

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov (ďalej aj: Nájomná zmluva, alebo : Zmluva).

Číslo zmluvy : N 03/2016

Zmluvné strany :

1. prenajímateľ : **PRO HUMANITY a.s.**
so sídlom: Palisády 36, 811 06 Bratislava
spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel :
Sa, vložka číslo: 2741/B
IČO: 35 814 861, IČ DPH: SK2020283771
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX
Konanie menom spoločnosti: PhDr. Marián Lenčeš, predseda predstavenstva
(ďalej len „prenajímateľ“)
2. nájomca : **Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s.**
so sídlom: Štefánikova 27, 814 99 Bratislava
spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel :
Sa, vložka číslo: 3010/B
IČO: 00682420, IČ DPH: SK2020804478
bankové spojenie: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Konanie menom spoločnosti: Ing. Dušan Tomašec, predseda predstavenstva a
Ing. Peter Ševčovic, podpredseda predstavenstva
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet zmluvy.

- 1.1 Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom v podiele 9/10 nehnuteľnosti - domu, súpisné číslo 729, zapísanej na liste vlastníctva č. 7367, na parcele číslo 3204 v katastrálnom území Bratislava - Staré Mesto, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, nachádzajúcej sa v Bratislave, Palisády 36 (ďalej len: Nehnuteľnosť) a zároveň poverený výkonom správy Nehnuteľnosti na základe Komisionárskej zmluvy z 27. 03. 2002 medzi komisionárom PRO HUMANITY a.s. a komitentom G & T Group, s.r.o. podielovým spoluvlastníkom Nehnuteľnosti v podiele 1/10. List vlastníctva č. 7367 a kópia z katastrálnej mapy sú neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy ako **príloha č. 1**.
- 1.2 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory vo vyššie špecifikovanej Nehnuteľnosti o výmere 130 m² nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží vľavo vpredu (ďalej len: Predmet nájmu, alebo: Prenajímané priestory) tak, ako sú vyznačené v schéme pôdorysu, ktorý tvorí **prílohu č. 2** tejto Zmluvy.
- 1.3 Predmetom tejto Zmluvy je taktiež stanovenie všetkých podmienok a právnych povinností zmluvných strán, súvisiacich s nájmom prenajímaných priestorov (ďalej aj ako „Nájom“).
- 1.4 Prenajímateľ, alebo prenajímateľom zmluvne určený správca Nehnuteľnosti (ďalej len: Správca) spravuje Nehnuteľnosť a zabezpečuje jej prevádzku a služby tak, ako je to uvedené v tejto Zmluve.

Článok II. Účel nájmu.

- 2.1 Predmet nájmu uvedený v odseku 1.2 tejto Zmluvy je nájomca oprávnený užívať za účelom využitia ako kancelárske priestory so zázemím na výkon činností v rámci realizácie jeho predmetu podnikania.
- 2.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 2.3 Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu akýmkoľvek tretím osobám, využívať ich s tretími osobami v rámci združenia.

- 2.4 Pokiaľ v tejto Zmluve nie je určené inak, je nájomca, jeho klienti a ostatné jeho návštevy oprávnený v primeranom rozsahu nevyhnutnom pre užívanie Prenajímaných priestorov užívať spoločné priestory v Nehnuteľnosti (vstupná chodba, schodište) tak, aby tým neobmedzil v užívaní ďalších nájomcov v Nehnuteľnosti.
- 2.5 Nájomca vyhlasuje, že na výkon svojej činnosti nepotrebuje, žiadne osobitné povolenie.
- 2.6 Nájomca si je vedomý, že zodpovedá za to, že Predmet nájmu bude využívaný v súlade s účelom vymedzeným v odseku 2.1 tejto Zmluvy.

Článok III. Nájomné

- 3.1 Nájomné za užívanie Predmetu nájmu uvedeného v odseku 1.2 tejto Zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách, a to nasledovne: Nájomné za celý predmet nájmu na 2. nadzemnom podlaží o celkovej výmere 130,00 m² uvedený v odseku 1.2 tejto Zmluvy vo výške 9,00 € (slovom: Deväť EUR) mesačne za každý začatý jeden m² výmery Predmetu nájmu bez DPH. V nájomnom je zahrnuté nájomné za celý Predmet nájmu (bez nákladov na Služby a bez DPH) podľa celkovej výmery uvedenej v odseku 1.2 tejto Zmluvy. Prenajímateľ nebude účtovať nájomné za jeden (1) mesiac trvania nájmu (a to za obdobie 4. štvrťroka 2016), čo predstavuje sumu 1.170,00 € (slovom: Jedentisíc stosedemdesiat eur) bez DPH, čo bude zohľadnené v prvej faktúre vystavenej podľa odseku 3.4 písm. e) tejto zmluvy.
- 3.2 Prenajímateľ bude fakturovať nájomné spolu s DPH platnou v čase vzniku daňovej povinnosti.
- 3.3 Počas celej doby trvania nájmu sa nájomné uvedené v odseku 3.1 tejto Zmluvy bude upravovať iba na základe písomnej dohody zmluvných strán.
- 3.4 Nájomné za obdobie odo dňa vzniku nájmu je nájomca povinný uhrádzať na základe faktúr (vrátane preddavkov na nájomné na základe zálohových faktúr) vyhotovených prenájomcom a doručených nájomcovi na základe tejto nájomnej zmluvy. Nájomné je splatné tri mesiace vopred. V každej platbe nájomného bude fakturované nájomné na tri kalendárne mesiace vrátane DPH nasledovne:
- a) Nájomné na mesiace január, február, marec príslušného kalendárneho roka uhradí nájomca na základe faktúry (príp. zálohovej faktúry) prenájomcu, ktorá mu bude vopred doručená vždy do 05.12. v predchádzajúcom kalendárnom roku, pričom prenájomca doručí nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 01.12. v predchádzajúcom kalendárnom roku. Splatnosť faktúry (príp. zálohovej faktúry) bude vždy 20.12. v predchádzajúcom kalendárnom roku,
 - b) Nájomné na mesiace apríl, máj, jún príslušného kalendárneho roka uhradí nájomca na základe faktúry (príp. zálohovej faktúry) prenájomcu, ktorá mu bude vopred doručená vždy do 05. 03. v príslušnom kalendárnom roku, pričom prenájomca doručí nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 01.03. v príslušnom kalendárnom roku. Splatnosť faktúry (príp. zálohovej faktúry) bude vždy 20.03. v príslušnom kalendárnom roku,
 - c) Nájomné na mesiace júl, august, september príslušného kalendárneho roka uhradí nájomca na základe faktúry (príp. zálohovej faktúry) prenájomcu, ktorá mu bude vopred doručená vždy do 05.06. v príslušnom kalendárnom roku, pričom prenájomca doručí nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 01.06. v príslušnom kalendárnom roku. Splatnosť faktúry (príp. zálohovej faktúry) bude vždy 20.06. v príslušnom kalendárnom roku,
 - d) Nájomné na mesiace október, november, december príslušného kalendárneho roka uhradí nájomca na základe faktúry (príp. zálohovej faktúry) prenájomcu, ktorá mu bude vopred doručená vždy do 05.09. v príslušnom kalendárnom roku, pričom prenájomca doručí nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 01.09. v príslušnom kalendárnom roku. Splatnosť faktúry (príp. zálohovej faktúry) bude vždy 20.09. v príslušnom kalendárnom roku,
 - e) Nájomné za obdobie od vzniku nájmu do konca 4.štvrťroka 2016 uhradí nájomca do 14 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, na základe faktúry (príp. zálohovej faktúry) doručenej nájomcovi najneskôr v deň účinnosti tejto Zmluvy.
- 3.5 Zmluvné strany dohodli splatnosť zálohových faktúr a faktúr vystavených prenájomcom v súlade s touto Nájomnou zmluvou vždy k dátumu splatnosti dohodnutom v tejto Zmluve. Splatnosť vystavených faktúr je 14 dní od ich doručenia nájomcovi. Nájomca sa pritom zaväzuje zaplatiť nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet prenájomcu uvedený na vystavenej faktúre. Nájomca bude vždy používať variabilný symbol pre bezhotovostné prevody, ktorých symbol bude zodpovedať číslu príslušnej faktúry. V prípade pokiaľ Prenajímateľ uvedie číslo faktúry, ktoré sa nebude dať použiť ako variabilný symbol, je nájomca oprávnený uviesť variabilný symbol podľa svojho uváženia. Peňažný záväzok nájomcu platiť prenájomcovi platby dohodnuté touto

Zmluvou platený prostredníctvom banky je splnený pripísaním celej sumy tohto peňažného záväzku na bankový účet prenajímateľa.

