

PODNÁJOMNÁ ZMLUVA

1 Zmluvné strany

Túto Podnájomnú zmluvu (ďalej ako „**Zmluva**“) uzatvorili tieto Zmluvné strany:

(1) ZTS Trade s.r.o., spoločnosť s ručením obmedzeným založená podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, so sídlom Galvaniho 6, 821 04 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 34368/B, IČO: 35 915 102, **konajúca Zuzanou Netušilovou**, konateľom spoločnosti (ďalej ako „**Prenajímateľ**“);

bankový účet pre účely platenia nájomného a Poplatkov: **IBAN:**

(ďalej len „**Účet pre nájomné**“);

(2) Slovenská národná galéria, sídlo: Riečna 1, 815 13 Bratislava, IČO: 00 164 712, IČDPH: SK2020829943, DIČ 2020829943, **Štatutár: Mgr. Alexandra Kusá, PhD., generálna riaditeľka**, zriaďovacia listina MK 278/2015-110/13886 (ďalej ako „**Podnájomca**“; Prenajímateľ a Podnájomca spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo samostatne ako „**Zmluvná strana**“);

2 Predmet podnájmu

Prenajímateľ je nájomcom nasledovných nehnuteľností, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava II, v obci Bratislava – m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka, Stavba - so súpisným číslom 4321, Administratívna budova, postavená na parcele registra „C“ parcelné číslo: 16952/17, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 943 m² (ďalej aj len „**Budova**“).

Prenajímateľ je oprávnený dať Budovu do podnájmu. Prenajímateľ, týmto za úhradu tu dojednaného nájomného a poplatkov platených Podnájomcom dáva Podnájomcovi do užívania a Podnájomca si týmto od Prenajímateľa prenajíma (ďalej aj len „**Podnájom**“): Časť Budovy – **skladové priestory na II poschodí o výmere 133,4 m²**, na výhradné užívanie Podnájomcom (ďalej ako „**Priestory**“), ktoré sú vyznačené na nákrese, ktorý tvorí Prílohu č. 1 (Plán Priestorov) tejto Zmluvy.

Prenajímateľ je oprávnený dať prilahlé parkovacie miesta do užívania. Prenajímateľ týmto Podnájomcovi poskytuje právo: užívať počas platnosti Zmluvy na nevýhradnej báze parkovacie miesta v parkovacej zóne, ktoré sú vyznačené na nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 (Plán Nevýhradenej parkovacej zóny) tejto zmluvy (ďalej ako „**Parkovacie miesta**“).

3 Doba podnájmu

3.1 Doba podnájmu podľa tejto zmluvy začína dňa **01.05.2018** (ďalej ako „**Deň začiatku podnájmu**“) a končí dňa **30.04.2020**, pokiaľ sa v tejto Zmluve neuvádza inak (ďalej ako „**Doba podnájmu**“). Podnájomca má nárok na predĺženie Doby nájmu na ďalšie dva (2) kalendárne roky, ak tento nárok uplatní písomne do 31.12.2019.

4 Nájomné

4.1 Počas Doby podnájmu je Podnájomca povinný platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške uvedenej v článku 4.2 tejto Zmluvy, a to bankovým prevodom na príslušný bankový účet Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy.

4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že:

4.2.1 nájomné za Priestory je vo výške **1.467,40,- EUR /mesačne** bez dane z pridanej hodnoty (ďalej ako „**Nájomné**“).

4.2.2 využívanie Parkovacích miest je **bezodplatné**, (ďalej len ako „**Parkovacie poplatky**“).

Nájomné je Podnájomca povinný uhrádzať vopred najneskôr do pätnásteho dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu za ktorý sa Nájomne platí. **Prenajímateľ k dohodnutému Nájomnému bude uplatňovať aj daň z pridanej hodnoty v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike.**

4.3 Výška Nájomného a Parkovacích poplatkov sa automaticky každoročne k 1. januáru kalendárneho roka zvyšuje v súlade s indexom (ďalej ako „**Index**“), ktorým je vyššia z nasledujúcich hodnôt: (i) miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR alebo (ii) pevná sadzba vo výške 3 %. Prvá indexácia sa vykoná k 1. januáru 2019 v súvislosti s Nájomným a platbami na zložky Poplatku uvedenými v článku 9.2-9.3.

