

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2025/024

uzatvorená podľa

zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov v spojení so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Článok I

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Obchodné meno: Energetická Agentúra Smart Regiónu PSK
Sídlo: Levočská 6114/1, 080 01 Prešov
IČO: 51 295 130
DIČ: 2120670827
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK35 8180 0000 0070 0059 2271
Zastúpenie: Ing. Martin Lukáč, riaditeľ
E-mail: riaditel@smartp.sk
Kontaktný email vo veciach fakturácie: sekretariat@smartp.sk
Príspevková organizácia zriadená Prešovským samosprávnym krajom

(ďalej len „Prenajíateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: IDS Východ, s.r.o.
Sídlo: Turgenevova 36, 040 01 Košice
IČO: 52 681 734
DIČ: 212 110 4293
IČ DPH: SK 212 110 4293
Bankové spojenie: XXXX
IBAN: SKXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX
Zastúpenie: Ing. Milan Škorupa, PhD. - konateľ
Ing. Radovan Hužvík – konateľ
E-mail: ekonomika@idsvychod.sk
Telefonický kontakt: +421 948 997 675 (XXXX)
Kontaktný email vo veciach fakturácie: ekonomika@idsvychod.sk
Zapísaná: v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka č. 373/V

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spolu len „Zmluvné strany“ alebo samostatne aj ako len „Zmluvná strana“)

Článok II Úvodné ustanovenia

1. Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“) je vlastníkom stavby súpisné číslo 6114, nachádzajúcej sa na ul. Levočská 1 v Prešove, postavenej na pozemku parcely registra „C“, parcely č. 396 o výmere 906 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej na liste vlastníctva číslo 11101, katastrálne územie Prešov, okres Prešov (ďalej len „Budova“). Budova je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou a vzťahuje sa na ňu zákon o ochrane pamiatkového fondu č. 49/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov. Prenajímané priestory nachádzajúce sa v Budove vo vlastníctve PSK sú spravované Energetickou Agentúrou Smart Regiónu PSK (ďalej len „Prenajímateľ“) v súlade so zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku vyšších územných celkov“).

Článok III Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve PSK v správe Prenajímateľa. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Zmluvných strán, že Prenajímateľ prenajme Nájomcovi v dojednanej dobe Predmet nájmu uvedený v bode 2. tohto článku, za čo Nájomca zaplatí Prenajímateľovi nájomné a náklady za služby spojené s nájmom v zmysle článku VI a článku VII tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ v súlade so zákonom o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení prenecháva do užívania nehnuteľný majetok (ďalej len „Predmet nájmu“) - nebytové priestory nachádzajúce sa v Prešove, na ulici Levočská 1, súpisné číslo 6114, vedených na LV č. 11101, parcela č. 396, k. ú. Prešov podľa Prílohy č. 1 – Schematický náčrt prenajatých priestorov a to konkrétne:

Číslo miestnosti	Výmera v m ²
III. NP /č. m. 321/ kancelária	42,18
III. NP /č. m. 322/ kancelária	24,34
III. NP /č. m. 331/ kancelária	15,41
III. NP /č. m. 333/ kancelária	23,42
III.. NP /č. m. 334/ kancelária	28,03
III. NP /č. m. 335/ okno	-
SPOLU kancelárske priestory	133,38
III. NP /č. m. 332/ kuchynka	1,86
III. NP /č. m. 336/ WC ženy	5,3
III. NP /č. m. 337/ ekonomat	1,98
III. NP /č. m. 338/ WC muži	4,96

Číslo miestnosti	Výmera v m ²
SPOLU zázemie (kuchynka + sociálne a technické priestory)	14,10
SPOLU PREDMET NÁJMU	147,48

(spolu ďalej len „*Predmet nájmu*“).

3. Predmet nájmu je pre Prenajímateľa dočasne prebytočný, na základe Rozhodnutia štatutárneho zástupcu Prenajímateľa číslo: 002/2025 zo dňa 09.10.2025 v súlade so zákonom o majetku vyšších územných celkov v súlade s § 7 ods. 2), 5) písm. a) a ods. 7) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení.
4. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav Predmetu nájmu a v takom stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi Nájomné a náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním Predmetu Zmluvy, a to v rozsahu stanovenom touto Zmluvou.
5. K odovzdaniu a prevzatiu nebytových priestorov dôjde do piatich (5) pracovných dní po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy, na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia Zmluvných strán.

