

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva o podnájme**“) medzi:

Nájomcom:

Obchodné meno: MD Media, s.r.o.
so sídlom: Poštová 1, 010 08 Žilina
IČO: 36 423 246
DIČ: 2021888176
IČ DPH: SK2021888176
zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 15469/L
bankové spojenie: IBAN:SK58 1100 0000 0026 2978 8770
konajúci: Milanom Dubcom, konateľom

ako nájomcom na jednej strane (ďalej len „**Nájomca**“)

a

Podnájomníkom:

Obchodné meno: Slovenská pošta, a.s.
so sídlom: Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica
Kontaktné miesto: Sekcia správy majetku
Námestie SNP č. 35, 814 20 Bratislava
IČO: 36 631 124
DIČ: 2021879959
IČ DPH: SK2021879959
zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel:Sa, vložka č.:803/S
bankové spojenie: Poštová banka, a.s., IBAN: SK97 6500 0000 0030 0113 0011
konajúci: Ing. Elena Hegerová, PhD., riaditeľka úseku financií
Ing. Milan Hlinka, riaditeľ úseku služieb,
Na základe poverenia predstavenstva SP, a.s., podľa aktuálneho znenia podpisového poriadku OS-3

ako podnájomníkom na strane druhej (ďalej len „**Podnájomník**“ alebo a spolu s Nájomcom ďalej len „**Zmluvné strany**“ a každý jednotlivito ďalej len „**Zmluvné strana**“)

ČLÁNOK 1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Nájomca je oprávnený na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej s Vlastníkom užívať Obchodné priestory a Parkovacie miesta (ďalej len „**Zmluva o nájme nebytových priestorov**“). Výpis z listu vlastníctva týkajúci sa pozemkov, na ktorých sa nachádza Parkovisko a Budova tvorí *prílohu č. 1* tejto Zmluvy o podnájme.
- 1.2. Vlastník súhlasí s prenechaním Predmetu podnájomu do podnájomu Podnájomníkovi a udelil súhlas s uzatvorením tejto Zmluvy o podnájme.
- 1.3. Nájomca je oprávnený v súčinnosti s Vlastníkom zabezpečiť Fit-úpravy v zmysle článku 4. tejto Zmluvy o podnájme.

ČLÁNOK 2. DEFINÍCIE POJMOV A VÝKLADOVÉ PRAVIDLÁ

2.1 Na účely tejto Zmluvy o podnájme, jej dodatkov a príloh budú mať pojmy uvedené v tejto Zmluve, pokiaľ nie je vyslovene v Zmluve uvedené inak, nasledovný význam:

- 2.1.1 „**Banková záruka**“ sa rozumie bezpodmienečná a neodvolateľná banková záruka vo výške súčtu trojnásobku mesačného Nájomného vrátane DPH a mesačnej zálohovej platby na Prevádzkové náklady vrátane DPH, splatná na prvé požiadanie, ktorá bude platná a účinná po celú dobu trvania Zmluvy o podnájme a po dobu deväťdesiatich (90) kalendárnych dní odo dňa vykonania vyúčtovania Prevádzkových nákladov a to vo forme záručnej listiny vystavenej bankou odsúhlasenou Nájomcom, na základe ktorej banka Nájomcovi uvoľní po prvej výzve Nájomcu prostriedky v požadovanej výške (aj po častiach) až do výšky Zabezpečenia na bankový účet Nájomcu uvedený v písomnej výzve Nájomcu. Práva a pohľadávky z bankovej záruky budú kedykoľvek a bez súhlasu banky prevoditeľné na tretiu osobu, na ktorú Nájomca prípadne postúpi práva a povinnosti nájomcu z tejto Zmluvy o podnájme;
- 2.1.2 „**Bežná údržba**“ sa rozumie súbor činností potrebných na udržiavanie Predmetu podnájmu v stave spôsobilom na jeho riadne a dohovorené užívanie vrátane odstraňovania následkov opotrebenia Predmetu podnájmu a riadneho čistenia a upratovania Predmetu podnájmu;
- 2.1.3 „**Budova**“ sa rozumie stavba so súpisným číslom 3049, ktorá sa nachádza na ulici Poštová v Žiline, na pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností, parcelné číslo 7927/3, v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, evidovaná na liste vlastníctva č. 940 vedenom Okresným úradom Žilina – katastrálnym odborom, pre okres Žilina, obec Žilina, katastrálne územie Žilina;
- 2.1.4 „**Deň odovzdania**“ sa rozumie deň, kedy bude Predmet podnájmu odovzdaný Podnájomníkovi na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu Nájomcom v súlade s článkom 7. tejto Zmluvy o podnájme, a to najneskôr 16 týždňov od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy o podnájme;
- 2.1.5 „**Deň otvorenia prevádzky pošty**“ sa rozumie deň, kedy bude v Predmete nájmu riadne otvorená a sprístupnená prevádzka pošty pre jej zákazníkov, najneskôr však do 4 týždňov od Dňa odovzdania; najneskôr uplynutím štvrtého týždňa odo Dňa odovzdania sa má zato, že Deň otvorenia prevádzky pošty nastal. O termíne otvorenia prevádzky pošty v Predmete nájmu zašle Podnájomník Nájomcovi písomnú informáciu 7 dní vopred. Dňom otvorenia prevádzky pošty začína podnájomný vzťah;
- 2.1.6 „**Doba podnájmu**“ sa rozumie doba, počas ktorej je Podnájomník oprávnený užívať Predmet podnájmu; na účely tejto Zmluvy o podnájme sa ňou rozumie doba určitá v trvaní 6 rokov počítaných odo Dňa otvorenia prevádzky pošty;
- 2.1.7 „**Dodávateľia**“ sa rozumie dodávateľia stavebných prác, služieb, materiálov alebo zariadení, ktorí dodávajú dohodnuté stavebné práce, služby, materiály alebo zariadenia na základe zmluvného vzťahu s Nájomcom alebo Vlastníkom;
- 2.1.8 „**Drobné opravy**“ sa rozumie opravy Obchodných priestorov, pokiaľ náklady na jednotlivú prácu alebo niekoľko súvisiacich prác nepresiahnu 200,- Eur (slovom: dvesto euro) bez DPH;
- 2.1.9 „**Fit-out úpravy**“ sa rozumie úpravy vnútornej dispozície a vnútorného vybavenia Obchodných priestorov, ktoré presahujú Štandard vybavenia Obchodných priestorov a budú vykonané Podnájomníkom v súlade s *prílohou č. 6*;
- 2.1.10 „**Index**“ sa rozumie harmonizovaný európsky index spotrebiteľských cien vyhlasovaný Eurostatom, publikovaný na jeho internetovej stránke, v súlade so vstupom (číslom) reprezentujúcim aktuálny rast indexu spotrebiteľských cien v Európskej únii za posledných dvanásť (12) mesiacov, alebo v prípade, že tento index nie je zverejnený, platí index, ktorý ho nahrádza, alebo, ak ho žiadny nenahrádza, tak platí inflačný index vyhlasovaný Štatistickým úradom Slovenskej republiky;
- 2.1.11 „**Konkurencia**“ sa rozumie subjekt poskytujúci dátové služby, hlasové služby, ICT služby, služby výroby TV programov alebo distribúcie TV služieb alebo produkty alebo iné služby predstavujúce konkurenciu spoločnosti Slovak Telekom, a.s., so sídlom: Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 2081/B (napr. najmä, nie však výlučne SWAN Mobile, a.s., so sídlom

Landererova 12, 811 09 Bratislava, IČO: 35 680 202, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka 2958/B, prevádzkujúci operátora „4ka“);

- 2.1.12 „**Nájomná kaucia**“ sa rozumie peňažná suma vo výške súčtu trojnásobku mesačného Nájomného vrátane DPH a mesačnej zálohovej platby na Prevádzkové náklady vrátane DPH;
- 2.1.13 „**Nájomné**“ sa rozumie odplata za užívanie Predmetu podnájmu zložená z Nájomného za Obchodné priestory a z Nájomného za Parkovacie miesta;
- 2.1.14 „**Nájomné za Obchodné priestory**“ sa rozumie odplata za užívanie Obchodných priestorov;
- 2.1.15 „**Nájomné za Parkovacie miesta**“ sa rozumie odplata za užívanie Parkovacích miest;
- 2.1.16 „**Náklady na vlastné energie**“ sa rozumie náklady platené Podnájomníkom Nájomcovi za dodávku Vlastných energií, vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Vlastných energií;
- 2.1.17 „**Náklady na spoločné energie**“ sa rozumie náklady platené Podnájomníkom Nájomcovi za dodávku Spoločných energií, vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Spoločných energií;
- 2.1.18 „**Obchodné priestory**“ sa rozumie nebytové priestory slúžiace ako obchodný priestor na 1. nadzemnom podlaží Budovy s čistou podlahovou plochou 384 m², ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci podlažia upravuje znázornenie predmetu podnájmu tvoriace *prílohu č. 2* tejto Zmluvy o podnájme. Pre účely výpočtu prenajímanej plochy Obchodných priestorov sa za zakreslené obrysy považujú vnútorné podlahové pochôdzne plochy (vrátane pôdorysných plôch vnútorných deliacich stien) po vnútorné hrany deliacich stien medzi Obchodnými priestormi a príslušnými priestormi, ďalej sú ohraničené vnútornou hranicou fasády vrátane vnútornej hrany fasádneho systému resp. obvodového plášt'a; ďalej sú ohraničené vnútornou hranicou dverí, okien, resp. iných prerušení priestoru, ktoré Obchodné priestory oddeľujú od spoločných priestorov a iných priestorov;
- 2.1.19 „**Odplata za služby**“ sa rozumie odplata platená Podnájomníkom Nájomcovi za poskytovanie Služieb, vrátane nákladov spojených so zabezpečením riadneho poistenia Budovy, vrátane majetkového poistenia a poistenia zodpovednosti za škodu a vrátane nákladov spojených so zabezpečením plnenia povinností podľa platných a účinných právnych predpisov upravujúcich dane a poplatky, ktoré môže znášať Nájomca na základe dohody s Vlastníkom, s výnimkou dane z príjmov;
- 2.1.20 „**Parkovacie miesta**“ sa rozumejú vyhradené parkovacie miesta nachádzajúce sa na pozemku registra C-KN parc. č. 7927/5, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 879 m²; zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 940, vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, pre okres Žilina, obec Žilina, katastrálne územie Žilina, v celkovom počte 2 (slovom: dva), v zmysle znázornenia Predmetu podnájmu tvoriaceho *prílohu č. 2a* tejto Zmluvy o podnájme. Vyhradené dve parkovacie miesta sú znázornené v *prílohe č. 2b* tejto zmluvy.
- 2.1.21 „**Písomnosť**“ sa rozumie akékoľvek oznámenie, vyhlásenie, žiadosť, výzva alebo iný úkon urobený v súvislosti s touto Zmluvou o podnájme alebo jej plnením;
- 2.1.22 „**Podlahová plocha**“ sa rozumie čistá podlahová plocha Obchodných priestorov s výmerou 384 m²;
- 2.1.23 „**Podlahová plocha s prídavným percentom**“ sa rozumie Podlahová plocha zvýšená o Prídavné percento;
- 2.1.24 „**Poistenie**“ sa rozumie akékoľvek a všetky poisťovné zmluvy uzavreté s uznávanou poisťovňou Podnájomníkom alebo v prospech Podnájomníka, s poisťovým krytím nasledovných rizík, ktoré nadobudnú účinnosť najneskôr prvým (1.) dňom Doby podnájmu:
- a) poistenie všetkého majetku Podnájomníka nachádzajúceho sa v Predmete podnájmu, vrátane zariadenia, vybavenia a nábytku inštalovaného alebo umiestneného v Predmete podnájmu k prvému (1.) dňu Doby podnájmu a počas trvania tejto Zmluvy o podnájme proti všetkým rizikám, a to na cenu ich výmeny alebo opätovného obstarania; a
- b) poistenie zodpovednosti Podnájomníka za škody vzniknuté tretím osobám, Vlastníkovi alebo Nájomcovi v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Budove alebo v Predmete podnájmu, ako aj v súvislosti s vykonávaním Úprav alebo iných úprav v Obchodných

