

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

### ZMLUVNÉ STRANY

#### Mesto Trnava

Sídlo: Hlavná 1, 917 71 Trnava  
Štatutárny orgán: JUDr. Peter Bročka, LL. M., primátor mesta  
IČO: 00 313 114  
DIČ: 2021175728  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.  
IBAN: SK 70 5600 0000 0010 0248 4031  
SWIFT/BIC: KOMASK2X

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

**a**

#### Qintec a. s.

Sídlo: Priemyselná 5/C, 917 01 Trnava  
Štatutárny orgán: Rastislav Barčák, predseda predstavenstva  
Zápis: v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel Sa, vložka 10643/T  
IČO: 36 738 964  
DIČ: 2022324887  
Bankové spojenie:  
IBAN:  
SWIFT/BIC:

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o nájme**“), § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trnava a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol mestu Trnava zverený v účinnom znení (ďalej len „**Zásady**“) a uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 249/2019 zo dňa 22.10.2019 túto

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

## **Článok I. Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky a právnickou osobou, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v TTIP – Trnava Industrial Park na Priemyselnej ulici v Trnave, na pozemku parcely registra „C“ č. 6511/96 – zastavané plochy a nádvorie s výmerou 705 m<sup>2</sup>, na pozemku parcely registra „C“ č. 6511/44 - zastavané plochy a nádvorie s výmerou 68 m<sup>2</sup>, na pozemku parcely registra „C“ č. 6511/246 - zastavané plochy a nádvorie s výmerou 776 m<sup>2</sup> a na pozemku parcely registra „C“ č. 6511/251 – zastavané plochy a nádvorie s výmerou 6 403 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava, zapísaných na liste vlastníctva č. 5000, označených ako:
  - a) stavba so súpisným číslom 8411 – Pavilón sofistikovanej výroby,
  - b) stavba so súpisným číslom 8411 – Skladovo-logistický pavilón,
  - c) stavba so súpisným číslom 8411 – Skladovo-logistický pavilón,
  - d) stavba bez súpisného čísla – zastavaná plocha a nádvorie na ktorom sú umiestnené parkovacie státa.
3. Nájomca je slovenská právnická osoba – akciová spoločnosť založená podľa právneho predpisu Slovenskej republiky, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.

## **Článok II. Predmet zmluvy**

Predmetom zmluvy je prenájom časti nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa, nachádzajúcich sa v nebytových objektoch označených v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy a bližšie špecifikovaných v Prílohe č. 1 k tejto zmluve. Predmetom zmluvy je aj záväzok prenajímateľa zabezpečiť nájomcovi poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, špecifikované v Prílohe č. 3 k tejto zmluve.

## **Článok III. Predmet nájmu**

Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a podmienok stanovených v tejto zmluve časť nebytových priestorov uvedených v čl. II. tejto zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu**“) a nájomca predmet nájmu do dočasného užívania preberá a zaväzuje sa užívať predmet nájmu na účel podľa čl. IV. tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom podľa čl. VI. tejto zmluvy. Predmet nájmu je vybavený prívodmi elektriny, vody, kúrením, internetovým pripojením a službami špecifikovanými v Prílohe č. 3.

#### Článok IV. Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom vykonávania činností, ktoré má nájomca zapísané v príslušnom obchodnom registri ako svoj predmet podnikania, podľa a v súlade s právnymi predpismi upravujúcimi uvedenú činnosť a parkovania osobných motorových vozidiel.
2. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činnosti, na ktoré si predmet nájmu prenajal.
3. Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. V prípade, ak nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je prenajíateľ oprávnený od tejto zmluvy podľa čl. XI. ods. 7 tejto zmluvy odstúpiť.

#### Článok V. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, **od 1.11.2019**

#### Článok VI. Nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa v súlade s § 3 ods. 1 a nasl. zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, čl. 9 ods. 2 VZN č. 514 o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava (ďalej len „**VZN č. 514**“) a podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 249/2019 zo dňa 22.10.2019 dohodli na ročnom nájomnom vo výške
  - a) 60,00 eur/m<sup>2</sup> za užívanie priestorov na administratívne účely,
  - b) 20,00 eur/m<sup>2</sup> za užívanie spoločných priestorov,
  - c) 50,00 eur/m<sup>2</sup> za užívanie priestorov na skladovo-logistické účely,
  - d) 3,00 eur/m<sup>2</sup> za terasu
  - e) 18,00 eur/m<sup>2</sup> za vonkajšie priestory.