4.4 V prípade, ak sa miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien prestane zverejňovať, Prenajímateľ môže primerane použiť iný index spotrebiteľských cien, ktorý sa svojou povahou bude čo najviac približovať indexu spotrebiteľských cien.

4.5 Prenajímateľ vystaví príslušné faktúry podľa tejto Zmluvy minimálne 14 dní pred ich splatnosťou v súlade s príslušnou daňovou legislatívou, a to na všetky platby splatné podľa tejto Zmluvy, na ktoré sa faktúra ako

daňový doklad vyžaduje. Aby sa predišlo pochybnostiam, nedodržanie uvedenej štrnásťdňovej lehoty nezbavuje Podnájomcu povinnosti uhradiť všetky čiastky splatné na základe tejto Zmluvy.

4.6 Nájomné nezahŕňa platby za služby spojené s užívaním Priestorov, pričom Zmluvné strany si pri podpise tejto Zmluvy dohodli výšku zálohových platieb za **služby spojené s užívaním Priestorov vo výške 1,- EURO /m2 bez DPH mesačne za štvorcový meter podlahovej plochy** Priestorov uvedenej v bode 2 Zmluvy.

5 Kaucia

Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca zloží u Prenajímateľa kauciu v celkovej výške **2.934,80,- EUR** (ďalej ako „**Kaucia**“). Kaucia bude v držbe Prenajímateľa počas Doby podnájmu (vrátane jej akéhokoľvek prípadného predĺženia) bez nároku na akékoľvek úroky ako zábezpeka splnenia všetkých podmienok a záväzkov, ktoré Podnájomcovi vyplývajú z tejto Zmluvy. Výška Kaucie zloženej Podnájomcom sa bude počas Doby podnájmu zvyšovať tak, aby sa vždy rovnala výške Podnájomného a príslušnej DPH **za obdobie 2 mesiacov**. Podnájomca uvedenú Kauciu doplatí v lehote 14 dní odo dňa, kedy Podnájomca obdržal písomnú žiadosť od Prenajímateľa. Ak Podnájomca kedykoľvek počas Doby podnájmu poruší niektorú zo svojich povinností podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený podľa vlastného zváženia použiť akúkoľvek časť Kaucie na úhradu splatnej čiastky a od Podnájomcu požadovať, aby mu doplatil takto uhradenú sumu tak, aby Kaucia bola vždy minimálne vo výške uvedenej výške. V lehote 14 dní od zániku Zmluvy a splnenia všetkých povinností Podnájomcu podľa tejto Zmluvy je Prenajímateľ povinný vrátiť Podnájomcovi celý zostatok Kaucie.

6 Užívanie Priestorov a Parkovacích miest

6.1 Priestory bude Podnájomca užívať výlučne na bežné účely spojené s činnosťou Podnájomcu, v zmysle Zriaďovateľskej listiny a Parkovacie miesta na parkovanie osobných a prípadne nákladných vozidiel (ďalej ako „**Povolené užívanie**“). Akákoľvek zmena Povoleného užívania alebo akékoľvek rozšírenie činnosti vykonávanej v Priestoroch alebo na Parkovacích miestach si vyžaduje predchádzajúcu vzájomnú dohodu Zmluvných strán vo forme písomného dodatku k tejto Zmluve.

6.2 Podnájomca, ani jeho zástupcovia, poradcovia, zamestnanci, rodinní príslušníci, obchodní partneri, pozvané osoby, návštevníci alebo dodávatelia nesmú:

6.2.1 užívať alebo povoliť užívanie Priestorov a/alebo Parkovacích miest na iný účel, ako je uvedené v článku 6 tejto Zmluvy;

6.2.2 užívať alebo povoliť užívanie Priestorov a/alebo Parkovacích miest na akýkoľvek účel, ktorý je priamo alebo nepriamo zakázaný platnými zákonmi alebo rozhodnutiami príslušných orgánov alebo ktorý by mohol ohrozovať zdravie, život alebo majetok užívateľov a návštevníkov Priestorov, Budovy alebo okoloidúcich, Prenajímateľa alebo akékoľvek iné tretie osoby;

6.2.3 povoliť akékoľvek rušenie verejného poriadku alebo súkromných práv;

6.2.4 rušiť pokojné užívanie susedných nehnuteľností ich vlastníkmi a/alebo Podnájomníkmi alebo rušiť ostatných užívateľov Budovy.