- priestoroch zo strany Podnájomníka;
- c) poistenie rizika krádeže, vlámania a vandalizmu v Predmete podnájmu; pričom celkový finančný limit poistného krytia nesmie byť nižší ako 200.000,- Eur (slovom: dvestotisíc euro).
- 2.1.25 „**Prevádzkové povolenia**“ sa rozumejú akékoľvek a všetky povolenia, rozhodnutia a súhlasy orgánov verejnej moci, požadované príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky na prevádzkovanie činnosti Podnájomníka v Predmete podnájmu v súlade s Účelom podnájmu;
- 2.1.26 „**Predmet spoločného užívania**“ sa rozumie Príslušenstvo Budovy, Spoločné časti, Spoločné priestory, Spoločné zariadenia, ku ktorým má Nájomca užívacie právo; Predmet spoločného užívania svojou povahou slúži a je určený na spoločné užívanie vlastními, nájomcami a ostatnými užívateľmi Budovy alebo nebytových priestorov v nej;
- 2.1.27 „**Prevádzkové náklady**“ sa rozumejú Náklady na vlastné energie, Náklady na spoločné energie a Odplata za služby;
- 2.1.28 „**Prevádzkový poriadok**“ sa rozumie vnútorný predpis vydaný Vlastníkom určený pre všetkých nájomcov, podnájomníkov a ostatných užívateľov Budovy alebo nebytových priestorov, upravujúcich režim užívania Budovy. Znenie Prevádzkového poriadku platné a účinné v čase uzavretia tejto Zmluvy o podnájme tvorí *prílohu č. 3* tejto Zmluvy o podnájme;
- 2.1.29 „**Predmet podnájmu**“ sa rozumie Obchodné priestory a Parkovacie miesta;
- 2.1.30 „**Prídavné percento**“ sa rozumie percentuálna miera, ktorá bola vypočítaná vychádzajúc z miery užívania Spoločných priestorov Podnájomníkom; pre vylúčenie pochybností však nejde o vymedzenie reálne oddeliteľnej časti Spoločných priestorov užívanej Podnájomníkom a nestáva sa súčasťou Obchodných priestorov;
- 2.1.31 „**Príslušenstvo Budovy**“ sa rozumie chodníky, spevnené plochy a iné komunikácie, ako aj zelené plochy nachádzajúce sa na Pozemkoch, ktoré sú určené na spoločné užívanie vlastními, Podnájomníkmi a ostatnými užívateľmi Budovy alebo nebytových priestorov v nej;
- 2.1.32 „**Realizačná dokumentácia**“ sa rozumie presná špecifikácia, projekty, plány, nákresy a akákoľvek iná potrebná dokumentácia Úprav, vrátane harmonogramu prác, spracovaná podľa platných a účinných právnych predpisov a technických noriem;
- 2.1.33 „**Služby**“ sa rozumejú služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu podnájmu alebo s užívaním predmetu spoločného užívania, a ktorých zoznam tvorí *prílohu č. 5* tejto Zmluvy o podnájme;
- 2.1.34 „**Spoločné časti**“ sa rozumejú časti Budovy, ktoré sú nevyhnutné pre jej podstatu a bezpečnosť, a to najmä základy Budovy, strechy, fasády, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie;
- 2.1.35 „**Spoločné energie**“ sa rozumejú energie dodávané do Predmetu spoločného užívania, súvisiace s jeho prevádzkou a užívaním, ktorých zoznam a spôsob merania tvorí *prílohu č. 5* tejto Zmluvy o podnájme;
- 2.1.36 „**Spoločné priestory**“ sa rozumejú priestory nachádzajúce sa v Budove, ktoré sú určené na spoločné užívanie nájomcami, podnájomníkmi, Vlastníkom Budovy alebo nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Budove, najmä chodby, schodiská, átrium, ako aj priestory, v ktorých sú umiestnené Spoločné zariadenia;
- 2.1.37 „**Spoločné zariadenia**“ sa rozumejú technické zariadenia a iné zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Vlastníka alebo k nim má Vlastník užívacie právo, a ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia Budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Budovy, a to najmä, výťahy, kotolne vrátane technologického zariadenia, antény, bleskozvody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, transformátory, uzemnenia, náhradné zdroje elektrickej energie, vykurovacie, vzduchotechnické, protipožiarne zariadenia, bezpečnostné kamery a komíny;
- 2.1.38 „**Správca**“ sa rozumie spoločnosť Reínoo, a. s., so sídlom Poštová 1, 010 08 Žilina, IČO: 46 742 999;
- 2.1.39 „**Štandard vybavenia obchodných priestorov**“ sa rozumie dokument upravujúci štandardné riešenie vnútornej dispozície a vnútorného vybavenia Obchodných priestorov;
- 2.1.40 „**Účel podnájmu**“ sa rozumie účel, na ktorý je Podnájomník oprávnený užívať Priestory, a to:
- a) Obchodné priestory na účel výkonu poštovej prevádzky, poskytovania služieb Poštovej

- banky, a.s., IČO: 31 340 890, alebo jej právnych nástupcov, a zmluvných partnerov Slovenskej pošty, a.s., predaja tovaru a poskytovania služieb a prác v rozsahu predmetu podnikania, zapísaného v OR ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy;
- b) Parkovacie miesta na účel parkovania osobných motorových vozidiel Podnájomníka a príjazd k vstupu do predmetu nájmu;
- 2.1.41 „**Úpravy**“ sa rozumejú najmä, konštrukčné a stavebné zmeny, úpravy, technické vylepšenia, dokončovacie práce a inštalácie technologických a iných zariadení v Obchodných priestoroch;
- 2.1.42 „**Vlastné energie**“ sa rozumie energie dodávané do Obchodných priestorov, v súvislosti s ktorými Nájomca ostáva zmluvnou stranou s poskytovateľmi týchto energií, a poplatky za ktoré budú tieto energie prefakturované Nájomcom Podnájomníkovi na základe individuálne meranej skutočnej spotreby, pričom tieto energie zahŕňajú najmä, nie však výlučne, elektrinu, vodu, vodné, stočné, chladenie a vykurovanie Obchodných priestorov;
- 2.1.43 „**Vlastník**“ sa rozumie spoločnosť Reinho Žilina, a.s., so sídlom: Poštová 1, 010 08 Žilina, IČO: 47 792 809, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka č.: 10833/L, ktorej patrí Budova a Parkovacie miesta.
- 2.1.44 „**Vyššia moc**“ sa rozumie okolnosť alebo prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej Zmluvnej strany a bráni jej v plnení jej povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, a že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala (napr. vojna, celoštátny štrajk, zemetrasenie, záplava, požiare, teroristický útok, atď.), pričom táto prekážka priamo bráni splneniu zmluvných povinností Zmluvnej strany, ktorá sa jej vzniku dovoľá; pod vyššou mocou nemožno v žiadnom prípade rozumieť prekážku, ktorá vznikla z hospodárskych pomerov ktorejkoľvek zo Zmluvných strán, alebo až v čase, keď povinná Zmluvná strana bola v omeškaní s plnením svojej povinnosti;
- 2.1.45 „**Zábezpeka**“ sa rozumie Nájomná kaucia alebo Banková záruka;
- 2.1.46 „**Zmluva o podnájme**“ sa rozumie táto zmluva o podnájme nebytových priestorov;
- 2.2. Pokiaľ sú v tejto Zmluve o podnájme, jej dodatkoch alebo prílohách použité odkazy na právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajúce pôvodné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom a účinnom znení.
- 2.3. V tejto Zmluve o podnájme, jej dodatkoch alebo prílohách:
- 2.3.1 odkazy na osoby zahŕňajú fyzické osoby a právnické osoby;
- 2.3.2 dňom sa rozumie kalendárny deň, ak nie je uvedené inak;
- 2.3.3 odkazy na body, články, dodatky, alebo prílohy k tejto Zmluve o podnájme, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve o podnájme, sú odkazmi na body, články, dodatky a prílohy tejto Zmluvy o podnájme, ak nie je uvedené inak.
- 2.4 Obsah dodatkov a príloh tejto Zmluvy o podnájme sa má vykladať tak, aby mal rovnakú platnosť a účinnosť ako keby bol dohodnutý priamo v texte tejto Zmluvy o podnájme.
- 2.5 Nadpisy článkov Zmluvy o podnájme slúžia výlučne pre uľahčenie orientácie a pri výklade Zmluvy o podnájme sa nepoužívajú.
- 2.6 Lehoty stanovené v tejto Zmluve o podnájme podľa dní začínajú plynúť v deň nasledujúci po okamihu, ktorý je určujúci pre začiatok plynutia lehoty. V prípade, ak pripadne posledný deň lehoty na deň pracovného pokoja, je posledným dňom lehoty najbližší pracovný deň. Pri lehotách určených podľa týždňov, mesiacov alebo rokov je určujúce spravidla číselné označenie dňa určujúceho začiatok plynutia lehoty.

ČLÁNOK 3. PREDMET ZMLUVY O PODNÁJME

- 3.1 Nájomca touto Zmluvou o podnájme počnúc Dňom otvorenia prevádzky pošty odplatne prenecháva Podnájomníkovi do výlučného užívania Predmet podnájmu a Podnájomník Predmet podnájmu prijíma a je oprávnený ho užívať na Účel podnájmu v súlade s touto Zmluvou o podnájme.

- 3.2 Podnájomník je oprávnený spolu s ostatnými užívateľmi Budovy nevýlučne užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve o podnájme a pokiaľ nie je uvedené inak, v rozsahu a spôsobom zodpovedajúcim jeho povahe, primeraným a riadnym spôsobom.
- 3.3 V súvislosti s užívaním Predmetu podnájmu a Predmetu spoločného užívania sa Nájomca zaväzuje zabezpečiť Podnájomníkovi dodávku a poskytovanie Služieb a udržiavanie Priestorov v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie (účel), s výnimkou povinností v súvislosti s udržiavaním Predmetu podnájmu, ktoré je podľa tejto Zmluvy o podnájme povinný plniť Podnájomník.
- 3.4 Podnájomník je oprávnený počas Doby podnájmu užívať Predmet podnájmu v rozsahu 24 hodín denne, 7 dní v týždni a 365 dní v roku.

ČLÁNOK 4.

PREDMET PODNÁJMU A FIT-OUT ÚPRAVY PREDMETU PODNÁJMU

- 4.1 Predmetom podnájmu podľa tejto Zmluvy o podnájme je Predmet podnájmu, ktorý bude odovzdaný zo strany Nájomcu Podnájomníkovi v štandardne podľa *Prílohy č. 4* a ktorý bude zrealizovaný Podnájomníkom v zmysle *prílohy č. 6* – Projekt fit-out úprav spolu s rozpočtom Fit-out úprav. Popis štandardných podmienok vybavenia Obchodných priestorov je súčasťou Štandardu vybavenia obchodných priestorov uvedeného v *prílohe č. 4* tejto Zmluvy o podnájme. Fit-out úpravy Predmetu podnájmu v rozsahu Štandardu vybavenia v zmysle *prílohy č. 4* budú vykonané na náklady Nájomcu. Fit-out úpravy Predmetu podnájmu v rozsahu *prílohy č. 6*, presahujúce Štandard vybavenia, budú vykonané Podnájomníkom na náklady a zodpovednosť Podnájomníka. Podnájomník znáša náklady na vykonanie Fit-out úprav v sume odhadom vo výške 176 826,23 Eur bez DPH.
- 4.2 Nájomca súhlasí, aby podnájomník odpisoval svoje náklady na Fit-out úpravy Predmetu podnájmu v zmysle §24, odsek 2 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
- 4.3 **Ukončenie Fit-out úprav**
- 4.3.1 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť vykonanie Fit-out úprav v rozsahu podľa *Prílohy č. 4* Zmluvy o podnájme v termíne do 16 týždňov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy o podnájme, za predpokladu, že Nájomcovi bude zo strany Podnájomníka a dodávateľov Podnájomníka poskytnutá potrebná súčinnosť pri prácach na Fit-out úpravách, ktoré na seba nadväzujú alebo sú na sebe závislé v zmysle *Prílohy č. 4* a *Prílohy č. 6* Zmluvy o podnájme.
- 4.3.2 Podnájomník sa zaväzuje zabezpečiť vykonanie Fit-out úprav v rozsahu podľa *Prílohy č. 6* Zmluvy o podnájme v termíne do 20 týždňov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy o podnájme, za predpokladu, že Podnájomníkovi bude zo strany Nájomcu a dodávateľov Nájomcu poskytnutá potrebná súčinnosť pri prácach na Fit-out úpravách, ktoré na seba nadväzujú alebo sú na sebe závislé v zmysle *Prílohy č. 4* a *Prílohy č. 6* Zmluvy o podnájme.
- 4.4 Zmluvné strany budú spolupracovať a bezodkladne si poskytnú všetku potrebnú súčinnosť a vykonajú všetky potrebné úkony v spojitosti so zabezpečením Fit-out úprav.
- 4.5 Na účely výpočtu Nájomného, Prevádzkových nákladov a akýchkoľvek iných platieb podľa tejto Zmluvy o podnájme sa Podlahová plocha zvýši o Prídavné percento vo výške 4,9 %, t. j. Podlahová plocha s prídavným percentom bude 403 m².
- 4.6 S účinnosťou k prvému dňu Doby podnájmu budú Obchodné priestory upravené v súlade s *prílohou č. 6* a budú vybavené:
- 4.6.1 prívodmi elektrickej energie; a
- 4.6.2 prívodmi studenej a teplej vody; a
- 4.6.3 kúrením, chladením; a
- 4.6.4 telekomunikačnou sieťou.
- 4.7 Podnájomník vyhlasuje a zaväzuje sa, že s účinnosťou k prvému dňu Doby podnájmu a počas celej Doby podnájmu:
- 4.7.1 je oprávnený uzatvoriť túto Zmluvu o podnájme a uzavretím tejto Zmluvy o podnájme a jej plnením neporuší akýkoľvek zmluvný záväzok alebo zákonnú povinnosť; a
- 4.7.2 voči Podnájomníkovi resp. na jeho majetok, podľa jeho najlepšej vedomosti, sa nevedie žiadne konkurzné konanie, reštrukturalizačné konanie, vyrovnanie alebo iné obdobné súdne konanie, ktoré je spôsobilé obmedziť alebo znemožniť plnenie povinností Podnájomníka podľa tejto Zmluvy o podnájme, Podnájomník nie je v úpadku a podľa vedomosti Podnájomníka jemu

resp. jeho majetku nič z uvedeného ani nehrozí.