Celková výška nájomného za rok nájmu je **17 157,00 eura** (slovom sedemnásttisícstopäťdesiatšesťdesiatšesťdesiat eur). Výpočet nájomného tvorí Prílohu č. 2 k tejto zmluve.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť **nájomné mesačne**, a to vo výške 1 429,75 eura. Nájomca zaplatí nájomne vždy do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajíateľ'a uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené v lehote splatnosti, ak je v celom rozsahu pripísané na účet prenajíateľ'a v lehote splatnosti.
3. Prenajíateľ v zmysle čl. 10 ods. 1 písm. c) VZN č. 514 každoročne upraví výšku nájomného o percento oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok s účinnosťou od 1. júla kalendárneho roka. Výška nájomného podľa prvej vety sa neupraví v prípade deflácie alebo nulovej hodnoty inflácie. Novú výšku nájomného oznámi prenajíateľ nájomcovi písomne.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ má právo jednostranne upraviť nájomné aj v prípade, ak Mesto Trnava schváli v rámci svojich originálnych kompetencií nové sadzby nájomného. Novú výšku nájomného oznámi prenajíateľ nájomcovi písomne.
5. Ak dôjde k zvýšeniu výšky nájomného podľa ods. 3 a 4 tohto článku, nájomca je povinný vyrovnáť rozdiel medzi prípadným zvýšeným nájomným a realizovanou platbou nájomného v najbližšej nasledujúcej platbe nájomného. Ak dôjde k zníženiu výšky nájomného podľa ods. 3 a 4 tohto článku, nájomca uhradí najbližšiu nasledujúcu platbu nájomného zníženú o sumu, o ktorú uhradil na nájomnom viac v porovnaní s novou výškou nájomného.
6. Zmluvné strany sa ďalej v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na cene služieb spojených s nájomom a spôsobe ich platenia a splatnosti. Cena služieb spojených s nájomom je špecifikovaná v Prílohe č. 3. **Služby spojené s nájomom** je nájomca povinný uhrádzať **zálohovo mesačne** vždy do 8. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prevodom na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
7. Prenajíateľ je oprávnený meniť výšku preddavkov za služby spojené s nájomom v prípade zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
8. Prenajíateľ je povinný vyúčtovať preddavky za služby spojené s nájomom podľa skutočnej spotreby nájomcom do 30 dní od doručenia zúčtovacej faktúry od dodávateľa služieb, najneskôr do 30. júna kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý spotreba vznikla. Prípadný nedoplatok za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Prípadný preplatok za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je prenajíateľ povinný vrátiť nájomcovi bezodkladne, najneskôr do 31. júla kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý preplatok vznikol.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania platby nájomného alebo zálohy za služby spojené s nájomom môže prenajíateľ požadovať za každý deň omeškania aj úrok z omeškania z dlžnej sumy nájomného alebo dlžnej sumy preddavkov za služby spojené s nájomom vo výške stanovenej podľa osobitných právnych predpisov platnými k prvému dňu omeškania.

## Práva a povinnosti zmluvných strán

### Článok VII.

#### Práva a povinnosti prenajíateľa

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie za úhradu podľa tejto zmluvy a zaväzuje sa predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť pravidelnú dodávku elektrickej energie a vody.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje umožniť vstup do predmetu nájmu osobám povereným nájomcom a tam, kde je potrebné osobitné povolenie k vstupu, vjazdu, či parkovaniu, toto povolenie zabezpečiť.
3. Prenajíateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajíateľ je oprávnený v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Prenajíateľ bude o takomto vstupe nájomcu bezodkladne informovať.