Článok IV Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu výlučne na účely, na ktoré sú stavebne určené, a to: na kancelárske priestory.
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu, v opačnom prípade sa takéto konania Nájomcu považuje pre účely tejto Zmluvy za jej podstatné porušenie oprávňujúce Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť.

Článok V Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy sa nájom uzatvára **na dobu neurčitú**, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, najskôr však odo dňa nasledujúceho po dni nadobudnutia účinnosti dohody o ukončení Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 01/PO/PD/2022 zo dňa 29.03.2022 uzatvorenú medzi spoločnosťou Admirent4, s. r. o., Tallerova 10, 811 02 Bratislava /ako prenajímateľom/ a IDS Východ, s.r.o., Turgenevova 36, 040 01 Košice /ako nájomcom/.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že každé tri (3) roky od účinnosti Zmluvy podľa potreby vykonajú spoločné prerokovanie podmienok nájmu a ich prípadnú aktualizáciu podľa vývoja cien a potrieb Prenajímateľa.
3. Každá Zmluvná strana je oprávnená Zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu, s trojmesačnou výpovednou lehotou.

Článok VI Nájomné

1. Nájomné je stanovené dohodou Zmluvných strán v zmysle zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov v spojení so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja a v súlade s najvýhodnejšou cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži vyhlásenej dňa 21.11.2025.
2. Zmluvné strany dohodli, že Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **Nájomné** za Predmet nájmu uvedený v Článku III tejto Zmluvy, vo výške **66 € za m²/rok** (slovom: *šesťdesiatšesť eur*) za **kancelárske priestory** a vo výške **18 € za m²/rok** (slovom: *osemnásť eur*) za **zázemie (kuchynka + sociálne a technické priestory)**, t. j. za celý Predmet nájmu **147,48 m²** v celkovej sume **9 056,88 € ročne** (slovom *deväťtisícpäťdesiatšesť eur a osemdesiatosem centov*). Uvedené Nájomné je stanovené ako konečné, bez DPH, keďže Prenajímateľ nie je platcom DPH.
3. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom Nájomnom za užívanie Predmetu nájmu vo výške **754,74 €** (slovom: *sedemstopäťdesiatštyri eur sedemdesiatštyri centov*) za každý kalendárny mesiac počas doby trvania tejto Zmluvy (ďalej len „Nájomné“). Nájomné spolu s preddavkami za služby podľa bodu 1 písm. a) a b) článku VII je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi vopred mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. Faktúra bude vystavená Prenajímateľom pravidelne vždy do dvadsiateho (20) dňa mesiac vopred a zaslaná emailom na adresu uvedenú záhlaví tejto Zmluvy. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy Nájomného na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy.
4. V prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením Nájomného alebo akéhokoľvek iného peňažného záväzku podľa tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške určenej podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka, platnej k prvému dňu omeškania. Prenajímateľ vyzve Nájomcu na úhradu dlžnej sumy spolu s úrokmi z omeškania, pričom lehota na zaplatenie nesmie byť kratšia ako 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy.
5. Vo výške Nájomného nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s Predmetom nájmu, a to najmä: **energie**: t. j. dodávka elektrickej energie, dodávka zemného plynu na výrobu tepla, vodné, stočné; **ostatné služby**: požiarna ochrana, revízie a servis kotlov a komínov, revízie a servis výťahov, upratovanie spoločných priestorov, vývoz komunálneho odpadu, daň z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľnosti, správa, opravy a údržba spoločných priestorov a všetky ostatné náklady, ktoré súvisia s užívaním a so správou Predmetu nájmu (ďalej len „Náklady za služby spojené s nájmom“ alebo „Náklady za služby“).
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku Nájomného je Prenajímateľ oprávnený navrhnúť upraviť raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, najskôr za rok 2026. Prenajímateľ doručí Nájomcovi písomný návrh na úpravu Nájomného, v ktorom uvedie novú výšku Nájomného vypočítanú tak, že pôvodne dohodnutá výška Nájomného sa pre násobí koeficientom inflácie zverejneným Štatistickým úradom SR, pričom výsledná suma sa zaokrúhli na celé eurá nahor. Úprava výšky Nájomného nadobúda účinnosť výlučne na základe písomného dodatku k tejto Zmluve podpísaného oboma Zmluvnými stranami. Bez uzatvorenia dodatku zostáva výška Nájomného nezmenená.