- 4.8 Predmet podnájmu upravený pre Podnájomníka v zmysle *prílohy č. 6*, prípadne podľa dodatočných požiadaviek, ak budú Podnájomníkom vznesené a Nájomcom odsúhlasené, sa pokladá za priestor pripravený na dohovorené užívanie, tak ako si ho Podnájomník vymienil.
- 4.9 Za Podnájomníka bude technický dozor počas celej doby realizácie stavebných úprav Predmetu podnájmu zabezpečovať odbor investícií a údržby nehnuteľností v osobe **Mgr. Anna Žabková, tel. 0903 909 447, e-mail: zabkova.anna@slposta.sk** (ďalej len „**technický dozor**“). Technický dozor prevezme Predmet podnájmu od Nájomcu a po technickej stránke a zodpovedá za realizáciu technických a stavebných úprav. Technický dozor zabezpečí koordináciu interných zložiek Podnájomníka po ukončení stavebných úprav, aby boli ukončené činnosti, ktoré umožnia otvorenie prevádzky v plánovanom termíne a získanie súhlasu s uvedením do prevádzky.
- 4.10 Nájomca týmto udeľuje Podnájomníkovi súhlas na vykonanie technických, stavebných a technologických úprav predmetu podnájmu špecifikovaných v Prílohe č. 6 tejto Zmluvy o podnájme.

ČLÁNOK 5. ÚČEL PODNÁJMU

- 5.1 Podnájomník je oprávnený užívať Predmet podnájmu výlučne na Účel podnájmu.
- 5.2 Podnájomník nie je oprávnený zmeniť Účel podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
- 5.3 Rozšírenie predmetu podnikania Podnájomníka o ďalšie činnosti zodpovedajúce dohodnutému Účelu podnájmu a ich vykonávanie v Predmete podnájmu si nevyžaduje súhlas Nájomcu, ak sa tým nemení spôsob užívania Predmetu podnájmu, resp. ak to neohrozuje riadne a bezpečné užívanie Budovy ostatnými nájomcami.

ČLÁNOK 6. DOBA PODNÁJMU

- 6.1 Podnájomník je oprávnený užívať Predmet podnájmu po Dobu podnájmu, ktorá začína plynúť odo Dňa otvorenia prevádzky pošty.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ Podnájomník bude mať záujem užívať Predmet podnájmu aj po skončení dohodnutej doby podnájmu, je oprávnený Nájomcovi písomne oznámiť predĺženie doby podnájmu o ďalších 6 rokov. Podnájomník je oprávnený toto právo využiť písomným vyhlásením doručeným Nájomcovi najneskôr 9 mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu. V prípade, že Podnájomník toto právo využije a Nájomcovi v dohodnutej lehote doručí písomné vyhlásenie, z obsahu ktorého bude vyplývať záujem Podnájomníka užívať Predmet podnájmu aj ďalších 6 rokov, potom sa doba podnájmu dohodnutá touto Zmluvou o podnájme predlžuje o ďalších 6 rokov, a to bez potreby dojednávania osobitného písomného dodatku. Práva a povinnosti Zmluvných strán sa v prípade predĺženia doby podnájmu budú spravovať ustanoveniami tejto Zmluvy o podnájme v znení platnom a účinnom ku dňu uplatnenia opcie Podnájomníkom s prihliadnutím na vykonanú indexáciu. Zmluvné strany sa dohodli, že obnovenie Zmluvy o podnájme podľa predchádzajúcej vety je možné aj opakovane. Toto predĺženie nastáva automaticky bez potreby uzatvorenia osobitného dodatku k tejto Zmluve o podnájme.

ČLÁNOK 7. ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMETU PODNÁJMU

- 7.1 Nájomca odovzdá Podnájomníkovi upravený Predmet podnájmu v zmysle Fit-out úprav na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu, v ktorom Zmluvné strany uvedú najmä:
- 7.1.1 opis stavu, v akom sa Predmet podnájmu nachádza v čase ich odovzdania Podnájomníkovi;
- 7.1.2 zoznam zariadenia a jeho stav;

- 7.1.3 údaj o stave na príslušných meračoch dodávok teplej a studenej vody, elektrickej energie, pokiaľ sa takéto merače v Predmete podnájmu nachádzajú;
 - 7.1.4 iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo Zmluvných strán;
 - 7.1.5 dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy Zmluvných strán.
- 7.2 Podnájomník sa zaväzuje prevziať upravený Predmet podnájmu do 10 kalendárnych dní odo dňa výzvy Nájomcu na jeho prevzatie. Predmet podnájmu sa pokladá za riadne odovzdaný a prevzatý Podnájomníkom aj v prípade, ak Podnájomník bezdôvodne odmietne prevziať Predmet podnájmu od Nájomcu, a to odo dňa, v ktorom bezdôvodne neprevzal Predmet podnájmu od Nájomcu. Uvedená povinnosť Podnájomníka sa netýka prípadu, ak bude mať Predmet podnájmu vady podstatne obmedzujúce možnosť jeho užívania na dohodnutý účel alebo ak Predmet podnájmu nebude vyhotovený v štandarde podľa prílohy č. 4 Zmluvy o podnájme. Zmluvné strany výslovne potvrdzujú, že Nájomca nezodpovedá za dodanie Predmetu podnájmu v tej časti, v ktorej Fit-out úpravy vykonáva Podnájomník, resp. dodávatelia Podnájomníka, t.j. Nájomca nezodpovedá za dodanie Predmetu podnájmu podľa *Prílohy č. 6* tejto Zmluvy o podnájme. Nedodanie Predmetu podnájmu podľa *Prílohy č. 6* Zmluvy o podnájme v žiadnom prípade nie je dôvodom na neprevzatie Predmetu podnájmu Podnájomníkom.
- 7.3 Obdobie medzi Dňom odovzdania a Dňom otvorenia prevádzky pošty je určené na účel realizácie Fit-out úprav, ktoré vykonáva Podnájomník, pričom za toto obdobie (maximálne 4 týždne) Podnájomník neuhrádza odplatu za užívanie Predmetu podnájmu.

ČLÁNOK 8. NÁJOMNÉ A PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

- 8.1 Počnúc Dňom otvorenia prevádzky pošty v Predmete podnájmu a počas celej Doby podnájmu je Podnájomník povinný platiť Nájomcovi za užívanie Predmetu podnájmu Nájomné.
- 8.2 Nájomné za Obchodné priestory je vo výške 7,- Eur (slovom: sedem euro) bez DPH za jeden (1) m² Podlahovej plochy s prídavným percentom mesačne.
- 8.3 Nájomné za Parkovacie miesta je vo výške 65,- Eur (slovom: šesťdesiatpäť euro) bez DPH za jedno (1) Parkovacie miesto mesačne.
- 8.4 **Celková štvrt'ročná suma Nájomného** je 8 853,- Eur (slovom: osemtisíc osemstopäťdesiattri euro) bez DPH a pozostáva z nasledovných položiek:
- 8.4.1 Nájomné za Obchodné priestory vo výške 8 463,- Eur (slovom: osemtisíc štyristošesťdesiattri euro) bez DPH, t.j. za celú Podlahovú plochu s prídavným percentom;
 - 8.4.2 Nájomné za Parkovacie miesta vo výške 390,- Eur (slovom: tristodeväťdesiat euro) bez DPH bez DPH.
- Nájomné sa uhrádza na účet uvedený v záhlaví Zmluvy o podnájme.
- 8.5 Počnúc Dňom odovzdania je Podnájomník popri Nájomnom povinný platiť Nájomcovi za užívanie Predmetu podnájmu Prevádzkové náklady, pozostávajúce z:
- 8.5.1 Nákladov na vlastné energie; a
 - 8.5.2 Nákladov na spoločné energie; a
 - 8.5.3 Odplaty za služby.
- Náklady na vlastné energie sú určené na základe skutočnej spotreby Vlastných energií meraných individuálne osobitnými meračmi v Obchodných priestoroch. Vlastné energie sú v Obchodných priestoroch merané osobitnými meračmi vo vlastníctve Nájomcu.
- 8.6 Náklady na spoločné energie sú určené ako podiel Podnájomníka na celkových ročných nákladoch Vlastníka vynakladaných na Spoločné energie, pričom výška podielu Podnájomníka na Nákladoch na spoločné energie sa rovná pomeru Podlahovej plochy s prídavným percentom a celkovej podlahovej plochy všetkých priestorov v Budove prenajatých nájomcami, ktorí platia Náklady na spoločné energie v tomto režime.
- 8.7 Odplata za Služby je určená ako podiel Podnájomníka na celkových ročných nákladoch Vlastníka vynakladaných na Služby, pričom výška podielu Podnájomníka sa rovná pomeru súčtu Podlahovej plochy s prídavným percentom a celkovej podlahovej plochy všetkých priestorov v Budove prenajatých nájomcami, ktorí platia Náklady na služby v tomto režime.
- 8.8 Prevádzkové náklady budú Podnájomníkom platené na základe zálohových platieb, a to na účet

- uvedený v záhlaví Zmluvy o podnájme. Výška zálohových platieb na Náklady na vlastné energie a Náklady na spoločné energie bude určovaná Nájomcom podľa zálohových platieb fakturovaných dodávateľmi Vlastných energií a Spoločných energií Nájomcovi alebo správcom Budovy. Pri určovaní výšky zálohovej platby na Odplatu za Služby Nájomca berie ohľad na výšku spotreby a Nákladov na služby za bezprostredne predchádzajúce obdobie (napr. kalendárny rok).
- 8.9 Výška zálohovej platby na Náklady na vlastné energie hradené v prvom kalendárnom roku Doby podnájmu je stanovená dohodou Zmluvných strán sumou 1,- Eur (slovom: jedno euro) bez DPH za jeden (1) m² Podlahovej plochy s prídavným percentom mesačne, z čoho vyplýva, že:
- 8.9.1 **celková štvrt'ročná suma zálohovej platby na Náklady na vlastné energie** platené do prvého vyúčtovania po prvom kalendárnom roku Doby podnájmu je 1 209,- Eur (slovom: jedentisíc dvestodeväť euro) bez DPH za celú Podlahovú plochu s prídavným percentom.
- 8.9.2 Výška zálohovej platby na Náklady na spoločné energie a Odplatu za Služby platená v prvom kalendárnom roku Doby podnájmu je stanovená sumou 3,10 Eur (slovom: tri eurá desať centov) bez DPH za jeden (1) m² Podlahovej plochy s prídavným percentom mesačne, z čoho vyplýva, že:
- 8.9.3 **celková štvrt'ročná suma zálohovej platby na Náklady na spoločné energie a Odplatu za služby** platená do prvého vyúčtovania po prvom kalendárnom roku Doby podnájmu je 3 747,90 Eur (slovom: tritisíc sedemstoštyridsaťsedem euro 90 centov) bez DPH za celú Podlahovú plochu s prídavným percentom
- 8.9.4 Ak sa Podnájomník dostane do omeškania s riadnym a včasným platením Nákladov na vlastné energie, Nájomca je, popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy o podnájme a z platných a účinných právnych predpisov, oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení Podnájomníka na porušenie jeho povinností a poskytnutí mu dostatočne primeranej lehoty na úhradu dlžnej sumy prerušiť dodávky týchto Vlastných energií Podnájomníkovi, a to po celú dobu trvania omeškania Podnájomníka s ich úhradou.
- 8.10 Nájomca je oprávnený rozšíriť, zmeniť alebo zrušiť poskytovanie Služieb a Spoločných energií, alebo ktorejkoľvek z nich, pokiaľ uvedená zmena nemá vplyv na riadnu prevádzkyschopnosť Budovy a Predmetu podnájmu.
- 8.11 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade prenechania časti Predmetu podnájmu do podnájmu tretej osobe s písomným súhlasom Nájomcu, sa Nájomné zvyšuje o 5,00 Eur (slovom: päť euro) za jeden (1) m² Podlahovej plochy s prídavným percentom mesačne, a to za časť Predmetu podnájmu užívanú takouto treťou osobou.