- 3.6 V prípade, že faktúra neobsahuje náležitosti stanovené Zákonom o dani z pridanej hodnoty, stanovené ďalšími súvisiacimi zákonnými predpismi a touto zmluvou, je Nájomca oprávnený faktúru vrátiť Prenajímateľovi a požiadať o jej zmenu a/alebo doplnenie. V tomto prípade platí nová 14 dňová lehota splatnosti faktúry, ktorá začne plynúť odo dňa doručenia opravenej resp. dopnenej faktúry do sídla Nájomcu.
- 3.7 V prípade, ak bude nájomca v omeškaní s úhradou platieb uvedených v tomto článku, alebo s úhradou faktúr, preddavkových a zálohových faktúr predložených prenajímateľom, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na vykonávací predpis - nariadenie vlády číslo 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 3.8 Nájomca a prenajímateľ si nemôžu voči sebe navzájom započítať akékoľvek svoje pohľadávky a záväzky vzniknuté z tejto Zmluvy.
- 3.9 Preddavky na nájomné podľa ustanovení tohto článku sú uhrádzané v súlade s príslušnými zákonmi stanovenými daňovými predpismi. Pri zúčtovaní skutočných nákladov na nájomné, prenajímateľ fakturuje nájomcovi aj príslušnú zákonom stanovenú DPH.

Článok IV. Služby a prevádzkové náklady.

- 4.1 Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnej miere pre potreby nájomcu zabezpečiť dodávku studenej pitnej vody a teplej úžitkovej vody, dodávku zemného plynu, elektriny, odvod odpadovej vody, vykurovanie, klimatizáciu, všetko s ohľadom na Prenajímané priestory a spoločné priestory, odvoz a likvidáciu odpadu, čistenie a výmenu vstupných kobercov v spoločných priestoroch Nehnuteľnosti, upratovanie a čistenie spoločných priestorov, osvetlenie spoločných priestorov, strážnu službu na ochranu Nehnuteľnosti, kominárske služby, deratizáciu, zabezpečenie PO a BOZP v Nehnuteľnosti, čistenie kanalizácie, opravy, servis (vrátane inšpekcií a revízií), údržbu a úpravy objektu a jeho zariadení, najmä údržbu rozvodných systémov objektu (najmä: mechanických, elektrických, vykurovacích, chladiacich, vzduchotechnických, odpadových, bezpečnostných a iných systémov), technologických zariadení (najmä: sanitárnych), správu, prevádzku a údržbu objektu vrátane nákladov na pracovníkov podieľajúcich sa na správe, prevádzke a údržbe objektu (ďalej len „**Služby**“).
- 4.2 **Prevádzkové náklady** (ďalej len „**Prevádzkové náklady**“) platené nájomcom v súlade s **odsekom 4.4** tejto Zmluvy budú obsahovať náklady a výdavky, ktoré vzniknú prenajímateľovi pri poskytovaní alebo zabezpečovaní Služieb v rozsahu spoločných prevádzkových nákladov a vlastných prevádzkových nákladov, ako sú špecifikované nižšie:

Spoločnými prevádzkovými nákladmi sú: vo vzťahu k Prenajímaným priestorom, spoločným priestorom a zariadeniam Nehnuteľnosti poplatky za vodné a stočné, kanalizáciu, náklady na elektrinu vrátane energií za užívanie klimatizácie, plyn, kúrenie, ohrev teplej vody, odvoz a likvidácia odpadu, upratovanie spoločných priestorov, čistenie a výmenu vstupných kobercov, strážnu službu, informačný pult, náklady na osvetlenie a elektrický prúd v spoločných priestoroch a zariadeniach Nehnuteľnosti, kominárske služby, chemickú dezinfekciu a deratizáciu; zabezpečenie PO a BOZP v Nehnuteľnosti, čistenie kanalizácie, náklady na bežné opravy, servis (vrátane inšpekcií a revízií), pravidelnú údržbu zariadení, najmä údržbu rozvodných systémov v Nehnuteľnosti (najmä: mechanických, elektrických, vykurovacích, chladiacich, vzduchotechnických, odpadových, bezpečnostných a iných systémov), technologických zariadení (najmä: výtahové, sanitárne, ozvučovací a iné zariadenia); mzdové náklady na pracovníkov podieľajúcich sa prevádzke a údržbe objektu.

Vlastné prevádzkové náklady (najmä: elektrická energia v Prenajímaných priestoroch) sú oddelené od spoločných prevádzkových nákladov.

Dodávku elektrickej energie do Prenajímaných priestorov bude zaobstarávať pre nájomcu prenajímateľ a nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi takéto náklady na základe spotreby, ako ju namerajú merače inštalované v Prenajímaných priestoroch vo výškach a v termínoch uvedených na každej vydannej faktúre nájomcovi Prenajímateľom v tomto ohľade, ktorá odzrkadľuje výšku nameranej spotreby v tejto faktúre, alebo, ak sa Zmluvné strany vopred písomne dohodnú, tak Nájomca uhradí takéto náklady priamo jednotlivým poskytovateľom verejných služieb.

- 4.3 Pokiaľ prenajímateľ zabezpečuje plnenie Služieb prostredníctvom dodávateľov, prenajímateľ vyvinie maximálne úsilie na uzatvorenie zmluvy na poskytovanie Služieb s najvhodnejším dodávateľom a za najpriaznivejšiu dostupnú cenu za bežných obchodných podmienok.

- 4.4 Nájomca sa zaväzuje platiť Prevádzkové náklady prenajímateľa vynaložené za poskytnuté Služby, ktorých poskytovanie tvorí doplatok ku nájomnému. Prevádzkové náklady, ktoré vznikli prenajímateľovi v spojitosti alebo v súvislosti so Službami spojenými s Predmetom nájmu a spoločnými priestormi v Nehnuteľnosti sú merané a uhrádzané nájomcom nasledovne:

a) **spoločné prevádzkové náklady** sú merané centrálne a účtované Nájomcovi nasledovne:

a1) na základe percentuálneho pomeru podlahovej plochy Predmetu nájmu špecifikovaného v **odseku 1.2** tejto Zmluvy k celkovej podlahovej ploche všetkých prenajímateľných priestorov v Nehnuteľnosti. Percentuálny podiel Nájomcu na spoločných prevádzkových nákladoch podľa tohto bodu a1) predstavuje 6,515 %. Toto platí pre výpočet nasledovných spoločných prevádzkových nákladov: strážna služba, náklady na bežné opravy, servis (vrátane inšpekcií a revízií), pravidelnú údržbu zariadení, najmä údržbu rozvodných systémov v Nehnuteľnosti (najmä: mechanických, elektrických, vykurovacích, chladiacich, vzduchotechnických, odpadových, bezpečnostných a iných systémov), technologických zariadení (najmä: sanitárne, ozvučovací a iné zariadenia, mzdové náklady vo výške 1.500 € mesačne na pracovníkov podieľajúcich sa prevádzke a údržbe Nehnuteľnosti.

