

Zmluva o nájme

č. 2012/0119

nebytových priestorov, uzatvorená podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. v platnom znení a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Trenčiansky samosprávny kraj
Sídlo: K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
Zastúpený: **MUDr. Pavol Sedláček, MPH, predseda**
Bankové spojenie: xxxxxxxxxxxx
Číslo účtu: xxxxxxxxxxxx
IČO: 36 126 624
IČ DPH: nie je platiteľ DPH
(ďalej len „prenajíateľ“ alebo „TSK“)

a

Nájomca: Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s.
Právna forma: Akciová spoločnosť
Sídlo: Štefánikova 27, 814 99 Bratislava
Zastúpený: **Ing. Michal Krajčovič, CSc., predseda predstavenstva**
Ing. Ivan Murín, podpredseda predstavenstva
Bankové spojenie: xxxxxxxxxxxx
Číslo účtu: xxxxxxxxxxxx
IČO: 00 682 420
IČ DPH: SK2020804478
Registovaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vložka č. 3010/B
(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na adrese: K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, v kat. území Trenčín, zapísanej na LV č. 7098, stavby: administratívna budova súp. č. 7282 (ďalej aj ako „administratívna budova TSK“) a je oprávnený s nebytovým priestorom disponovať v súlade s touto zmluvou.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove podľa bodu 1 tohto článku, a to miestnosti č. 319, 320, 321, 322, 353 (kancelárie), 307, 308, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318 (sociálne zariadenia, kuchynka, chodba) (ďalej len „prenajaté priestory“ alebo „predmet nájmu“) a s tým prislúchajúce spoločne užívané priestory nachádzajúce sa na 3. NP. Situačný náčrt umiestnenia nebytového priestoru je uvedený v prílohe č. 1 k tejto zmluve.
3. Celková podlahová plocha prenajatých priestorov je 128, 10 m².
4. Prenajíateľ poskytne v technologickej miestnosti č. 327 na 3. NP priestor na pripojenie racku a sieťových zariadení. V tejto miestnosti bude umiestnený samostatne stojaci rack nájomcu, ku ktorému bude privedený silnoprúdový prívod 1x230V 16A z rozvodu

napájaného motorgenerátorom. Z racku prenajímateľa bude do racku nájomcu presunutý patch panel P6-3 so zásuvkami 3-064 – 3-072, pričom z neho bude vyňatý segment zásuviek s číslom menším ako 3-064. Nájomca bude využívať existujúce rozvody štruktúrovanej kabeláže.

5. Prenajímateľ umožní nájomcovi využívať metalický ethernetový prepoj medzi strechou budovy a miestnosťou č. 827 tak, aby mohol využívať elektronické komunikačné služby operátora SWAN, a.s., IČO: 35680202 (ďalej len ako „SWAN, a.s.“)

III. Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu využívať pre kancelárske účely a s tým súvisiace činnosti. Zároveň bude nájomca predmet nájmu využívať v súlade s vydaným výpisom z obchodného registra.
2. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a vyhlasuje, že ho v tomto stave preberá *bez výhrad*, tak ako leží a stojí ku dňu uzavretia tejto zmluvy a považuje ho spôsobilý na dohodnuté užívanie.

IV. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov odo dňa odovzdania a prevzatia priestorov v zmysle Protokolu o prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu.

V. Cena nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu takto :

1. Cena nájmu vrátane energií a všetkých služieb súvisiacich s nájmom (ďalej aj ako „nájomné“) je stanovená na *110,-Eur ročne za 1 m²* podlahovej plochy prenajatého priestoru, čo ročne predstavuje výšku *14 091,-Eur*.
2. Nájomné bude nájomca platiť vopred, štvrťročne, čo predstavuje výšku **3 522,75 Eur** na účet prenajímateľa v Československej obchodnej banke, a. s. na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
3. Faktúra za nájom musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky a musí byť doručená nájomcovi najneskôr do 5. pracovného dňa prvého kalendárneho mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa nájom platí.
4. Faktúra je splatná do 15 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
5. Dohodnutú výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený upraviť smerom dole/hore v súlade s mierou inflácie meranou indexom spotrebiteľských cien a potvrdenou Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najskôr však od 01.01.2013. Tieto úpravy môže prenajímateľ vykonať k 1. aprílu príslušného kalendárneho roka na základe predchádzajúceho jednostranného písomného úkonu, ktorý bude odôvodnený, prenajímateľom podpísaný a bude ku dňu zvýšenia výšky nájomného doručený do sídla nájomcu. Oznámenie o zvýšení nájmu bude tvoriť prílohu k tejto zmluve. Toto ustanovenie vstúpi do platnosti vždy v prípade, ak miera inflácie presiahne 3,00 %.
6. Ak deň splatnosti prípadne na deň pracovného pokoja alebo na sviatok je nájomca povinný vykonať úhradu pred stanoveným termínom. V prípade omeškania platby

prenajímateľ vyrubí nájomcovi úrok z omeškania za každý, čo i začatý deň omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy.