ČLÁNOK 9.

PLATOBNÉ PODMIENKY, INDEXÁCIA NÁJOMNÉHO, INDEXÁCIA ZÁLOHOVEJ PLATBY NA PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY A ÚPRAVA ZÁLOHOVEJ PLATBY NA PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

- 9.1 Nájomné a zálohové platby na Prevádzkové náklady sú splatné na štvrt'ročnej báze vždy do pätnásteho (15.) dňa kalendárneho mesiaca bezprostredne predchádzajúceho kalendárnemu štvrt'roku, za ktorý sú Nájomné a zálohová platba na Náklady platené, a to na základe faktúr vystavených Nájomcom a doručených Podnájomníkovi, za predpokladu, že Nájomca vystaví a doručí Podnájomníkovi príslušnú faktúru najmenej desať (10) pracovných dní pred takým dňom splatnosti, inak sa Deň splatnosti automaticky posúva na nasledujúci desiaty (10) pracovný deň po doručení príslušnej faktúry Nájomcu Podnájomníkovi.
- 9.2 Nájomca zabezpečí, že jedenkrát (1x) ročne, najneskôr do tridsiateho (30.) júna kalendárneho roka vyhotoví Vlastník vyúčtovanie zálohových platieb na Náklady za predchádzajúci kalendárny rok, na základe ktorého vystaví vyúčtovaciu faktúru a doručí ju Podnájomníkovi. Preplatky na zálohových platbách na Prevádzkových nákladoch za predchádzajúci kalendárny rok budú vrátené na bankový účet Podnájomníka za predpokladu, že v čase vzniku nároku na vrátenie preplatku nemá Podnájomník voči Nájomcovi splatné záväzky podľa tejto Zmluvy o podnájme; v takom prípade budú preplatky započítané s týmito záväzkami Podnájomníka. Nedoplatky na zálohových platbách na Náklady za predchádzajúci kalendárny rok bude Podnájomník povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej

Nájomcom.

- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že raz (1) za kalendárny rok na žiadosť Podnájomníka, najneskôr však do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia takejto žiadosti Nájomcovi, poskytne Nájomca Podnájomníkovi v priestoroch Budovy, všetky príslušné doklady (vrátane súvisiacej účtovnej dokumentácie), ktoré budú preukazovať (i) celkové náklady Nájomcu/Vlastníka na Odplatu za Služby a Náklady na Spoločné energie a (ii) podiel Podnájomníka na takýchto nákladoch. Podnájomník má právo v priebehu štrnástich (14) dní nahliadnuť do predmetnej dokumentácie v priestoroch na to určených, a v prípade, že Podnájomník bude mať počas tohto obdobia akékoľvek otázky alebo pripomienky k určeniu konečného podielu Podnájomníka na Odplate na Službách alebo Nákladoch na Spoločné energie, bude Nájomca povinný poskytnúť Podnájomníkovi primeranú súčinnosť.
- 9.4 Nájomné a Náklady za obdobie od prvého dňa Doby podnájmu do konca príslušného kalendárneho štvrťroka sa vypočítajú pomerne podľa počtu dní do konca príslušného kalendárneho štvrťroka a celkového počtu dní v tomto kalendárnom štvrťroku. Za prvý kalendárny štvrťrok Doby podnájmu Nájomca vystaví Podnájomníkovi faktúru za Nájomné a faktúru za Náklady do siedmych (7) pracovných dní odo dňa začatia Doby podnájmu.
- 9.5 Ak nie je v tejto Zmluve o podnájme uvedené inak, akákoľvek faktúra vystavená Nájomcom a akékoľvek plnenie požadované Nájomcom na základe tejto Zmluvy o podnájme je splatné štrnásť (14) dní od doručenia faktúry Podnájomníkovi, a to bankovým prevodom na účet Nájomca, ktorý Nájomca oznámi Podnájomníkovi vo faktúre alebo vo výzve na príslušné plnenie.
- 9.6 Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet oprávnenej Zmluvnej strany.
- 9.7 V prípade omeškania Podnájomníka so zaplatením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy o podnájme má Nájomca nárok účtovať si zo sumy, s ktorou je Podnájomník v omeškaní sankčný úrok z omeškania vo výške stanovenej podľa všeobecne záväzných právnych predpisov SR, a to odo dňa vzniku omeškania až do úplnej úhrady dlžnej pohľadávky. Zaplatením sankčného úroku z omeškania nie je dotknutý nárok Nájomca na náhradu škody, ktorá mu v dôsledku omeškania Podnájomníka vznikne, ani žiadne iné nároky, ktoré má Nájomca podľa tejto Zmluvy o podnájme.
- 9.8 Všetky sumy, ktoré majú byť platené na základe tejto Zmluvy o podnájme alebo v súvislosti s ňou vo vzťahu k akýmkoľvek platbám alebo iným peňažným čiastkam či zdaniteľným plneniam sú uvedené bez DPH, ktorá k nim bude pripočítaná, a preto je Podnájomník povinný platiť Nájomcovi k týmto sumám aj DPH podľa aktuálnych právnych predpisov.
- 9.9 **Indexácia Nájomného.** Výška Nájomného bude upravovaná každoročne k prvému (1.) januáru kalendárneho roka, a to s prihliadnutím na rast Indexu za predchádzajúci kalendárny rok. Základom pre výpočet takto zvýšeného Nájomného je výška Nájomného platená za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomca vykoná Indexáciu Nájomného po prvýkrát ku dňu 01.01.2022.
- 9.10 **Indexácia zálohových platieb na Prevádzkové náklady.** Výška záloh na Prevádzkové náklady bude upravovaná každoročne k prvému (1.) januáru kalendárneho roka, a to s prihliadnutím na rast Indexu za predchádzajúci kalendárny rok. Základom pre výpočet takto zvýšenej zálohy za Prevádzkové náklady je výška záloh za Prevádzkové náklady platená k 1.12. predchádzajúceho kalendárneho roka. Nájomca vykoná Indexáciu zálohových platieb na Prevádzkové náklady po prvýkrát ku dňu 01.01.2022.
- 9.11 **Úprava výšky zálohových platieb za Prevádzkové náklady.** Nájomca je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za Prevádzkové náklady najviac jedenkrát (1x) ročne na základe skutočnej spotreby Vlastných energií alebo Spoločných energií alebo po akomkoľvek podstatnom zvýšení nákladov na akékoľvek Služby, ako aj z nasledovných dôvodov:
- 9.11.1 v prípade zmeny platných a účinných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok potrebu ďalších prác a služieb v súvislosti s užívaním Predmetu podnájmu a plneniami Nájomcu podľa tejto Zmluvy o podnájme, ktoré Nájomca v čase uzatvorenia tejto Zmluvy o podnájme nemohol predvídať;
- 9.11.2 v prípade zmeny platných a účinných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok zvýšenie sadzby daní a poplatkov, ktoré sú súčasťou Služieb alebo zavedenie nových daní a poplatkov;
- 9.11.3 v prípade zmeny sadzieb poistného;
- 9.11.4 v prípade zmeny nákladov Nájomcu na zabezpečenie Služieb;
- 9.11.5 v prípade zmeny podielu pre výpočet Nákladov;

- 9.11.6 v prípade začatia poskytovania služieb alebo energií na žiadosť Podnájomníka nad rámec Služieb;
- 9.12 Zmena výšky Nájomného **o indexáciu** alebo zálohových platieb za Prevádzkové náklady bude Podnájomníkovi oznámená osobitným písomným oznámením. Na zmenu výšky Nájomného **o indexáciu** a zálohových platieb za Prevádzkové náklady nie je potrebný osobitný súhlas Zmluvných strán.

ČLÁNOK 10.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 10.1 **Všeobecné práva a povinnosti.** Podnájomník sa zaväzuje konať tak, aby nevznikol dôvod na podanie návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie na jeho majetok. Takisto sa zaväzuje konať tak, aby nevznikol dôvod na vymáhanie pohľadávok voči nemu, a to najmä na základe rozhodnutia súdu alebo iného orgánu verejnej moci alebo arbitrážneho súdu, alebo na základe návrhu na vykonanie exekúcie alebo výkon rozhodnutia. Podnájomník sa zaväzuje plniť všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy o podnájme riadne a včas.
- 10.2 Podnájomník je povinný užívať Predmet podnájmu primeraným a riadnym spôsobom v súlade s Účelom nájmu a touto Zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s výnimkou vykonávania opráv, ktoré zabezpečuje Nájomca podľa tejto Zmluvy o podnájme. Nájomca sa zdrží akéhokoľvek konania v rozpore s touto Zmluvou o podnájme, ktoré by neprimerane rušilo užívanie Predmetu podnájmu Podnájomníkom, pokiaľ nie je v tejto Zmluve o podnájme uvedené inak.
- 10.3 Podnájomník má právo užívať Predmet spoločného užívania v primeranom rozsahu. Podnájomník je povinný užívať Predmet spoločného užívania na účel, na ktorý je určený, a tak, aby nehrozilo poškodenie, zničenie alebo zníženie hodnoty Predmetu spoločného užívania, okrem bežného opotrebenia, ani k uvedeným skutočnostiam nedochádzalo. Podnájomník je povinný dodržiavať Prevádzkový poriadok, všetky relevantné právne predpisy vzťahujúce sa k užívaniu Predmetu spoločného užívania, všetky relevantné rozhodnutia príslušných orgánov, ako aj primerané a odôvodnené požiadavky Nájomcu alebo Vlastníka. Podnájomník nesmie obťažovať alebo vyrušovať ostatných užívateľov Budovy, t.j. nájomcov, zákazníkov a Vlastníka a jeho zamestnancov akýmkoľvek spôsobom. Vlastník je oprávnený užívať Predmet spoločného užívania, ako aj dať časti Predmetu spoločného užívania do nájmu tretím osobám, a to najmä za účelom umiestnenia dočasných alebo trvalých zariadení, informačných pultov, reklamných a informačných tabúl, avšak takéto umožnenie užívania Predmetu spoločného užívania tretím osobám nesmie brániť alebo obmedzovať Podnájomníka v prístupe k Predmetu podnájmu alebo v jeho užívaní.
- 10.4 Nájomca sa zaväzuje umožniť počas doby nájmu prechod a prejazd zamestnancom a zákazníkom Podnájomníka k Predmetu podnájmu.
- 10.5 Podnájomník je oprávnený umiestniť reklamu alebo iné označenie Podnájomníka kdekoľvek v Predmete spoločného užívania len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu, ktorý môže byť kedykoľvek odvolaný.
- 10.6 Nájomca udeľuje Podnájomníkovi súhlas so zriadením pevnej telefónnej linky od spoločnosti oprávnenej poskytovať hlasové služby (napr. Slovak Telekom, a.s.), a to na náklady Podnájomníka. Nájomca umožní Podnájomníkovi využiť telekomunikačné rozvody v Budove, a to za účelom aby Podnájomník vybudoval v Predmete nájmu prípojné telekomunikačné vedenie spoločnosti poskytujúcej dátové služby (napr. SWAN, a.s.), pre potreby Podnájomníka. Prípadné úpravy na Budove pre zriadenie telekomunikačného okruhu a umiestnenie telekomunikačných zariadení (anténa so stožiarom resp. konzola) môžu byť uskutočnené výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu. Podnájomník je povinný informovať Nájomcu o charaktere a rozsahu nevyhnutných úprav na Budove pre zriadenie telekomunikačného okruhu, v zmysle obsahu predchádzajúcej vety, a to v lehote minimálne 7 pracovných dní pred ich samotnou realizáciou. Nájomca si vyhradzuje právo zadať Podnájomníkovi pokyn, akým spôsobom majú byť predmetné nevyhnutné úpravy realizované tak, aby došlo k čo najmenšiemu zásahu do Budovy a Podnájomník sa zaväzuje tento pokyn rešpektovať a postupovať v súlade s jeho obsahom. Inštalácie nesmú rušiť ani inak negatívne interferovať do inštalácií a technologických zariadení Nájomcu, Vlastníka a iných

nájomcov v Budove; v prípade rušenia takýchto zariadení, je Podnájomník povinný okamžite vykonať nápravu a zamedziť rušeniu.