a2) na základe percentuálneho pomeru podlahovej plochy Predmetu nájmu špecifikovaného v **odseku 1.2** tejto Zmluvy k celkovej podlahovej ploche všetkých prenajímateľných priestorov v Nehnuteľnosti. Toto platí pre výpočet nasledovných spoločných prevádzkových nákladov: vodné a stočné, kanalizáciu, dodávku zemného plynu, elektriny, odvod odpadovej vody, klimatizáciu, všetko s ohľadom na Prenajímané priestory a spoločné priestory; odvoz a likvidácia odpadu, čistenie a výmenu vstupných kobercov v spoločných priestoroch, upratovanie a čistenie spoločných priestorov, osvetlenie spoločných priestorov, kominárske služby, deratizácia a desinsekcia, zabezpečenie PO a BOZP v Nehnuteľnosti, čistenie kanalizácie.

b) **vlastné prevádzkové náklady**, vzniknuté v Predmete nájmu, ktoré sú merané meracím zariadením a ktoré nie sú zahrnuté v spoločných prevádzkových nákladoch.

- 4.5 Nájomca je povinný platiť okrem nájomného aj preddavky na nájomcu pripadajúce spoločné prevádzkové náklady a vlastné prevádzkové náklady (ďalej len „**Preddavok na náklady**“). Dohodnutý Preddavok na náklady pri podpise tejto Zmluvy je vo výške 3,00 € (slovom: Tri EUR) plus príslušná zákonom stanovená DPH mesačne za každý začatý jeden m² výmery Predmetu nájmu za celý Predmet nájmu uvedený v **odseku 1.2**.
- 4.6 Preddavok na náklady za obdobie odo dňa vzniku nájmu je nájomca povinný uhradiť na základe zálohových faktúr vyhotovených prenajímateľom a doručených nájomcovi na základe tejto Nájomnej zmluvy.
- 4.7 Preddavok na náklady je splatný tri mesiace vopred. V každej platbe bude fakturovaný Preddavok na náklady na tri kalendárne mesiace, pričom:
- Preddavok na náklady na mesiace január, február, marec príslušného kalendárneho roka uhradí Nájomca na základe zálohovej faktúry prenajímateľa, ktorá mu bude vopred doručená vždy do 20. 12. v predchádzajúcom kalendárnom roku, pričom prenajímateľ doručí nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 1.12. v predchádzajúcom kalendárnom roku.
 - Preddavok na náklady na mesiace apríl, máj, jún príslušného kalendárneho roka uhradí Nájomca na základe zálohovej faktúry prenajímateľa, ktorá mu bude vopred doručená vždy do 20. 3. v príslušnom kalendárnom roku, pričom prenajímateľ doručí nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 1.3. v príslušnom kalendárnom roku.
 - Preddavok na náklady na mesiace júl, august, september príslušného kalendárneho roka uhradí Nájomca na základe zálohovej faktúry prenajímateľa, ktorá mu bude vopred doručená vždy do 20. 6. v príslušnom kalendárnom roku, pričom prenajímateľ doručí nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 1.6. v príslušnom kalendárnom roku.
 - Preddavok na náklady na mesiace október, november, december príslušného kalendárneho roka uhradí Nájomca na základe zálohovej faktúry prenajímateľa, ktorá mu bude vopred doručená vždy do 20. 9. v príslušnom kalendárnom roku, pričom prenajímateľ doručí nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 1.9. v príslušnom kalendárnom roku.
 - Preddavok na náklady za obdobie od vzniku nájmu do konca 4.štvrťroka 2016 uhradí nájomca do 14 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, na základe zálohovej faktúry doručenej nájomcovi v deň účinnosti tejto Zmluvy.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že výška Preddavku na služby a prevádzkové, popr. ďalšie náklady sa písomne upraví vo forme dodatku k tejto Zmluve v prípade, že dôjde k ich zvýšeniu cenovými predpismi, alebo dôjde k zvýšeniu ostatných prevádzkových nákladov, alebo dôjde k zvýšeniu na základe skutočných nákladov za predošlý kalendárny rok. V takýchto prípadoch sa zvýšenie Preddavkov na služby zohľadní pri najbližšej fakturácii, pričom pri tejto fakturácii bude tiež doučtovaný rozdiel takto zvýšených Preddavkov na služby oproti pôvodnej výške za prvý štvrťrok príslušného kalendárneho roka, v prípade, ak zvýšenie Preddavkov na služby nebolo zohľadnené pri fakturácii už v prvom štvrťroku príslušného kalendárneho roka.

