si na vlastné náklady zabezpečiť likvidáciu a odvoz odpadu.
- 4.7 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov o vykonávaní kontroly protipožiarnej bezpečnosti elektrického zariadenia len na tých elektrických zariadeniach, ktorých je vlastníkom.
- Nájomca zodpovedá v Predmete nájmu za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) a civilnej ochrany (CO).
- Nájomca zodpovedá v Predmete nájmu za dodržiavanie ochrany pred požiarom v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov s výnimkou § 4 písm. m), n), a § 5 s výnimkou písm. a), d), e), g).
- 4.8 Nájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie prenajatých nebytových priestorov na vlastné náklady a projekt interiéru je povinný vopred predložiť na odsúhlasenie Prenajímateľovi. Prenajímateľ sa vyjadrí k projektu do 7 dní od jeho obdržania, pričom v prípade nevyjadrenia sa do stanoveného termínu platí, že Prenajímateľ súhlasí s jeho obsahom.

- 4.9 Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Prenajímateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
- 4.10 Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 4.11 Prenajímateľ umožní Nájomcovi umiestniť pri Predmete nájmu informačnú tabuľu s obchodným menom a/ alebo logom Nájomcu. Nájomca je povinný každé označenie prenajatých priestorov, vlastný informačný systém alebo reklamu v spoločných priestoroch vopred písomne odsúhlasiť s Prenajímateľom.
- 4.12 Prenajímateľ týmto dáva Nájomcovi súhlas zvoliť si podnik, ktorý mu bude počas doby trvania nájmu poskytovať elektronickú komunikačnú sieť a elektronické komunikačné služby do Predmetu nájmu v zmysle zákona č. 351/2011 o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov.
- 4.13 Dodávku elektrickej energie do Predmetu nájmu bude pre Nájomcu zabezpečovať Prenajímateľ. Meranie spotreby elektrickej energie bude zabezpečené prostredníctvom podružného elektromeru.
- 4.14 Pre vylúčenie pochybností, platí, že ustanovenia bodov 3.6, 3.8, 3.12, 4.3 a 4.11 sa vzťahujú na nové zariadenia, predmety, označenia alebo úpravy realizované Nájomcom alebo v jeho prospech a umiestnené v Nehnuteľnosti alebo Predmete nájmu, a to po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy (zariadenia, predmety, označenia alebo úpravy existujúce v Nehnuteľnosti alebo Predmete nájmu v čase pred nadobudnutím účinnosti Zmluvy podľa uvedených bodov zostávajú zachované /nie je potrebný súhlas prenajímateľa/ a Nájomca ich môže užívať v súlade so Zmluvou, ak sa zmluvné strany nedohodnú písomne inak).

Článok V. Nájomné

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu dohodnuté nájomné za nebytové priestory podľa bodu 1.2 Zmluvy vo výške **6 894,65 EUR** (slovom: šesťtisícosemstodeväťdesiatštyri euro 65/100) **štvrt'ročne**.

Ročný prepočet:

1. podzemné podlažie (suterén): $62,80 \text{ m}^2 \times 35,00,- \text{ EUR/m}^2/\text{rok} = 2\,198,00 \text{ EUR/rok}$

1. nadzemné podlažie (prízemie): $355,08 \text{ m}^2 \times 70,00,- \text{ EUR/m}^2/\text{rok} = 24\,855,60 \text{ EUR/rok}$

parkovacie miesta (prístrešok pre osobné automobily): $2 \text{ ks} \times 262,50,- \text{ EUR/rok} = 525,00 \text{ EUR/rok}$

K nájomnému za Predmet nájmu Prenajímateľ **nebude** fakturovať daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) pokiaľ nedôjde k zmene právnych predpisov.

Nájomca platí Prenajímateľovi za užívanie Premetu nájmu od prvého dňa po nadobudnutí vlastníckeho práva Prenajímateľom podľa tohto bodu Zmluvy, pričom prvú platbu nájomného a služieb spojených s nájmom podľa nasledujúceho bodu bude Prenajímateľ účtovať v alikvotnej výške zo súm podľa tohto bodu a bodu 5.2 Zmluvy za príslušný kalendárny štvrťrok.