Článok VII Podmienky úhrad nákladov za služby spojené s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **Náklady za služby spojené s nájmom** (tiež „Náklady za služby“), nasledovne:
 - a) **úhrada služieb zálohovo** (za vodné, stočné, zrážkovú vodu, za dodávku elektrickej energie, za dodávku zemného plynu na výrobu tepla) **mesačne zálohovou platbou vo výške 428,80 €** (slovom: *štyristodvadsaťosem eur a osemdesiat centov*), podľa aktuálneho výpočtového listu t. j. *Výšky mesačných zálohových platieb za náklady za služby spojené s predmetom nájmu v Prílohe č. 2*, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy. Zálohy sú stanovené pomerom Nájomcom užívanej plochy Predmetu nájmu podľa m² (147,48 m²) a celkovej prenajímanej plochy priestorov Budovy Prenajímateľa, ktorá je 1 736,88 m². Plocha užívaná Nájomcom predstavuje **8,49 %** z celkovej prenajímanej plochy Budovy Prenajímateľa, v rovnakom rozsahu sa vypočítava podiel Nákladov za služby spojené s nájmom.
 - b) **úhrada ostatných služieb zálohovo** (požiarna ochrana, revízie a servis kotlov a komínov, revízie a servis výťahov, upratovanie spoločných priestorov, vývoz komunálneho odpadu, daň z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľnosti, správa, opravy a údržba spoločných priestorov) **mesačne zálohovou platbou vo výške 294,28 €** (slovom: *dvestodevätidesiatštyri eur a dvadsaťosem centov*) podľa aktuálneho výpočtového listu v Prílohe č. 2. Zálohy sú stanovené pomerom Nájomcom užívanej plochy Predmetu nájmu podľa m² (147,48 m²) a celkovej prenajímanej plochy priestorov Budovy Prenajímateľa, ktorá je 1 736,88 m². Plocha užívaná Nájomcom predstavuje **8,49 %** z celkovej prenajímanej plochy Budovy Prenajímateľa, v rovnakom rozsahu sa vypočítava podiel Nákladov za služby spojené s nájmom.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi Náklady za služby, podľa **bodú 1 písm. a) a b)** tohto článku Zmluvy, **mesačne** na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry, vždy do štrnástich (14) dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi a to prevodným príkazom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy v zmysle článku VI, bodu 3. Predpokladané **ročné Náklady za služby, ktoré hradí Nájomca, predstavujú sumu 8 676,96 €** (slovom: *osemtisícšesťstosedemdesiatšesť eur a deväťdesiatšesť centov*).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za úhradu služieb podľa **bodú 1 písm. a) a b)** tohto článku zmluvy budú **vyúčtované** do tridsiatich (30) dní po doručení vyúčtovacích faktúr dodávateľmi ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Vyúčtovanie bude Nájomcovi zaslané vo forme faktúry resp. dobropisu emailom na adresu uvedenú záhlaví tejto Zmluvy. Prípadný preplatok bude následne bezodkladne vrátený Nájomcovi najneskôr do tridsiatich (30) dní od vystavenia dobropisu, prípadný nedoplatok bude Nájomcom bezodkladne uhradený Prenajímateľovi najneskôr do tridsiatich (30) dní od doručenia vyúčtovacej faktúry prevodným príkazom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy.
4. Prenajímateľ je oprávnený raz ročne vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa podkladov od dodávateľov energií a služieb. Na základe tohto vyúčtovania môže Prenajímateľ navrhnúť úpravu výšky mesačných zálohových platieb. Návrh úpravy výšky záloh Prenajímateľ doručí Nájomcovi písomne, spolu s preukázaním skutočných nákladov, najmenej pätnásť (15) dní pred navrhovaným začiatkom účinnosti novej výšky záloh.

Zmena výšky záloh môže nadobudnúť účinnosť len po uzatvorení písomného dodatku v zmysle bodu 5 tohto článku.

5. Zmena výšky Nákladov za služby, vrátane zmeny mesačných zálohových platieb je možná výlučne na základe písomného dodatku k tejto Zmluve uzavretého oboma Zmluvnými stranami, a to aj v prípade zmien vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov alebo zvýšenia cien energií a služieb účtovaných Prenajímateľovi dodávateľskými organizáciami. Zmeny výšky Nákladov za služby nadobúdajú účinnosť až po vzájomnom odsúhlasení a podpísaní dodatku oboma Zmluvnými stranami.