5. Prenajímateľ bude v súvislosti s poskytnutým nájomom uvedeným v tejto zmluve zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, resp. iných špecializovaných oblastí.
6. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu s výnimkou ods. 4 tohto článku.
7. Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo záloh za služby spojené s nájomom uplatní úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
8. Prenajímateľ je oprávnený mať náhradné kľúče od prenajatých priestorov k dispozícii počas celej doby trvania nájmu v počte 3 kusy. Prenajímateľ je povinný chrániť náhradné kľúče pred ich krádežou alebo stratou, pričom v prípade takejto skutočnosti je povinný o nej bez zbytočného odkladu informovať nájomcu a na vlastné náklady zabezpečiť výmenu zámku k predmetu nájmu a odovzdanie potrebného počtu vyhotovení nových kľúčov nájomcovi. Náhradné kľúče budú uložené v zapečatenej obálke uloženej v priestore s kontrolným vstupom.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo:
  - a) zmeniť výšku nájomného a cenu služieb spojených s nájomom v súvislosti so zmenou právnych predpisov, na základe ktorých sa určuje,
  - b) každý rok upraviť výšku nájmu podľa inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom SR.
10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odmietnuť vykonanie bežných údržbárskych prác v predmete nájmu, ak má nájomca nedoplatok na nájomnom alebo na zálohových platiach za služby spojené s nájomom až do doby ich vyrovnania.
11. Prenajímateľ prehlasuje, že si je vedomý toho, že všetky práva a povinnosti v súvislosti s vykonávaním činnosti uvedenej v čl. IV. tejto zmluvy, plní nájomca a v právnych vzťahoch s tretími osobami vystupuje samostatne.

### **Článok VIII. Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje
  - a) protokolárne prevziať predmet nájmu a užívať ho výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a starať sa o tento tak, aby na ňom nevznikla škoda, v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá porušením tejto povinnosti vznikne,
  - b) platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s nájomom v dohodnutých termínoch splatnosti,
  - c) chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu,
  - d) nahradiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá prenajímateľovi vznikne na predmete nájmu zanedbaním povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj za škodu na predmete nájmu spôsobenú z nedbanlivosti alebo z porušenia platných právnych predpisov,
  - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto, ako aj ohlasovacej povinnosti vznikla,
  - f) po skončení doby nájmu vrátiť protokolárnym odovzdaním predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,

- g) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly,
  - h) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu ochranu pred požiarmi tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov sám na vlastné náklady, ako aj vykonávanie pravidelných kontrol elektrických zariadení v predmete nájmu okrem vykonávania pravidelných kontrol:
    - požiarno-technických zariadení (PHP, EPS, požiarne uzávery: klapky a dvere) a kontroly požiarneho vodovodu,
    - komínov,
    - bleskozvodov,
    - elektroinštalácií,ktoré zabezpečuje v plnom rozsahu prenajímateľ;
  - i) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu bezpečnosť práce tak, ako to vyplýva zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov,
  - j) dodržiavať všetky platné právne predpisy, ktoré sa vzťahujú na činnosť vykonávanú v predmete nájmu,
  - k) prevádzkovať predmet nájmu tak, aby prevádzkovaná činnosť nenarušovala činnosť a chod prenajímateľa alebo iných nájomcov v objekte.
2. Nájomca je povinný rešpektovať právo prenajímateľa podľa čl. VII. ods. 6 a 8 tejto zmluvy a poskytnúť prenajímateľovi za týmto účelom primeranú súčinnosť. V prípade potreby výmeny zámku od predmetu nájmu je oprávnený ju vykonať len prenajímateľ.
  3. Nájomca je povinný zabezpečiť bežnú údržbu predmetu nájmu a zároveň vykonať bez zbytočného odkladu drobné opravy predmetu nájmu (napríklad oprava vodovodných batérií, výmena svetelných zdrojov, výmena elektrických vypínačov, oprava nábytku – kuchynskej linky, maľovanie prevádzkových priestorov a i.) tak, aby bol v dobrom a prevádzkovateľnom stave. Nájomca je povinný v súlade s § 5 ods. 3 zákona o nájme uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním, a to maximálne do výšky 260 eur na jednotlivú opravu. Ostatné opravy, údržbu a technický servis presahujúce sumu 260 eur na jednotlivú opravu ako aj opravy zabudovaných vecí (elektrické osvetlenie, klimatizácia, kúrenie, voda a pod.) vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady.
  4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné a technické úpravy, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
  5. Stavebné úpravy alebo akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Prípadné stavebné úpravy alebo akékoľvek iné zmeny nebytových priestorov, ktoré vykoná nájomca, nemedia vlastnícke právo predmetu nájmu.
  6. Pri stavebných úpravách spojených so zmenou projektu skutočného vyhotovenia stavby je nájomca povinný dodať novú projektovú dokumentáciu v elektronickej verzii zachytávajúcu túto zmenu aj za jednotlivé profesie dotknuté zmenou a to na vlastné náklady do 30 dní od ukončenia rekonštrukcie.
  7. Nájomca si môže na vlastné náklady predmet nájmu a zariadenie sa v ňom nachádzajúce poistiť.
  8. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky len so súhlasom prenajímateľa.
  9. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
  10. Nájomca je povinný prenajímateľa bezodkladne informovať o akomkoľvek pracovnom úraze alebo úraze, ku ktorému došlo v priestoroch predmetu nájmu.

