



**Cerbux
INVEST sa**

Zmluva o nájme kancelárskych priestorov

MEDZI

akciovou spoločnosťou Cerbux Invest SA, so sídlom: Avenue de la Chênaie 175 à 1180 BRUXELLES (BRUSEL), zapísanou v Obchodnom registri pod číslom BCE 0436.905.717, bankové spojenie: BE75 7320 5091 5351 BIC CREG BE BB

riadne zastúpenou na účely uzavretia tejto zmluvy jej poverenou zástupkyňou Myriam SOLBREUX,

ďalej len „prenajímateľ“

A

Trnavský samosprávny kraj

Starohájska 10

917 01 Trnava, Slovenská republika

Zastúpený: Mgr. Jozef Viskupič, predseda Trnavského samosprávneho kraja

predseda@trnava-vuc.sk

IČO 37836901, Bankové spojenie: Štátna pokladnica, IBAN: SK18 8180 0000 0070 0050 1106.

Kontaktná osoba: pani **Petronela DUREKOVA**

Vedúca oddelenia zahraničných vzťahov

+421 33 5559 151 | 421 911 165 566

petronela.durekova@trnava-vuc.sk

ďalej len „nájomca“.



Cerbux INVEST sa

SA DOHODLO NASLEDOVNÉ:

Článok 1 – PREDMET NÁJMU

Prenajímateľ dáva do prenájmu nájomcovi, ktorý s tým súhlasí, časť nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza na adrese 1040 Bruxelles, rue d'Arlon 63-67, konkrétne priestory situované na 3. poschodí danej nehnuteľnosti – kanceláriu číslo 309.

Článok 2 – ÚČEL NÁJMU

Priestory sa dávajú do prenájmu výhradne na kancelárske účely.

Účel nájmu nemožno zmeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ktorý má právo tento súhlas neposkytnúť, a to bez uvedenia dôvodu.

Nájomca predovšetkým nesmie vykonávať žiadnu činnosť, na základe ktorej by táto nájomná zmluva podliehala zákonom o nájme obchodných priestorov, o nájme poľnohospodárskej pôdy alebo o nájme bytových priestorov na účely zriadenia hlavného bydliska, ako aj regionálnym vyhláškam o nájomných zmluvách tohto druhu.

Článok 3 – DOBA TRVANIA NÁJMU

Táto nájomná zmluva sa uzatvára na neurčitý čas od 1. januára 2020. Nájomca aj prenajímateľ majú právo vypovedať nájomnú zmluvu písomnou výpoveďou so šesťmesačnou výpovednou lehotou, zaslanou druhej zmluvnej strane doporučeným listom.

Článok 4 – NÁJOMNÉ

Základné ročné nájomné je stanovené na päť tisíc sedemsto deväť EUR (5709,00 €) a bude sa uhrádzať formou rovnako vysokých štvrtročných splátok, ktorých výška bude konkrétne 1427,25 €, a to dopredu v prvý deň každého štvrťroka.

Platby sa budú až do ďalšieho oznámenia uhrádzať výhradne prevodom na účet prenajímateľa číslo BE75 7320 5091 5351 BIC CREG BE BB, pričom v prevodnom príkaze musí byť uvedená špecifikácia platby „Kancelária 309“.

Článok 5 – INDEXÁCIA NÁJOMNÉHO

Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomné stanovené v predchádzajúcom článku bude indexované podľa indexu spotrebiteľských cien.



Cerbux INVEST sa

Nájomné bude každoročne indexované ku dňu výročia nájmu podľa nasledujúceho vzorca:

$$\frac{\text{základné nájomné} \times \text{nový index zdravia}}{\text{základný index zdravia, október 2019 (základ 2013)}}$$

Základné nájomné je nájomné špecifikované v článku 4.

Základný index je index platný v mesiaci pred podpísaním tejto nájomnej zmluvy.

Nový index je index platný v mesiaci pred dátumom výročia nadobudnutia platnosti tejto nájomnej zmluvy.

Nájomné však v žiadnom prípade nesmie byť nižšie ako suma uvedená v článku 4 odseku 1 tejto zmluvy alebo ako posledné indexované nájomné.

V prípade zrušenia indexu zdravia sa nájomné bude odvíjať od akéhokoľvek iného indexu, na základe ktorého sa bude môcť upravovať konkrétne podľa skutočných zmien životných nákladov.

Ak sa zmluvné strany nedohodnú na mechanizme výpočtu úpravy nájomného, tento mechanizmus určí odborník, ktorého si zmluvné strany vyberú spoločnou dohodou, alebo ktorý sa určí na základe jednostranného návrhu iniciatívnejšej zmluvnej strany predloženého zmierovaciemu sudcovi.