7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak je nájomca v omeškani s platením nájomného viac ako 90 dní.

VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v čl. II v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie najneskôr do 31.5.2012. Zmluvné strany spíšu o jeho odovzdaní protokol, ktorý bude prílohou č. 2 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom. S nájmom nebytového priestoru poskytne prenajímateľ nájomcovi dodávku energií a služieb súvisiacich s nájmom. Zmluvy s príslušnými dodávateľmi služieb a energií má uzatvorené prenajímateľ.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca v súlade so svojou podnikateľskou a súvisiacou činnosťou prijímal v prenajatých priestoroch klientov a hostí v súlade s podmienkami dojednanými v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých priestorov predmetu nájmu a spôsob využívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje na požiadanie prenajímateľa takúto kontrolu umožniť za prítomnosti zamestnanca nájomcu.
5. Prenajímateľ má nehnuteľnosť uvedenú v čl. II. poistenú a zaväzuje sa túto poistiť počas celej doby nájmu.
6. BOZP a ochranu pred požiarimi v spoločných priestoroch zabezpečuje prenajímateľ. Predpísanú dokumentáciu ochrany pred požiarimi a BOZP v priestoroch užívaných nájomcom vedie a udržiava prenajímateľ.
7. Organizáciu a zabezpečovanie ochrany pred požiarimi zabezpečuje prenajímateľ v zmysle zákona a platných právnych predpisov a noriem o ochrane pred požiarimi.
8. Prenajímateľ umožní nájomcom určeným osobám vstup do technických miestností č. 327, č. 827 a na strechu administratívnej budovy TSK za účelom údržby technológie nájomcu, a to výlučne v prítomnosti povereného pracovníka prenajímateľa. Zoznam určených osôb nájomcu a poverených pracovníkov prenajímateľa je uvedený v Prílohe č. 3 tejto zmluvy.
9. Prenajímateľ zabezpečí umiestnenie označenia prevádzky nájomcu pri vstupe do budovy.
10. Obchodná spoločnosť tnTEL, s.r.o., IČO 36 319 449 (ďalej len ako „tnTEL, s.r.o.“) zodpovedá za prevádzku a údržbu slaboprúdových a silnoprúdových technológií administratívnej budovy TSK na základe zmluvy č. 2005/0133 (SZ_020_2005_TU) uzavretej s prenajímateľom.
11. Prenajímateľ súhlasí, že umožní nájomcovi v prenajatých priestoroch č. 319 až 322, 308 a 353 nainštalovať pohybové hlásiče elektronickej zabezpečovacej signalizácie (EZS) a čítacie zariadenie dochádzkového systému. Zároveň prenajímateľ umožní vyviesť signál EZS na pult ochrany poskytovateľa. Nájomca môže tieto práce vykonať výlučne so súhlasom a za asistencie firmy tnTEL, s.r.o.
12. Prenajímateľ umožní pripojenie racku nájomcu v miestnosti č. 327 na istič zálohovaný motorgenerátorom. Nájomca môže toto pripojenie zrealizovať výlučne prostredníctvom obchodnej spoločnosti tnTEL, s.r.o.

13. Prenajímateľ umožní operátorovi SWAN, a.s. osadiť na streche budovy komunikačné zariadenie, napájané prostredníctvom ethernetu (technológiou PoE) z 8. NP tak, aby mohol nájomca využívať jeho služby. A to za podmienky, že SWAN, a.s. zrealizuje inštaláciu zariadení a vybudovanie metalickej komunikačnej trasy medzi strechou budovy a rackom nájomcu prostredníctvom firmy tnTEL, s.r.o.
14. Prenajímateľ privedie vonkajšiu telefónnu linku do racku nájomcu v miestnosti č. 327.
15. Prenajímateľ umožní nájomcovi v chodbe 308 umiestniť terminál dochádzkového systému nájomcu, ktorý bude vnútornou trasou rozvodov budovy prepojený s rackom nájomcu v miestnosti č. 327. Nájomca môže tieto práce vykonať výlučne prostredníctvom obchodnej spoločnosti tnTEL, s.r.o.