7 Údržba vykonávaná Prenajímateľom

7.1 Akákoľvek údržba a opravy zo strany Prenajímateľa (i) začnú v primeranej lehote od prijatia oznámenia Podnájomcu a (ii) budú vykonávané takým spôsobom, aby neprimerane nerušili užívanie Priestorov Podnájomcom alebo jeho obchodnú činnosť v týchto Priestoroch.

8 Údržba vykonávaná Podnájomcom

8.1 Podnájomca bude počas Doby podnájmu vykonávať všetky potrebné drobné opravy a údržbu Priestorov na vlastné náklady. Podnájomca bude vynakladať primerané úsilie, aby Priestory a Parkovacie miesta udržal v poriadku a neznečistené odpadkami.

8.2 Pri zániku tejto Zmluvy Podnájomca odovzdá Priestory a Parkovacie miesta Prenajímateľovi, a to najneskôr v deň, v ktorý podnájomný vzťah zanikne, a:

8.2.1 Priestory vymaľuje, opraví a riadne a odborne vráti do stavu a vzhľadu, v akom sa nachádzali v Deň odovzdania s prihliadnutím na bežné opotrebenie a vrátane úprav Priestorov, pri ktorých Prenajímateľ písomne súhlasil, že nemusia byť na konci podnájmu odstránené s prihliadnutím na bežné opotrebenie;

8.2.2 všetky vylepšenia, pracovný inventár, nábytok, stroje a prenosné zariadenia a inštalácie, ktoré sa používali v Priestoroch a ktoré zabezpečil Podnájomca, budú Podnájomcom odstránené, pokiaľ nie sú pripevnené nastálo.

8.3 V prípade, ak Podnájomca neodovzdá Priestory a/alebo Parkovacie miesta spôsobom uvedeným v článku 8.2 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený:

8.3.1 požadovať od Podnájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške jednomesačného Nájomného

a Parkovacích poplatkov platných v posledný deň Doby podnájmu, za každých začatých 30 kalendárnych dní trvania tohto porušenia, a to počnúc odo dňa ukončenia tejto Zmluvy. Právo Prenajímateľa na náhradu škody nie je týmto dotknuté, a to ani v prípade, že výška škody prevyšuje výšku zmluvnej pokuty; a/alebo

8.3.2 vstúpiť do Priestorov a odstrániť všetky hnuiteľné veci, ktoré sa v Priestoroch nachádzajú a patria Podnájomcovi alebo akejkoľvek tretej osobe, a uložiť ich na akékoľvek iné miesto na náklady a riziko Podnájomcu. Prenajímateľ bezodkladne zašle Podnájomcovi oznámenie o mieste uloženia týchto vecí. Podnájomca je povinný prevziať všetky veci z miesta uloženia, a to do 10 pracovných dní odo dňa oznámenia o mieste uloženia zaslaného Prenajímateľom. Ak si Podnájomca nesplní povinnosť prevziať uložené veci v uvedenej lehote od Prenajímateľa, je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý čo i len začatý deň odo dňa, kedy túto povinnosť porušil, a to aj v prípade, že porušenie tejto povinnosti nezapríčinil. Právo Prenajímateľa na náhradu škody nie je týmto dotknuté, a to ani v prípade, že výška škody prevyšuje výšku zmluvnej pokuty. Prenajímateľ nie je povinný uskladiť uvedené hnuiteľné veci po dobu viac ako 30 dní od ukončenia Podnájomnej zmluvy; a/alebo

8.3.3 plniť akékoľvek povinnosti Podnájomcu podľa článku 8.2 na náklady Podnájomcu, pričom Podnájomca je povinný Prenajímateľovi akékoľvek a všetky tieto náklady a výdavky súvisiace so splnením podmienok podľa článku 8.2 uhradiť v lehote 14 dní odo dňa doručenia faktúry.