- 5.2 V súvislosti s nájmom budú Nájomcovi poskytované aj nasledovné služby, za ktoré Nájomca bude uhrádzať platby v nasledovnej výške:

- **1 900,- EUR/štvrt'ročne** za dodávku elektrickej energie (zálohová platba),

- **960,- EUR/štvrt'ročne** za dodávku plynu (zálohová platba),

- **180,- EUR/štvrt'ročne** za dodávku vody a stočného (zálohová platba).

K uvedeným zálohovým platbám Prenajímateľ **nebude** fakturovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.

- 5.3 Platby nájomného a zálohové platby za služby uvedené v bode 5.2 Zmluvy platí Nájomca Prenajímateľovi na účet uvedený vo faktúre a sú splatné do 21 dní od doručenia faktúry Nájomcovi na adresu: **Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova č. 48, 832 37 Bratislava**. Podstatnou náležitosťou faktúry je označenie Nájomcu nasledovne: **Oddelenie prevádzkové účtovníctvo**. Nájomca je oprávnený určiť ako miesto doručenia faktúry aj adresu tretej osoby, ktorá nie je zmluvnou stranou (ďalej na účely len tohto článku „tretia osoba“), ako aj zmeniť svoje označenie vo faktúre.

- 5.4 Ak faktúra nebude spĺňať náležitosti daňového dokladu, nebude vystavená v súlade so Zmluvou, alebo nebude obsahovať požadované prílohy, má Nájomca právo vrátiť ju v lehote splatnosti Prenajímateľovi na prepracovanie. Týmto prestáva platiť pôvodný termín splatnosti faktúry a Nájomca nie je v omeškaní. Nová lehota splatnosti faktúry začína plynúť dňom doručenia prepracovanej faktúry.

- 5.5 Zmena fakturačnej adresy Nájomcu, adresy tretej osoby na doručovanie faktúr alebo zmena označenia Nájomcu podľa bodu 5.3 sa môže uskutočniť aj bez dodatku k Zmluve písomným oznámením Nájomcu doručeným Prenajímateľovi, pričom táto zmena je účinná okamihom jej doručenia druhej zmluvnej strane.

- 5.6 Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná Prenajímateľ minimálne raz ročne, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roku a to na základe nasledovného kľúča:

- **elektrická energia** – Prenajímateľ vyúčtuje spotrebu podľa skutočnej spotreby Nájomcu zistenej odpočtom dvoch podružných elektromerov umiestnených v suteréne Nehnutelnosti. Podkladom pre zistenie jednotkovej ceny bude faktúra od dodávateľa elektrickej energie (podklady, z ktorých sa pri vyúčtovaní vychádza, budú k vyúčtovaniu priložené),

- **plyn** – Prenajímateľ vyúčtuje spotrebu plynu na základe odpočtu z fakturačného merača plynu, a to podľa pomeru vykurovanej plochy Predmetu nájmu k celkovej vykurovanej ploche Nehnutelnosti. Podkladom pre zistenie jednotkovej ceny bude faktúra od dodávateľa plynu (podklady, z ktorých sa pri vyúčtovaní vychádza, budú k vyúčtovaniu priložené),

- **voda a stočné** – Prenajímateľ vyúčtuje spotrebu podľa pomeru priemerného počtu zamestnancov Nájomcu, ktorí v období, ktorého sa vyúčtovanie týka, pracovali v Predmete nájmu, k priemernému počtu fyzických osôb, ktoré sa v Nehnutelnosti podľa bodu 1.1 Zmluvy v tomto období zdržiavali a ktorých sa tento spôsob vyúčtovania týka. Podkladom pre zistenie jednotkovej ceny bude faktúra od dodávateľa vody, (podklady, z ktorých sa pri vyúčtovaní vychádza, budú k vyúčtovaniu priložené). Nájomca sa zaväzuje na vyžiadanie oznámiť Prenajímateľovi priemerný počet svojich zamestnancov podľa 1. vety.

- **vzduchotechnika** – Prenajímateľ vyúčtuje spotrebu elektrickej energie na základe odpočtu podružného elektromeru, a to podľa pomeru plochy Predmetu nájmu podľa bodu 1.2 písm. b) Zmluvy k celkovej ploche časti Nehnutelnosti napojenej na vzduchotechniku (podklady, z ktorých sa pri vyúčtovaní vychádza, budú k vyúčtovaniu priložené).

V prípade skončenia nájmu v priebehu kalendárneho roka sa vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná iba za alkvoťnú časť roka, a to najneskôr do troch mesiacov po skončení nájmu.