11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú škodu spôsobenú na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili, resp. by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu.
12. Nájomca sa zaväzuje v prípade porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 eur za každé porušenie zmluvnej povinnosti samostatne. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný uhradiť v lehote stanovenej v písomnej výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty.
13. Nájomca je oprávnený chrániť prenajímaný priestor vlastným kamerovým systémom. Pri jeho montáži nesmie prísť k poškodeniu majetku prenajímateľa.

### **Článok IX.**

#### **Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu. Predmetom protokolu a odovzdania a prevzatí predmetu nájmu je aj vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca je povinný k dátumu ukončenia nájomného vzťahu predmet nájmu uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi.

### **Článok X.**

#### **Notárska zápisnica**

1. Nájomca sa v súlade s čl. 10 ods. 1 písm. d) VZN č. 514 zaväzuje, že v prípade neuhradenia dlžnej čiastky na nájomnom súhlasí s vykonaním exekúcie vypratáním z nebytových priestorov na jeho náklady. Vykonateľným titulom pre vykonanie exekúcie vypratáním je notárska zápisnica.
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a do 14 dní od podpísania tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi notársku zápisnicu podľa § 45 ods. 2 písm. c) v spojení s § 181 a nasl. zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, ktorej neoddeliteľnou súčasťou bude táto zmluva. Notárska zápisnica bude obsahovať:
  - a) vyhlásenie o súhlase nájomcu s výkonom exekúcie na celý jeho majetok pre prípad neplnenia záväzkov vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, týkajúcich sa úhrady nájomného a služieb, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu;
  - b) vyhlásenie o súhlase nájomcu s vykonaním exekúcie vypratáním prenajatého nebytového priestoru na jeho náklady pre prípad, že nájomca prenajímateľovi neodovzdá predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu;
  - c) vyhlásenie o súhlase nájomcu s jej vykonateľnosťou.

### **Článok XI.**

#### **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
  - a) dohodou,
  - b) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán,
  - c) odstúpením od tejto zmluvy,
  - d) spôsobom uvedenom v § 14 zákona o nájme.
2. Účinnosť tejto zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa ukončí dňom uvedeným v tejto dohode. Pokiaľ bude účinnosť tejto zmluvy ukončená dohodou,

- stanovenie spôsobu vysporiadania vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy tvorí podstatnú náležitosť dohody o ukončení účinnosti tejto zmluvy.
3. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu podľa ods. 4 tohto článku a nájomca podľa ods. 5 tohto článku.
  4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu ak nájomca:
    - a) užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
    - b) vykoná stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa,
    - c) o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
    - d) prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
    - e) napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
    - f) bez udania dôvodu.
  5. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu ak
    - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
    - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
    - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona o nájme,
    - d) bez udania dôvodu.
  6. Výpovedná lehota pri výpovedi podľa ods. 4 a 5 tohto článku je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
  7. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak nájomca
    - a) nepredloží notársku zápisnicu v lehote uvedenej v čl. X. ods. 2 tejto zmluvy,
    - b) užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel,
    - c) opakovane porušil svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve, inú než je uvedené v ods. 4 tohto článku,
    - d) napriek výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
  8. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
  9. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto zmluvy vznikli.

## **Článok XII. Ďalšie dojednania**

1. Nájomca prehlasuje, že v rozsahu vzťahujúcom sa na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bol prenajímateľom oboznámený s vnútroorganizačnými normami na úseku ochrany majetku a ochrany pred požiarimi a s povinnosťami nájomcov z nich vyplývajúcich.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných alebo daňových údajov najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.