Článok 6 – PEŇAŽNÁ ZÁBEZPEKA

Pred svojím vstupom do priestorov bude nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške zodpovedajúcej nájomnému za tri mesiace, t. j. tisícštyristodvadsaťsedem eur a dvadsať päť centov (1427,25 €) na viazaný účet vedený v renomovanej banke, o ktorej je všeobecne známe, že je solventná.

Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť vydať nájomcovi kľúče alebo mu odovzdať prenajatú nehnuteľnosť do užívania dovtedy, kým od neho nedostane peňažnú zábezpeku.

Peňažná zábezpeka v žiadnom prípade nezakladá právo jej poskytovateľa na späťvzatie zábezpeky, lebo táto musí zostať u prenajímateľa najmenej počas šiestich mesiacov po tom, ako dôjde k dvom udalostiam, konkrétne k ukončeniu nájomnej doby alebo skutočnému opusteniu prenajatých priestorov nájomcom, podľa toho, ktorá udalosť nastane neskôr.

Článok 7- SLUŽBY

7.1 Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude nájomcovi poskytovať nasledujúce služby:



Cerbox INVEST sa

- **Recepčné služby**

- Prijímanie návštevníkov od 8.30 do 16.00 hod. každý pracovný deň od pondelka do piatku, po predchádzajúcej dohode aj mimo týchto časových úsekov.
- Odosielanie a preberanie poštových zásielok, preberanie balíkov.
-

- **Zabezpečenie prístupu do zasadacích miestností a inej spoločnej infraštruktúry**

- Sprístupňovanie, manažment obsadenosti a rezervácií štyroch zasadačiek a spoločných priestorov podľa harmonogramu ich spoločného užívania (Board, Mini, Stable a Lounge), koordinovanie rezervácií zasadačiek, poskytovanie LCD projektora, čaju, kávy a vody.
- Prístup k výťahom
- Prístup do spoločnej kuchyne a jedálne
- Prístup na vonkajšie nádvorie
-

- **Telefóny, internet, kopírka**

- Prístup ku káblovému internetu v kanceláriách a Wi-Fi v zasadačkách
-

- **Správa a údržba prenajatých priestorov**

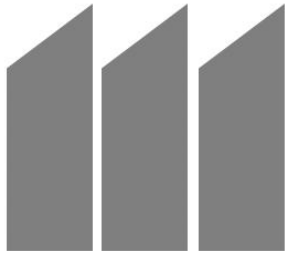
- Úhrada spoločných všeobecných nákladov okrem poistenia, príspevkov, daní a poplatkov súvisiacich s nehnuteľnosťou, ktoré je povinný hradiť užívateľ (pozri články 9 a 12);
- Dodávky vody a energie na racionálnu spotrebu vody, tepla na vykurovanie, chladného vzduchu vyrábaného klimatizačným systémom a elektrickej energie;
- Upratovanie kancelárií a spoločných priestorov určených na primerané využívanie;
- Preventívna a opravná údržba budovy, manažment odpadu;
- Prevencia v oblasti bezpečnosti (poplachová služba – predchádzanie požiarom)

7.2 Prenajímateľ môže nájomcovi poskytovať nasledujúce služby, ktoré sa mu preúčtujú podľa cenníka, ktorý bol nájomcovi odovzdaný pri podpise nájomnej zmluvy:

- Na základe požiadavky sprístupnenie zasadačiek mimo určeného harmonogramu obsadenosti;
- Prístup k telefónnym linkám
- Prístup k počítačovému serveru
- Možnosť využívania multifunkčných kopírokov

Článok 8 – CENA SLUŽIEB

Ročná cena služieb, ktoré bude zabezpečovať prenajímateľ (pozri bod 7.1 vyššie), je stanovená na štyritisícdeväťdesiatjeden eur a štyridsať päť centov (**4091,45 € bez DPH**) a bude sa uhrádzať vždy na základe faktúry do 10 dní odo dňa jej doručenia.



Cerbux INVEST sa

Faktúry za voliteľné služby (pozri bod 7.2 vyššie) sa takisto budú zasielať každý štvrtrok a musia sa uhradiť do 10 dní od ich doručenia.

Platby sa budú až do ďalšieho oznámenia uhrádzať výhradne prevodom na účet prenajímateľa číslo BE75 7320 5091 5351 BIC CREG BE BB.