- 10.7 **Kontrola stavu Predmetu podnájmu.** Nájomca je oprávnený kedykoľvek skontrolovať stav Predmetu podnájmu na základe svojej osobnej obhliadky. Nájomca oznámi Podnájomníkovi (i) dôvod kontroly, a (ii) dátum a čas kontroly písomnou formou minimálne 1 (jeden) pracovný deň vopred. Podnájomník je povinný postupovať v súlade s oznámením Nájomcu o kontrole. V prípade, ak navrhovaný dátum a čas Podnájomníkovi nevyhovuje, je povinný spolupracovať s Nájomcom na určení náhradného dátumu a času. Podnájomník je povinný sprístupniť Predmet nájmu v prípade požiadavky Nájomcu s cieľom kontroly. Nájomca predloží Podnájomníkovi zoznam osôb poverených výkonom uvedeným v tomto odstavci. Kontrolu bude vykonávať vždy v sprievode zodpovedného zamestnanca Podnájomníka. V prípade, ak Podnájomník neumožní vstup Nájomcu do Predmetu podnájmu dvakrát v dni a časy určené Nájomcu, Nájomca má právo vstúpiť do Predmetu podnájmu aj bez prítomnosti oprávneného zástupcu Podnájomníka. V prípade havarijného stavu v Budove alebo ak má Nájomca podozrenie, že dochádza k závažnému poškodzovaniu Obchodných priestorov, má právo vykonať nárazovú kontrolu priamo v Obchodných priestoroch bez predchádzajúceho oznámenia. Nájomca má právo vstupu do Predmetu podnájmu aj (i) v prípade potreby vykonania akýchkoľvek prác v Predmete podnájmu v zmysle tejto Zmluvy o nájme, avšak na základe predchádzajúceho písomného oznámenia. Nájomca vyvinie všetko možné úsilie, aby počas svojho vstupu do Predmetu podnájmu neobmedzoval výkon činnosti Podnájomníka. Oprávnenia v zmysle tohto bodu Zmluvy o podnájme je oprávnený vykonávať i Správca.
- 10.8 Vlastník je oprávnený kontrolovať a dohliadať na všetky časti Budovy; obmedziť vstup, uzatvoriť alebo uzamknúť ktorúkoľvek časť Budovy, a to za účelom vykonania údržby, opráv, výmeny alebo z bezpečnostných dôvodov, alebo zabránenia tomu, aby bola Budova poskytnutá na verejné účely; udeliť, zmeniť alebo ukončiť akékoľvek právo prechodu alebo inej dohody ohľadom užívania ktorejkoľvek časti Budovy alebo jej údržby alebo ohľadom poskytovania služieb do ktorejkoľvek časti Budovy. Ak má pri uplatnení práv Vlastníka podľa tohto bodu dôjsť k obmedzeniu Podnájomníka v užívaní Predmetu podnájmu, je Nájomca povinný o tom písomne informovať Podnájomníka aspoň tri (3) pracovné dni vopred.
- 10.9 Podnájomník je povinný počas celej Doby podnájmu zabezpečovať, aby boli Obchodné priestory spôsobilé na riadnu prevádzku, a to najmä udržiavať čistotu a poriadok, a priestory primerane temperovať.
- 10.10 Nájomca poskytne Podnájomníkovi štandardné označenie na navigačnom systéme Budovy. V prípade, že Podnájomník zamýšľa umiestniť akékoľvek iné svoje označenie v alebo na Spoločných priestoroch, je oprávnený tak urobiť výlučne po predchádzajúcej vzájomnej dohode s Nájomcom. Nájomca berie na vedomie, že označenie prevádzky u Podnájomníka je štandardizované a Podnájomník pri označovaní prevádzok vychádza zo svojho dizajn manuálu. Nájomca vyvinie úsilie, aby v čo možno najväčšej rozumnej miere mohol Podnájomník svoju prevádzku zariadiť v súlade s dizajn manuálom Podnájomníka. Zariadenie prevádzky podnájomníka však nemôže byť v rozpore so záujmami alebo potrebami Nájomcu, Vlastníka alebo Správcu. Nájomca má svoj vlastný dizajn manuál označenia viacerých prevádzok v Budove. Je na dohode oboch strán navrhnuť označenie Predmetu podnájmu Podnájomníka, pričom toto označenie musí zodpovedať základným podmienkam dizajn manuálu Podnájomníka, ako sú logo a označenie exteriéru základnou informačnou tabuľou a toto nesmie byť v rozpore s požiadavkami dizajn manuálu Nájomcu. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že pri schvaľovaní označenia Predmetu podnájmu Podnájomníka v súlade s dizajn manuálom Podnájomníka, nie sú prípustné žiadne farebné odchýlky tohto označenia. *Pre vylúčenie pochybností si Podnájomník a Nájomca pred podpisom zmluvy vzájomne odsúhlasia vizualizáciu zariadenie prevádzky Podnájomníka* Nájomca súhlasí s osadením poštovej schránky na stojane pred Budovou.
- 10.11 **Údržba a opravy Predmet podnájmu.** Podnájomník je povinný na vlastné náklady zabezpečovať Bežnú údržbu a Drobné opravy Predmetu podnájmu, s výnimkou takých opráv, na ktoré je možné vzťahovať záruku Dodávateľov za akosť. Údržbu a opravy vnútorného vybavenia Obchodných priestorov je Podnájomník povinný zabezpečiť na vlastné náklady a nebezpečenstvo.
- 10.12 V zmysle zákona o daniach z príjmov, Zákon 595/2003 Z. z., v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného Podnájomníkom Nájomca súhlasí, aby Podnájomník odpisoval vložené investície do prenajatých nebytových priestorov pošty.
- 10.13 Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu po zistení potreby akejkoľvek Drobnej opravy písomne informovať Nájomcu, ktorý posúdi, či v takomto prípade bude možné uplatniť si

- u Dodávateľov osobitné nároky. Ak Podnájomník poruší svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety, Podnájomník je povinný nahradiť Nájomcovi škody, vrátane škôd vzniknutých v dôsledku zániku možnosti Nájomcu alebo Vlastníka uplatniť si nároky zo zodpovednosti za vady alebo iné nároky zo záruky za akosť u Dodávateľov. Nájomca oznámi Podnájomníkovi do piatich (5) pracovných dní, či Podnájomník môže vykonať Drobnú opravu alebo ju zabezpečiť Nájomca.
- 10.14 Ak je Podnájomník v omeškaní s vykonaním Drobných opráv alebo Bežnej údržby a tieto nevykoná ani v dodatočnej primeranej lehote určenej vo výzve Nájomcu doručenej Podnájomníkovi, je Nájomca oprávnený zabezpečiť vykonanie Drobných opráv alebo Bežnej údržby na náklady Podnájomníka.
- 10.15 Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady vykonanie všetkých opráv Predmetu podnájmu, ktoré nie sú Drobnými opravami, a na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov za akosť. Avšak v prípade, ak potreba vykonať opravy Predmetu podnájmu vznikla v dôsledku porušenia povinnosti Podnájomníka, náklady na takéto opravy znáša Podnájomník v plnom rozsahu.
- 10.16 Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Nájomcovi potrebu inej opravy podľa bodu 10.13 tejto Zmluvy o podnájme a umožniť mu jej vykonanie.
- 10.17 Podnájomník je povinný na vlastné náklady zabezpečiť riadne upratovanie Predmetu podnájmu a zabezpečiť, aby bol Predmetu podnájmu počas celej Doby podnájmu spôsobilý na riadne užívanie.
- 10.18 **Stavebné úpravy priestorov.** Podnájomník je oprávnený vykonávať Úpravy iba na základe písomného súhlasu Nájomcu s konkrétnymi Úpravami. Podnájomník je povinný Nájomcovi pred udelením súhlasu s Úpravami odovzdať Realizačnú dokumentáciu.
- 10.19 Ak je na uskutočnenie Úprav potrebný súhlas alebo povolenie orgánov verejnej moci, Podnájomník je povinný získať všetky takéto súhlasy alebo povolenia na vlastné náklady a zodpovednosť. Podnájomník sa zaväzuje uskutočňovať alebo užívať Úpravy výlučne na základe súhlasu príslušného orgánu, ak bude takýto súhlas potrebný a na základe písomného súhlasu Nájomcu.
- 10.20 Podnájomník sa zaväzuje vykonávať Úpravy tak, aby neprímerane nerušili a neobmedzovali nepriaznivými vplyvmi, najmä hlukom, prachom, vibráciami a pachom vlastníkov, nájomcov a iných užívateľov ostatných priestorov v Budove, návštevníkov Budovy alebo iné oprávnené osoby.
- 10.21 Súhlas Nájomcu s návrhom Realizačnej dokumentácie a s Úpravami nezakladá jeho zodpovednosť za ich správnosť a súlad s platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a technickými normami.
- 10.22 Podnájomník je povinný realizovať Úpravy v súlade s Prevádzkovým poriadkom.
- 10.23 **Podnájom.** Podnájomník nesmie prenechať Predmet podnájmu do podnájmu ani do bezplatného užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade podnájmu sa na časť Predmetu podnájmu prenechanej do užívania tretej osobe s písomným súhlasom Nájomcu, aplikuje zvýšené Nájomné v zmysle bodu 8.11 článku 8. tejto Zmluvy o podnájme.
- 10.24 **Ochrana Predmetu podnájmu.** Podnájomník je povinný užívať Predmet podnájmu v súlade s touto Zmluvou o podnájme, Prevádzkovým poriadkom. Podnájomník sa zaväzuje dodržiavať Prevádzkový poriadok Budovy. Vlastník má právo pripravovať, meniť a dopĺňať Prevádzkový poriadok podľa potrieb prevádzky Budovy. Vlastník sprístupňuje Prevádzkový poriadok užívateľom Budovy tak, aby mali možnosť sa s ním riadne a včas vopred zoznámiť. Akékoľvek zmeny a/alebo doplnenia Prevádzkového poriadku vykonané Vlastníkom sa stanú voči Podnájomníkovi platnými dňom nasledujúcim po dni ich doručenia a účinnými dňom v nich určeným; zmeny a doplnky Prevádzkového poriadku sa doručujú elektronickou formou. Ustanovenia Prevádzkového poriadku, ktoré sú výslovne v rozpore s touto Zmluvou o podnájme, sa neuplatnia; za rozpor sa nepovažuje najmä prípadná povinnosť, ktorá nie je uvedená v tejto Zmluve o podnájme, podrobnejšia úprava určitého vzťahu, a pod.
- 10.25 Podnájomník zodpovedá za dodržiavanie všetkých opatrení potrebných na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas Doby podnájmu budú nachádzať v Predmete podnájmu, ako aj za dodržiavanie opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete podnájmu.
- 10.26 Nájomca súhlasí s vybavením Predmetu podnájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do Predmetu podnájmu inštaláciou technických zariadení – elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom na vlastné náklady Podnájomníka. Takéto technológie nesmú rušiť technológie Vlastníka, Správcu, Nájomcu alebo iných nájomcov.
- 10.27 Podnájomník zodpovedá za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete podnájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky, ako aj odstránenie