8.4 V prípade, že Prenajímateľ súhlasí s ponechaním akýchkoľvek Vylepšení v Priestoroch, Podnájomca zaplatí Prenajímateľovi poplatok rovnajúci sa zostatkovým hodnotám takýchto Vylepšení splatných z dôvodu nákladov, ktoré Prenajímateľ vynaloží na ich odstránenie, a ktoré sa Zmluvné strany dohodli započítať voči zostatkovým hodnotám takýchto vylepšení splatných Prenajímateľom Podnájomcovi.

9 Poskytovanie služieb a dodávok spojených s podnájomom a úhrada za tieto služby a dodávky

9.1 V súvislosti s užívaním Priestorov Prenajímateľ podľa tohto článku zabezpečí pre Podnájomcu počas trvania Doby podnájmu poskytovanie nasledujúcich služieb a dodávok do Priestorov a Budovy, pričom Podnájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi Platby najmä za tieto služby a dodávky:

9.1.1 dodávky vody;

9.1.2 dodávky elektriny;

9.1.3 prevádzkovanie kanalizácie;

9.1.4 dodávky tepla;

9.1.5 odvoz odpadu a odpadkov;

9.1.6 poplatky za inžinierske, účtovné, právne a iné odborné poradenstvo, ktoré sa týkajú prenajímateľných plôch v Budove;

9.1.7 všetky náklady, ktoré majú nasledujúci charakter:

(i) Prenajímateľovi vznikli v dôsledku jeho záujmu o Budovu, ako je napr. udržiavanie obecných chodníkov a odpratávanie snehu a ľadu z týchto chodníkov, susediaceho majetku a podobne;

(ii) ktoré boli vynaložené, ako určil Prenajímateľ konajúci primerane a v dobrej viere avšak podľa svojho uváženia, na všetky spoločné zariadenia a služby vrátane, ale nie výlučne, nakladacích plôch, príjazdových ciest a vonkajších priestorov a súvisiacich nákladov, o ktoré sa budú deliť užívatelia Budovy a užívatelia akéhokoľvek iného majetku, ako aj všetky náklady, ktoré má Prenajímateľ vynaložiť v súvislosti s Budovou alebo vlastníctvom Budovy, a to bez ohľadu na to, či tieto náklady vznikli alebo nevznikli priamo v súvislosti s Budovou;

9.1.8 iné prevádzkové náklady a výdavky (napr. náklady na čistenie vetracích komínov, poistenie, náklady na garážovanie, majetkové dane, telefón, kancelárske potreby a objektívne cena podnájmu priestorov, ktoré Prenajímateľ využíva na účely riadenia, ako aj dozorné a administratívne účely súvisiace s Budovou, ako aj vybavenie a zariadenie týchto priestorov, atď.); a

(služby uvedené v článkoch 9.1.19.1.1 až 9.1.8 ďalej ako „Služby“).

9.2 Podnájomca bude platiť Prenajímateľovi poplatok za Služby (ďalej ako „Poplatok“), ktorého výška je určená podielom Podnájomcu na súčte poplatkov za Služby, pričom podiel Podnájomcu Prenajímateľ vypočíta ako nasledujúci podiel (ďalej len „Podiel“):

A

_____ x 100

B

kde:

A je plocha Priestorov (vrátane príslušných prídavných faktorov);

B je celková plocha Budovy, ktorá je 2613 m²;

9.3 Zložka Poplatku uvedená v tomto článku podlieha indexácii podľa článku 4.3– 4.5 tejto Zmluvy, pričom prvá indexácia bude prevedená k 1. januáru 2019.

9.4 Služby budú poskytnuté na základe objektívnych trhových cien.

9.5 Výdavky a/alebo platby za dodávky elektriny, vody a tepla do Priestorov budú po namontovaní meračov pre Priestor hradené Podnájomcom podľa skutočných odpočtov na príslušných meračoch inštalovaných osobitne pre Priestory.