B./ Nájomca:

1. Nájomca je povinný predmet nájmu využívať na účel dohodnutý touto zmluvou, pre svoje potreby a dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení a touto zmluvou.
2. Nájomca má právo na riadne a nerušené užívanie nebytového priestoru a na riadne a včasné poskytovanie energií a služieb ktoré súvisia s nájmom.
3. Nájomca v prenajatých priestoroch zodpovedá v zmysle Zákonníka práce, Zákona o BOZP a platných právnych predpisov a ustanovení o BOZP za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, bezpečnosti a hygieny práce a v zmysle zákona o ochrane pred požiarimi a platných právnych predpisov zodpovedá za dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarimi.
4. Školenia BOZP a ochrany pred požiarimi pre svojich zamestnancov si nájomca zabezpečuje samostatne. Vykonávanie kontrol, odborných prehliadok a revízií vlastných zariadení a elektrických spotrebičov v priestoroch tvoriacich predmet nájmu si zabezpečuje nájomca.
5. Zmluvné strany si poskytujú vzájomne metodickú pomoc a to vzhľadom na charakter spoločne užívaného objektu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude používať spoločnú „ohlasovňu požiarov“ prenajímateľa, umiestnenú pri vstupe do objektu informátora.
7. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné vnútorné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade povolených stavebných úprav tieto vykoná na vlastné náklady. Stavebné úpravy a zmeny predmetu nájmu realizované bez súhlasu prenajímateľa sú dôvodom na odstúpenie prenajímateľa od tejto zmluvy a nájomca je povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady.
9. Nájomca nesmie akýmkoľvek spôsobom zasahovať do architektúry, slaboprúdových a silnoprúdových rozvodov a iných technológií administratívnej budovy TSK.
10. Nájomca je povinný práce súvisiace s prípravou štruktúrovanej kabeľáže na 3. NP, pripojením racku na istič z motorgenerátora, osadením a zapojením komunikačného zariadenia na streche budovy, osadením a pripojením terminálu dochádzkového systému a iné práce súvisiace so slaboprúdovými a silnoprúdovými rozvodmi a inými technológiami administratívnej budovy TSK realizovať výlučne prostredníctvom spoločnosti tnTEL, s.r.o.
11. Nájomca nesmie do červene označených silnoprúdových zásuviek zapájať iné elektrické zariadenia ako sú osobné počítače a notebooky.

12. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.
13. Nájomca je povinný v prípade vzniku poistnej udalosti (napr. požiar, živelná a iná udalosť) bezodkladne písomne nahlásiť prenajímateľovi všetky vzniknuté škody na predmete nájmu.
14. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu predmetu nájmu. Ak vznikne škoda na predmete nájmu a bude preukázané zavinenie nájomcu na vzniknutej škode, tento je povinný poškodený priestor na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť škodu. Okrem toho je povinný udržiavať čistotu a poriadok aj v spoločných priestoroch prislúchajúcich k predmetu nájmu.
15. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave a niest' náklady spojené s bežnou údržbou, t.j. drobné opravy a úpravy do výšky 166,- Eur. Bežnou údržbou a drobnou opravou sa pre účely tejto zmluvy rozumie údržba a oprava nenáročného charakteru, obvyklé údržbárske práce (nefunkčné žiarivky a žiarovky, kvapkajúce vodovodné armatúry, nefunkčný vypínač, nefunkčná elektrická zásuvka a pod.).
16. Nájomca je povinný umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup na predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
17. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je nájomca v lehote určenej prenajímateľom, povinný predmet nájmu vypratať a uviesť ho do stavu, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané povolené stavebné úpravy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade omeškania sa nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 50 Eur za každý deň omeškania, ktorú je nájomca povinný zaplatiť na základe doručenej výzvy.

VII. Skončenie nájmu

1. Uplynutím doby nájmu.
2. Písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Zmluvu môžu vypovedať obe zmluvné strany z dôvodov vymedzených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájom sa skončí aj v prípade, že nájomca začne užívať čo i len časť predmetu nájmu v rozpore s článkom III. tejto zmluvy a súčasným odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodov ustanovených v tejto zmluve.
5. Okrem toho nájom zaniká:
 - zánikom niektorej zo zmluvných strán bez právneho nástupcu,
 - zrušením regionálneho zastúpenia nájomcu v Trenčíne, a to do 30 dní odo dňa písomného oznámenia prenajímateľovi alebo v inej lehote, na ktorej sa zmluvné strany dohodnú.

