

Nájomná zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. a § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. v znení
neskorších predpisov (ďalej aj: Nájomná zmluva).

Číslo Nájomnej zmluvy: N 04/2017

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
bankové spojenie: ČSOB a.s.
č. účtu :
IBAN: SWIFT: CEKOSKBX
Konanie menom spoločnosti: PhDr. Marián Lenčeš, predseda predstavenstva
(ďalej len „Prenajímateľ“)
2. Nájomca : **HOREZZA, a.s.**
so sídlom: Teplická 81, 921 01 Piešťany
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sa,
vložka číslo: 10414/T
IČO: 36 280 127, IČ DPH: SK2022129384
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s. č. účtu:
IBAN:
SWIFT:
Konanie menom spoločnosti: Ing. Miloslava Slížová, predseda predstavenstva,
Ing. Igor Naňo, člen predstavenstva
(ďalej len „Nájomca“)

(Spoločne aj ako „Zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet Nájomnej 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. (ďalej len: Komisionárska zmluva) ako podielovým spoluvlastníkom Nehnuteľnosti v podiele 1/10. List vlastníctva č. 7367 a kópia z katastrálnej mapy sú neoddeliteľnou súčasťou Nájomnej zmluvy ako príloha č. 1.
- 1.2 Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi nebytové priestory vo vyššie špecifikovanej Nehnuteľnosti o celkovej výmere spolu 141,40 m² nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží vľavo vzadu (ďalej len: Predmet nájmu, alebo: Prenajímané priestory) tak, ako sú vyznačené v schéme pôdorysov, ktoré tvoria prílohu č. 2 Nájomnej zmluvy.
- 1.3 Predmetom Nájomnej zmluvy je taktiež stanovenie všetkých podmienok a právnych povinností Zmluvných strán, súvisiacich s nájmom.
- 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 Nájomnej zmluve.

Článok II.

Účel nájmu

- 2.1 Predmet nájmu uvedený v odstavci 1.2 Nájomnej zmluvy je Nájomca oprávnený užívať na kancelárske účely pre vlastnú potrebu v súvislosti so svojou podnikateľskou činnosťou,
- 2.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu a jeho označenia, na ktorom sa Nájomca s Prenajímateľom pred podpisom Nájomnej zmluvy písomne dohodol.
- 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, previesť svoj podnik alebo jeho časť, obsahujúcu práva alebo povinnosti z Nájomnej zmluvy na tretiu osobu.

- 2.4 Pokiaľ v Nájomnej zmluve nie je určené inak, sú Nájomca, jeho klienti a ostatné jeho návštevy oprávnení v primeranom rozsahu nevyhnutnom pre užívanie Prenajímaných priestorov užívať spoločné priestory v Nehnuteľnosti (vstupná chodba, schodište) tak, aby tým neobmedzili alebo neobmedzovali ďalších nájomcov. Nájomca, jeho zamestnanci a/alebo jeho klienti a ostatné jeho návštevy nie sú oprávnení do Nehnuteľnosti vchádzať s bicyklom, motocyklom, rôznymi vozíkmi, zvieratami a rozmernejšími predmetmi nesúvisiacimi s činnosťou Nájomcu.
- 2.5 Nájomca si je vedomý, že pokiaľ je na výkon činnosti, ktorú bude vykonávať v Predmete nájmu, potrebné akékoľvek osobitné povolenie (napr. súhlas hygienikov, vyjadrenie stavebného úradu a pod.), zabezpečí si ho sám a na vlastné náklady. V prípade potreby mu Prenajímateľ poskytne nevyhnutnú súčinnosť.
- 2.6 Nájomca si je vedomý, že zodpovedá za to, že Predmet nájmu bude využívaný v súlade s účelom vymedzeným v odstavci 2.1 Nájomnej zmluvy a v súlade s platnými právnymi predpismi.

Článok III. Nájomné

- 3.1 Nájomné za užívanie Predmetu nájmu uvedeného v odstavci 1.2 Nájomnej zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách, a to nasledovne: Nájomné za celý Predmet nájmu uvedený v odstavci 1.2 vo výške 8,80 € (slovom: Osem EUR, osemdesiat eurocentov) mesačne za m² výmery Predmetu nájmu bez DPH. V nájomnom je zahrnuté čisté nájomné za celý Predmetu nájmu podľa celkovej výmery uvedenej v odstavci 1.2 Nájomnej zmluvy.
- 3.2 Prenajímateľ bude fakturovať nájomné spolu s DPH.
- 3.3 Počas celej doby trvania nájmu sa nájomné uvedené v odstavci 3.1 Nájomnej zmluvy bude upravovať jednostranným písomným prejavom Prenajímateľa vždy k 1. januáru každého kalendárneho roka o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k predchádzajúcemu kalendárnemu roku (12 mesačný priemer) a zohľadní sa pri fakturácii nájomného najneskôr v druhom polroku príslušného kalendárneho roka. Pri tejto fakturácii bude tiež doúčtovaný rozdiel takto zvýšeného nájomného oproti pôvodnej výške za prvý polrok príslušného kalendárneho roka, v prípade, ak zvýšenie nájomného nebolo zohľadnené pri fakturácii nájomného už v prvom polroku príslušného kalendárneho roka.
- 3.4 Nájomné za obdobie odo dňa vzniku nájmu je Nájomca povinný uhrádzať na základe faktúr (vrátane preddavkov na nájomné na základe zálohových faktúr, ak v súlade s platnými právnymi predpismi je Prenajímateľ oprávnený takéto faktúry vyhotovovať) vyhotovených Prenajímateľom a doručených Nájomcovi na základe Nájomnej zmluvy. Nájomné je splatné tri mesiace vopred. V každej platbe nájomného bude fakturované nájomné na tri kalendárne mesiace vrátane DPH.
- a) Nájomné na mesiace január, február, marec príslušného kalendárneho roka uhradí Nájomca na základe faktúry (príp. zálohovej faktúry) Prenajímateľa, ktorá mu bude vopred doručená vždy do 15.12. v predchádzajúcom kalendárnom roku, pričom Prenajímateľ doručí Nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 01.12. v predchádzajúcom kalendárnom roku.
 - b) Nájomné na mesiace apríl, máj, jún príslušného kalendárneho roka uhradí Nájomca na základe faktúry (príp. zálohovej faktúry) Prenajímateľa, ktorá mu bude vopred doručená vždy do 15.03. v príslušnom kalendárnom roku, pričom Prenajímateľ doručí Nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 01.03. v príslušnom kalendárnom roku.
 - c) Nájomné na mesiace júl, august, september príslušného kalendárneho roka uhradí Nájomca na základe faktúry (príp. zálohovej faktúry) Prenajímateľa, ktorá mu bude vopred doručená vždy do 15.06. v príslušnom kalendárnom roku, pričom Prenajímateľ doručí Nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 01.06. v príslušnom kalendárnom roku.
 - d) Nájomné na mesiace október, november, december príslušného kalendárneho roka uhradí Nájomca na základe faktúry (príp. zálohovej faktúry) Prenajímateľa, ktorá mu bude vopred doručená vždy do 15.09. v príslušnom kalendárnom roku, pričom Prenajímateľ doručí Nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 01.09. v príslušnom kalendárnom roku.
 - e) Zmluvné strany sa dohodli, že, odchylné od písmen a) – d) vyššie, nájomné za obdobie od vzniku nájmu do konca 1.štvrtroka 2018 uhradí Nájomca po podpise Nájomnej zmluvy najneskôr do 15.12.2017 na základe faktúry (príp. zálohovej faktúry) doručenej Nájomcovi najskôr 05.12.2017.
- 3.5 Zmluvné strany dohodli splatnosť zálohových faktúr a faktúr vystavených Prenajímateľom v súlade s Nájomnou zmluvou vždy do 10 dní od ich doručenia Nájomcovi. Nájomca sa pritom zaväzuje zaplatiť nájomné bezhotovostným spôsobom na bankový účet Prenajímateľa uvedený na vystavenej faktúre

(výnimočne v hotovosti do pokladne Prenajímateľa). Nájomca bude vždy používať variabilný symbol pre bezhotovostné prevody, ktorých symbol bude zodpovedať číslu príslušnej faktúry. Peňažný záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi platby dohodnuté Nájomnou zmluvou platený prostredníctvom banky je splnený pripísaním celej sumy tohto peňažného záväzku na bankový účet Prenajímateľa.