- prípadných závad. Podnájomník je povinný používať v Predmete podnájmu a v Budove len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa platných a účinných právnych predpisov.
- 10.28 Podnájomník zodpovedá za plnenie povinností v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., a to:
- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných a prenajatých vyhradených technických zariadení a mimo elektrickej inštalácie v prenajatých priestoroch,
 - zabezpečovanie v stanovených lehotách, na svoje náklady revízie a kontroly vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600.
- Na požiadanie odborného pracovníka Nájomcu pre TZ/VTZ je povinný predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok (OP), odborných skúšok (OS) alebo revízií.
- 10.29 Podnájomník zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými právnymi normami a predpismi v oblasti BOZP. Nájomca zodpovedá za to, že nebytové priestory Predmetu prenájmu budú v prevádzky schopnom stave, t. j. nebudú mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb (za Fit-out úpravy dodané Podnájomníkom, resp. jeho dodávateľmi Nájomca nezodpovedá). Nedostatky vzniknuté amortizáciou Predmetu podnájmu odstraňuje Nájomca bezodkladne na vlastné náklady. Za tým účelom sa Podnájomník zaväzuje umožniť Nájomcovi prístup na kontrolu Predmetu nájmu na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté
- 10.30 Podnájomník zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu podnájmu pred vlámaním alebo krádežou.
- 10.31 Podnájomník je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z platných a účinných právnych predpisov týkajúcich sa najmä nakladania s odpadmi, a to najmä podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov; ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a hygieny a ochrany verejného zdravia.
- 10.32 Podnájomník plní povinnosti vyplývajúce z § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), o), p) a § 5 písm. a), b), c), f), h), i), j), zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Podnájomník je povinný Nájomcovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v Predmete nájmu.
- 10.33 Nájomca odovzdá Podnájomníkovi v kópii nasledujúcu aktuálnu dokumentáciu ochrany pred požiarmi: požiarne poplachové smernice, požiarny evakuačný plán s grafickým vyznačením evakuačných ciest podlaží, na ktorých má nájomca prenajaté priestory (v prípade, že PEP je pre objekt vypracovaný), pokyny na zabezpečenie ochrany pred požiarmi v mimopracovnom čase.
- 10.34 Nájomca súhlasí, aby Podnájomník zriadil v Predmete nájmu sídlo pre seba alebo pre svoje ovládané osoby, pričom za každé sídlo (okrem svojho vlastného) je Podnájomník povinný zaplatiť Nájomcovi poplatok vo výške 200,- Eur ročne. Nájomca zabezpečí Podnájomníkovi na jeho písomnú žiadosť udelenie písomného súhlasu so zapísaním Budovy ako sídla Podnájomníka do Obchodného registra Slovenskej republiky. V prípade skončenia Zmluvy o podnájme, je Podnájomník povinný zabezpečiť bezodkladný výmaz sídla evidovaného v príslušnom obchodnom registri zriadeného so súhlasom Nájomcu alebo Vlastníka v Predmete podnájmu pre seba alebo pre svoje ovládané osoby. V prípade, ak Podnájomník nesplní svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety ani do 30 dní odo dňa písomnej výzvy Nájomcu, je Nájomca oprávnený požadovať od Podnájomníka zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 20,- Eur za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody zostáva nedotknutý v plnom rozsahu. Podnájomník však nesmie zriadiť sídlo v Budove pre žiadny subjekt, ktorý by mohol spadať pod definíciu Konkurencie.
- 10.35 V prípade, ak Podnájomník ani napriek písomnej výzve Nájomcu neodstráni porušenie akejkoľvek povinnosti Podnájomníka stanovenej v bode 10.1 až 10.32 tohto článku Zmluvy o podnájme v lehote 20 dní odo dňa doručenia výzvy, je Nájomca oprávnený požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100 EUR (slovom jednosta euro) za každý deň porušenia povinnosti (t.j. od prvého dňa porušenia povinnosti Podnájomníka.).
- 10.36 **Osobitné povinnosti Podnájomníka.** Podnájomník nie je oprávnený v Predmete podnájmu, v Budove alebo v jej bezprostrednom okolí inštalovať zariadenia, ktoré by interferenčne rušili technológie, zariadenia, signál a i. ostatných nájomcov/nájomcu alebo Vlastníka. Podnájomník je oprávnený inštalovať v Predmete podnájmu wifi alebo mikrovlnný internet (FWA) alebo iné zariadenia, len ak tieto nebudú rušiť technológie, zariadenia a signál ostatných nájomcov/nájomcov alebo Vlastníka.

- Podnájomník bez zbytočného odkladu po tom ako sa dozvedel o rušení technológií, zariadení a signálu ostatných nájomcov alebo Vlastníka, zabezpečí na vlastné náklady nápravu. V prípade porušenia tejto povinnosti (t.j. nevykonanie nápravy), ak Podnájomník v objektívne technicky možnej najkratšej lehote neodstráni takéto rušenie technológií ostatných nájomcov alebo Vlastníka, má Nájomca právo takéto zariadenie odstrániť sám na náklady Podnájomníka a zároveň má nárok na zmluvnú pokutu vo výške 50.000,- Eur (slovom: päťdesiat tisíc eur) za každý aj začatý mesiac trvania porušenia povinnosti Podnájomníka podľa tohto bodu Zmluvy o podnájme.
- 10.37 Podnájomník nesmie umožniť užívanie Predmetu podnájmu Konkurencii. V prípade, ak Podnájomník poruší svoju povinnosť uvedenú v prvej vete tohto bodu Zmluvy o podnájme a zároveň nezjedná nápravu ani tridsiatich (30) dní od doručenia výzvy Nájomcu, má Nájomca právo požadovať od Podnájomníka zmluvnú pokutu vo výške 2 500,- Eur (slovom: dvetisíc päťsto euro) za každý jeden deň takéhoto omeškania Podnájomníka.
- 10.38 Podnájomník nesmie v Predmete podnájmu alebo v Budove umiestniť alebo vysielat' akékoľvek reklamné materiály propagujúce Konkurenciu. V prípade, ak Podnájomník poruší svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete a zároveň nezjedná nápravu ani do troch (3) pracovných dní od doručenia výzvy Nájomcu, má Nájomca právo požadovať od Podnájomníka zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- Eur (slovom: päť tisíc euro) za každý jeden deň takéhoto omeškania Podnájomníka.
- 10.39 Podnájomník je povinný vykonať potrebné kroky k odstráneniu reklamných materiálov propagujúcich dátové služby, hlasové služby, ICT služby a produkty či iné služby Konkurencie. V prípade ak Podnájomník poruší svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete a zároveň nezjedná nápravu ani do troch (3) pracovných dní od doručenia výzvy Nájomcu, má Nájomca právo požadovať od Podnájomníka zmluvnú pokutu vo výške 500,- Eur (slovom: päťsto) za každý jeden deň takéhoto omeškania Podnájomníka.
- 10.40 Podnájomník je oprávnený Predmet podnájmu primerane ozvučiť za použitia bežných komerčných skladieb, vlastných marketingových alebo reklamných skladieb alebo hovorenej alebo zvukovo-obrazovej prezentácie produktov a služieb len s predchádzajúcim súhlasom Nájomcu a v takom rozsahu, aby tým neprimerane neobťažoval Nájomcu, návštevníkov Budovy ako aj iných nájomcov a/alebo podnájomníkov. Nájomca nenesie žiadnu zodpovednosť za nesplnenie povinnosti Podnájomníka voči žiadnym príslušným orgánom verejnej správy a orgánom verejnej moci, orgánom štátnej správy, orgánom samosprávy, ako aj spoločnostiam zastupujúcim autorov a osobám oprávneným na uzavieranie príslušných zmlúv podľa tohto bodu, prípadne iným osobám. Podnájomník plne zodpovedá za splnenie všetkých povinností vyplývajúcich z ochrany autorských, ako aj všetkých iných práv. V prípade porušenia týchto povinností, ak bude Nájomca alebo Vlastník zaviazaný uhradiť akékoľvek sankcie, zaväzuje sa tieto uhradiť priamo Podnájomník na účet Nájomcu a to bezodkladne po výzve Nájomcu.

ČLÁNOK 11. ZÁBEZPEKA

Zmluvné strany sa dohodli, že Zábezpeka sa na účely tejto Zmluvy o podnájme neaplikuje.

ČLÁNOK 12. POISTENIE

- 12.1 Podnájomník berie na vedomie, že Vlastník má uzatvorené poisťné zmluvy, pričom uvedené poistenia pokrývajú najmä nasledovné riziká:
- 12.1.1 zodpovednosť za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom a prevádzkou Budovy a Predmetu podnájmu; a
 - 12.1.2 živelné poistenie Budovy a Predmetu podnájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení; a
 - 12.1.3 poistenie rizika krádeže vlámaním a vandalizmu v Budove; a
 - 12.1.4 poistenie Budovy.
- 12.2 Poistné náklady Vlastníka predstavujú súčasť Prevádzkových nákladov.

- 12.3 Podnájomník je najneskôr k prvému (1) dňu Doby podnájmu povinný uzavrieť Poistenie a udržiavať ho v platnosti a účinnosti počas celého trvania tejto Zmluvy o podnájme. Podnájomník je povinný najneskôr k desiatemu (10.). dňu Doby podnájmu preukázať uzatvorenie poistných zmlúv podľa tohto bodu Zmluvy o podnájme a kedykoľvek počas Doby podnájmu predložiť Nájomcovi na jeho žiadosť poistný certifikát a doklady o riadnom zaplatení poistného; v opačnom prípade je Nájomca oprávnený uzavrieť potrebné poistné zmluvy o podnájme alebo uhradiť zameškané poistné na náklady Podnájomníka.
- 12.4 Podnájomník berie na vedomie a uznáva, že poistné zmluvy na majetok uzatvorené Vlastníkom sa nebudú vzťahovať na majetok Podnájomníka, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Predmetu podnájmu alebo nie.

ČLÁNOK 13. ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU A VŠEOBECNÉ USTANOVENIA K ZMLUVNÝM POKUTÁM

- 13.1 Podnájomník je povinný chrániť Predmet podnájmu pred poškodením alebo zničením. Ak Predmetu podnájmu alebo Budove hrozí škoda, Podnájomník je povinný zakročiť na jej odvrátenie spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia a informovať Nájomca bez zbytočného odkladu potom, čo sa o takejto skutočnosti dozvedel.
- 13.2 Podnájomník je povinný nahradiť Nájomcovi škodu, ktorú (i) Podnájomník na Predmete podnájmu alebo Budove spôsobil alebo umožnil jej spôsobenie, ktorú (ii) spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete podnájmu alebo v Budove s vedomím Podnájomníka, alebo osoby zdržiavajúce sa v Predmete podnájmu alebo v Budove v dôsledku porušenia povinností Podnájomníka.
- 13.3 Pre vylúčenie pochybností, Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Podnájomníkovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v Predmete nájmu pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku väd Predmetu podnájmu, za ktoré zodpovedá Nájomca.
- 13.4 Zmluvná pokuta je splatná do 30 dní po tom, ako Nájomca písomne vyzval Podnájomníka na jej zaplatenie, pokiaľ Nájomca neurčil vo výzve dlhšiu dobu splatnosti, pričom ak Podnájomník zmluvnú pokutu riadne a včas neuhradí, Nájomca je oprávnený na jej úhradu použiť Zábezpeku.
- 13.5 Pre vylúčenie pochybností, zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na právo Nájomcu ukončiť túto Zmluvu o podnájme výpoveďou alebo odstúpením. Každé z práv Nájomcu odstúpiť od tejto Zmluvy o podnájme alebo túto Zmluvu o podnájme vypovedať, ako aj každé z práv Nájomcu na zaplatenie zmluvnej pokuty je právom samostatným, nezávislým na ostatných právach uvedených v tejto Zmluve o podnájme, pričom Nájomca môže ktorékoľvek z týchto práv realizovať samostatne, a to aj vtedy, ak sa rozhodne ostatné uvedené práva resp. niektoré z nich nerealizovať.
- 13.6 Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty alebo jej časti Podnájomníkom nie sú dotknuté prípadné iné nároky Nájomcu voči Podnájomníkovi z titulu omeškania alebo iného nesplnenia povinností uvedenej v tejto Zmluve o podnájme alebo na základe tejto Zmluvy o podnájme, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta, a to ani právo Nájomca domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením, na ktoré sa viaže uplatnenie zmluvnej pokuty, pričom tohto odškodnenia sa možno dožadovať samostatne a v plnom rozsahu aj nad rámec zmluvnej pokuty.