Článok 9 – DANE

Všetky dane, poplatky a rozličné nákladové položky vrátane zrážkovej dane z nehnuteľnosti, ktoré sú alebo budú spojené s užívaním nehnuteľnosti a ktorých úhradu budú požadovať orgány verejnej moci – a najmä štát, región (kraj), samosprávy, obec atď. – bude povinný uhrádzať výhradne nájomca.

Nájomca bude povinný uhradiť zrážkovú daň z nehnuteľnosti, ktorá pripadá na priestory, ktoré si prenajíma, do 30 dní odo dňa, kedy ho prenajímateľ alebo správca nehnuteľnosti vyzve na jej úhradu.

Ako rezerva na vyššie uvedené dane a poplatky bude nájomca povinný platiť ročnú čiastku vo výške jedentisícosemstosedem eur a osemdesiatpäť centov (**1807,85 €**).

Faktúry týkajúce sa rezerv na dane a poplatky sa budú takisto zasielať každý štvrtrok a budú splatné do 10 dní od ich doručenia.

Platby sa budú až do ďalšieho oznámenia uhrádzať výhradne prevodom na účet prenajímateľa číslo BE75 7320 5091 5351 BIC CREG BE BB.

Tieto výdavky sa budú každoročne upravovať so zreteľom na skutočné náklady.

Článok 10 – STAV PRENAJATÝCH PRIESTOROV

Nehnutelnosť sa dáva do prenájmu v dobrom stave vhodnom na užívanie.

Stav týchto priestorov sa spoločne zhodnotí v čase nadobudnutia platnosti tejto zmluvy.

Po skončení doby nájmu nájomca odovzdá priestory v stave, v akom ich na začiatku prevzal. Výslovne sa dohodlo, že škody spôsobené na prenájatých priestoroch, ako napríklad odstránenie priečok, nepredstavujú bežné opotrebenie priestorov.



Cerbux INVEST sa

Na spoločné náklady sa vyhotoví protokol o stave priestorov, a to najneskôr v posledný deň nájmu po tom, ako nájomca priestory vyprace.

Najneskôr 15 dní pred týmto termínom si zmluvné strany budú musieť spoločne vybrať znalca a ak sa na znalcovi v uvedenej lehote nedohodnú, iniciatívnejšia zmluvná strana predloží zmierovaciemu sudcovi návrh na vymenovanie znalca.

Zmluvné strany budú s konečnou platnosťou viazané znaleckou správou znalca, ktorého si vyberú alebo ktorého im určí sudca, a vopred sa vzdávajú podania akéhokoľvek odvolania alebo odporu proti nej.

Nájomca si pri vystahovaní z prenajatých priestorov a ešte pred účtovnou závierkou overí, či má vysporiadené všetky záväzky voči orgánom štátnej správy, orgánom územnej samosprávy a súkromným firmám, ktorých úhradu by tieto následne mohli požadovať od prenajímateľa.

Článok 11 – POSTÚPENIE NÁJMU – PODNÁJOM

Nájomca nesmie v celom rozsahu alebo čiastočne postúpiť nájom alebo dať prenajaté priestory do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

Toto ustanovenie sa musí prísne dodržiavať a akékoľvek jeho porušenie bude predstavovať závažné pochybenie, na základe ktorého prenajímateľ bude môcť súdnou cestou domáhať zrušenia zmluvy z dôvodu porušenia povinností nájomcu.

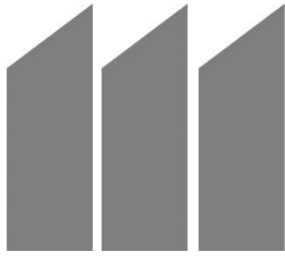
Článok 12 – POISTENIA

Prenajímateľ uzavrel v prospech nájomca poistenia týchto rizík:

- Požiar – Nehnuteľnosť/Nájomné riziko na dostatočnú sumu odsúhlasenú poisťovňami tak, aby boli nájomcovia zbavení akejkoľvek zodpovednosti za požiar, škody spôsobené vodou a súvisiace riziká;
- Požiar – Obsah (veci, zariadenie): na sumu rovnajúcu sa 1500 € na každého zamestnanca nájomcu;
- Všetky riziká spojené s elektronikou – Hardvér (stolové počítače): na sumu rovnajúcu sa 1 000 € na každého zamestnanca nájomcu.
- Objektívna občianskoprávna zodpovednosť za škodu spôsobenú požiarom/výbuchom: na zákonom stanovenú sumu pre toto povinné poistenie verejne prístupných miest.