- 3.6 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 dlženej čiastky 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 povinný ju v plnej výške uhradiť.
- 3.7 Voči pohľadávke Prenajímateľa na zaplatenie nájomného, na zaplatenie úhrad súvisiacich s nájmom a úhrad súvisiacich s Nájomnou zmluvou nemôže Nájomca započítať akékoľvek svoje pohľadávky voči Prenajímateľovi, pokiaľ Nájomná zmluva, v presne stanovených prípadoch, nehovorí inak.
- 3.8 Preddavky na nájomné podľa ustanovení tohto článku sú uhrádzané v súlade s príslušnými zákonom 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, odstraňovanie tuhého odpadu, vykurovanie, chladenie, klimatizáciu, všetko s ohľadom na Prenajímané priestory a spoločné priestory, odvoz a likvidáciu odpadu, čistenie a výmenu vstupných kobercov v spoločných priestoroch, upratovanie a čistenie spoločných priestorov, osvetlenie spoločných priestorov, strážnu službu na ochranu objektu, kominárske služby, deratizáciu, zabezpečenie PO a BOZP v nehnuteľnosti, čistenie kanalizácie, odpratávanie snehu, posýpanie chodníka, 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, telefónnych, optických a iných zariadení), správu, prevádzku a údržbu objektu vrátane mzdových 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. Nájomnej 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 v Nehnuteľnosti najmä: poplatky za vodné a stočné, kanalizáciu, náklady na elektrinu vrátane energií za užívanie klimatizácie, plyn, kúrenie, teplú vodu, odvoz a likvidácia odpadu, upratovanie spoločných priestorov, čistenie vstupných kobercov, strážnu službu, informačný pult, náklady na osvetlenie a elektrický prúd v spoločných častiach a zariadeniach Nehnuteľnosti, kominárske služby, chemickú dezinfekciu deratizáciu, zabezpečenie PO a BOZP v Nehnuteľnosti, čistenie kanalizácie, odpratávanie snehu, posýpanie chodníka, náklady na opravy, servis (vrátane inšpekcií a revízií), údržbu Nehnuteľnosti a jej zariadení, najmä údržbu rozvodných systémov v Nehnuteľnosti (najmä: mechanických, elektrických, vykurovacích, chladiacich, vzduchotechnických, odpadových, bezpečnostných a iných systémov), technologických zariadení (najmä: výťahové, sanitárne, telefónne, optické, ozvučovací a iné zariadenia) a iné, náklady na správu a náklady na pracovníkov podieľajúcich sa na správe, prevádzke a údržbe Nehnuteľnosti. Vlastné prevádzkové náklady 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 vydanéj faktúre Nájomcovi Prenajímateľom v tomto ohľade, ktorá odzrkadľuje výšku nameranej spotreby v tejto faktúre.
- 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 centrálnne a účtované Nájomcovi nasledovne:

a1) na základe percentuálneho pomeru podlahovej plochy Predmetu nájmu špecifikovaného v odstavci 1.2 Nájomnej zmluvy k celkovej podlahovej ploche všetkých prenajímateľných priestorov v Nehnuteľnosti. Toto platí pre výpočet najmä 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, telefónne, optické, ozvučovacie a iné zariadenia), mzdové náklady na pracovníka podieľajúceho sa prevádzke a údržbe Nehnuteľnosti.

a2) na základe percentuálneho pomeru podlahovej plochy Predmetu nájmu špecifikovaného v odstavci 1.2 Nájomnej zmluvy k celkovej podlahovej ploche všetkých prenajímaných priestorov v Nehnuteľnosti. Toto platí najmä 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 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, odpratávanie snehu, posýpanie chodníka;

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 Nájomnej zmluvy je vo výške 4,50 € (slovom: Štyri EUR, päťdesiat eurocentov) plus príslušná zákonom stanovená DPH) mesačne za m² výmery Predmetu nájmu plus DPH za celý Predmet nájmu uvedený v odstavci 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 Nájomcu na základe 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:
- a) 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 15.12. v predchádzajúcom kalendárnom roku, pričom Prenajímateľ doručí Nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 01.12. v predchádzajúcom kalendárnom roku.
 - b) 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 15.03. v príslušnom kalendárnom roku, pričom Prenajímateľ doručí Nájomcu príslušnú faktúru najskôr 01.03. v príslušnom kalendárnom roku.
 - c) 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 15.06. v príslušnom kalendárnom roku, pričom Prenajímateľ doručí Nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 01.06. v príslušnom kalendárnom roku.
 - d) Preddavok na náklady október, november, december príslušného kalendárneho roka uhradí Nájomca na základe zálohovej faktúry Prenajímateľa, ktorá mu bude vopred doručená vždy do 15.09. v príslušnom kalendárnom roku, pričom Prenajímateľ doručí Nájomcovi príslušnú faktúru najskôr 01.09. v príslušnom kalendárnom roku.
 - e) Zmluvné strany sa dohodli, že, odchylné od písmen a) – d) vyššie, preddavok na náklady za obdobie od vzniku nájmu do konca 1.štvrtroka 2017 uhradí Nájomca po podpise Nájomnej zmluvy najneskôr do 15.12.2016 na základe faktúry (príp. zálohovej faktúry) doručenej Nájomcovi najskôr 05.12.2016.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že výšku Preddavku na náklady a prevádzkové, popr. ďalšie náklady môže Prenajímateľ upraviť 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 Prenajímateľ oznámi Nájomcovi novú výšku Preddavku na náklady na nasledujúci kalendárny rok spolu s preddavkovou faktúrou vystavenou na prvý štvrtrok nasledujúceho kalendárneho roka.

Pokiaľ by zvýšenie cien bolo výrazné, to zn. o viac ako 10 %, Prenajímateľ má právo výšku Preddavku na náklady upraviť už skôr, spolu s preddavkovou faktúrou na kalendárny štvrtrok bezprostredne nasledujúci po zvýšení ceny služieb.