ČLÁNOK 14. ZÁNÍK ZMLUVY O PODNÁJME

- 14.1 Táto Zmluva o podnájme zaniká:
- 14.1.1 uplynutím Doby podnájmu, a ak dôjde k jej predĺženiu podľa tejto Zmluvy o podnájme, potom uplynutím takejto predĺženej Doby podnájmu;
 - 14.1.2 písomnou dohodou Zmluvných strán o ukončení tejto Zmluvy o podnájme ku dňu uvedenému v takejto dohode;
 - 14.1.3 výpoveďou Nájomcu podľa tejto Zmluvy o podnájme;
 - 14.1.4 výpoveďou Podnájomníka podľa tejto Zmluvy o podnájme;
 - 14.1.5 odstúpením Nájomcu podľa tejto Zmluvy o podnájme;

- 14.1.6 odstúpením Podnájomníka podľa tejto Zmluvy o podnájme;
 - 14.1.7 zánikom Predmetu podnájmu;
 - 14.1.8 zánikom Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi Nájomcom a Vlastníkom
- 14.2 **Právo Nájomcu ukončiť Zmluvu o podnájme výpoveďou.** Nájomca je oprávnený ukončiť túto Zmluvu o podnájme písomnou výpoveďou doručенou Podnájomníkovi z ktoréhokoľvek z nasledovných dôvodov:
- 14.2.1 Podnájomník užíva Predmet podnájmu na iné účely ako je Účel podnájmu alebo inak v rozpore so Zmluvou o podnájme; alebo
 - 14.2.2 Podnájomník je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo zálohovej platby za Prevádzkové náklady alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy o podnájme (vrátane poskytnutia Zálohy) po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiac po lehote splatnosti; alebo
 - 14.2.3 Podnájomník alebo iné osoby užívajúce s ním Predmet podnájmu, zamestnanci Podnájomníka, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri pokračujú v hrubom narušovaní pokoja alebo poriadku v Budove napriek písomnému upozorneniu Nájomcu; alebo
 - 14.2.4 orgán verejnej moci rozhodne, že časť Budovy, v ktorej sa Predmet podnájmu alebo jeho časť nachádza, musí byť odstránená, alebo musia byť vykonané také zmeny Budovy, ktoré bránia v užívaní Predmetu podnájmu; alebo
 - 14.2.5 Podnájomník dá Predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
- 14.3 V prípade výpovede Nájomcu podľa bodu 14.2, je výpovedná doba tri (3) mesiace a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručенá Podnájomníkovi.
- 14.4 **Právo Podnájomníka ukončiť Zmluvu o podnájme výpoveďou.** Podnájomník je oprávnený ukončiť túto Zmluvu o podnájme písomnou výpoveďou doručенou Nájomcovi z ktoréhokoľvek z nasledovných dôvodov:
- 14.4.1 Predmet podnájmu sa stane bez zavinenia Podnájomníka nespôsobilým na užívanie na dohodnutý Účel podnájmu a Nájomca nezjedná nápravu ani do jedného (1) mesiaca po doručení oznámenia Podnájomníka Nájomcovi o existencii takej udalosti; alebo
 - 14.4.2 Nájomca hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet podnájmu v stave spôsobilom na užívanie Predmetu podnájmu na Účel podnájmu a zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb pri splnení podmienok ďalších ustanovení tejto Zmluvy o podnájme, a ak Nájomca nezjedná nápravu ani do jedného (1) mesiaca po doručení oznámenia Podnájomníka Nájomcovi o existencii takeého porušenia;
 - 14.4.3 Nájomca neodovzdá Podnájomníkovi Predmet podnájmu v stave a v rozsahu Štandardu vybavenia v zmysle *prílohy č. 4* zrealizovaného podľa *prílohy č. 6* Zmluvy o podnájme; bod 14.4.3 sa neaplikuje v prípade nedostatkov spôsobených zo strany Podnájomníka alebo dodávateľov Podnájomníka.
- Výpovedná doba podľa tohto bodu 14.4 Zmluvy o podnájme je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručенá Nájomcovi.
- 14.5 **Právo Nájomcu odstúpiť od Zmluvy o podnájme.** Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy o podnájme z ktoréhokoľvek z nasledovných dôvodov:
- 14.5.1 voči Podnájomníkovi je začaté konanie o zrušení spoločnosti bez likvidácie alebo Podnájomník vstúpil do likvidácie alebo Podnájomník je v úpadku; alebo
 - 14.5.2 Podnájomník postúpi akékoľvek právo alebo pohľadávku podľa tejto Zmluvy o podnájme na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu; alebo
 - 14.5.3 Podnájomník uskutočňuje Úpravy v rozpore s touto Zmluvou; alebo
 - 14.5.4 Podnájomník alebo iné osoby oprávnené užívať s ním Predmet podnájmu, zamestnanci Podnájomníka, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri poškodzujú Predmet podnájmu, Budovu, či už fyzicky alebo vo forme straty na zisku alebo zodpovednosti voči tretím osobám a ani po výzve Nájomcu doručенej podnájomníkovi nedôjde k náprave dôsledkov tohto stavu (finančná kompenzácia a/alebo náprava závadného stavu stavu) v primeranej lehote nie dlhšej ako 30 dní;

- 14.5.5 Podnájomník nezačne Predmet podnájmu reálne používať v súlade s Účelom podnájmu ani do 30 dní odo dňa, kedy márne uplynul posledný deň lehoty Dňa otvorenia prevádzky pošty.
- 14.5a **Právo Podnájomníka odstúpiť od Zmluvy o podnájme.** Podnájomník je oprávnený odstúpiť od Zmluvy o podnájme z ktoréhokoľvek z nasledovných dôvodov:
- 14.5a.1 ak sa tvrdenia uvedené v bodoch 1.1 alebo 1.2 Zmluvy o podnájme preukázu ako nepravdivé
 - 14.5a.2 ak dôjde k výmazu Nájomcu, ako partnera verejného sektora, z registra počas platnosti tejto Zmluvy,
 - 14.5a.3 ak je partner verejného sektora (Nájomca) viac ako 30 dní v omeškaní so splnením povinnosti podľa § 10 ods. 2 tretej vety ZoRPVS,
 - 14.5a.4 v prípade akéhokoľvek porušenia Protikorupčného kódexu Podnájomníka zo strany Nájomcu.
- 14.6 Odstúpenie od tejto Zmluvy o podnájme je účinné a táto Zmluva o podnájme zaniká v deň nasledujúci po jeho doručení druhej Zmluvnej strane.
- 14.7 **Účinky zániku Zmluvy o podnájme.** Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy o podnájme má nasledovné účinky:
- 14.7.1 táto Zmluva o podnájme, ako aj všetky práva a povinnosti v nej upravené (s výnimkou práv a povinností a ustanovení upravených v nasledujúcich bodoch tejto Zmluvy o podnájme nižšie), zanikajú *ex nunc*; a
 - 14.7.2 zánik alebo skončenie tejto Zmluvy o podnájme sa nedotýka nároku na zmluvnú pokutu alebo nároku na náhradu škody vzniknutej porušením tejto Zmluvy o podnájme. Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy o podnájme sa tiež nedotýka ustanovení Zmluvy o podnájme týkajúcich sa rozhodujúceho práva, riešenia sporov, ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Zmluvných strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku alebo skončení tejto Zmluvy o podnájme, a to najmä, nie však výlučne, ustanovení tejto Zmluvy o podnájme upravujúcich práva a povinnosti, ktoré majú vzniknúť až po zániku alebo skončení tejto Zmluvy o podnájme a práva a povinnosti týkajúce sa vypratania a vrátenia Predmetu podnájmu, resp. porušenia povinností súvisiacich s vyprataním, a vrátením Predmetu podnájmu; a
 - 14.7.3 peňažné nároky Nájomcu voči Podnájomníkovi, ktoré vznikli do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy o podnájme, a to najmä, nie však výlučne, nároky na úhradu Nájomného, Prevádzkových nákladov, úrokov z omeškania, zmluvných pokút a nároku na náhradu škody ostávajú zachované, a ak sa nestali splatnými do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy o podnájme, stávajú sa splatnými dňom zániku alebo skončenia tejto Zmluvy o podnájme.
- 14.8 **Odobovanie Predmetu podnájmu po zániku Zmluvy o podnájme.** Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, v prípade zániku tejto Zmluvy o podnájme je Podnájomník povinný:
- 14.8.1 odstrániť z Predmetu podnájmu všetky hnutel'né veci, a to najmä, nie však výlučne, nábytok, prístroje a prenosné zariadenia a inštalácie, ktoré zabezpečil a hradil Podnájomník;
 - 14.8.2 odstrániť na svoje náklady Fit-out úpravy a Úpravy alebo akékoľvek iné úpravy a zmeny Predmetu podnájmu zrealizované Nájomcom alebo pre Podnájomníka ku dňu zániku Zmluvy o podnájme, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak;
 - 14.8.3 protokolárne vrátiť Predmet podnájmu Nájomcovi (spolu so všetkými Nájomcom odovzdanými vstupnými elektronickými kartami a kľúčmi) v stave v akom bol prevzatý do užívania v Deň odovzdania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané odsúhlasené Úpravy Nájomcom, a to všetko v lehote dvadsiatich (20) dní odo dňa zániku Zmluvy o podnájme, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- 14.9 Počas vykonávania akýchkoľvek zásahov do Predmetu podnájmu pri ukončení Zmluvy o podnájme, nesmie Podnájomník zasahovať do technologických zariadení Budovy alebo Predmetu podnájmu, vykonávať práce v rozpore s platnými a účinnými právnymi predpismi, ohrozovať statiku Budovy, meniť vzhľad Budovy alebo jej dispozičné usporiadanie alebo vyžadovať vydanie akýchkoľvek osobitných povolení.
- 14.10 Akékoľvek zásahy pri odstraňovaní Fit-out úpravy alebo Úprav alebo akékoľvek iné úpravy a zmeny Predmetu podnájmu Podnájomníkom môžu byť vykonané len spôsobom a v čase písomne odsúhlasenom Nájomcom, podľa jeho pokynov, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

- 14.11 V prípade zániku tejto Zmluvy o podnájme v dôsledku porušenia povinnosti Podnájomníka podľa tejto Zmluvy o podnájme, alebo v dôsledku nedoručenia písomného oznámenia Podnájomníka podľa bodu 6.2 tejto Zmluvy o podnájme, že má záujem na predĺžení Doby podnájmu po uplynutí Doby podnájmu, platí ustanovenie bodu 14.9 tejto Zmluvy o podnájme obdobne, ale pre tento prípad sa Zmluvné strany dohodli, že Podnájomník uhradí Nájomcovi:
- 14.11.1 paušálnu náhradu nákladov Nájomcu na odstránenie Fit-out úprav, Úprav a iných stavebných úprav a zmien hradených a realizovaných Nájomcom alebo pre Podnájomníka ku dňu zániku Zmluvy o podnájme vo výške 10,- Eur (slovom desať euro) za m² Podlahovej plochy Obchodných priestorov a to všetko na základe faktúry Nájomcu doručenej Podnájomníkovi s dobou splatnosti štrnásť (14) dní, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Pre vylúčenie pochybností, tento bod sa neuplatní v prípade, ak k zániku Zmluvy o podnájme dôjde v dôsledku porušenia zmluvných povinností na strane Nájomcu.
- 14.12 O vrátení Predmetu podnájmu je Nájomca povinný vyhotoviť a Podnájomník je povinný podpísať preberací protokol, ktorý bude obsahovať popis Predmetu podnájmu, stav meračov energií, prípadné vady Predmetu podnájmu zistené počas preberacieho konania a lehotu na ich odstránenie.
- 14.13 Ak Podnájomník nevráti Nájomcovi Predmet podnájmu spôsobom uvedeným v tomto článku Zmluvy o podnájme, Predmet podnájmu sa považuje za vrátený Nájomcovi v stave ako stojí a leží v deň nasledujúci po uplynutí lehoty na vypratanie Predmetu podnájmu v zmysle bodu 14.8.
- 14.14 V prípade zániku tejto Zmluvy o podnájme, v deň nasledujúci po uplynutí lehoty na vypratanie Predmetu podnájmu v zmysle bodu 14.8. sa bude považovať za platne a účinne uzatvorenú kúpna zmluva, predmetom ktorej je (i) odplatný prevod všetkých vecí Podnájomníka, nachádzajúcich v danom momente v Predmetu podnájmu, na Nájomcu, v stave v akom stoja a ležia, a (ii) finančné vysporiadanie za zhodnotenie Predmetu podnájmu a úpravy vykonané na Predmetu podnájmu, a za všetky veci, nachádzajúce sa v danom momente v Predmetu podnájmu. Odplata za predmet tejto kúpnej zmluvy o podnájme je 100,- Eur (slovom: jedno sto eur) a Nájomca nadobúda vlastnícke právo k veciam Podnájomníka nadobudnutím účinnosti kúpnej zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávku Podnájomníka podľa tohto bodu Zmluvy o podnájme je Nájomca oprávnený jednostranne započítať s akoukoľvek pohľadávkou Nájomcu vzniknutou podľa tejto Zmluvy o podnájme, a to v rozsahu v akom sa tieto pohľadávky kryjú.
- 14.15 V prípade, ak z akýchkoľvek dôvodov, za ktoré nezodpovedá Podnájomník, dôjde k zániku Zmluvy o podnájme, Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na základe osobitnej dohody s Vlastníkom, aby:
- a) Vlastník prenechal Podnájomníkovi Predmet podnájmu do užívania za rovnakých podmienok ako sú dohodnuté v tejto Zmluve o podnájme;
 - b) Vlastník splnil všetky podmienky, ktoré sú požadované príslušnými právnymi predpismi pre vstup Vlastníka do odplatného zmluvného vzťahu s Podnájomníkom.
- V prípade, že si Nájomca nesplní svoju povinnosť vyplývajúcu z tohto bodu zmluvy, vznikne Podnájomníkovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 €.
- 14.16 V prípade, ak z akýchkoľvek dôvodov, za ktoré nezodpovedá Podnájomník, dôjde k zániku Zmluvy o podnájme a Nájomca si vo vzťahu k Podnájomníkovi nesplní povinnosti uvedené v odseku 14.15. zaväzuje sa Nájomca nahradiť Podnájomníkovi všetky náklady vzniknuté Podnájomníkovi v súvislosti so zriadením prevádzky Podnájomníka v Predmete podnájmu a taktiež neodpísané technické zhodnotenie Predmetu podnájmu vo výške vyčíslenej ku dňu zániku Zmluvy o podnájme. V prípade, že si Nájomca nesplní svoju povinnosť vyplývajúcu z tohto bodu zmluvy, vznikne Podnájomníkovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 €.