- 4.9 Nájomca je povinný uhradiť skutočné náklady za poskytnuté Služby v rozsahu podľa **odseku 4.2** tejto Zmluvy v rozsahu v akom boli vyúčtované za príslušné obdobie poskytovateľmi služieb. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať skutočné náklady za poskytnuté Služby nájomcovi.
- 4.10 Prenajímateľ sa zaväzuje skutočné náklady za poskytnuté Služby v rozsahu podľa **odseku 4.2** tejto Zmluvy vyúčtovať nájomcovi do 15 dní odo dňa obdržania vyúčtovania za poskytnuté Služby za príslušné obdobie od poskytovateľov služby za nájomcovi poskytnuté Služby, pričom 15 denná lehota začína plynúť odo dňa obdržania vyúčtovania od toho poskytovateľa služby, ktorý má najdlhšiu lehotu na vyúčtovanie poskytnutej Služby za príslušné obdobie (resp. ktorého vyúčtovanie príde prenájomcovi za príslušné obdobie ako posledné). Rovnaká lehota (15 dní) sa uplatní aj pre vrátenie prípadných preplatkov nájomcu zistených vyúčtovaním, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak (napr. že preplatok bude započítaný prenájomateľom voči ďalšej úhrade Nájomcu preddavkov za poskytované Služby).
- 4.11 Pokiaľ bude skutočná výška na nájomcu pripadajúcich spoločných prevádzkových nákladov a/alebo vlastných prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok vyššia ako suma zaplatená nájomcom ako Preddavok na náklady, Nájomca zaplatí prenájomcovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu (vrátane príslušnej zákonom stanovenej DPH). Preddavok na náklady poskytované s prenájomom podľa ustanovení tohto článku sa uhrádza v súlade s príslušnými zákonom stanovenými daňovými predpismi. Pri zúčtovaní spoločných prevádzkových nákladov a vlastných prevádzkových nákladov prenájomateľ fakturuje nájomcovi aj príslušnú zákonom stanovenú DPH.
- 4.12 Zmluvné strany dohodli splatnosť zálohových faktúr k dátumu splatnosti dohodnutom v tejto Zmluve, splatnosť faktúr súvisiacich s vyúčtovaním skutočných nákladov a ostatných faktúr vystavených prenájomateľom vždy do 14 dní od ich doručenia nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje Preddavok na náklady ako i vyúčtovanie skutočných nákladov uhradiť bezhotovostným prevodom na bankový účet prenájomateľa uvedený na vystavenej zálohovej faktúre, resp. faktúre s vyúčtovaním skutočných nákladov. Nájomca bude vždy používať variabilný symbol pre bezhotovostné prevody, ktorých symbol bude zodpovedať číslu príslušnej faktúry. V prípade pokiaľ prenájomateľ uvedie číslo faktúry, ktoré sa nebude dať použiť ako variabilný symbol, je nájomca oprávnený uviesť variabilný symbol podľa svojho uváženia. Peňažný záväzok nájomcu platíť prenájomateľovi dohodnuté preddavky na náklady ako i vyúčtovanie skutočných nákladov platený prostredníctvom banky je splnený pripísaním celej sumy tohto peňažného záväzku na bankový účet prenájomateľa.
- 4.13 V prípade, že faktúra neobsahuje náležitosti stanovené Zákonom o dani z pridanej hodnoty, stanovené ďalšími súvisiacimi zákonnými predpismi a touto zmluvou Nájomca je oprávnený vrátiť faktúru prenájomateľovi a požiadať o jej zmenu a/alebo doplnenie. V tomto prípade platí nová 14 dňová lehota splatnosti faktúry, ktorá začne plynúť odo dňa doručenia opravenej resp. dopnenej faktúry do sídla nájomcu.
- 4.14 Nájomca je oprávnený najneskôr v lehote splatnosti faktúr súvisiacich s vyúčtovaním skutočných nákladov a na základe písomného oznámenia zaslaného prenájomateľovi v primeranej dobe (minimálne dva pracovné dni vopred), vykonať kontrolu účtovných dokladov prenájomateľa týkajúcich sa položiek vyúčtovania skutočných nákladov. Kontrolu možno vykonať nahliadnutím v nevyhnutne potrebnom rozsahu pri dodržaní príslušných právnych predpisov. Nájomca je oprávnený počas kontroly vyúčtovania robiť výpisky z účtovnej dokumentácie prenájomateľa. Prenajímateľ nie je povinný vyhotovovať Nájomcovi kópie účtovných a iných dokladov, je však povinný podať nájomcovi písomné vysvetlenie, akým spôsobom boli jednotlivé položky vyúčtované. Informácie získané nájomcom pri kontrole vyúčtovania sa považujú za dôverné informácie podľa **odseku 12.5** tejto Zmluvy.
- 4.15 Čistenie a upratovanie Predmetu nájmu (vrátane umývania otváracích okien a vonkajších okenných parapetov) uvedeného v **odseku 1.2** bude zaobstarávať nájomca na svoje vlastné náklady.
- 4.16 Telekomunikačné, internetové a dátové služby si bude nájomca zaobstarávať na svoje vlastné náklady. Prenajímateľ poskytne súčinnosť v rámci svojich technických možností spočívajúcu v usmernení inštalácii zariadení na prenos dát.
- 4.17 Prenajímateľ nebude zodpovedný za akékoľvek prerušenie akýchkoľvek Služieb spôsobené okolnosťami na strane nezávislých dodávateľov vody, elektrickej energie, plynu, kanalizácie. atď, pokiaľ prerušenie dodávok nebolo zavinené prenájomateľom napr. neuhradením dodávateľskej faktúry. Prenajímateľ využije primeranú snahu, aby zabezpečil obnovu dodávky príslušným dodávateľom. Akékoľvek takéto prerušenie nezbaví Nájomcu plnenia akýchkoľvek jeho povinností podľa Nájomnej zmluvy ani neoprávni nájomcu, aby si nárokoval rabat, zníženie alebo odpočítanie nájmu alebo poplatku za Služby, ani neoprávni nájomcu na odškodnenie. Prenajímateľ poskytne nájomcovi súčinnosť pri nárokovani si kompenzácie za akúkoľvek takúto škodu od dodávateľa. V prípade pokiaľ prenájomateľ bude mať dopredu vedomosť o prerušení poskytovania akýchkoľvek Služieb spôsobených dodávateľmi je povinný ihneď písomne oznámiť túto skutočnosť nájomcovi. Pod písomným oznámením sa rozumie aj oznámenie zaslané elektronickou poštou (e-mailom).
- 4.18 Prenajímateľ nebude zodpovedný za žiadnu škodu spôsobenú Nájomcovi krádežou alebo prírodnou katastrofou alebo za žiadnu inú škodu na Predmete nájmu alebo podnikateľských operáciách Nájomcu, vrátane prerušenia podnikania, podliehajúcej úmyselnej chybe alebo hrubej nedbalosti Nájomcu.

4.19 V prípade, ak bude nájomca v omeškaní s úhradou platieb uvedených v tomto článku, alebo s úhradou faktúr, preddavkových a zálohových faktúr predložených prenajímateľom, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania z dlžnej sumy podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na vykonávací predpis - nariadenie vlády číslo 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Ak mu takýmto omeškaním spôsobí aj škodu, je nájomca za ňu zodpovedný za predpokladu splnenia podmienok zodpovednosti za škodu vyplývajúcich z príslušných ustanovení (najmä § 420 a nasl.) Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi vopred ak je to možné, inak najneskôr do 2 pracovných dní od vzniku oznamovanej skutočnosti že:

- nezaplatí DPH alebo jej časť súvisiacu s úhradou podľa tejto Zmluvy,
- sa stal/stane neschopným zaplatiť akúkoľvek inú DPH alebo jej časť v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení (ďalej aj ako „zákon o DPH“),
- je zverejnený v zozname platiteľov dane z pridanej hodnoty, u ktorých nastali dôvody na zrušenie registrácie pre DPH vedenom na portáli Finančnej správy SR.

4.20 Skutočnosti uvedené podľa predchádzajúceho bodu je Prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi zároveň aj pri doručení faktúry /daňového dokladu na základe ktorého má byť zaplatený nájom/platba za služby.

4.21 V prípade, ak:

- prenajímateľ nedodrží svoj záväzok podľa bodu 4.18 tohto článku Zmluvy a/alebo,
- nastane akákoľvek skutočnosť, na základe ktorej vznikne nájomcovi zákonné ručenie za prenajímateľa podľa zákona o DPH a /alebo,
- podľa zistenia nájomcu je prenajímateľ zverejnený v zozname platiteľov dane z pridanej hodnoty, u ktorých nastali dôvody na zrušenie registrácie pre DPH vedenom na portáli Finančnej správy SR,

nájomca:

- a) je oprávnený od Zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou a/alebo, je oprávnený poukázať prenajímateľovi na účet iba dohodnutú cenu zmluvného plnenia bez DPH. V tomto prípade nájomca sumu zodpovedajúcu výške DPH z ceny zmluvného plnenia uvedenú na faktúre poukáže (i) v zákonom stanovenej lehote splatnosti dane alebo (ii) po lehote splatnosti dane, avšak pred tým ako je vydané rozhodnutie podľa § 69b zákona o DPH priamo na osobný daňový účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici zistený prostredníctvom portálu vedenom daňovou sekciou Finančného riaditeľstva SR. Nájomca platbu DPH na osobný daňový účet prenajímateľa označí náležitým spôsobom podľa všeobecne záväzného predpisu, oznámi správcovi dane číslo faktúry z ktorej DPH uhrádza a identifikačné číslo prenajímateľa. Pre vylúčenie pochybností úhradou dohodnutej ceny zmluvného plnenia bez DPH na účet prenajímateľa a sumy zodpovedajúcej výške DPH na osobný daňový účet prenajímateľa sa rozumie povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi fakturovanú cenu za splnenú.

4.22 Prenajímateľ sa zaväzuje zaplatiť nájomcovi v plnom rozsahu sumu, ktorú zaplatí nájomca ako ručiteľ na základe rozhodnutia daňového úradu podľa zákona o DPH (ďalej aj ako „nezaplatená daň“), v lehote 8 (ôsmich) dní od doručenia výzvy nájomcu.

4.23 V prípade, ak je prenajímateľ v omeškaní s vrátením nezaplatenej dane alebo jej časti nájomcovi, zaväzuje sa zaplatiť nájomcovi na základe jeho výzvy úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej čiastky.

Článok V. Doba nájmu, preberací protokol.

5.1 Nájom dohodnutý touto Zmluvou je na dobu neurčitú. **Doba nájmu** je obdobie od 01.10.2016 do skončenia nájmu v súlade s touto Zmluvou (ďalej len „**obdobie**“).