- 4.9 Nájomca je povinný uhradiť skutočné náklady za poskytnuté Služby 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 vyúčtovať Nájomcovi najneskôr 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 Prenajímateľovi 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. preplatok bude započítaný Prenajímateľom voči ďalšej úhrade Nájomcu preddavkov za poskytnuté Služby).
- 4.11 Pokiaľ bude skutočná výška celkových nákladov a prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok vyššia ako suma zaplatená Nájomcom ako preddavok na náklady, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu (vrátane príslušnej zákonom stanovenej DPH). Preddavok na náklady poskytované s prenájomom podľa ustanovení tohto článku sú uhrádzané v súlade s príslušnými zákonom stanovenými daňovými predpismi. Pri zúčtovaní skutočných nákladov na Služby spojené s prenájomom, Prenajímateľ fakturuje Nájomcovi aj príslušnú zákonom stanovenú DPH.
- 4.12 Zmluvné strany dohodli splatnosť zálohových faktúr a faktúr súvisiacich s vyúčtovaním skutočných nákladov vždy do 10 dní od ich doručenia Nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje Preddavky na náklady ako i vyúčtovanie skutočných nákladov uhradiť bezhotovostným spôsobom na bankový účet Prenajímateľa uvedený na vystavenej zálohovej faktúre, resp. faktúre s vyúčtovaním skutočných nákladov (výnimočne v hotovosti do pokladne Prenajímateľa). Nájomca bude vždy používať variabilný symbol pre bezhotovostné prevody, ktorých symbol bude zodpovedať číslu príslušnej faktúry. Peňažný záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi dohodnuté Preddavky na náklady ako i vyúčtovanie skutočných nákladov platený prostredníctvom banky je splnený pripísaním celej sumy tohto peňažného záväzku na bankový účet Prenajímateľa.
- 4.13 Nájomca je oprávnený najneskôr v lehote splatnosti faktúr súvisiacich s vyúčtovaním skutočných nákladov a na základe písomného oznámenia zaslaného Prenajímateľovi v primeranej dobe (minimálne dva pracovné dni) vopred, vykonať kontrolu účtovných dokladov Prenajímateľa týkajúcich sa položiek vyúčtovania skutočných nákladov. Kontrolu možno vykonať nahliadnutím v nevyhnutne potrebnom rozsahu bez primeraného obmedzovania Prenajímateľa a/alebo ním poverenej osoby v ich činnosti a pri dodržaní príslušných právnych predpisov. Nájomca je oprávnený počas kontroly vyúčtovania robiť výpisky z účtovnej dokumentácie. Prenajímateľ nie je povinný vyhotovovať Nájomcovi kópie dokladov. Informácie získané Nájomcom pri kontrole vyúčtovania sa považujú za dôverné informácie podľa odstavca 11.5 Nájomnej zmluvy.
- 4.14 Čistenie a upratovanie Predmetu nájmu (vrátane umývania okien a vonkajších okenných parapetov) uvedeného v odstavci 1.2 bude zaobstarávať Nájomca na svoje vlastné náklady.
- 4.15 Telekomunikačné, internetové a dátové služby si bude Nájomca zaobstarávať na svoje vlastné náklady. Prenajímateľ poskytne súčinnosť v rámci svojich technických možností pri usmernení inštalácii zariadení na prenos dát.
- 4.16 Prenajímateľ nebude zodpovedný za akékoľvek prerušenie akýchkoľvek Služieb spôsobené okolnosťami na strane nezávislých dodávateľov vody, elektrickej energie, plynu, kanalizácie, atď. 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.
- 4.17 Prenajímateľ nebude zodpovedný za žiadnu škodu spôsobenú Nájomcovi prirodzenou krádežou alebo katastrofou alebo za žiadnu inú škodu na Prenajímaných priestoroch alebo podnikateľských operáciách Nájomcu, vrátane prerušenia podnikania, ktoré vznikli chybou alebo hrubou nebalosťou Nájomcu.
- 4.18 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 povinný ju v plnej výške uhradiť.

- 4.19 Voči pohľadávke Prenajímateľ na zaplatenie preddavkov na náklady, na zaplatenie skutočných nákladov za poskytnuté služby a úhradu súvisiacich s touto nájomnou zmluvou nemôže Nájomca započítať akékoľvek svoje pohľadávky voči Prenajímateľ, pokiaľ Nájomná zmluva, v presne stanovených prípadoch, nehovorí inak.

Článok V. Záruky a zábezpeky

- 5.1 Nájomca do 10 dní odo dňa podpísania Nájomnej zmluvy uhradí na účet Prenajímateľa zábezpeku Nájomcu vo výške jedno (1) mesačného nájomného, jedno (1) mesačného poplatku za parkovanie, (ak bude osobitne dohodnuté poskytovanie parkovacích miest) jedno (1) mesačných Preddavkov na náklady a to všetko plus DPH (ďalej len "Zábezpeka").
- 5.2 Zábezpeka môže byť použitá v prípade Nájomcovho porušenia alebo neplnenia ktorýchkoľvek z jeho záväzkov podľa Nájomnej zmluvy aj na úhradu zmluvnej pokuty podľa príslušných ustanovení Nájomnej zmluvy. Iné nároky, ktoré môže mať Prenajímateľ voči Nájomcu nie sú zaplatením zmluvnej pokuty dotknuté ani obmedzené.
- 5.3 Ak kedykoľvek počas Doby nájmu Nájomca nezrealizuje niektorú úhradu, ktorá je splatná podľa Nájomnej zmluvy, Prenajímateľ môže použiť finančné prostriedky zo Zábezpeky na vykonanie takejto úhrady. Kedykoľvek, keď Prenajímateľ uplatní svoje právo použiť finančné prostriedky uhradené ako Zábezpeka na úhradu peňažných záväzkov Nájomcu, Nájomca je povinný obnoviť Zábezpeku do jej plnej výšky (výška naposledy fakturovaného jedno (1) mesačného nájomného, poplatku za parkovanie, Preddavkov na náklady) a to všetko plus DPH v následnej lehote štrnástich (14) kalendárnych dní od obdržania písomne odôvodnenej požiadavky Prenajímateľa. Dňa 1. januára každého roka Doby nájmu alebo pred týmto dátumom bude Nájomca povinný zvýšiť výšku Zábezpeky tak, aby odrážala zvýšenie nájomného v závislosti od indexu, a zvýšenie Preddavkov na náklady tak, ako je ustanovené v Nájomnej zmluve. Porušenie povinností podľa tohto odstavca napriek písomnej výzve Prenajímateľa sa bude považovať za závažné porušenie Nájomnej zmluvy a dá za vznik právu Prenajímateľa odstúpiť od Nájomnej zmluvy s okamžitou platnosťou po obdržaní písomného oznámenia Prenajímateľa Nájomcovi v tomto ohľade.
- 5.4 V lehote 60 dní odo dňa vypršania platnosti alebo predčasného ukončenia Nájomnej zmluvy Prenajímateľ vráti Zábezpeku Nájomcovi za predpokladu, že Prenajímateľ nemá žiadne ďalšie nároky voči Nájomcovi.

Článok VI. Doba nájmu, preberací protokol.

- 6.1 Nájom dohodnutý Nájomnou zmluvou je na dobu určitú. **Doba nájmu** je obdobie od 01.01.2018 do 31.12.2018 (ďalej len „Obdobie“ alebo „Doba nájmu“).
- 6.2 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu dňa 01.01.2018 (pre účely Nájomnej zmluvy „Deň odovzdania“).
- 6.3 V Deň odovzdania Prenajímateľ odovzdá a Nájomca prevezme Predmet nájmu a Zmluvné strany podpíšu preberací protokol, v ktorom bude zaznamenaný stav a podmienky užívania Predmetu nájmu a odčítanie hodnôt nameraných oddelenými meračmi (ďalej len „Preberací protokol“). Kópia Preberacieho protokolu bude tvoriť prílohu č. 3 Nájomnej zmluvy. V deň odovzdania Prenajímateľ oboznámi Nájomcu s pravidlami prevádzky Nehnuteľnosti. Prevzatie Predmetu nájmu Nájomcom ustanovuje nevyvrátiteľné potvrdenie Nájomcu, že ku dňu prevzatia sa Predmetu nájmu nachádza v každom ohľade v dobrom a užívateľnom stave okrem akýchkoľvek skrytých väd a väd, ktoré Nájomca oznámil Prenajímateľovi v Preberacom protokole.
- 6.4 V deň odovzdania Prenajímateľ poskytne Nájomcovi vstupné elektronické prístupové zariadenia pre zamestnancov Nájomcu. Odovzdanie všetkých elektronických prístupových zariadení s ich identifikačnými číslami musí byť zaznamenané v Preberacom protokole. Systém použitia elektronických prístupových zariadení bude dohodnutý s Prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi kauciu na krytie škody spôsobenej stratou alebo poškodením elektronického prístupového zariadenia (ďalej len „Kaucia“) vo výške 10,00 € (slovom: Desiat EUR) bez DPH za každé pridelené elektronické prístupové zariadenie. Kaucia je splatná vcelku do 15 dní od vystavenia dokladu na jej úhradu. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi zoznam s menom, priezviskom zamestnanca a jemu prideleným identifikačným číslom zariadenia. Nájomca je povinný o každej zmene prideleného zariadenia bezprostredne informovať Prenajímateľa. Nájomca, alebo zamestnanec Nájomcu nemôže vstupné elektronické prístupové zariadenie požičať, prenajať, predať inej osobe alebo tretej strane. Bez

predchádzajúco súhlasu Prenajímateľa nemôže predmetné zariadenie požičať ani inému zamestnancovi Nájomcu. Stratu elektronického prístupového zariadenia alebo jeho znehodnotenie zo strany Nájomcu, je Nájomca povinný okamžite oznámiť Prenajímateľovi. Prenajímateľ zabezpečí zablokovanie prístupového zariadenia a následný výdaj s iným identifikačným číslom a Nájomcovi protokolárne a za odplatu 15,00 € (slovom: Pätnásť EUR) bez DPH odovzdá. V prípade, že dohodnutá výška odplaty nebude postačujúca na obstaranie a autorizáciu nových elektronických zariadení, uhradí Nájomca skutočnú cenu obstarania a autorizácie. Ak sa stane zariadenie nepoužiteľné bez zavinenia Nájomcu, je Prenajímateľ v čo najkratšom možnom čase povinný bezplatne zabezpečiť jeho výmenu za funkčné zariadenie. Nájomca a zamestnanci Nájomcu zodpovedajú aj za ďalšie tretie osoby, ktorým vstup do Prenajímaných priestorov umožnia. Tretie osoby, ktorým Nájomca a zamestnanci Nájomcu vstup do Nehnutelnosti umožnia, sú oprávnené sa v Nehnutelnosti zdržiavať výlučne iba v Prenajímaných priestoroch Nájomcu vymedzených Článku I, odstavec 1.2 Nájomnej zmluvy.