Článok VI. Zmluvné sankcie

- 6.1 Ak je Nájomca v omeškani s úhradou platieb vyplývajúcich zo Zmluvy, Prenajímateľ si môže aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania úhrady nájomného, v prípade ak je Nájomca aj po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa v omeškani viac ako 30 dní.

Článok VII. Mlčanlivosť

- 7.1 Zmluvné strany sa zaväzujú považovať skutočnosti alebo informácie, ktoré sa dozvedeli na základe alebo v súvislosti so Zmluvou za dôverné a zaväzujú sa zachovávať mlčanlivosť o takýchto skutočnostiach alebo informáciach až do doby, kedy sa tieto stanú všeobecne známymi za predpokladu, že sa tak nestane porušením povinnosti mlčanlivosti. Takto získané informácie sa zaväzujú nezneužiť a nesprístupniť tretím osobám.
- 7.2 Za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje to, že Zmluva bude zverejnená ako povinne zverejňovaná zmluva podľa príslušných právnych predpisov ani prípad, ak je zmluvná strana povinná dôvernú informáciu oznámiť, resp. sprístupniť na základe zákonom stanovenej povinnosti.

Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje ani prípad, ak Nájomca poskytne informácie o skutočnostiach týkajúcich sa Zmluvy osobám patriacim do skupiny Erste Group, ktoré garantujú rovnaký alebo porovnateľný štandard dodržiavania mlčanlivosti a ochrany dôverných informácií. Pod skupinou Erste Group sa pre účely tejto Zmluvy rozumejú spoločnosti majetkovo, organizačne alebo personálne prepojené s Nájomcom alebo spoločnosťou Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Viedeň, Rakúska republika, zapísaná Obchodným súdom vo Viedni v Obchodnom registri č. FN 33209m. Za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje ani prípad, ak Nájomca alebo iné osoby patriace do skupiny Erste Group poskytnú informácie o skutočnostiach týkajúcich sa Zmluvy tretím osobám, s ktorými sú v zmluvnom vzťahu a ktoré garantujú rovnaký alebo porovnateľný štandard dodržiavania mlčanlivosti a ochrany dôverných informácií. Za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje ak Prenajímateľ poskytne informácie o Zmluve banke, za účelom uzatvorenia alebo plnenia povinnosti podľa úverovej zmluvy Prenajímateľa, ktorú Prenajímateľ uzatvoril na financovanie kúpnej ceny Nehnutelnosti.

- 7.3 Povinnosť mlčanlivosti trvá bez ohľadu na ukončenie účinnosti alebo platnosti Zmluvy.

Článok VIII. Doručovanie

- 8.1 Výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy, dodatky k Zmluve, faktúry, vyúčtovanie a prejavy vôle podľa bodov 3.5, 4.3, 4.10, 4.11, 9.2 budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou. Výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy a faktúry doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
- 8.2 Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa v takomto prípade považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

- 8.3 Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade bezdôvodného odopretia prevzatia zásielky doručovanej osobne/prostredníctvom kuriéra. Za deň doručenia sa v takomto prípade považuje deň, keď bolo prijatie písomnosti bezdôvodne odopreté, o čom nemusí byť adresát písomnosti poučený.
- 8.4 Pri realizácii tejto Zmluvy môžu zmluvné strany komunikovať aj faxom alebo formou elektronickej pošty (e-mailom), avšak touto formou nemôžu meniť alebo rušiť Zmluvu, ak v Zmluve nie je uvedené inak. V prípade komunikácie podľa tohto bodu, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie doručenia preukaznou formou.

Kontaktné údaje: Prenajímateľ – Ing. Tatiana Kvočíková, tatiana.kvocikova@priedviza.sk, mob.: 0904 752 660,
Nájomca - Dagmar Bilačičová, bilacicova.dagmar@slsp.sk, tel.: 02/486 26507, 0910 684 119
(vo veciach nájomnej zmluvy)
- Peter Jambor, jambor.peter@slsp.sk, tel.: 032/7405230, 0910 880 651
(v technických veciach)

Zmenu kontaktných údajov uvedených v tomto bode môžu zmluvné strany uskutočniť aj bez dodatku k Zmluve na základe oznámenia doručeného druhej zmluvnej strane prostredníctvom e-mailu alebo poštou.