VIII. Kľúčový režim

1. Nájomca odovzdá prenajímateľovi jeden kľúč od prenajatých priestorov v zalepenej a nájomcom podpísanej obálke, ktorý bude uložený u strážnej služby. Tento smie prenajímateľ použiť a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len

- v prípade bezprostredného vzniku alebo hrozby vzniku škody v prenajatých priestoroch. Použitie náhradného kľúča oznámi prenajímateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu písomne.
2. Výmenu zámku je nájomca povinný písomne oznámiť bez zbytočného odkladu a zároveň poskytnúť prenajímateľovi rezervný kľúč na účely uvedené v bode 1 tohto článku.
 3. Prenajímateľ zabezpečí na dverách zasadačky (miestnosť č. 323) výmenu kľúčiek za guľa–guľa a nájomca si zabezpečí výmenu zámku s tým, že 1 ks kľúča odovzdá v zalepenej nájomcom podpísanej obálke na stanovište strážnej služby.
 4. V prístupovom systéme TSK budú na dverách vedúcich do chodby 308 povolené výlučne prístupové karty nájomcu.
 5. Prenajímateľ:
 - a) potvrdzuje, že bol poučený Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou, a.s. (ďalej aj „banka“)
 - o ochrane údajov charakteru bankového tajomstva v zmysle zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a
 - ako prevádzkovateľ informačných systémov o ochrane osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a
 - ako aj o právach a povinnostiach ustanovených uvedenými zákonmi.
 - b) zaväzuje sa, že údaje charakteru bankového tajomstva a osobné údaje, ku ktorým majú, resp. by mohli mať prístup v rámci plnenia predmetu tejto zmluvy zamestnanci, či zástupcovia prenajímateľa nezneužije pre svoje potreby a bez súhlasu banky ich nezverejní a nikomu neposkytne, ani nesprístupní, bude ich chrániť pred odcudzením, stratou, poškodením, neoprávneným prístupom a zmenou,
 - c) je si vedomý, že povinnosť mlčanlivosti fyzických osôb – zamestnancov prenajímateľa o bankovom tajomstve a o osobných údajoch, ku ktorým majú, resp. by mohli mať prístup v rámci plnenia predmetu tejto zmluvy trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu,
 - d) je povinný poučiť o povinnostiach, s ktorými bol oboznámený, najmä však o povinnostiach mlčanlivosti všetkých zamestnancov prenajímateľa, prípadne aj ďalšie osoby, ktoré sa podieľajú na realizácii činností v zmysle tejto zmluvy,
 - e) berie na vedomie, že za porušenie povinnosti mlčanlivosti fyzických osôb si môže banka nárokovať úhradu vzniknutej škody a v prípade osobných údajov môže Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky danej osobe uložiť pokutu do výšky stanovenej zákonom č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov (§ 49 ods. 5 písm. c). Týmto nie je vylúčená prípadná trestnoprávna zodpovednosť, ak konanie bude napĺňať skutkovú podstatu trestného činu podľa ustanovení Trestného zákona.

IX. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa platnej právnej úpravy. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bezodkladne po podpise tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, najneskôr však do 5 pracovných dní, zašle túto zmluvu na zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (ďalej aj ako „CRZ“). Prenajímateľ súhlasí so zverejnením zmluvy v CRZ v jej úplnom znení v súlade s nariadením vlády SR č. 498/2011 Z. z. pričom vyhlasuje, že nezverejní resp. nesprístupní informácie tvoriace

utajovanú skutočnosť podľa osobitného zákona alebo tie, ktoré sú predmetom bankového tajomstva alebo daňového tajomstva podľa osobitného zákona alebo ktoré sa podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov nezverejňujú resp. nesprístupňujú. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že ako povinná osoba v súlade so Zákonom o slobodnom prístupe k informáciám po zverejnení tejto zmluvy v CRZ, zverejní zmluvu na svojom webovom sídle.

2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou po dohode zmluvných strán. Právne úkony týkajúce sa zmeny tejto zmluvy (návrhu na zmenu tejto zmluvy) a zrušenia tejto zmluvy adresované druhej zmluvnej strane musia byť vyhotovené v listinnej podobe, podpísané osobou oprávnenou konať v mene príslušnej zmluvnej strany a doručené adresátovi doporučenou listovou zásielkou alebo osobne.
3. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch rovnopisoch a každá zo zmluvných strán obdrží dva rovnopisy tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany podpísom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred jej podpísom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

Príloha č. 1: Situačný náčrt umiestnenia nebytového priestoru

Príloha č. 2: Protokol o prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu

Príloha č. 3: Zoznam určených osôb nájomcu a poverených pracovníkov prenajímateľa, ktorí majú povolenie vstupovať do technických miestností č. 327, č. 827 a na strechu administratívnej budovy TSK za účelom údržby technológie nájomcu

V Trenčíne, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:
Trenčiansky samosprávny kraj

Nájomca:
Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.

.....
MUDr. Pavol Sedláček, MPH
predseda TSK

.....
Ing. Michal Krajčovič, CSc.
predseda predstavenstva

.....
Ing. Ivan Murín
podpredseda predstavenstva