- 6.5 Deň ukončenia nájmu je 31.12.2018 alebo taký skorší dátum, v ktorý bude Nájomná zmluva ukončená v súlade s jej ustanoveniami.
- 6.6 Zmluvné strany sa môžu najneskôr v dobe tri (3) mesiace pred uplynutím obdobia písomne dohodnúť na predĺžení obdobia o ďalšie obdobie počínajúc dňom ukončenia („Nové obdobie“). V prípade predĺženia uzatvoria Zmluvné strany pred uplynutím obdobia nájmu dodatok k Nájomnej zmluve preukazujúci predĺženie doby trvania nájmu o Nové obdobie, a všade tam, kde sa v Nájomnej zmluve používa pojem „Obdobie“, bude tento pojem vo výklade zmluvných strán nahradený pojmom „Nové obdobie“.

Článok VII. Skončenie nájmu.

- 7.1 Zmluvné strany sú oprávnené ukončiť platnosť Nájomnej zmluvy vzájomnou písomnou dohodou, výpoveďou v súlade s ustanoveniami Nájomnej zmluvy z dôvodov dohodnutých v Nájomnej zmluve, alebo v súlade s ustanoveniami príslušných predpisov, a to najmä Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka alebo odstúpením vykonaným v súlade s ustanoveniami Nájomnej zmluvy z dôvodov dohodnutých v Nájomnej zmluve.
- 7.2 Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať Nájomnú zmluvu s jednomesačnou výpovednou lehotou, ak Nájomca podstatne porušuje svoju zmluvnú povinnosť/povinnosti podľa Nájomnej zmluvy a Nájomca nebol schopný zjednať nápravu po obdržaní písomného oznámenia Prenajímateľa, ktoré poskytuje Nájomcovi primeranú lehotu minimálne päť (5) dní, na zabezpečenie nápravy. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať Nájomnú zmluvu hlavne v nasledujúcich prípadoch:
- a) Nájomca neuhradí akúkoľvek mesačnú splátku nájomného alebo preddavku na nájomné alebo preddavku na náklady alebo platby za skutočné náklady za poskytnuté služby, alebo si nesplní akúkoľvek inú finančnú povinnosť podľa podmienok Nájomnej zmluvy a Nájomca nedokázal napraviť takéto konanie vo svojej celistvosti ani po obdržaní oznámenia Prenajímateľa, ktoré poskytuje Nájomcovi lehotu päť (5) dní na nápravu;
 - b) Nájomca platí akékoľvek platby nájomného a/alebo preddavkov na nájomné a/alebo preddavkov na náklady alebo skutočné náklady za služby len sčasti, pričom neuhradené čiastky presiahnu celkovú výšku jednej desatiny peňažného záväzku z vyfakturovanej alebo preddavkovej výšky nájomného a/alebo poplatku za služby alebo skutočných nákladov za služby (vrátane DPH) a Nájomca nedokázal napraviť takéto konanie vo svojej celistvosti ani po obdržaní oznámenia Prenajímateľa, ktoré poskytuje Nájomcovi lehotu päť (5) dní na nápravu;
 - c) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonáva alebo vykonal akékoľvek úpravy v Predmete nájmu a nedal do poriadku alebo inak neobnovil Predmet nájmu ani po obdržaní písomného oznámenia Prenajímateľa so štrnásť (14) dňovou lehotou;
 - d) Nájomca využíva Predmet nájmu na účely iné než špecifikované v článku II, odstavec 2.1 Nájomnej zmluvy, a neupustil od takéhoto používania ani po obdržaní písomného oznámenia Prenajímateľa s päť (5) dňovou lehotou;
 - e) Nájomca ďalej prenajíma alebo postupuje, vcelku alebo sčasti, alebo inak prevádza akúkoľvek časť prenajímaných priestorov na tretiu osobu, pričom porušuje ustanovenia článku II Nájomnej zmluvy;
 - f) Nájomca nedodržiava pravidlá prevádzky Nehnutelnosti a neupúšťa od takéhoto konania alebo opomenutia ani po obdržaní písomného oznámenia Prenajímateľa s päť (5) -dňovou lehotou v tomto ohľade;
 - g) Nájomca závažne porušuje akékoľvek iné ustanovenie Nájomnej zmluvy a neupúšťa od takéhoto konania alebo opomenutia, alebo nenapravuje škodu takto spôsobenú, alebo neobnoví Prenajímané priestory ani po obdržaní písomného oznámenia Prenajímateľa s päť (5) -dňovou lehotou v tomto ohľade;

- h) Nájomca sa stane nesolventným alebo sa dostane do platobnej neschopnosti, alebo ak je nariadený konkurz s ohľadom na Nájomcu a/alebo ak Nájomca vstupuje do likvidácie alebo sa jeho spoločnosť ruší a/alebo ak Nájomca prestane vykonávať aktivity, na ktoré boli priestory Nájomcu prenajímané a/alebo Nájomca povolí alebo toleruje prevzatie aktív alebo majetku akýmkoľvek veriteľom a/alebo menovanie správcu majetku s ohľadom na majetok a aktíva;
- i) Nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú Prenajímané priestory, napriek písomnému upozorneniu porušujú pokoj alebo poriadok v Prenajímaných priestoroch, ako aj v priestoroch patriacich Prenajímateľovi;
- j) Nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú Prenajímané priestory poruší akúkoľvek povinnosť vyplývajúcu z Nájomnej zmluvy a Nájomca nebol schopný zjednať nápravu ani po obdržaní oznámenia Prenajímateľa, ktoré poskytuje Nájomcovi lehotu päť (5) dní na zabezpečenie nápravy;
- k) ak právo vypovedať zmluvu vyplýva zo zákona.

Výpovedná lehota podľa tohto odstavca začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

7.3 Nájomca je oprávnený písomne vypovedať Nájomnú zmluvu s jednomesačnou výpovednou lehotou, v nasledujúcich prípadoch :

- a) ak právo vypovedať zmluvu vyplýva zo zákona;

Výpovedná lehota podľa tohto odstavca začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

7.4 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Nájomnej zmluvy :

- a) ak Nájomca opakovane porušuje svoju zmluvnú povinnosť/povinnosti podľa Nájomnej zmluvy a Nájomca nebol schopný zjednať nápravu po obdržaní písomného oznámenia Prenajímateľa, ktoré poskytuje Nájomcovi primeranú lehotu minimálne päť (5) dní, na zabezpečenie nápravy;
- b) Nájomca je napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa v omeškaní o viac ako mesiac s platením akejkoľvek platby nájomného alebo preddavku na nájomné alebo preddavku na náklady alebo skutočné náklady za poskytnuté služby, alebo je v omeškaní s platením akejkoľvek inej finančnej povinnosti podľa podmienok Nájomnej zmluvy;
- c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Prenajímané priestory, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v Prenajímaných priestoroch ako aj v priestoroch patriacich Prenajímateľovi. Za hrubé porušovanie pokoja alebo poriadku v Prenajímaných priestoroch sa tiež považuje aj opakované porušovanie pokoja alebo poriadku;
- d) Nájomca prenechá Prenajímané priestory do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.