Článok VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi Predmet nájmu do piatich (5) pracovných dní po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy. O tomto prenechaní sa spíše písomný protokol, ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia oboch Zmluvných strán. Prenajímateľ je povinný oboznámiť Nájomcu s faktickým stavom Predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi Predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na užívanie na účely tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný Predmet nájmu udržiavať v tomto stave.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy, s ustanoveniami § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca sa zaväzuje, že bude Predmet nájmu využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie nájmovej Zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy.
3. Nájomca je povinný dbať, aby užívaním Predmetu nájmu Nájomcom nedošlo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku Nájomcu vneseného Nájomcom do Predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný bezodkladne oznamovať Prenajímateľovi všetky škody, havárie, poruchy a iné mimoriadne udalosti, ktoré by mohli spôsobiť závažnú škodu na Predmete nájmu. V prípade havárií je Nájomca povinný ihneď umožniť Prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, tepla a pod.).
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv na Predmete nájmu, inak Nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti.
7. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo vykonávať žiadne stavebné úpravy ani technické zhodnotenie Predmetu nájmu súvisiace s využívaním Predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný na vlastné náklady znášať všetky sankcie zo strany orgánov odborného dozoru nad bezpečnosťou práce, orgánov požiarného dozoru a pod. ak vznikli porušením jeho povinností.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti. Nájomca sa zaväzuje nezriaďovať k Predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.

10. Nájomca zabezpečuje bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (§ 21 preventívne a ochranné služby). Ďalej je povinný dodržiavať hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim uvedený v smernici Prenajímateľa.
11. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých Prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarmi v Predmete nájmu, v zmysle § 4 písm. b), d), e), g), h), n), o) a § 5 písm. b), c), d), e), i), j) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane pred požiarmi“) a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich Predmet nájmu. Prenajímateľ zodpovedá podľa ustanovenia § 4 písm. i) zákona o ochrane pred požiarmi za vykonávanie pravidelnej kontroly a podľa § 5 písm. a) zákona o ochrane pred požiarmi za trvalú akcieschopnosť protipožiarno-technických zariadení, ktoré spravuje.
12. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosti vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov, ako aj požiarne poplachové smernice. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca.
13. Nájomca sa zaväzuje, že nebude pripájať na elektrickú sieť žiadne elektrické zariadenia, ktoré nemajú platný certifikát a nemajú pravidelné odborné prehliadky a skúšky, ktoré vyžadujú osobitné predpisy. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať a predkladať Prenajímateľovi revízie odborných prehliadok a skúšok elektrických spotrebičov v intervaloch určených normou STN 33 1630 v aktuálnom znení.
14. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť čistenie a upratovanie priestorov Predmetu nájmu.
15. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre Nájomcu vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak Prenajímateľ na náklady Nájomcu.
16. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť ochranu poskytnutých kľúčov a údajov v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
17. Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a so zmenami – úpravami vykonanými v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, a to ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu, avšak najneskôr do piatich (5) pracovných dní. Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu sa uskutoční na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu podpísaného oboma Zmluvnými stranami. Uvedenie do pôvodného stavu sa nevyžaduje, ak ide o úpravy vykonané v súlade s touto Zmluvou.
18. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do Predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného pracovníka Nájomcu, za účelom priebežnej kontroly nebytových

priestorov, dodržiavania hygienických noriem a protipožiarnych predpisov, za účelom preverenia účelu užívania Predmetu nájmu a výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.

19. Nájomca je povinný do piateho (5.) dňa príslušného kalendárneho roka písomne oznámiť Prenajímateľovi priemerný počet zamestnancov Nájomcu za predchádzajúci kalendárny rok.
20. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je Nájomca povinný prerokovať s Prenajímateľom a vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas vlastníka Budovy. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša Nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.