Platby poistného v rámci tohto poistenia hradí prenajímateľ a nájomca mu ich bude nahrádzať, a to až do výšky jeho podielu na užívaní priestorov v nehnuteľnosti, v mesiaci, kedy mu bude doručená písomná výzva na zaplatenie uvedených platieb.

Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi maximálnu súčinnosť pri vybavovaní škodových udalostí; predovšetkým musí dokázať, že poistený majetok bol skutočne jeho majetkom a že sa v čase



Cerbux INVEST sa

vzniku škodovej udalosti skutočne v prenajatých priestoroch nachádzal. Musí umožniť prístup do priestorov, ktoré si prenajal, a vyhovieť požiadavkám znalcov a iných splnomocnených zástupcov poisťovní a/alebo prenajímateľa

Ak bude nájomca chcieť, môže sa dať individuálne a osobne poistiť na vyššie sumy. Vzdáva sa akéhokoľvek uplatnenia nárokov voči prenajímateľovi, ktoré presahujú vyššie uvedené nároky, ako aj nárokov, ktoré tu neboli tu spomenuté.

Nájomca je jedinou osobou zodpovednou za uzavretie akéhokoľvek iného povinného alebo nepovinného poistenia.

Článok 13 - ÚDRŽBA A OPRAVY

Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajaté priestory v dobrom stave a s náležitou starostlivosťou ich užívať a starať sa o ne.

Nájomca je povinný hradiť všetky opravy a údržbu prenajatých priestorov, okrem iného (pričom tento zoznam nie je úplný) aj výmenu prasknutých alebo rozbitých okenných skiel a zrkadiel bez ohľadu na príčinu ich prasknutia alebo rozbitia, výmenu dverí a okeníc vrátane vonkajších, opravy poškodenia fasády a exteriérových prvkov nehnuteľnosti vrátane tých, ktoré boli spôsobené sprejermi alebo sú výsledkom vandalizmu, údržbu a opravy poškodených žalúzií a podobných zariadení bez ohľadu na príčinu ich poškodenia vrátane poškodenia tretími osobami, ďalej opravy a údržby všetkých spotrebičov využívajúcich vodu, plynových spotrebičov a elektrospotrebičov, ústredného kúrenia, hygienických zariadení, potrubí, odpadných zariadení, domového vrátnika a telefónnych liniek.

Nájomca dá opraviť – a v prípade potreby vymeniť – každý prístroj alebo zariadenie poškodené počas doby nájmu.

Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek skontrolovať alebo si overiť, či si nájomca riadne plní svoje povinnosti týkajúce sa oblasti údržby a opráv. O svojej návšteve na účel kontroly bude nájomcu včas informovať.

Pre prípad, že si nájomca nebude plniť svoje povinnosti uvedené v tomto článku, si prenajímateľ vyhradzuje právo sám zabezpečiť nutné opravy na náklady nájomcu, pokiaľ nájomca nevykoná v tomto smere nápravu do 15 dní po tom, ako mu prenajímateľ zašle doporučeným listom výzvu na nápravu, alebo v prípade naliehavosti ihneď.

Článok 14 – ÚPRAVY V PRENAJATÝCH PRIESTOROCH

Nájomca nesmie v prenajatých priestoroch uskutočniť žiadne úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.



Cerbox INVEST sa

Článok 15 – OBHLIADKA PRIESTOROV A PREDAJ NEHNUTEĽNOSTI

V prípade predaja prenajatých priestorov alebo premiestnenia z prenajatých priestorov poskytne nájomca súhlas s umiestnením vývesiek a plagátov, ktoré mu odovzdá prenajímateľ, ako aj s obhliadkou priestorov dva dni v týždni počas troch po sebe idúcich hodín za podmienok, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

Okrem toho, počas celej doby trvania nájmu prenajímateľ alebo jeho zástupca bude oprávnený po predchádzajúcej dohode vykonať obhliadku priestorov.

Ak dôjde k predaju prenajatých priestorov, nadobúdateľ bude mať právo ukončiť nájom písomnou výpoveďou zaslanou do 3 mesiacov od podpísania verejnej listiny o kúpe, pričom výpovedná lehota musí byť jeden rok.

Článok 16 – VYVLASTNENIE – VEREJNÁ DRAŽBA

V prípade úplného alebo čiastočného vyvlastnenia majetku si nájomca nebude môcť voči prenajímateľovi uplatniť žiaden nárok a nebude môcť od neho požadovať ani žiadne odškodnenie, o ktoré by sa znížili odškodnenia, ktoré budú splatné prenajímateľovi.