Účinky odstúpenia podľa tohto odstavca nastávajú dňom doručenia prejavu o odstúpení Nájomcovi. Nájomca bude povinný starať sa, aby takéto okolnosti, ktoré predstavujú dôvody pre odstúpenie Prenajímateľa od Nájomnej zmluvy, nenastali. Akékoľvek odstúpenie od tohto nájmu bude mať účinky „ex nunc“, a aby sa predišlo pochybnostiam, nebude to mať dopad na práva Prenajímateľa na odškodnenie a/alebo zmluvnú pokutu podľa podmienok Nájomnej zmluvy alebo iných platných právnych predpisov

7.5 Nájomca je oprávnený odstúpiť od Nájomnej zmluvy len v prípade, ak

- a) Prenajímateľ závažne porušuje vecnú povinnosť výslovne uvedenú v Nájomnej zmluve,
- b) Prenajímateľ neprijme kroky, aby napravil takéto závažné porušenie v lehote tridsiatich (30) dní (alebo inej tak dlhej lehote, ako odôvodňujú okolnosti) odo dňa obdržania písomného oznámenia Nájomcu o tomto porušení a
- c) Prenajímateľ bude pokračovať v porušovaní podstatnej povinnosti aj po doručení oznámenia Nájomcu popísaného v predchádzajúcej vete, a neprijme žiadne opatrenie v lehote 30-tich dní uvedenej v bode b) vyššie.

Po splnení podmienok uvedených vyššie pod písmenami a), b) a c) spoločne bude Nájomca oprávnený využiť svoje právo odstúpiť od Nájomnej zmluvy, a to po márnom uplynutí lehoty 30 dní od doručenia písomného oznámenia podľa písmena a), b) a c). Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tohto nájmu bude závažné porušenie vecnej povinnosti Prenajímateľa znamenať porušenie povinnosti Prenajímateľa udržiavať Prenajímané priestory vhodné na dohodnutý účel nájmu, ktoré vedie do takejto vady nachádzajúcej sa v Prenajímaných priestoroch, čo priamo znemožňuje používanie Prenajímaných priestorov Nájomcu počas významnej doby podľa Nájomnej zmluvy, za predpokladu, že vada (a) spadá do zodpovednosti Prenajímateľa udržiavať a/alebo opraviť; a (b) nevznikla z porušenia povinností Nájomcu podľa Nájomnej

zmluvy. Odstúpenie od nájmu bude mať účinok „*ex nunc*“. Prenajímateľ bude povinný postarať sa, aby okolnosti, ktoré predstavujú dôvody pre odstúpenie Nájomcu, nenastali.

- 7.6 V prípade, že Prenajímateľ uplatňuje svoje právo vypovedať Nájomnú zmluvu alebo odstúpiť od Nájomnej zmluvy, v súlade s odstavcami 7.2 alebo 7.4, Prenajímateľ bude mať okrem práva výpovede a odstúpenia od Nájomnej zmluvy a dožadovania sa odškodnenia, aj nárok na zmluvnú pokutu ekvivalentnú výške nájomného, ktorá by sa stala splatnou odo dňa výpovede alebo odstúpenia od Nájomnej zmluvy do dátumu vypršania doby nájmu, bez ohľadu na akékoľvek ďalšie následné zvýšenia nájomného na základe indexu. Odškodnenie bude pozostávať z finančnej čiastky vo výške uhradenej sprostredkovateľskej provízie (nájom bol sprostredkovaný prostredníctvom sprostredkovateľa) a nákladov za uvedenie Prenajímaných priestorov do pôvodného stavu po odstránení úprav odsúhlasených Prenajímateľom a spôsobenej škody podľa Nájomnej zmluvy.
- 7.7 V deň skončenia platnosti Nájomnej zmluvy alebo v deň predčasného ukončenia tohto nájmu z akéhokoľvek iného dôvodu dohodnutého v Nájomnej zmluve, Nájomca vyprázdni a odovzdá Prenajímané priestory Prenajímateľovi v súlade s touto Nájomnou zmluvou. Prenajímateľ v prípade odstúpenia od Nájomnej zmluvy podľa odstavca 7.4, poskytne Nájomcovi primeranú lehotu na vyprázdnenie a odovzdanie Prenajímaných priestorov a to najmenej 5 dní odo dňa nasledujúceho po doručení odstúpenia Nájomcovi. Nájomca bude povinný vrátiť Prenajímané priestory v tom istom stave, v akom ich dostal na základe Preberacieho protokolu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, bez akéhokoľvek svojho huteľného majetku, vyčistené a čerstvo vymaľované, s výnimkou úprav, ktoré Prenajímateľ podľa odstavca 8.1 Nájomnej zmluvy písomne schválil a písomne dohodol s Nájomcom, že tieto ostanú po skončení nájmu Prenajímateľovi bez povinnosti Prenajímateľa tieto náklady Nájomcovi uhrádzať. Nájomca bude zodpovedný voči Prenajímateľovi za akúkoľvek škodu na Prenajímaných priestoroch, ktorá vznikne počas Doby nájmu, ako aj pri vyprázdňovaní Prenajímaných priestorov. Po dátume vypršania platnosti Nájomnej zmluvy alebo predčasného ukončenia Nájomnej zmluvy po uplynutí primeranej lehoty na vyprázdnenie a odovzdanie prenajímaných priestorov poskytnutej Nájomcovi podľa Nájomnej zmluvy, Zmluvné strany spoločne skontrolujú Prenajímané priestory a určia, či Prenajímané priestory sú alebo nie sú v stave v súlade s podmienkami Nájomnej zmluvy. Záznam o stave Prenajímaných priestorov ako boli odovzdané, bude vypracovaný a podpísaný Zmluvnými stranami v odovzdávacom protokole.
- 7.8 Ak Prenajímané priestory nie sú po dni skončenia platnosti Nájomnej zmluvy alebo po dni predčasného ukončenia tohto nájmu v súlade s podmienkami Nájomnej zmluvy, Prenajímateľ bude mať nárok na také primerané peňažné čiastky od Nájomcu, aby sa vykonali také práce, ktoré sú potrebné na nápravu väd alebo iné privedenie Prenajímaných priestorov do súladu s podmienkami Nájomnej zmluvy. Bez ohľadu na ustanovenia odstavca 7.7 a nižšie, v prípade, že sa Nájomca nepodieľa na postupe odovzdania popísanom vyššie, Prenajímateľ bude mať právo na vypracovanie protokolu popísaného vyššie jednostranne a žiadať o náhradu, ak je potrebná, v súlade s ustanoveniami Nájomnej zmluvy. Zmluvné strany súhlasia, že akékoľvek práce Nájomcu alebo jeho úpravy, ktoré boli začlenené do Prenajímaných priestorov, ale ktoré sa nedajú odstrániť bez poškodenia hmoty alebo hospodárskeho porušenia Nehnuteľnosti, zostanú po dátume vypršania platnosti alebo predčasného ukončenia Nájomnej zmluvy pripojené k Nehnuteľnosti a budú sa považovať za majetok Prenajímateľa bez náhrady za ne, alebo prípadne bude mať Prenajímateľ právo žiadať, aby boli Prenajímané priestory obnovené v celku alebo sčasti, na náklady a riziko Nájomcu.
- 7.9 Ak Nájomca nevyprázdni Prenajímané priestory dobrovoľne po dni skončenia platnosti Nájomnej zmluvy alebo po dni predčasného ukončenia tohto nájmu v dodatočnej lehote na vyprázdnenie a odovzdanie Prenajímaných priestorov poskytnutej Nájomcovi podľa odstavca 7.7 Nájomnej zmluvy, Prenajímateľ bude mať právo (ale nie povinnosť) zákonne a bez predchádzajúceho oznámenia alebo žiadosti vstúpiť do Prenajímaných priestorov a vykázať Nájomcu a odstrániť majetok Nájomcu z Prenajímaných priestorov a/alebo parkovacích miest bez výslovného súhlasu Nájomcu, pričom súhlas k tomu Nájomca udeľuje teraz. V období, keď v rozpore s touto Nájomnou zmluvou nie sú Prenajímané priestory vyprázdnené v súlade s Nájomnou zmluvou, alebo si Nájomca neplní svoju povinnosť vrátiť Prenajímané priestory v stave, ako sa týmto vyžaduje, Prenajímateľ bude mať právo, okrem odškodnenia, na zmluvnú pokutu ekvivalentnú 1/365 z dvesto percent (200%) sumy ročného nájomného a priemerných poplatkov za služby na každý deň, za ktorý Nájomca nevyprázdnil Prenajímané priestory alebo parkovacie miesta alebo nesplnil povinnosť vrátiť Prenajímané priestory alebo parkovacie miesta v stave vyžadovanom v Nájomnej zmluve, pričom pokuta bude dlžná a splatná opakovane za každý deň neoprávneného obsadenia alebo tak dlho, pokiaľ nebudú Prenajímané priestory uvedené do pôvodného stavu a vyprázdnené v súlade s touto Nájomnou zmluvou.
- 7.10 V prípade, že Nájomca naďalej bez oprávnenia používa Predmet nájmu po dni skončenia platnosti Nájomnej zmluvy alebo po dni predčasného ukončenia tohto nájmu, Prenajímateľ bez ohľadu na akékoľvek iné opravné prostriedky bude oprávnený vypnúť dodávku elektrickej energie, vody a plynu do Prenajímaných priestorov.