Článok IX **Trvanie a zánik zmluvy**

1. Táto Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**, a to od nadobudnutia jej účinnosti, najskôr však odo dňa nasledujúceho po dni nadobudnutia účinnosti dohody o ukončení Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 01/PO/PD/2022 zo dňa 29.03.2022 uzatvorenú medzi spoločnosťou Admirent4, s. r. o. /ako prenajímateľom/ a IDS Východ, s.r.o. /ako nájomcom/.
2. Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť:
 - a) na základe vzájomnej písomnej **dohody** zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu;
 - b) **výpoveďou**;
 - c) **odstúpením**;
3. Prenajímateľ a Nájomca môže ukončiť Zmluvu: **výpoveďou** v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov aj bez udania dôvodu. Výpovedná doba je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany môžu pred uplynutím doby, na ktorú sa dojednal nájom, Zmluvu predčasne ukončiť aj **odstúpením** od Zmluvy:
 - a) z dôvodu podstatného porušenia povinností Nájomcu, za ktoré sa na tento účel považuje opakované neuhradenie Nájomného alebo Nákladov za služby a/alebo nedodržanie dojednaného účelu užívania. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca neodstráni vytknuté nedostatky v lehote do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy zo strany prenajímateľa;
 - b) v rozpore s touto Zmluvou dá Nájomca Predmet nájmu do užívania tretej osobe v zmysle článku VIII, bodu 8 Zmluvy.
5. Odstúpenie musí mať písomnú formu a musí byť doručené druhej Zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je odstúpenie neplatné. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia Nájomcovi.
6. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.

7. Po skončení nájmu sa Nájomca zaväzuje najneskôr do piatich (5) pracovných dní odovzdať Predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť náklady na tie opravy a práce, ktorými sa prenajatý priestor uvedie do stavu, v akom ho Prenajíateľ odovzdal Nájomcovi.

Článok X

Protikorupčná doložka

1. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať platné právne predpisy vzťahujúce sa na protikorupčné správanie.
2. Každá Zmluvná strana sa zaväzuje, že neposkytne a ani sa nezaviaže poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej Zmluvnej strany, a taktiež neprijme a ani sa nezaviaže prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej Zmluvnej strany, žiadny dar alebo inú nenáležitú výhodu majetkovej alebo nemajetkovej hodnoty v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto Zmluvy.
3. Každá Zmluvná strana sa zaväzuje informovať bez zbytočného odkladu druhú Zmluvnú stranu, ak si bude vedomá alebo bude mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto Zmluvy.
4. V prípade, ak sa preukáže, že takéto dary alebo výhody boli alebo sú poskytované Nájomcom, je Prenajíateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

Článok XI

Komunikácia

1. Všetky písomnosti a oznámenia týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto Zmluvou, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky sa doručujú osobne, poštou (doporučene na adresu účastníka uvedenú v záhlaví Zmluvy), autorizovaným elektronickým podaním do elektronickej schránky v zmysle zákona č. 305/2013 Z. z. alebo iným doručovateľom oprávneným doručovať zásielky. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že bežná komunikácia (napr. komunikácia týkajúca sa organizácii stretnutí alebo iných organizačných záležitosti alebo podkladov pre fakturáciu a pod.) bude vykonávaná prostredníctvom emailu oprávnenej osoby uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, zmenu adresy ich sídla, zmenu štatutárneho orgánu, zmenu osoby oprávnenej rokovať vo veciach zmluvných a technických, zmenu bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek Zmluvnej strany. Takéto oznámenie je možné uskutočniť jednostranne bez nutnosti zmeny Zmluvy vo forme dodatku. Ak niektorá zmluvná strana nesplní povinnosť uvedenú vyššie, nebude oprávnená namietat', že neobdržala akékoľvek písomnosti, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.
3. Písomnosti sa považujú za doručené v deň doručenia, pokiaľ boli doručené osobne; v deň prevzatia, pokiaľ boli zaslané formou doporučenej listovej zásielky alebo elektronickej pošty; v nasledujúci pracovný deň, pokiaľ boli zaslané rýchlou kuriérskou službou; v momente prenosu, inak v nasledujúci pracovný deň, aj keď si ju adresát neprečítal ak boli doručené emailom.

4. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte doručovanej poštou Zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou Zmluvnej strane, preukázateľne poštou vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce prejav vôle predčasne ukončiť túto Zmluvu (napr. odstúpenie od Zmluvy.) sa musia doručovať prostredníctvom pošty alebo autorizovaným elektronickým podaním do elektronickej schránky v zmysle zákona č. 305/2013 Z. z. s doručenkou preukazujúcou doručenie.
6. Komunikácia medzi Objednávateľom a Poskytovateľom bude prebiehať výlučne v slovenskom jazyku a prostredníctvom kontaktných osôb uvedených v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok XII