ČLÁNOK 15.

SPOLOČNÉ USTANOVENIA

- 15.1 **Doručovanie.** Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akékoľvek a všetky Písomnosti musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy o podnájme. Písomnosti možno doručovať a Písomnosť sa považuje za doručení za nasledovných podmienok:
- 15.1.1 v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení alebo kópii

- doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou, ktoré bude preukázané vyhlásením tejto osoby alebo najmenej dvoch osôb prítomných pri odmietnutí prevzatia;
- 15.1.2 v prípade listinného doručovania doručením na adresu Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy o podnájme a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať Písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím desiatich (10) dní odo dňa uloženia na pošte, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia;
- 15.1.3 v prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty (e-mailom) prijatím potvrdenia druhej Zmluvnej strany o doručení Písomnosti, najneskôr nasledujúci pracovný deň po odoslaní Písomnosti, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.
- 15.2 Ak bude Písomnosť doručovaná viacerými spôsobmi doručovania, Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, v ktorý doručenie podľa tejto Zmluvy o podnájme nastane skôr. Zmluvné strany sa dohodli, že Písomnosti obsahujúce právne úkony výpovede alebo odstúpenia od Zmluvy o podnájme sa považujú za doručенé len v prípade, že je Písomnosť doručенá spôsobom podľa bodu 15.1.1 alebo 15.1.2 tejto Zmluvy o podnájme.
- 15.3 Každá zo strán je oprávnená určiť novú adresu na doručovanie Písomnosti podľa tejto Zmluvy o podnájme, pričom Zmluvná strana je povinná takúto zmeny adresy písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane najmenej štrnásť (14) dní vopred, inak je možné doručovať Zmluvnej strane na pôvodnú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy o podnájme s účinkami doručenia podľa tohto článku Zmluvy o podnájme.
- 15.4 **Postúpenie.** Podnájomník súhlasí, že Nájomca je oprávnený podľa svojho uváženia jednostranne postúpiť alebo inak previesť všetky alebo aj len niektoré svoje práva alebo povinnosti podľa tejto Zmluvy o podnájme, a to vcelku alebo sčasti, na akúkoľvek tretiu osobu. Nájomca je oprávnený postúpiť akúkoľvek svoju pohľadávku vzniknutú na základe tejto Zmluvy o podnájme voči Podnájomníkovi na akúkoľvek tretiu osobu.
- 15.5 Ak Nájomca postúpi alebo inak prevedie všetky svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy o podnájme podľa bodu 15.4 tejto Zmluvy o podnájme na tretiu osobu, tretia osoba vstúpi do právneho postavenia Nájomcu a všetky práva a povinnosti vyplývajúce Nájomcovi z tejto Zmluvy o podnájme sa postupujú alebo inak prevádzajú na tretiu osobu.
- 15.6 Nájomca je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Podnájomníkovi podľa tejto Zmluvy o podnájme.
- 15.7 Podnájomník týmto súhlasí s postúpením práv a povinností Nájomcu na tretiu osobu, ako aj so zriadením záložného práva na pohľadávky Nájomcu voči Podnájomníkovi podľa tejto Zmluvy o podnájme.
- 15.8 Podnájomník sa zaväzuje podpísať všetky dohody o postúpení, ak to bude potrebné, alebo súhlasiť s prevzatím záväzku a udeliť všetky písomné súhlasy, ktoré budú potrebné k postúpeniu, prevodu alebo zriadeniu záložného práva, a to do 30 pracovných dní od doručenia žiadosti Nájomcu.
- 15.9 Podnájomník je so súhlasom Nájomcu oprávnený postúpiť alebo inak previesť svoje práva alebo povinnosti podľa tejto Zmluvy o podnájme na akúkoľvek tretiu stranu. Nájomca nie je oprávnený súhlas bezdôvodne odoprieť.
- 15.10 **Oprávnené osoby.** Úkony spojené s plnením tejto Zmluvy o podnájme sú okrem štatutárnych orgánov oprávnené vykonávať osoby, ktoré si Zmluvné strany vzájomne oznámia.
- 15.11 Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti, účinnosti alebo obsahu tejto Zmluvy o podnájme, a úkony v súdnom, správnom, rozhodcovskom alebo inom konaní pred orgánmi verejnej moci sú oprávnené vykonávať výlučne štatutárne orgány alebo osoby výslovne písomne splnomocnené.
- 15.12 Každá Zmluvná strana je povinná bezodkladne informovať druhú Zmluvnú stranu o obmedzeniach alebo zmenách oprávnenia osôb uvedených v bode 15.11 tejto Zmluvy o podnájme.
- 15.13 **Vyššia moc.** Nepovažuje sa za porušenie tejto Zmluvy o podnájme, ak ktorákoľvek zo Zmluvných strán, nemôže plniť svoje zmluvné povinnosti z dôvodu výskytu Vyššej moci. Na základe požiadavky druhej Zmluvnej strany, dotknutá Zmluvná strana, predloží doklad o existencii Vyššej moci, ktorý vydajú príslušné úrady alebo organizácia zastupujúca záujmy krajiny pôvodu.
- 15.14 **Závazok odškodnenia.** Podnájomník sa zaväzuje, že v súvislosti s výkonom svojich práv alebo plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy o podnájme nebude Nájomcovi uložená žiadna sankcia, pokuta, nevznikne mu škoda ani náklady, ani voči Nájomcovi nebudú uplatňované žiadne

nároky zo zodpovednosti v priamej alebo nepriamej súvislosti s právami alebo povinnosťami Podnájomníka podľa tejto Zmluvy o podnájme, okrem nárokov Podnájomníka na zmluvné pokuty podľa tejto Zmluvy o podnájme.

- 15.15 Podnájomník sa zaväzuje, že Nájomcovi v plnom rozsahu nahradí akúkoľvek sankciu, pokutu, škodu, náklady, nároky zo zodpovednosti alebo akékoľvek iné výdavky, ktoré by mohli zaťažiť Nájomcu v súvislosti s výkonom práv alebo plnením resp. neplnením povinností Podnájomníka vyplývajúcich z tejto Zmluvy o podnájme, z platných a účinných právnych predpisov alebo z iných právnych vzťahov Podnájomníka, a to bezodkladne, najneskôr do štrnástich (14) dní od doručenia výzvy Nájomcu na ich úhradu, a to aj vopred, teda predtým ako Nájomca takúto platbu reálne vykoná, pokiaľ mu už vznikla povinnosť takúto platbu vykonať. Nájomca je oprávnený použiť na uspokojenie takejto svojej pohľadávky voči Podnájomníkovi aj Zábezpeku, s čím Podnájomník výslovne súhlasí.

ČLÁNOK 16. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 16.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva o podnájme ako aj práva a povinnosti a právne vzťahy Zmluvou založené a Zmluvou stanovené, zo Zmluvy o podnájme vyplývajúce ako aj so Zmluvou súvisiace sa spravujú platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- 16.2 Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy o podnájme je alebo sa stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy o podnájme, pokiaľ to podľa platných a účinných právnych predpisov nevyklučuje samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy o podnájme je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy o podnájme.
- 16.3 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, ustanovenia tejto Zmluvy o podnájme možno meniť alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 16.4 Zmluvné strany sú povinné riešiť vzájomné spory ústretovo a na základe vzájomnej dohody. V prípade neúspechu vzájomných rokovaní budú všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy o podnájme, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie riešené pred príslušným súdom Slovenskej republiky.
- 16.5 Táto Zmluva o podnájme nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zmluvné strany sú uzrozumené s tým, že táto Zmluva o podnájme sa považuje zo strany Podnájomníka za povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň Zmluvné strany súhlasia s tým, že Podnájomník zverejní celý obsah tejto Podnájomnej zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- 16.6 Každá zo Zmluvných strán je povinná oznámiť druhej Zmluvnej strane akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy o podnájme.
- 16.7 Táto Zmluva o podnájme predstavuje jediný a úplný dohovor Zmluvných strán ohľadne predmetu Zmluvy o podnájme, pričom ako taká v celom rozsahu nahrádza všetky prípadné predchádzajúce ústne i písomné dohovory Zmluvných strán ohľadne predmetu Zmluvy o podnájme a otázok dotýkajúcich sa predmetu zmluvy.
- 16.8 Táto Zmluva o podnájme je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých tri (3) obdrží Podnájomník a Nájomca jeden (1) rovnopis.
- 16.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy o podnájme sú nasledovné prílohy:
- | | |
|------------------------|--|
| <i>Príloha 1</i> | Výpisy z listov vlastníctva týkajúcich Budovy a Pozemku |
| <i>Príloha 2a a 2b</i> | Znázornenie Predmetu podnájmu (2a), znázornenie vyhradených 2 parkovacích miest (2b) |
| <i>Príloha 3</i> | Prevádzkový poriadok |
| <i>Príloha 4</i> | Štandard vybavenia Obchodných priestorov |
| <i>Príloha 5</i> | Služby a Spoločné energie |

Príloha 6 Projekt Fit-out úprav spolu s rozpočtom Fit-out úprav
Príloha č. 7 Poverenia predstavenstva SP, a.s. pre osoby podpisujúce Zmluvu o podnájme za Podnájomníka

- 16.10 Nájomca vyhlasuje, že vzhľadom na finančné plnenie z tejto Zmluvy si je vedomý skutočnosti, že sa považuje za partnera verejného sektora v zmysle ustanovenia § 2 zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „ZoRPVS“), a je súčasne zapísaný v registri partnerov verejného sektora (ďalej len „register“), ktorého správcom a prevádzkovateľom je Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky. Nájomca tiež vyhlasuje, že v prípade, ak bude plniť predmet plnenia Zmluvy prostredníctvom subdodávateľov, ktorí majú povinnosť zapisovať sa do registra v zmysle ZoRPVS, musia byť v čase uzavretia tejto Zmluvy, ako aj počas celej platnosti zmluvného vzťahu, v registri zapísaní. Ak Nájomca využije subdodávateľa na plnenie predmetu Zmluvy, časti Zmluvy až počas platnosti tejto Zmluvy, je subdodávateľ, ktorý má povinnosť zapisovať sa do registra v zmysle ZoRPVS, povinný byť zapísaný v registri v čase, keď je takýto subdodávateľ Nájomcovi známy, najneskôr však v deň plnenia predmetu Zmluvy. V prípade, ak počas platnosti tejto Zmluvy dôjde k právoplatnému výmazu subdodávateľa z registra, je Nájomca povinný okamžite ukončiť plnenie tejto Zmluvy prostredníctvom takéhoto subdodávateľa. Porušenie povinnosti vykonať overenie identifikácie konečného užívateľa výhod v zmysle § 11 ods. 2 ZoRPVS alebo nesplnenie povinnosti vykonať zápis oprávnenej osoby do registra včas v zmysle § 10 ods. 2 tretej vety ZoRPVS bude mať za následok, že Podnájomník, s ktorým partner verejného sektora (Nájomca) uzavrel Zmluvu o podnájme, nemusí plniť svoje zmluvné povinnosti a nedostane sa tým do omeškania so splnením svojho záväzku.
- 16.11 Nájomca prehlasuje, že sa dôkladne oboznámil s Protikorupčným kódexom obchodného partnera, ktorý je dostupný na www.posta.sk, s jeho znením súhlasí a zaväzuje sa ho dodržiavať, na znak čoho pripája pod znenie Zmluvy o podnájme svoj podpis.
- 16.12 Zmluvné strany si Zmluvu o podnájme prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom dostatočným a určitým spôsobom vyjadrujú vážnu a slobodnú vôľu Zmluvných strán zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V dňa

V dňa

Nájomca:

Podnájomník:

MD Media, s.r.o.
Milan Dubec, konateľ

Slovenská pošta, a.s.
Ing. Elena Hegerová, PhD., riaditeľka
úseku financií,

Slovenská pošta, a.s.
Ing. Milan Hlinka, riaditeľ úseku služieb