- 7.11 Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že pokiaľ nevráti Predmet nájmu podľa predchádzajúcich odsekov, môže mu byť dňom nasledujúcim znemožnený prístup do Predmet nájmu a Prenajímateľ má právo vypratať na náklady Nájomcu Predmet nájmu a uložiť na jeho náklady huteľné veci vypratane z Predmetu nájmu.

Článok VIII.

Úpravy

- 8.1 Akékoľvek úpravy, obnovu, renováciu, opravy a stavebné úpravy (ďalej len „Úpravy“) Predmetu nájmu môže Nájomca vykonávať 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 a uhradiť primerané náklady Prenajímateľovi vzhľadom k Úpravám preukázané podrobnou faktúrou od Prenajímateľa. Nedohodnuté úpravy podliehajú pravidlám pre odstránenie alebo zachovanie Úprav po vypršaní alebo predčasnom ukončení nájmu ako je uvedené v článku VII. Prenajímateľ bude oprávnený odstrániť akékoľvek Úpravy, ktoré neboli schválené, na náklady a riziko Nájomcu. Pokiaľ Prenajímateľ udelí súhlas na realizáciu Úprav a strany sa výslovne nedohodnú inak, platí, že všetky náklady spojené s uvedenými Úpravami znáša Nájomca bez povinnosti Prenajímateľa tieto náklady Nájomcovi uhrádzať. Zmluvné strany sa podpisom Nájomnej zmluvy výslovne dohodli, že ustanovenie § 667 ods. 1 posl. veta Občianskeho zákonníka sa nepoužije. Stavebné úpravy, technické zhodnotenie a iné technologické úpravy, ktoré Nájomca na základe písomného súhlasu Prenajímateľa vykoná, zostanú po ukončení nájmu vo vlastníctve Prenajímateľa, bez nároku na ich úhradu od Prenajímateľa.
- 8.2 Prenajímateľ bude oprávnený vykonávať akékoľvek zhodnotenia Nehnuteľnosti počas celej Doby nájmu Nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že použije primerané snahy, aby minimalizoval dopad takýchto prác na Prenajímané priestory a zabezpečí, že takéto práce závažným spôsobom nepoškodia kvalitu využívania Prenajímaných priestorov Nájomcu.

Článok IX.

Ďalšie podmienky nájmu

- 9.1 Vo vzťahu k Prenajímaným priestorom počas Doby nájmu bude Nájomca dodržiavať príslušné všeobecne platné právne predpisy, ako aj všeobecne záväzné rozhodnutia vlády a miestnych orgánov, vrátane, bez obmedzenia, všetkých protipožiarňových, zdravotných a bezpečnostných nariadení. Nájomca bude udržiavať všetky licencie, povolenia alebo iné súhlasy potrebné na vykonávanie jeho podnikateľských aktivít v spojení s Prenajímanými priestormi, počas celej Doby nájmu na jeho vlastné náklady.
- 9.2 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých požiaro-bezpečnostných predpisov platných pre prevádzku administratívnych budov v ním užívaných Prenajímaných priestoroch. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o bezpečnosti práce, je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia, aby prevádzka v ním užívaných Prenajímaných priestoroch bola bezpečná v miere potrebnej na ochranu života, zdravia, majetku a práv tretích osôb.
- 9.3 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s Nájomnou 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 hroziacej na/v Predmete nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia. Táto povinnosť Nájomcu nezbavuje Prenajímateľa jeho povinnosti v rámci predchádzaniu škodám na Predmete nájmu.
- 9.4 Nájomca je povinný urobiť všetky opatrenia, ktoré vyžadujú požiarne predpisy a je povinný predchádzať požiarom. Nájomca je najmä povinný zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany, ktoré vyplývajú z ustanovení zákona o požiarnej ochrane v platnom znení. Nájomca je povinný umožniť vstup do týchto priestorov požiarnemu technikovi Prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly. Nájomca je hlavne povinný: v plnom rozsahu v Prenajímaných priestoroch zabezpečiť dodržiavanie predpisov pred požiarom v zmysle ustanovení § 4 písm. e), f), g), h), l), n), o) a § 5 písm. i), j) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom, ako aj § 20, 22, 24 vyhlášky MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii, vo všetkých Prenajímaných priestoroch a v rámci celej Nehnuteľnosti 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 Nájomnej zmluvy je určené ako základné). Nájomca ďalej zabezpečí spracovanie a vedenie: dokumentácie ochrany pred požiarom v zmysle vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. v rozsahu, ktorý je potrebný pre organizáciu odberateľa, napr. požiarnej štátnej organizácie, dokumentácie, záznamov a evidencie súvisiacej s bezpečnosťou a ochranou zdravia pri práci a plnenie povinností vyplývajúcich najmä z § 8, 8 a – f, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, školenie zamestnancov Nájomcu 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. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené nedodržiavaním predpisov o ochrane pred požiarimi svojimi zamestnancami alebo osobami, ktoré sa zdržujú v Prenajímaných priestoroch, resp. v Nehnuteľnosti s jeho súhlasom.