5.2 Prenajímateľ odovzdá Prenajímané priestory nájomcovi dňa 01.10.2016 (pre účely tejto Nájomnej zmluvy „**deň odovzdania**“).

5.3 V deň odovzdania prenajímateľ odovzdá a nájomca prevezme Prenajímané priestory a zmluvné strany podpíšu preberací protokol, v ktorom bude zaznamenaný stav a podmienky užívania Prenajímaných priestorov a odčítanie hodnôt nameraných oddelenými meračmi (ďalej len: Preberací protokol). V deň odovzdania Predmetu nájmu prenajímateľ oboznámi nájomcu s prevádzkovým poriadkom Nehnutelnosti. Kópia Preberacieho protokolu bude tvoriť **prílohu č. 3** tejto Zmluvy.

5.4 V deň odovzdania prenajímateľ poskytne nájomcovi vstupné elektronické prístupové zariadenia pre zamestnancov nájomcu. Odovzdanie všetkých elektronických prístupových zariadení musí byť zaznamenané v preberacom protokole. Systém použitia vstupných elektronických prístupových zariadení bude dohodnutý

s prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi náklady vo výške 15 € s DPH na krytie škody spôsobenej stratou alebo poškodením elektronického prístupového zariadenia za každé pridelené elektronické prístupové zariadenie.

Článok VI. Skončenie nájmu.

- 6.1 Zmluvné strany sú oprávnené ukončiť platnosť Nájomnej zmluvy najmä vzájomnou písomnou dohodou, výpoveďou v súlade s ustanoveniami príslušných predpisov, a to najmä Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
- 6.2 Nájom dohodnutý touto zmluvou je možné ukončiť písomnou výpoveďou bez udania dôvodu ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6.3 Nájom zaniká najmä:
 - a) zánikom predmetu nájmu
 - b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomca bez právneho nástupcu,
 - c) uplynutím výpovednej lehoty.
- 6.4 Ak nastane niektorý z dôvodov zániku nájmu, prenajímateľ je povinný vrátiť príslušné sumy nájomného a/alebo jeho pomernú časť, ktoré bolo uhradené nájomcom vopred za príslušný štvrťrok (obdobie trvania nájmu), počas ktorého trvania nájomcovi zanikol nárok užívať Predmet nájmu a počas ktorého Predmet nájmu reálne nájomca už neužíval (ďalej aj ako „nespotrebované nájomné“). Prenajímateľ je povinný nespotrebované nájomné vrátiť najneskôr do 14 kalendárnych dní od zániku nájmu bezhotovostným prevodom na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Peňažný záväzok prenajímateľa platiť nájomcovi podľa prvej vety tohto odseku bude splnený pripísaním celej sumy tohto peňažného záväzku na bankový účet nájomcu. Predchádzajúca veta tohto odseku sa primerane vzťahuje aj na iné peňažné plnenie ako nespotrebované nájomné ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi v súvislosti s nájomom.

Článok VII. Úpravy.

- 7.1 Akékoľvek úpravy, obnovu, renováciu, opravy a stavebné úpravy (ďalej len: Úpravy) Prenajímaných priestorov môže vykonávať nájomca len na základe predchádzajúcej osobitnej písomnej dohody s prenajímateľom, pričom ak nie je inak špecifikované v tejto predchádzajúcej dohode, nájomca je povinný znášať náklady týchto Úprav.. Prenajímateľ bude oprávnený odstrániť akékoľvek Úpravy, ktoré neboli schválené na náklady a riziko nájomcu. Pokiaľ prenajímateľ udelí súhlas na realizáciu Úprav a zmluvné strany sa výslovne nedohodnú inak, platí, že všetky náklady spojené s uvedenými Úpravami znáša nájomca bez povinnosti prenajímateľa tieto náklady nájomcovi uhrádzať.

Článok VIII. Ďalšie podmienky nájmu.

- 8.1 Vo vzťahu k Prenajímaným priestorom počas doby trvania nájmu bude nájomca dodržiavať príslušné všeobecne platné právne predpisy, ako aj všeobecne záväzné rozhodnutia vlády a miestnych orgánov, vrátane, bez obmedzenia, všetkých protipožiarnych, zdravotných a bezpečnostných nariadení.
- 8.2 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých požiaro-bezpečnostných predpisov (v zmysle bodu 8.4 tejto Zmluvy) platných pre prevádzku administratívnych budov v Prenajímaných priestoroch. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o bezpečnosti práce, je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia, aby prevádzka v ním Prenajímaných priestoroch bola bezpečná v miere potrebnej na ochranu života, zdravia, majetku a práv tretích osôb.
- 8.3 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto Zmluvou a udržiavať ho v stave v akom ho prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie. Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. V prípade škody hrozacej Predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia. Táto povinnosť nájomcu nezaväzuje prenajímateľa jeho povinnosti v rámci predchádzajúcej škodám na Predmete nájmu.
- 8.4 Nájomca je povinný urobiť všetky opatrenia, ktoré vyžadujú požiarne predpisy a je povinný predchádzať požiarom. Najmä je nájomca povinný zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany, ktoré vyplývajú z ustanovení zákona o ochrane pred požiarom v platnom znení. Nájomca je povinný umožniť vstup do týchto Prenajímaných priestorov požiarnej technike prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly. Nájomca je hlavne povinný : v plnom rozsahu v Prenajímaných priestoroch zabezpečiť dodržiavanie predpisov ochrany pred požiarom v zmysle ustanovení § 4 písm. e), f), g), h), i), n), o) a § 5 písm.

i), j) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, ako aj § 20, § 22, § 24 vyhlášky MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii, vo všetkých Prenajímaných priestoroch a v rámci celého objektu zabezpečiť dodržiavanie zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, v Prenajímaných priestoroch vykonávať revízie elektrických zariadení a spotrebičov vo vlastníctve alebo v užívaní nájomcu, dodržiavať určenie prostredia podľa EN STN 330300 (pri podpise zmluvy je určené ako základné). Nájomca ďalej zabezpečí spracovanie a vedenie: dokumentácie ochrany pred požiarimi v zmysle vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. v rozsahu, ktorý je potrebný pre organizáciu odberateľa, požiarneho štatútu organizácie, dokumentáciu, záznamov o školení zamestnancov o ochrane pred požiarimi a BOZP a evidencie súvisiacej s bezpečnosťou a ochranou zdravia pri práci a plnenie povinností vyplývajúcich najmä z § 8 odsek 1 písm. a až e, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, školenie zamestnancov a osôb, ktoré sa zdržujú v Prenajímaných priestoroch s jeho súhlasom v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z.. Nájomca bude používať spoločnú ohlasovňu požiarov prenajímateľa v zmysle § 15 vyhl. č. 121/2002 Z.z. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené nedodržiavaním predpisov o ochrane pred požiarimi svojimi zamestnancami alebo osobami, ktoré sa zdržujú v Prenajímaných priestoroch, resp. v iných priestoroch Nehnuteľnosti s jeho súhlasom.