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi Prenajímateľom a Nájomcom, ktoré nie sú upravené v tejto Zmluve, sa spravujú predpismi zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a súvisiacim právnymi predpismi.
2. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky, budú medzi Zmluvnými stranami doručované osobne, doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví Zmluvy, alebo do vlastných rúk elektronicke do elektronickej schránky v súlade so z. č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente). V prípade zmeny adresy pre doručovanie sú Zmluvné strany povinné sa o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu vzájomne informovať. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom jej prevzatia, alebo dňom odmietnutia prevzatia. Pokiaľ nebude možné písomnosť opakovane doručiť na poslednú známu adresu pre doručovanie, považuje sa písomnosť za doručenie tretím dňom po dni, kedy sa ako nedoručiteľná vrátila odosielateľovi. Písomnosť doručovaná do vlastných rúk do elektronickej schránky sa považuje za doručenie momentom uvedeným na elektronickej doručenke alebo márnym uplynutím úložnej lehoty podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel.
3. Nájomca a Prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do štrnástich (14) dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa môže meniť a dopĺňať na základe dohody obidvoch Zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami. V prípade rozdielnosti dátumov podpísania Zmluvy sa za deň platnosti Zmluvy považuje neskorší dátum.
6. Táto zmluva nadobúda účinnosť na základe ustanovenia § 47a z. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v súlade s ustanovením § 5a z. NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, na základe schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK, najskôr

však odo dňa nasledujúceho po dni nadobudnutia účinnosti dohody o ukončení Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 01/PO/PD/2022 zo dňa 29.03.2022 uzatvorenú medzi spoločnosťou Admirent4, s. r. o. /ako prenajímateľom/ a IDS Východ, s.r.o. /ako nájomcom/.

7. Táto Zmluva sa vyhotovuje v 6 rovnocenných rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy, Nájomca dva rovnopisy a Prešovský samosprávny kraj dva rovnopisy pre archívne účely.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé na uvedené právne úkony a ich Zmluvná vôľa nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto Zmluve je skutočne daná, vážna, slobodná a určitá, a že prejavy vôle oboch Zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak bezvýhradného súhlasu s celým obsahom tejto Zmluvy ju vlastnoručne podpisujú.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy:
Príloha č.1 – Schematický náčrt prenajatých priestorov
Príloha č.2 – Výška mesačných zálohových platieb za náklady za služby spojené s predmetom nájmu
Príloha č.3 – [List vlastníctva](#)

Za Nájomcu:

V Košiciach, dňa 16.12.2025

Ing. Milan Škorupa, PhD., konateľv.f.....

Ing. Radovan Hužvík, konateľv.f.....

Za Prenajímateľa:

V Prešove, dňa 16.12.2025

Ing. Martin Lukáč., riaditeľv.f.....

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 31.12.2025

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: 01.01.2026



**Energetická Agentúra
Smart Regiónu PSK**

**Energetická Agentúra Smart Regiónu PSK
Levočská 1, 080 01 Prešov**

**Výška mesačných zálohových platieb za náklady za služby spojené
s predmetom nájmu podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 2025/024
IDS Východ, s.r.o.**

Služby spojené s nájmom	
a) mesačná zálohová platba za vodné a stočné:	
Celková cena	38,21 €
b) mesačná zálohová platba za dodávku zemného plynu na výrobu tepla:	
Celková cena	229,26 €
c) mesačná zálohová platba za dodávku elektrickej energie:	
Celková cena	161,33 €
Služby spojené s nájmom spolu za mesiac - zálohová platba	428,80 €

Ostatné služby	
SPOLU PREDMET NÁJMU v m²	147,48 m²
CELKOVÁ PLOCHA PRENAJÍMANÝCH PRIESTOROV v m² v BUDOVE	1736,88 m²
% PODIEL VYPOŽIČANÝCH PRIESTOROV Z CELKOVEJ PLOCHY	8,49%
Požiarna ochrana	4,25
Revízie VZT a Servis kotlov a komínov	24,77
Revízie a servis výťahov	5,66
Upratovanie	56,08
Komunálny odpad	35,38
Daň z nehnuteľnosti	56,60
Správa, opravy a údržba priestorov	96,86
Poistenie	14,68
Ostatné služby spojené s nájmom spolu za mesiac - zálohová platba	294,28

SLUŽBY SPOLU - ZÁLOHOVÉ MESAČNÉ PLATBY 723,08

V Prešove, dňa: 16.12.2025

V Košiciach, dňa: 16.12.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

v.r.

Ing. Martin Lukáč
riaditeľ

v.r.

Ing. Milan Škorupa, PhD.
konateľ

v.r.

Ing. Radovan Hužvík

konateľ