- 9.5 Nájomca sa zaväzuje podniknúť všetky primerané opatrenia aby zabezpečil, že vo všetkých priestoroch Nehnuteľnosti jeho zamestnanci, nebudú fajčiť (vrátane spoločných priestorov, schodišťa, striech a priestorov pavlačí). Prenajímateľ má právo po hodnovernom preukázaní uplatniť si u Nájomcu jednorazovú zmluvnú pokutu vo výške vo výške 500,00 € (slovom: Päťsto EUR) za každé jednotlivé porušenie zákazu fajčenia v Nehnuteľnosti.
- 9.6 Nájomca je povinný Predmet nájmu upratovať a je povinný vykonávať na vlastné náklady bežnú údržbu Predmetu nájmu. Bežnou údržbou sa rozumejú 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 Predmet nájmu v dobrom stave a opravené (vrátane náhrady akýchkoľvek zlomených prvkov), vyčistené, čisté a nepoškodené počas celej Doby nájmu. 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 Nájomnej zmluve, vrátane výmeny žiaroviek, žiarovkového osvetlenia a ďalších svetelných inštalácií v Prenajímaných priestoroch, čistenie a bežná údržba Predmetu nájmu vrátane vynášania odpadkov, vysávania kobercov, odstraňovanie prachu, opravy svietidiel, údržby podlahy lakovaním alebo voskovaním, čistenia kobercov a vymalovania vnútorných priestorov v primeraných intervaloch. Bežná údržba tiež zahŕňa opravy Predmetu nájmu alebo jeho častí vrátane inštalovaného technického vybavenia do výšky 166,00 € (vrátane DPH) pre každú jednotlivú poruchu.
- 9.7 Nájomca sa zaväzuje, že neznečistí ani nepoškodí spoločné priestory a Nehnuteľnosť. V prípade porušenia tohto ustanovenia Nájomca opraví škodu alebo nahradí všetky zlomené a poškodené prvky na svoje vlastné náklady. Nájomca bude zodpovedný voči Prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí Nájomca a/alebo podnájomník (v prípade udelenia písomného súhlasu Prenajímateľa s podnájomom), ich zamestnanci, personál, dodávatelia, klienti Nájomcu a iné osoby pracujúce na objednávku Nájomcu a/alebo podnájomníka. Ak Nájomca nedodrží ktorékoľvek povinnosti uvedené v tomto ustanovení do desiatich dní po písomnom upozornení Prenajímateľa, Prenajímateľ bude mať právo splniť povinnosti Nájomcu na náklady a riziko Nájomcu a akékoľvek takéto výdavky budú Prenajímateľovi Nájomcom preplatené do 15 (pätnástich) dní odo dňa doručenia príslušnej faktúry Prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje nahradíť Prenajímateľovi všetky škody na majetku, ktoré vzniknú zavinením alebo nebanlivosťou Nájomcu, ich zamestnancov alebo inými osobami, ktoré sa v Prenajímaných priestoroch, resp. v Nehnuteľnosti zdržujú s ich súhlasom. Pre väčšiu jasnosť, Nájomca bude výhradne zodpovedný a bude platiť za všetky opravy alebo náhrady akejkoľvek povahy a druhu na Prenajímaných priestoroch (vrátane 15% správcovského poplatku v prípade, ak budú práce vykonávané Prenajímateľom alebo prostredníctvom Prenajímateľa), iné než tie, ktoré by podľa odôvodnenej Prenajímateľovej mienky predstavovali štrukturálne stavebné úpravy na Prenajímaných priestoroch (a ktoré sú všeobecne účtované Nájomcovi budovy ako súčasť prevádzkových nákladov).
- 9.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o akejkoľvek havárii alebo chybe vo vykurovacom a chladiacom zariadení, elektrických alebo iných rozvodoch a vnútorných technických zariadeniach alebo o akomkoľvek požiari v Prenajímaných priestoroch, o ktorých 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. V prípade porušenia povinnosti Nájomcu podľa predchádzajúcej vety zodpovedá Nájomca za tým spôsobené škody v plnom rozsahu a zároveň stráca nároky, ktoré by mu inak vznikli pre nemožnosť alebo čiastočné obmedzenie užívania Prenajímaných priestorov.
- 9.9 Nájomca bude držiavať a plniť pravidlá prevádzky Nehnuteľnosti vydané Prenajímateľ v aktuálnom znení. Nájomca musí byť riadne oboznámený so všetkými zmenami pravidiel prevádzky nehnuteľnosti najmenej 5 pracovných dní pred všetkými zmenami pravidiel Nehnuteľnosti. Nájomca zabezpečí, že pravidlá prevádzky Nehnuteľnosti budú dodržiavať všetci zamestnanci a hostia Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje, že nedonesie ani neumožní donesenie žiadnych nebezpečných materiálov alebo živých zvierat do Prenajímaných priestorov alebo do 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. Nájomca sa zdrží akýchkoľvek činností, ktoré by mohli rušiť tiché užívanie Nehnuteľnosti.

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.

- 9.10 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 nevyhnutného zásahu, z prevádzkových dôvodov a za účelom bezpečnosti a ochrany zdravia osôb a ochrany majetku.
- 9.11 Nájomca bude povinný okamžite písomne informovať Prenajímateľa o akejkoľvek významnej zmene v právnom a/alebo finančnom stave Nájomcu alebo jeho schopnosti zákonne podnikat'. Nájomca sa zaväzuje potvrdiť Prenajímateľovi, v lehote piatich (5) pracovných dní od príslušnej žiadosti, záležitosti súvisiace so stavom výkonu povinností oboch strán podľa Nájomnej zmluvy vo forme primerane požadovanej Prenajímateľom.
- 9.12 Nájomca nebude mať právo postúpiť všetky svoje práva alebo ich časť vyplývajúce z Nájomnej zmluvy a/alebo previesť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z Nájomnej zmluvy alebo ich časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 9.13 Nájomca bude povinný získať a udržiavať v platnosti, na svoje vlastné náklady a počas celej Doby nájmu poistenie občianskej zodpovednosti za škody spôsobené tretím stranám pri fyzickom poranení a strate alebo poškodení majetku v Prenajímaných priestoroch a na parkovacích miestach rezervovaných pre Nájomcu (ak bude nájom parkovacích miest s Nájomcom dohodnutý). Poistné plnenie bude dohodnuté vo výške nie menej než 30 000 EUR pre každú poistnú udalosť. Takéto poistenie bude uzatvorené u renomovanej spoločnosti oprávnenej poskytovať poistenie v Slovenskej republike. Poistka tiež obsahuje ustanovenie, na základe ktorého je možné poistku zrušiť, ak poisťovateľ podá Prenajímateľovi vopred písomnú výpoveď pri dodržaní tridsať (30) dňovej výpovednej lehoty. Nájomca sa môže zbaviť vyššie uvedenej povinnosti zaobstarat' poistenie predložením existujúcej poistky patriacej Nájomcovi, ktorá spĺňa vyššie uvedené požiadavky. Nájomca bude povinný informovať Prenajímateľa o takejto poistke do desiatich (10) dní odo dňa Doby nájmu. V prípade nedodržania akýchkoľvek povinností Nájomcom uvedených v tomto ustanovení, Prenajímateľ bude mať nárok, ale nie povinnosť, zaobstarat' takéto poistenie sám a účtovať náklady, ktoré vzniknú vo vzťahu k Nájomnej zmluve (vrátane poistného) Nájomcovi
- 9.14 Nájomca súhlasí, že v prípade predaja Nehnuteľnosti alebo iného nakladania s právami a povinnosťami Prenajímateľa s ohľadom na Nehnuteľnosť (vrátane výkonu akéhokoľvek záložného práva) neukončí Nájomnú zmluvu podľa § 680 ods.(3) Občianskeho zákonníka. V prípade, že bez ohľadu na vyššie uvedené, Nájomca ukončí Nájomnú zmluvu podľa § 680 ods.(3) Občianskeho zákonníka, Nájomca týmto súhlasí, že v deň ukončenia platnosti Nájomnej zmluvy uzatvorí s právnym nástupcom Prenajímateľa novú Nájomnú zmluvu s tými istými podmienkami mutatis mutandis, ako sú uvedené v Nájomnej zmluve. Pred takýmto výkonom záložného práva alebo iného nakladania Nájomca písomne potvrdí na žiadosť Prenajímateľa, že nájom podľa Nájomnej zmluvy bude pokračovať medzi Nájomcom a právnym nástupcom Prenajímateľa. Práva a povinnosti podľa Nájomnej zmluvy nebudú ovplyvnené zmenou vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti.

Článok X.

Ostatné ustanovenia

- 10.1 Prenajímateľ umožní prístup do Nehnuteľnosti zamestnancom, členom štatutárnych orgánov, návštevníkom, hosťom 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.
- 10.2 Prenajímateľ, Správca alebo Prenajímateľom poverené osoby môžu dvadsaťštyri (24) 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, prispôsobovanie 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 Nájomnej zmluvy. Pri výkone svojich práv vyvinie Prenajímateľ primeranú snahu s cieľom minimalizovať narušenie užívania Prenajímaných priestorov zo strany Nájomcu. V prípade nevhodného užívania a po poučení o vhodnom užívaní Prenajímateľom,

Nájomca po obdržaní upozornenia od Prenajímateľa vykoná s primeranou starostlivosťou akúkoľvek potrebnú údržbu alebo opravu podľa doručeného upozornenia. Nevykonanie obhliadky alebo nevydanie žiadneho upozornenia Prenajímateľom nezbavuje Nájomcu jeho záväzkov stanovených v predchádzajúcom článku. Prenajímateľ má právo vykonať akékoľvek opravy, ktoré v rozpore s touto Nájomnou zmluvou nevykoná Nájomca, na náklady Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi a ním povereným osobám aj bez predchádzajúceho písomného oznámenia prístup do priestorov technickej miestnosti (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.