9.6 Počnúc Dňom odovzdania Priestorov bude Podnájomca hradiť Prenajímateľovi Platby prostredníctvom mesačných preddavkov určených Prenajímateľom (ďalej ako „**Zálohové platby**“).

9.7 Preddavky budú počas príslušného účtovného roka až po vyúčtovanie Platieb vo výške 1,- EURO plus príslušná sadzba DPH za štvorcový meter plochy Priestorov mesačne.

9.8 Zálohové platby na nasledujúce roky sa vždy upravia na základe skutočných hodnôt, ktoré budú určené po vyúčtovaní Platieb v zmysle znenia tohto článku.

9.9 Platby je Podnájomca povinný uhrádzať najneskôr do pätnásteho dňa v mesiaci za ktorý sa Zálohové platby hradia, a to bankovým prevodom na príslušný Účet pre nájomné.

9.10 Bezodkladne po skončení každého účtovného roka najneskôr do 30. júna roka, nasledujúceho po ukončení účtovného roka, Prenajímateľ určí konečnú výšku Platieb na dané účtovné obdobie alebo prípadne ich pomernú časť a oznámi ju Podnájomcovi, pričom Prenajímateľ a Podnájomca pristúpia k príslušnému zúčtovaniu Zálohových platieb pre takéto účtovné obdobie alebo jeho časti. V prípade ak čiastka konečného rozdielu celkovej sumy Zálohových platieb zaplatených Podnájomcom za príslušné účtovné obdobie alebo jeho časť a suma Platieb splatných podľa takéhoto konečného odhadu Platieb za toto účtovné obdobie alebo jeho časť bude:

(i) záporná, potom Podnájomca vyrovná takýto negatívny rozdiel do 15 dní od doručenia faktúry vystavenej za tým účelom Prenajímateľom a doručenej Podnájomcovi; alebo

(ii) kladná, potom takýto kladný rozdiel bude uhradený Podnájomcovi na základe dobropisu vystaveného Prenajímateľom, ktorý bude započítaný oproti bezprostredne nasledujúcej platbe Zálohových platieb platených Podnájomcom.

9.11 V pracovný deň, ktorý určí Prenajímateľ, je Podnájomca oprávnený nahliadnuť do účtovnej evidencie Prenajímateľa za účelom overenia prevádzkových nákladov Budovy, ako aj do všetkých priamo súvisiacich podkladov (tzv. „Open Book Policy“) za príslušné časové obdobie, tak, že Podnájomcovi je umožnené riadne preskúmať účtovnú evidenciu Prenajímateľa pre prevádzkové náklady Budovy a akúkoľvek priamo súvisiacu dokumentáciu. Takéto overenie sa uskutoční jedenkrát do roka počas bežnej pracovnej doby Prenajímateľa na mieste, ktoré určí Prenajímateľ. V prípade, ak nebudú všetky informácie dostupné na preskúmanie Podnájomcom v deň stanovený Prenajímateľom podľa tohto článku, je Podnájomca oprávnený preskúmať účtovnú evidenciu v iný možný termín určený Prenajímateľom.

10 Zmeny, úpravy a vylepšenia

10.1 Podnájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonať žiadnu zmenu alebo úpravu Priestorov, pričom tento súhlas mu nebude bezdôvodne odopretý.

11 Prenajímateľovo právo vstupu

11.1 Okrem prístupových práv, ktoré Prenajímateľovi vznikajú v dôsledku porušenia tejto Zmluvy Podnájomcom, je Prenajímateľ, resp. jeho zástupcovia, oprávnený z nižšie uvedených dôvodov vstúpiť do Priestorov kedykoľvek počas pracovnej doby za predpokladu, že o tom preukázateľným spôsobom (napr. písomne) informoval Podnájomcu aspoň 24 hodín vopred, a to: len za prítomnosti zamestnanca Podnájomcu.