- 8.5 Nájomca sa zaväzuje podniknúť všetky primerané opatrenia, aby zabezpečil, že vo všetkých priestoroch Nehnuteľnosti jeho zamestnanci a osoby zdržujúce sa v Nehnuteľnosti s jeho súhlasom, nebudú fajčiť (vrátane spoločných priestorov, schodišťa, striech a priestorov pavlačí).
- 8.6 Nájomca je povinný Prenajímané priestory upratovať a je povinný vykonávať na vlastné náklady bežnú údržbu Predmetu nájmu. Bežnou údržbou sa rozumie opravy a práce potrebné vzhľadom na opotrebenie Predmetu nájmu spôsobených nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržiavajú v Predmete nájmu s jeho súhlasom. Nájomca bude udržiavať Prenajímané priestory v dobrom stave a opravené (vrátane náhrady akýchkoľvek zlomených prvkov), vyčistené a čisté a nepoškodené počas celej doby trvania. V tejto súvislosti bežná údržba znamená údržba spojená s každodenným užívaním Predmetu nájmu, nevyhnutná na to, aby mohol byť Predmet nájmu užívaný na účel nájmu dohodnutý v tejto Zmluve, vrátane výmeny žiaroviek, žiarovkového osvetlenia a ďalších svetelných inštalácií v Prenajímaných priestoroch, čistenie a bežná údržba Prenajímaných priestorov vrátane vynášania odpadkov, vysávania kobercov, odstraňovanie prachu, opravy svietidiel, údržby podláh, čistenia kobercov a vymaľovania vnútorných priestorov v primeraných intervaloch. Bežná údržba zahŕňa opravy Predmetu nájmu alebo jeho častí vrátane inštalovaného technického vybavenia maximálne do výšky 165 € (vrátane DPH) pre každú jednotlivú poruchu.
- 8.7 Nájomca sa zaväzuje, že neznečistí ani nepoškodí Spoločné nebytové priestory. V prípade porušenia tohto ustanovenia nájomca nahradí všetky zlomené a poškodené prvky v spoločných priestoroch na svoje vlastné náklady. Pod pojmom Spoločné nebytové priestory sa v tomto konkrétnom prípade rozumie napr. schodisko, chodby, výťahy a pod.
- 8.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o akejkoľvek havárii alebo chybe vo vykurovanom a chladiacom zariadení, elektrických alebo iných rozvodoch a vnútorných technických zariadeniach alebo o akejkoľvek požiarnej v Prenajímaných priestoroch, o ktorom sa dozvedel, oznámiť prenajímateľovi potrebu inej ako bežnej údržby na Predmete nájmu, najmä opráv súvisiacich s poruchami stavebnej konštrukcie, rozvodov elektrickej energie, plynu, vody, kanalizácie, klimatizácie a umožniť mu vykonanie týchto opráv, ako i iných nevyhnutných opráv Predmetu nájmu.
- 8.9 Nájomca bude držiavať a plniť pravidlá prevádzky uvedené v Prevádzkovom poriadku Nehnuteľnosti vydané prenajímateľom v aktuálnom znení. (ďalej aj ako „pravidlá prevádzky Nehnuteľnosti“ alebo „prevádzkový poriadok“). Nájomca zabezpečí, že pravidlá prevádzky Nehnuteľnosti budú dodržiavať všetci zamestnanci a hostia nájomcu. Nájomca sa zaväzuje, že nedonesie ani neumožní donesenie žiadnych nebezpečných materiálov do prenajímaných priestorov alebo Nehnuteľnosti. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že nebude vykladať ani nakladať vozidlá alebo inak skladať alebo dodávať tovar do Prenajímaných priestorov s výnimkou pomocou vstupov, chodieb a oblastí vopred písomne schválených prenajímateľom. Takéto dodávky je možné realizovať a odpad a odpadky je možné odstraňovať z Prenajímaných priestorov behom hodín, ako prenajímateľ vopred písomne určí po dohode s Nájomcom. Nájomca sa zdrží akýchkoľvek činností, ktoré by mohli rušiť tiché užívanie Nehnuteľnosti akoukoľvek inou osobou s výnimkou jej bežných opráv a udržiavania. V prípade, že porušenie poriadku Nehnuteľnosti nájomcom vedie k škodám, prenajímateľ bude mať právo odstrániť takto porušenie na náklady a riziko nájomcu, ak je možné takéto porušenie odstrániť.
- 8.10 Nájomca zabezpečí, že prenajímateľ bude mať vždy aktuálne písomné informácie o menách, adresách a kontaktných telefónnych číslach aspoň dvoch držiteľov kľúčov od Prenajímaných priestorov. Nájomca je povinný uložiť v zapečatenej a nájomcom označenej obálke kľúče, bezpečnostný kód od Prenajímaných priestorov a kontaktné telefónne čísla minimálne dvoch pracovníkov nájomcu v dozorovni (miesto pre strážnu službu). Kľúče môže použiť pracovník bezpečnostnej služby, alebo štatutár prenajímateľa (alebo ním poverená osoba) len v prípade potreby urgentného (nevyhnutného) zásahu z prevádzkových dôvodov a za účelom bezprostrednej ochrany pred vznikom hrozacej škody na majetku, bezpečnosti a ochrany zdravia osôb.

V prípade pokiaľ akákoľvek oprávnená osoba za prenajímateľa (alebo ním poverená osoba) použije kľúče od prenajatého priestoru užívaného nájomcom a vstúpi do prenajatého priestoru nájomcu je povinný o uvedenej skutočnosti bezodkladne informovať pracovníkov nájomcu, ktorý kontaktné telefónne čísla sú uložené v dozorovni.

- 8.11 Nájomca bude povinný okamžite písomne informovať prenajímateľa o akejkoľvek významnej zmene v právnom a/alebo finančnom stave nájomcu alebo jeho schopnosti zákonne podnikat'.
- 8.12 Nájomca bude povinný získať a udržiavať v platnosti poistnú zmluvu na poistenie majetku umiestneného v Prenajímaných priestoroch a na parkovacích miestach rezervovaných pre nájomcu (ak bude nájom parkovacích miest s nájomcom dohodnutý), na svoje vlastné náklady a počas celej doby trvania nájmu. Poistné plnenie bude dohodnuté vo výške nie menej než 33 000 EUR pre každú poistnú udalosť. Takéto poistenie bude uzatvorené u renomovanej spoločnosti oprávnenej poskytovať poistenie v Slovenskej republike. Poistná zmluva tiež obsahuje ustanovenie, na základe ktorého je možné poistku zrušiť, ak nájomca dá prenajímateľovi vopred písomnú výpoveď pri dodržaní trojmesačnej výpovednej lehoty. Nájomca sa môže zbaviť vyššie uvedenej povinnosti zaobstaraním poistenia predložením existujúcej poistky patriacej nájomcovi, ktorá spĺňa vyššie uvedené požiadavky. Nájomca bude povinný informovať prenajímateľa o takejto poistke do desiatich (10) dní odo dňa začatia nájmu.
- 8.13. Práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy nebudú ovplyvnené zmenou vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti.
- 8.14 Prenajímateľ sa zaväzuje najmä:
 - a) odovzdať Predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, v takomto stave ho aj po dobu platnosti tejto zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadnu dodávku služieb bližšie špecifikovaných v článku IV tejto zmluvy,
 - b) zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu,
 - c) nezasahovať do zariadení vo vlastníctve nájomcu,
 - d) vykonávať opravy Predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonať nájomca a ktoré sú potrebné na udržanie Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - e) poskytnúť nájomcovi včas všetky podklady, doklady a informácie, ktoré sú potrebné na riadne splnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov, a to už po uzavretí tejto zmluvy.
 - f) Prenajímateľ je povinný upozorniť nájomcu na všetky vady, ktoré sa na Predmete nájmu nachádzajú v čase odovzdania Predmetu nájmu nájomcovi, v opačnom prípade Prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá by v dôsledku takýchto väd nájomcovi vznikla.
 - g) Prenajímateľ zabezpečuje odhŕňanie snehu a údržbu chodníka priľahlého k Nehnuteľnosti, pričom cena za ne je zahrnutá v cene nájmu.
 - i) Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu pristúpiť k odstraňovaniu havarijných stavov Nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu, ktoré ovplyvňujú resp. môžu ovplyvniť kvalitu a/alebo bezpečnosť nájmu (zatekanie fasády, zatekanie okien a pod.). Pod opravy a údržby podľa tohto bodu nespádajú také zmeny (úpravy) Nehnuteľnosti, ktoré majú (iba) charakter modernizácie a ich vykonanie nie je uložené právnym predpisom, nemajú vplyv na bezpečnosť nájmu a ich nevykonaním nehrozí vznik škody. V prípade rekonštrukčných prác vykonaných na Predmete nájmu, zabezpečí tieto na svoje náklady Prenajímateľ a technické zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov vykonané Prenajímateľom bude odpisovať Prenajímateľ.