- 10.3 Aby sa zabezpečil jednotný a profesionálny vzťah Nehnuteľnosti, Prenajímateľ nainštaluje na náklady Nájomcu umiestnenie označenia podľa požiadaviek Nájomcu vedľa hlavného vstupu do Nehnuteľnosti a vo vstupe do Prenajímaných priestorov v súlade s politikou Nehnuteľnosti v tomto ohľade.
- 10.4 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.
- 10.5 Prenajímateľ využije primerané úsilie, aby prevádzkoval a udržiaval Nehnuteľnosť a poskytoval služby na vysokej úrovni v súlade s porovnateľnými budovami v Slovenskej republike.
- 10.6 Bez ohľadu na akékoľvek odlišné ustanovenie v Nájomnej zmluve, ak sa Prenajímateľ dobromyseľne omešká alebo sťažuje alebo zabráni výkonu akýchkoľvek podmienok, povinností alebo výkonu požadovaného podľa Nájomnej zmluvy z dôvodu štrajku, nemožnosti obstarania materiálu alebo služby, zlyhania energie alebo reštriktívnych vládnych zákonov alebo predpisov, nepokojov, povstania, sabotáže, vzbury, vojny, vyššej moci alebo iných dôvodov ktoré sú mimo kontroly Prenajímateľa, sťaženej a zabránenej, potom výkon takejto podmienky, povinnosti alebo výkonu bude ospravedlnený počas obdobia meškania a Prenajímateľ bude mať nárok vykonať takú podmienku, povinnosť alebo výkon, ktorá je v rámci vhodného časového obdobia po ukončení obdobia omeškania.
- 10.7 Prenajímateľ je 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.
- 10.8 Prenajímateľ bude mať právo postúpiť ktorékoľvek zo svojich práv alebo povinností podľa Nájomnej 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 oznámenia Nájomcovi previesť svoje práva a povinnosti podľa Nájomnej zmluvy, alebo v celku alebo sčasti, na akúkoľvek renomovanú tretiu stranu. Takýto prevod práv a povinností neovplyvní žiadne ustanovenia Nájomnej zmluvy a Nájomca týmto udeľuje Prenajímateľovi svoj výslovný súhlas s takýmto prevodom práv a povinností a zaväzuje sa vykonať, na požiadanie Prenajímateľa a bez neprimeraného oneskorenia, také právne kroky, ktoré môžu byť potrebné pre to, aby sa takýto prevod stal platným a účinným.
- 10.9 Ak sú Prenajímané priestory poškodené požiarom alebo v prípade akejkoľvek inej poistnej udalosti, v dôsledku ktorej nie sú úplne alebo sčasti nevhodné na obsadenie, Prenajímateľ opraví takéto poškodenie v rozsahu, v akom ovplyvňuje kosť a jadro Nehnuteľnosti alebo akékoľvek iné konštrukčné prvky budovy, s vylúčením akýchkoľvek úprav v Prenajímaných priestoroch vykonaných Nájomcom v súlade s touto Nájomnou zmluvou. Ak Nájomca je naďalej schopný riadne podľa Nájomnej zmluvy využívať Prenajímané priestory a/alebo parkovacie miesta, nebude mať nárok na zľavu na nájmom.
- 10.10 Prenajímateľ a jeho zástupcovia majú právo vstúpiť do Prenajímaných priestorov a to tak, aby nenarušili prevádzku Nájomcu počas bežných pracovných hodín 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.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

- 11.1 Nájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch origináloch, ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden originál Nájomnej zmluvy. Všetky oznámenia, žiadosti alebo iná komunikácia týkajúca sa Nájomnej zmluvy sa bude doručovať druhej zmluvnej strane 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. Nájomca: HOREZZA, a.s., adresa na písomné doručovanie: HOREZZA, a.s., Teplická 81, 921 01 Piešťany, osobné doručovanie: HOREZZA, a.s., a.s., Palisády 36, 811 06 Bratislava.
- 11.2 Všetky doručenia zmluvných strán budú platné, ak boli realizované v súlade s predchádzajúcim odstavcom, dokonca, aj keď adresát odmietol dokument prijať, alebo si ho nevyzdvihol napriek oznámeniu pošty. Ak ktorákoľvek zmluvná strana zmení adresu poštového styku po podpise Nájomnej 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.
- 11.3 Nájomná zmluva nadobudne platnosť v deň jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zmluvné strany vyhlasujú, že odo dňa 05.12.2017 do nadobudnutia účinnosti sa riadili jej ustanoveniami, čím im vznikli práva a povinnosti z nej vyplývajúce. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
- 11.4 Akékoľvek dodatky k Nájomnej zmluve budú v písomnej podobe a budú riadne podpísané oboma zmluvnými stranami. Ak sa ktorákoľvek z ustanovení Nájomnej zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, zostávajúce ustanovenia Nájomnej 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 Nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva sa bude riadiť povinnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v aktuálnom znení, povinnými všeobecnými ustanoveniami o nájme, ktoré sú obsiahnuté v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zvyšok sa bude riadiť zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v aktuálnom znení.
- 11.5 Akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi Prenajímateľom a Nájomcom podľa Nájomnej zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane akýchkoľvek sporov s ohľadom na platnosť Nájomnej 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.
- 11.6 S výnimkou prípadu, keď je nevyhnutné dodržiavať požiadavky príslušného zákona a s výnimkou, keď je to povolené Nájomnou zmluvou, ani Prenajímateľ ani Nájomca neprezerá žiadnej osobe (inej než tá, ktorá má nárok na Nájomnú 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, 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 ujednaniami Nájomnej 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 Nájomnej zmluvy bez akéhokoľvek časového obmedzenia, ale prestane sa vzťahovať na akékoľvek informácie alebo vedomosti, ktoré sa mohli riadne stať vecou verejnou. Nájomca, alebo ktorýkoľvek z jeho pracovníkov alebo zmluvných partnerov neprezerá výšku nájomného dohodnutého v Nájomnej zmluve žiadnemu súčasnému a/alebo budúcim nájomcom v objekte Palisády 36 v Bratislave.
- 11.7 Prenajímateľ týmto prehlasuje a zaručuje Nájomcovi ku dňu uzatvorenia Nájomnej zmluvy, že má všetky nevyhnutné právomoci a oprávnenie na uzatvorenie Nájomnej zmluvy a plnenie svojich povinností podľa Nájomnej zmluvy, pričom Nájomná zmluva predstavuje záväznú, zákonnú a platnú záväzku Prenajímateľa. Ani podpis Nájomnej zmluvy Prenajímateľom ani jej doručenie druhej zmluvnej strane ani dokončenie transakcií, ktoré sú týmto v úmysle (a) neovplyvnia stanovú 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 Nájomnej zmluvy, že má všetky nevyhnutné právomoci a oprávnenie na uzatvorenie Nájomnej zmluvy a plnenie svojich povinností podľa Nájomnej zmluvy, pričom Nájomná zmluva predstavuje záväzné, zákonné a platné záväzky Nájomcu. Ani podpis Nájomnej 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 Nájomcu.

11.8 Zmluvné strany prehlasujú, že si Nájomnú zmluvu prečítali pred jej podpisom a pochopili jej obsah, a že podpis Nájomnej zmluvy tohto znenia je vyjadrením ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle. Na dosvedčenie uvedeného pripájajú svoje podpisy.

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

Zoznam príloh: 1. List vlastníctva č. 7367 a kópia z katastrálnej mapy.
 2. Pôdorys prenajatých priestorov.
 3. Preberací protokol.

V Bratislave 05.12.2017

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
PRO HUMANITY, a.s.

Štatutárny orgán: PhDr. Marián Lenčeš,
predseda predstavenstva

.....
HOREZZA, a.s.

Štatutárny orgán:
Ing. Miloslava Slížová, predseda predstavenstva
Ing. Igor Naňo, člen predstavenstva