11.1.1 za účelom vykonania opráv, ktoré Prenajímateľ konajúci primerane považuje za nevyhnutné alebo aby mal prístup k podlahovým rozvodom a prístupovým panelom k mechanickým šachtám za účelom kontroly, kalibrácie, úpravy a vyváženia riadiacich prvkov a iných častí centrálného vykurovania alebo klimatizácie;

11.1.2 za účelom kontroly stavu Priestorov; a

11.1.3 za akýkoľvek iným účelom potrebným k tomu, aby Prenajímateľ mohol plniť svoje záväzky alebo uplatňovať svoje práva podľa tejto Zmluvy.

12 Prístupové právo Podnájomcu

Podnájomca má počas celej Doby podnájmu výhradné právo užívať Priestory a zároveň mu prináleží nevýhradné právo užívania spoločných priestorov Budovy spolu s Prenajímateľom a ostatnými užívateľmi alebo Podnájomcami.

Podnájomca môže vstúpiť do priestorov 24 hodín denne 365 dní v roku.

13 Postúpenie a Podnájom

13.1 Podnájomca nie je oprávnený čo i len čiastočne postúpiť alebo inak previesť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy na žiadnu tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, pričom tento súhlas mu nebude bezdôvodne odopretý. Akákoľvek zmena vo vlastníckej štruktúre Podnájomcu sa tiež považuje za prevod podľa predchádzajúcej vety. Pojem „zmena vlastníckej štruktúry“ zahŕňa aj predaj, iný prevod alebo prenájom podniku Podnájomcu alebo jeho časti a akúkoľvek transformáciu podľa Obchodného zákonníka. V prípade, ak Prenajímateľ zistí, že Podnájomca postúpil alebo inak previedol túto Zmluvu alebo práva a/alebo povinnosti z nej vyplývajúce bez jeho predchádzajúceho písomného súhlasu, Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť doručením písomného oznámenia o odstúpení Podnájomcovi, pričom táto Zmluva zaniká dňom doručenia takéhoto oznámenia Podnájomcovi.

13.2 Prenajímateľ je oprávnený podľa svojho zváženia postúpiť alebo inak previesť všetky svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo ich časť na akúkoľvek tretiu osobu. Podnájomca týmto berie na vedomie právo Prenajímateľa uvedené v predchádzajúcej vete a zaväzuje sa poskytnúť mu bezvýhradne všetku v tomto ohľade potrebnú súčinnosť, a to najmä bezplatné podpísanie a doručenie všetkých potrebných dokumentov Prenajímateľovi.

14 Prípady neplnenia

14.1 Pre účely tejto Zmluvy prípad neplnenia (ďalej ako „**Prípad neplnenia**“) znamená nasledovné:

14.1.1 Podnájomca neuhradí Nájomné, Parkovacie poplatky, Platby, Zálohové platby alebo akúkoľvek inú čiastku splatnú podľa tejto Zmluvy v lehote splatnosti, pričom tak neurobí ani v lehote 5 pracovných dní odo dňa, kedy mu Prenajímateľ písomne oznámil, že je v omeškaní s príslušnou platbou;

14.1.2 Podnájomca užíva Priestory, Parkovacie miesta alebo spoločné priestory Budovy v rozpore s touto Zmluvou, pričom k náprave nedôjde ani v lehote 30 dní odo dňa, kedy mu Prenajímateľ písomne oznámil, že porušil Zmluvu. Počas doby, kedy Podnájomca napriek písomnému oznámeniu Prenajímateľa užíva Priestory v rozpore so Zmluvou, bude Podnájomca platiť 1,5 násobok aktuálnej výšky Nájomného ako zmluvnú pokutu;

14.1.3 Podnájomca alebo osoby, ktoré sú oprávnené užívať Priestory, Parkovacie miesta a/alebo spoločné priestory Budovy spolu s Podnájomcom, podstatným spôsobom porušia pokoj a poriadok. V takom prípade Prenajímateľ poskytne Podnájomcovi lehotu 15 dní na vykonanie nápravy predtým, než uplatní svoje právo vypovedať túto Zmluvu. V prípade opakovaného rušenia pokoja a poriadku sa neposkytne žiadna lehota na vykonanie nápravy;