### **Článok XIII. Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona o nájme, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme očíslovaného dodatku.
3. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto zmluve nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným alebo účinným znením, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
4. Prenajímateľ je povinnou osobou podľa § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon č. 211/2000 Z. z.**“) a táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa zákona č. 211/2000 Z. z.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Trnava, ktorým je internetová stránka Mesta Trnava v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpisujú.
8. Táto zmluva bola zverejnená dňa 8.11.2019

Trnava, dňa 31.10.2019

Trnava, dňa 30.10.2019

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
**Mesto Trnava**  
**JUDr. Peter Bročka, LL.M. v. r.**  
**primátor mesta**

.....  
**Qintec, a. s.**  
**Rastislav Barčák v. r.**  
**predseda predstavenstva**

**Príloha č. 1**  
**k zmluve o nájme nebytových priestorov**  
**Špecifikácia predmetu nájmu**

a) **Názov objektu: SO 01A (Pavilón sofistikovanej výroby), Priemyselná ulica 5/C, Trnava**

Súpisné číslo stavby	Druh stavby	Označenie nebytového priestoru č.	Podlažie	Funkcia nebytového priestoru	Výmera prenajatých nebytových priestorov v m <sup>2</sup>
8411	Priemyselná budova	4.10	4.	kancelária	23,2
8411	Priemyselná budova	4.18	4.	kancelária	148,5
8411	Priemyselná budova	4.19	4.	terasa	113
8411	Priemyselná budova	4.01 4.02 4.08 4.11 4.12 4.13 4.14 4.15 4.16	4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4.	schodište chodba výťah predsieň WC muži WC muži predsieň WC ženy WC ženy upratovačka WC imobilný	*50,11
8411	Priemyselná budova	1.01 1.06 1.07 1.08 1.13 1.20 4.07	1. 1. 1. 1. 1. 1. 4.	vstupná hala zádverie repcia vstup do výrob. haly server WC imobilný technická miestnosť	**18,79
8411	Priemyselná budova	4.09	4.	kuchynka	***11,25

\* Koeficient: 0,176 m<sup>2</sup> na m<sup>2</sup> prenajatých priestorov predstavuje podiel všetkých **spoločných priestorov** na danom podlaží ku všetkým nebytovým priestorom na danom podlaží.

\*\* Koeficient: 0,066 m<sup>2</sup> na m<sup>2</sup> prenajatých priestorov predstavuje podiel celkových **spoločných priestorov** v rámci celého objektu k prenajatým nebytovým priestorom.

\*\*\* Koeficient: 0,0395 m<sup>2</sup> na m<sup>2</sup> prenajatých priestorov predstavuje podiel všetkých **skladovo-logistických priestorov** k prenajatým nebytovým priestorom v rámci daného podlažia.

b) **Názov objektu: SO 0C (Skladovo-logistický pavilón), Priemyselná ulica 5/C, Trnava**

Súpisné číslo stavby	Druh stavby	Označenie nebytového priestoru č.	Podlažie	Funkcia nebytového priestoru	Výmera prenajatých nebytových priestorov v m <sup>2</sup>
8411	Iná budova	6	1.	sklad	73,51

c) Vonkajšie priestory – parkovacie miesta:

Parcelné číslo	Register KN	LV č.	Celková výmera nehnuteľnosti v m <sup>2</sup>	Výmera prenajatého nebytového priestoru v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Katastrálne územie	Obec	Okres
6511/251	„C“	5000	6 403	50,00	zastavané plochy a nádvorja	Trnava	Trnava	Trnava

Výmera prenajatých nebytových priestorov celkom **438,36 m<sup>2</sup>** a **50 m<sup>2</sup>** parkovacích miest.