Článok IX. Ostatné ustanovenia.

- 9.1 Prenajímateľ umožní prístup do Nehnuteľnosti najmä do Prenajímaných priestorov zamestnancom nájomcu, členom štatutárnych orgánov nájomcu, klientom a návštevníkom nájomcu a všetkým ďalším osobám v súvislosti s vykonávaním podnikateľskej činnosti nájomcu, v súlade s podmienkami pravidiel prevádzky Nehnuteľnosti, 24 hodín denne, 7 dní v týždni.
- 9.2 Prenajímateľ a ním poverení zástupcovia môžu štyridsaťosem (48) hodín po doručení písomného oznámenia nájomcovi (táto lehota sa neuplatní v prípade bezprostredného nebezpečenstva) vstúpiť do Prenajímaných priestorov s cieľom vykonať kontrolu ich stavu, na vykonanie opráv, ktoré prenajímateľ, konajúci odôvodnene, považuje za nevyhnutné, na získanie prístupu k vedeniam pod podlahou, pod stropom a prístupovým panelom k mechanickým ovládačom, na kontrolu, kalibráciu, prispôbovanie a vyrovňovanie kontrolných zariadení a ostatných častí vykurovacieho systému alebo klimatizácie a z akéhokoľvek iného dôvodu nevyhnutného na

to, aby si prenajímateľ mohol plniť svoje povinnosti alebo vykonávať svoje práva podľa tejto Zmluvy. Pri výkone svojich práv vyvinie prenajímateľ primeranú snahu s cieľom minimalizovať narušenie užívania a držby priestorov zo strany nájomcu. Nevykonanie obhliadky alebo nevydanie žiadneho upozornenia prenajímateľom nezbavuje nájomcu jeho záväzkov stanovených v predchádzajúcom článku. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vždy za prítomnosti zamestnanca Nájomcu prístup do Prenajímaných priestorov technickej miestnosti v ktorej je umiestnený kotel UK pre Prenajímané priestory (technická miestnosť nie je započítaná v prenajatej ploche) a/alebo prístup k zariadeniam štruktúrovanej kabeláže na nevyhnutný čas za účelom vykonania technického zabezpečenia prostredníctvom zariadení inštalovaných v predmetnej miestnosti.

- 9.3 Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ nainštaloval na základe predchádzajúceho zmluvného vzťahu na náklady nájomcu umiestnenie označenia spoločnosti nájomcu vedľa hlavného vstupu do Nehnuteľnosti a vo vstupe do Prenajímaných priestorov v súlade s politikou Nehnuteľnosti v tomto ohľade.
- 9.4 Iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a za dohodnutú úhradu, má právo nájomca umiestniť na a v Nehnuteľnosti reklamné inštalácie. Tieto prenajímateľ nainštaluje na náklady nájomcu. Nájomca odstráni na svoje náklady všetky svoje reklamné inštalácie po uplynutí písomne dohodnutého času, najneskôr v deň ukončenia nájmu. Akékoľvek škody, spôsobené na a v Nehnuteľnosti v dôsledku odstraňovania reklamných inštalácií, uhradí nájomca.
- 9.5 Prenajímateľ využije primerané úsilie, aby prevádzkoval a udržiaval Nehnuteľnosť a poskytoval služby na vysokej úrovni v súlade s porovnateľnými budovami v Slovenskej republike.
- 9.6 Bez ohľadu na akékoľvek odlišné ustanovenie v tejto Zmluve, ak sa prenajímateľ dobromyseľne omešká alebo sťaží alebo zabráni výkonu akýchkoľvek podmienok, povinností alebo výkonu požadovaného podľa tejto Zmluvy z dôvodu ak nastane neodvratiteľná udalosť ktorej vzniku prenajímateľ nemohol objektívne zabrániť nebude prenajímateľ v o meškaní až do zániku účinkov neodvratiteľnej udalosti brániacej ich vykonávaniu a prenajímateľ bude mať povinnosť vykonať takú podmienku, povinnosť alebo výkon čo najskôr po zániku účinkov neodvratiteľnej udalosti.
- 9.7 Prenajímateľ bude povinný Nehnuteľnosť poistiť a toto poistenie riadne udržiavať počas celého obdobia nájmu. Takéto poistenie bude uzatvorené u renomovanej spoločnosti oprávnenej poskytovať poistenie v Slovenskej republike.
- 9.8 Prenajímateľ bude mať právo postúpiť ktorékoľvek zo svojich práv alebo povinností podľa tejto Zmluvy ako zábezpeku akejkoľvek banke alebo akejkoľvek inej finančnej inštitúcii a/alebo akejkoľvek spoločnosti financujúcej prenajímateľa alebo akejkoľvek pridruženej spoločnosti prenajímateľa. Prenajímateľ takéto postúpenie písomne oznámi nájomcovi a v takom prípade bude nájomca povinný plniť si svoje povinnosti s ohľadom na postupníka menovaného v oznámení prenajímateľa. Prenajímateľ bude mať tiež právo po zaslaní písomného súhlasu nájomcu previesť svoje práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy, alebo v celku alebo sčasti, na akúkoľvek renomovanú tretiu stranu.
- 9.9 Prenajímateľ a jeho zástupcovia majú právo vstúpiť do Prenajímaných priestorov za prítomnosti zástupcu nájomcu a to tak, aby nenarušil prevádzku nájomcu počas bežných pracovných hodín nájomcu na základe primeraného predchádzajúceho oznámenia, aby ich ukázali potenciálnym kupujúcim, alebo potenciálnym záložným veriteľom a počas posledných 3 mesiacov doby nájmu (alebo v čase výpovednej lehoty), potenciálnym nájomcom. Odsek 9.2 tejto Zmluvy sa ohľadom vstupu do Prenajatých priestorov uplatňuje primerane.

Článok X. Záverečné ustanovenia.

- 10.1 Táto Nájomná zmluva bola vyhotovená v štyroch origináloch, ktorých každá zmluvná strana obdrží dva originály tejto Nájomnej zmluvy. Všetky oznámenia, žiadosti alebo iná komunikácia týkajúca sa tejto Zmluvy sa bude doručovať druhej zmluvnej strane tejto Zmluvy v písomnej podobe, alebo osobne alebo doporučené alebo sa inak doručia druhej zmluvnej strane v písomnej podobe kuriérom a to na nasledovné adresy: Prenajímateľ: PRO HUMANITY a.s., adresa: Palisády 36, 811 06 Bratislava, tel/fax: 02/5441 34 44, email: prohumanitysk@gmail.com. Nájomca: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., adresa: Štefánikova 27, 814 99 Bratislava 1, tel: 02/57292212, fax:02/57292216, email: podatelna@szyb.sk.
- 10.2 Všetky doručenia zmluvných strán budú platné, ak boli realizované v súlade s predchádzajúcim odsekom, dokonca, aj keď adresát odmietol dokument prijať, alebo si ho nevyzdvihol napriek oznámeniu pošty. Ak ktorákoľvek zo zmluvných strán zmení adresu poštového styku po podpise tejto Zmluvy a neoznámí to druhej zmluvnej strane, doručenie sa bude považovať za platné, ak sa dokument zašle v súlade s týmto článkom na posledne známu adresu poštového styku takejto zmluvnej strany. Toto ustanovenie sa uplatní len v prípadoch, keď doručovanie nie je regulované špeciálnymi zákonmi, ktoré by si vyžadovali doručovanie len adresátovi alebo by si vyžadovali doručovanie len doporučené.