Článok IX. Trvanie Zmluvy

- 9.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nadobudnutia vlastníckych práv k Nehnuteľnosti Prenajímateľom (t.j. dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti v prospech Prenajímateľa na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi Prenajímateľom ako kupujúcim a Nájomcom ako predávajúcim) za predpokladu, že bude pred dohodnutým dňom účinnosti zverejnená v platnom znení a s jej prílohami a súčasťami na internetovom sídle Prenajímateľa alebo v Centrálnej registrácii zmlúv. V prípade, že Zmluva nebude Prenajímateľom zverejnená pred dohodnutým dňom účinnosti Zmluvy, ale neskôr, Zmluva nadobudne účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia Zmluvy v platnom znení a s jej prílohami a súčasťami na internetovom sídle Prenajímateľa alebo v Centrálnej registrácii zmlúv. Prenajímateľ je povinný Zmluvu zverejniť po uzatvorení kúpnej zmluvy na Nehnuteľnosť najneskôr v nasledujúci deň po zverejnení kúpnej zmluvy na Nehnuteľnosť.
- 9.2 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 7 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má po uplynutí doby nájmu uvedenej v tomto bode Zmluvy k Predmetu nájmu nájomné právo na dobu ďalších 5 rokov za tých istých zmluvných podmienok za predpokladu, že u Prenajímateľa toto právo písomne uplatní (oznámením / výzvou) najneskôr 6 mesiacov pred skončením dohodnutej doby nájmu uvedenej v bode 9.2 (ďalej len „právo opcie“). Prenajímateľ je povinný do 30 dní od doručenia oznámenia (výzvy) o uplatnení práva opcie podľa predchádzajúcej vety tohto bodu uzatvoriť s Nájomcom dodatok (zmluvu) o predĺžení doby nájmu za tých istých zmluvných podmienok, aké sú v čase uplatnenia práva opcie.
- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak Prenajímateľ je alebo bol zapísaný v zozname osôb zverejnenom podľa § 69 ods. 15 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty (ďalej na účely tohto bodu len „zoznam“). Pre uplatnenie práva Nájomcu podľa tohto bodu nie je rozhodujúce, kedy bol Prenajímateľ počas platnosti Zmluvy do zoznamu zapísaný. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastanú okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy Prenajímateľovi, ak v odstúpení od Zmluvy nie je určený neskorší dátum jeho účinnosti.

Článok X. Záverečné ustanovenia

- 10.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju podpisujú.
- 10.2 Práva a povinnosti výslovne neupravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 10.3 V prípade, že niektoré z ustanovení Zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
- 10.4 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny Zmluvy sa uskutočnia formou písomných dodatkov odsúhlasených oboma zmluvnými stranami, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
- 10.5 Uzatvorením tejto Zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce zmluvy a dojednania medzi zmluvnými stranami týkajúce sa Predmetu nájmu bez ohľadu na formu, v akej boli vykonané.
- 10.6 Zmluvné strany nie sú oprávnené previesť práva a/alebo povinnosti zo Zmluvy bez písomného predchádzajúceho súhlasu druhej zmluvnej strany.
- 10.7 Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, dva pre Prenajímateľa a dva pre Nájomcu.

910.8 Prílohy tvoria súčasť Zmluvy. Prílohami Zmluvy sú:

Príloha č.1a – Pôdorys Predmetu nájmu podľa bodu 1.2. písm. a) – suterén

Príloha č.1b – Pôdorys Predmetu nájmu podľa bodu 1.2. písm. b) a c) – prízemie

Príloha č. 2 – Pôdorys Predmetu nájmu podľa bodu 1.2. písm. d) – prístrešok pre osobné automobily

Príloha č. 3 - Interná Smernica č. 39 Pravidiel pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta
Prievidza

V Prievidzi dňa 6.12.2016

Prenajímateľ:
Mesto Prievidza

V Bratislave dňa 4.12.2016

Nájomca:
Slovenská sporiteľňa, a.s.

JUDr. Katarína Macháčková
primátorka mesta

Ing.arch. Ingeborg Vodrážková
riadiťka odboru Facility, životné prostredie a výstavba



Ing. Štefan Michálek
vedúci oddelenia Property

Slovenská sporiteľňa, a.s.
Tomášikova 48
832 37 Bratislava
50