**Príloha č. 2**  
**k zmluve o nájme nebytových priestorov**  
**Špecifikácia výšky nájomného**

Druh nebytového priestoru	Prenajatá plocha v m <sup>2</sup>	Výška nájomného za 1 m <sup>2</sup> /rok podľa čl. 9 ods. 2 VZN Mesta Trnava č. 514 v eurách	Celkové nájomné za rok v eurách	Výška mesačnej splátky nájomného v eurách
Priestory na administratívne účely	171,70	60,00	10 302,00	
Spoločné priestory	68,90	20,00	1 378,00	
Priestory na skladovo-logistické účely	84,76	50,00	4 238,00	
Terasa	113,00	3,00	339,00	
Vonkajšie priestory (parkovacie miesta)	50,00	18,00	900,00	
<b>Spolu</b>	<b>488,36</b>		<b>17 157,00</b>	<b>1 429,75</b>

**a) úhradu preddavkov za spotreby energií a služieb** súvisiacich s užívaním nebytových priestorov uhrádza nájomca mesačne podľa platnej nájomnej zmluvy na základe splátkového kalendára prevodom na účet 1002484031/5600, Prima banka Slovensko, a .s., IBAN SK70 5600 0000 0010 0248 4031, variabilný symbol uvádza nájomca IČO spoločnosti

**b) úhradu nájomného** za nebytové priestory nájomca uhrádza podľa platnej nájomnej zmluvy na základe splátkového kalendára prevodom na účet 1002484031/5600, Prima banka Slovensko, a .s., IBAN SK70 5600 0000 0010 0248 4031, variabilný symbol uvádza nájomca IČO spoločnosti

c) pri špecifikácii oboch typov úhrad uveďte v časti „ďalšie informácie“: **účel, mesiac a rok platby** (napr. nájom 11/2019, služby 11/2019)

**Príloha č. 3**  
**k zmluve o nájme nebytových priestorov**  
**Špecifikácia výšky zálohových platieb (preddavkov) za spotrebu energií a za služby**  
**spojené s nájmom**  
**Zálohové platby na základe koeficientov platných od 1.7.2019**

**Špecifikácia predmetu nájmu:**

Nájomca	Qintec a. s.
Dátum vzniku nájmu	1.11.2019
prenajatá plocha v SO 01A v m <sup>2</sup>	364,85
prenajatá plocha v SO 01C v m <sup>2</sup>	73,51
z toho výrobné priestory a skladové priestory	73,51
parkovacie miesta v m <sup>2</sup>	50,00
prenajatá plocha (NP + parkovacie miesta) spolu v m <sup>2</sup>	488,36
počet zamestnancov	6
denne upratovaná plocha v m <sup>2</sup>	114,49

**Špecifikácia poskytovaných služieb:**

Položka	Jednotkový náklad na m <sup>2</sup> , resp. zamestnanca	Merná jednotka	Výmery v m <sup>2</sup> , resp. počet zamestnancov	Mesačná platba v €
upratovacie služby + chémia	1,377	m <sup>2</sup> denne upratovanej plochy	114,49	157,65
hygienické potreby	1,335	zamestnanec	6	8,01
recepčia	0,344	m <sup>2</sup> prenajatej plochy NP	364,85	125,51
strážna služba	0,396	m <sup>2</sup> prenajatej plochy spolu	488,36	193,39
verejné osvetlenie	0,015	m <sup>2</sup> prenajatej plochy spolu	488,36	7,33
likvidácia a odvoz komunálneho odpadu	2,145	zamestnanec	6	12,87
servis výtáhov	0,049	m <sup>2</sup> prenajatej plochy NP	364,85	17,88
vodné, stočné	1,615	zamestnanec	6	9,69
zrážková voda	0,051	m <sup>2</sup> prenajatej plochy spolu	488,36	24,91
ohrev úžitkovej vody	0,927	zamestnanec	6	5,56
elektrická energia spoločných priestorov	2,453	m <sup>2</sup> prenajatej plochy NP	68,90	169,01
spotreba elektr. energie v NP SO 01A	predb. záloha	podľa nameraného stavu	364,85	50,00
spotreba elektr. energie v NP SO 01C	predb. záloha	podľa nameraného stavu	73,51	20,00
poplatok za istič v SO 01A	0,082	m <sup>2</sup> prenajatej plochy NP	364,85	29,92
poplatok za istič v SO 01C	0,043	m <sup>2</sup> prenajatej plochy NP	73,51	3,16
ostatné servisné služby a údržba (SO01A, SO 01C)	0,344	m <sup>2</sup> prenajatej plochy NP	438,36	150,80
servis slaboprúdových technológií a klimatizácií	0,302	m <sup>2</sup> prenajatej plochy NP	364,85	110,18
správa TTIP	0,200	m <sup>2</sup> prenajatej plochy spolu	488,36	97,67
<b>Spolu</b>				<b>1 193,54</b>