To isté bude platiť aj v prípade, ak sa nejakým právnym predpisom z nejakého dôvodu uloží povinnosť uskutočniť úpravy priestorov alebo sa obmedzí alebo sa bude regulovať ich užívanie.

V prípade vyvlastnenia z dôvodu verejnej prospešnosti nájomná zmluva skončí ku dňu, kedy priestory prejdú do vlastníctva orgánu verejnej moci.

Článok 17 – ODŠKODNÉ

17.1. Oneskorené platby

Všeobecne akákoľvek suma, ktorú nájomca neuhradil do pätnástich dní po jej splatnosti, sa bude automaticky, zo zákona a bez predchádzajúceho upozornenia úročiť ročnou sadzbou 5 % bez toho, aby boli dotknuté akékoľvek ďalšie nároky prenajímateľa na odškodné, ktoré by si mohol uplatniť z dôvodu príslušnej oneskorenej platby.

Okrem toho, ak v prípade nezaplatenia prenajímateľ zašle nájomcovi upomienku a táto zostane jeden mesiac bez odozvy, nedoplatky sa zo zákona zvýšia o paušálne odškodné vo výške desať percent.

17.2. Vypovedanie nájomnej zmluvy



Cerbux INVEST sa

V prípade vypovedania nájomnej zmluvy z dôvodu viny pripísateľnej nájomcovi, nájomca bude povinný zaplatiť odškodné za vypovedanie zmluvy, ktorého výška sa stanovila na trojnásobok posledného nájomného v danom roku, čo sa však nedotkne možnosti prenajímateľa uplatniť si nárok na náhradu akejkoľvek inej škody aj s úrokmi, a to nezávisle od výšky nájomného a nákladov v danom roku.

Článok 18 – VOĽBA ADRESY NA DORUČOVANIE

Pokiaľ ide o túto nájomnú zmluvu, nájomca vyhlasuje, že si zvolil adresu na doručovanie písomností totožnú s adresou prenajatých priestorov tak na dobu trvania nájmu, ako aj na obdobie potrebné na splnenie náležitostí týkajúcich sa ukončenia nájmu, pokiaľ po svojom vystáhaní z prenajatých priestorov neoznámí prenajímateľovi doporučeným listom novú adresu na doručovanie, ktorá musí byť v Belgicku, pričom v opačnom prípade bude prenajímateľ oprávnený každé písomné oznámenie a každú zásielku adresovať na adresu predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.

Článok 19 – ROZHODNÉ PRÁVO A PRÍSLUŠNÁ JURISDIKCIA

Vo všetkých záležitostiach, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa zmluvné strany budú spravovať belgickým právom a platnými zvyklosťami.

Na rozhodovanie akéhokoľvek sporu, ktorý vznikne v súvislosti s výkladom alebo plnením tejto zmluvy, bude príslušný Justice de Paix (Zmierovací súd), v obvode ktorého sa nachádzajú prenajaté priestory.

Článok 20 - REGISTRÁCIA

Poplatok za registráciu tejto nájomnej zmluvy, ako aj peňažné nároky a pokuty, ktoré z nej vyplynú, hradí výhradne nájomca.

Nájomca bude sám znášať všetky dôsledky neuskutočnenia registrácie nájomnej zmluvy, a to najmä v prípade predaja nehnuteľnosti, pričom pre takýto prípad je prenajímateľ výslovne oslobodený od povinnosti vložiť do kúpno-predajnej zmluvy ustanovenie o údržbe predmetu nájmu.

Pokiaľ ide o samotný poplatok za registráciu, odhaduje sa na 10 % sumy nájomného.

Článok 21 – RÔZNE USTANOVENIA



Cerbux INVEST sa

Keďže nájomca užíva priestory od 1. decembra 2019, bude musieť uhradiť sumu vo výške 1038,95 € zodpovedajúcu počtu dní užívania priestorov od mesiaca november, resp. december 2019, ktorá zahŕňa tieto položky:

- Nájomné 475,75 €
- Poskytnuté služby: 412,55 € vrátane DPH
- Rezerva na dane/poplatky: 150,65 €
- Čiže celkovo 1.038,95 €

V Bruseli dňa 28.11.2019 v toľkých vyhotoveniach, koľko je zmluvných strán, plus jedno vyhotovenie na účel registrácie, pričom každá zmluvná strana potvrdzuje, že dostala jedno vyhotovenie.

v.r.

Za nájomcu
Mgr. Jozef Viskupič,
Trnavský samosprávny kraj

v.r.

Za prenajímateľa
Myriam SOLBREUX,
generálna riaditeľka spoločnosti Cerbux Invest SA