- 10.3 Táto Zmluva nadobudne platnosť v deň jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť 01.10.2016 za predpokladu že najneskôr 30.09.2016 dôjde k jej zverejneniu v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zmluvné strany sa dohodli, že zverejnenie zmluvy zabezpečí Nájomca za predpokladu že zmluva bude podpísaná oboma zmluvnými stranami najneskôr 29.09.2016 a v tento deň bude aj aspoň jedno jej znenie doručené nájomcovi. Prenajímateľ súhlasí so zverejnením Zmluvy v celom jej znení vrátane jej prípadných príloh v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj ako „zákon“), pričom vyhlasuje, že Zmluva neobsahuje informácie, ktoré by nebolo možné zverejniť resp. sprístupniť v zmysle zákona, a to najmä obchodné tajomstvo, bankové tajomstvo, daňové tajomstvo a pod. a v prípade, že také informácie obsahuje, dáva nájomcovi súhlas tieto informácie v zmysle zákona zverejniť resp. sprístupniť. V prípade, ak zmluvné strany nezverejnia túto Zmluvu v zmysle zákona a v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v lehote troch mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy platí, že k uzatvoreniu tejto Zmluvy nedošlo a zmluvné strany nie sú touto Zmluvou viazané.
- 10.4 Akékoľvek dodatky k tejto Zmluve budú v písomnej podobe a budú riadne podpísané oboma zmluvnými stranami. Ak sa ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, zostávajúce ustanovenia tejto Zmluvy zostanú platnými a zmluvné strany nahradia takéto ustanovenie iným ustanovením, ktorého účel bude čo možno najbližší k pôvodnému zámeru zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že každá zmluvná strana bude znášať svoje vlastné náklady súvisiace s podpisom tejto Zmluvy. Táto Zmluva sa bude riadiť povinnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v aktuálnom znení, povinnými všeobecnými ustanoveniami o nájme, ktoré sú obsiahnuté v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 10.5 Akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi prenajímateľom a nájomcom podľa tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane akýchkoľvek sporov s ohľadom na platnosť tejto Zmluvy a akékoľvek spory s ohľadom na uplatnenie zákona platného pre tieto súvislosti, ktoré sa nedajú eliminovať rokovaniami medzi zmluvnými stranami, ak to bude účelné budú zmluvné strany prednostne riešiť mimosúdnu dohodou mediáciou v zmysle právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky. Miestom riešenia mimosúdnych sporov bude Bratislava, Slovenská republika. Zmluvné strany súhlasia, že konania, vrátane ústnych vypočutí, písomných dôkazov a korešpondencie, budú v slovenčine.
- 10.6 S výnimkou prípadu, keď je nevyhnutné dodržiavať požiadavky príslušného zákona a s výnimkou, keď je to povolené touto Zmluvou, ani prenajímateľ ani nájomca neprezradia žiadnej osobe (inej než tá, ktorá má nárok na túto Zmluvu na základe jej pozície alebo riadne oprávnená na ich poznanie, a s výnimkou ich priamych alebo nepriamych materských spoločností alebo ich súčasných alebo potenciálnych investorov, finančníkov alebo poradcov najmä právnych poradcov, k čomu obe zmluvné strany týmto dávajú svoj súhlas) ani nepoužijú ani nevyužijú na žiadne účely akéhokoľvek charakteru žiadne obchodné tajomstvá alebo dôverné informácie alebo akékoľvek iné finančné alebo obchodné informácie súvisiace s podmienkami a dojednaniami tejto Zmluvy a prenajímateľom a/alebo nájomcom, ktoré boli obdržané alebo získané v dôsledku uzatvorenia nájmu. Obe zmluvné strany využijú primerané snahy, aby zabránili všetkým osobám a spoločnostiam s nimi združenými, aby nekonali s využitím takýchto informácií. Toto obmedzenie bude naďalej uplatňované po uplynutí platnosti alebo predčasnom ukončení nájmovej zmluvy bez akéhokoľvek časového obmedzenia, ale prestane sa vzťahovať na akékoľvek informácie alebo vedomosti, ktoré sa mohli riadne stať vecou verejnou.
- 10.7 Prenajímateľ týmto prehlasuje a zaručuje nájomcovi ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy, že má všetky nevyhnutné právomoci a oprávnenie na uzatvorenie tejto Zmluvy a plnenie svojich povinností podľa tejto Zmluvy, pričom táto Zmluva predstavuje záväzné, zákonné a platné záväzky prenajímateľa. Ani podpis tejto Zmluvy prenajímateľom ani jej doručenie druhej zmluvnej strane ani dokončenie transakcií, ktoré sú týmto v úmysle (a) neovplyvnia stanovy prenajímateľa alebo akúkoľvek vecnú dohodu, záväzok, posudok alebo príkaz, ktorého zmluvnou stranou je prenajímateľ alebo ktorý sa vzťahuje na prenajímateľa alebo jeho majetok alebo (b) neovplyvní žiaden zákon alebo predpis, ktorý sa vzťahuje na prenajímateľa. Nájomca týmto vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy, že má všetky nevyhnutné právomoci a oprávnenie na uzatvorenie tejto Zmluvy a plnenie svojich povinností podľa tejto Zmluvy, pričom táto Zmluva predstavuje záväzné, zákonné a platné záväzky nájomcu. Ani podpis tejto Zmluvy nájomcom ani jej doručenie druhej zmluvnej strane ani dokončenie transakcií, ktoré sú týmto v úmysle (a) neovplyvnia postavenie nájomcu alebo akúkoľvek vecnú dohodu, záväzok, posudok alebo príkaz, ktorého zmluvnou stranou je nájomca, alebo ktorý sa vzťahuje na nájomcu alebo jeho majetok alebo (b) neovplyvní žiaden zákon alebo predpis, ktorý sa vzťahuje na nájomcu alebo vyústi do uvalenia bremena na majetok nájomníka.
- 10.8 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto Zmluvu prečítali pred jej podpisom a pochopili jej obsah, a že podpis tejto Zmluvy tohto znenia je vyjadrením ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle. Na dosvedčenie uvedeného pripájajú svoje podpisy.

10.9 Bude sa mať za to, že všetky prílohy k tejto Nájomnej zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Nájomnej zmluvy.

10.10 Prenajímateľ :

- a) potvrďuje, že bol poučený nájomcom (ďalej aj ako „banka“)
 - aa) 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
 - ab) ako prevádzkovateľ informačných systémov o ochrane osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov,
 - ac) ako aj o právach a povinnostiach ustanovených vyššie 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 prenájomateľa a to najmä Správca a/alebo dodávateľa (ďalej spolu aj ako „zamestnanci prenájomateľa“) nezneužíje 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 prenájomateľa 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 povinnosti mlčanlivosti všetkých zamestnancov prenájomateľa, 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 voči prenájomateľovi nárokovať úhradu vzniknutej škody a v prípade osobných údajov Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky môže danej osobe uložiť pokutu od 150 eur do 3000 eur podľa § 68 ods. 7 písm. e) zákona o ochrane osobných údajov. Týmto nie je vylúčená prípadná trestnoprávna zodpovednosť, ak konanie bude naplňať skutkovú podstatu trestného činu podľa ustanovení Trestného zákona.

V Bratislave 22.09.2016

Nájomca :

Prenajímateľ :

.....
Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s.
 Ing. Dušan Tomašec,
 predseda predstavenstva

.....
PRO HUMANITY, a.s.
 PhDr. Marián Lenčeš,
 predseda predstavenstva

.....
Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s.
 Ing. Peter Ševčovic,
 podpredseda predstavenstva