14.1.4 Podnájomca dá Priestory, Parkovacie miesta v Budove alebo ktorúkoľvek jej časť do podnájmu tretej osobe alebo umožní ich užívanie tretej osobe alebo postúpi svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy v rozpore s touto Zmluvou;

14.1.5 Podnájomca si neplní ktorúkoľvek z povinností podľa tejto Zmluvy, pričom k náprave nedôjde ani v lehote 30 dní odo dňa, kedy mu Prenajímateľ doručil písomné oznámenie o tomto neplnení; alebo

14.1.6 Podnájomca vstúpi do likvidácie (povinne alebo dobrovoľne) alebo je predmetom rozhodnutia o zrušení spoločnosti alebo sa stane platobne neschopným alebo hrozí, že sa takým stane alebo predmetom konkurzu alebo uzatvorí dohodu so svojimi veriteľmi alebo vykonáva podnikateľskú činnosť pod správcom alebo inou obdobnou osobou v prospech svojich veriteľov alebo prestane podnikáť.

14.2 Ak dôjde k Prípady neplnenia, Prenajímateľ má okrem všetkých ostatných dostupných opravných prostriedkov aj právo rozhodnúť sa pre jednu alebo viacero z nasledujúcich možností bez akéhokoľvek ďalšieho oznámenia alebo žiadosti:

14.2.1 vstúpiť do Priestorov a/alebo na Parkovacie miesta s mierou opatrnosti primeranou daným okolnostiam a robiť čokoľvek, čo je povinný robiť Podnájomca podľa ustanovení tejto Zmluvy. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na požiadanie všetky výdavky, ktoré Prenajímateľovi vznikli pri plnení povinností Podnájomcu podľa tejto Zmluvy;

14.2.2 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy na základe písomného odstúpenia, pričom odstúpením zanikajú všetky povinnosti a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia, s výnimkou už predtým vzniknutých záväzkov a s výnimkou toho, že Podnájomca je povinný Priestory odovzdať v zmysle tejto Zmluvy;

14.2.3 Podnájomca uhradí Prenajímateľovi všetky skutočné škody, ktoré Prenajímateľovi vznikli v dôsledku odstúpenia od tejto Zmluvy podľa tohto článku 14.2, vrátane akejkoľvek straty alebo škody spôsobenej tým, že Prenajímateľ nebol schopný Priestory opätovne prenajať za vyhovujúcich podmienok.

14.3 Prenajímateľ a Podnájomca sú oprávnení vypovedať túto Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu, v prípade vypovede tejto Zmluvy je vypovedná lehota dva (2) mesiace a začína plynúť v prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej Zmluvnej strane.

14.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa Podnájomca dostane do omeškania s akoukoľvek platbou podľa tejto Zmluvy a pokiaľ sa v tejto Zmluve neuvádza inak, Podnájomca je povinný Prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z celkovej dlžnej čiastky za každý čo i len začatý deň omeškania. Ustanovením o zmluvnej pokute nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

14.5 Všetky práva a opravné prostriedky Prenajímateľa uvedené v tejto Zmluve alebo ustanovené zákonom majú kumulatívny charakter, pričom ak Prenajímateľ uplatní jedno alebo niekoľko zo svojich práv alebo opravných prostriedkov, neznamená to, že sa vzdal práva uplatniť akékoľvek ďalšie.

15 Vyššia moc

Žiadna zo Zmluvných strán nie je v omeškani s plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni protiprávne alebo neobstarateľné konanie alebo nekonanie druhej Zmluvnej strany alebo príčiny, ktoré sú mimo ich kontroly, vrátane pracovných sporov, štrajkov, výluk, občianskych nepokojov, vojny, vojnových operácií, invázie, vzbury, nepriateľských alebo vojenských aktov, uzurpovania moci, sabotáže, regulácií alebo kontrol zo strany štátnych orgánov, požiarov a iných udalostí alebo zásahov vyššej moci (ďalej ako „**Udalosť vyššej moci**“). Napriek vyššie uvedenému, žiadne z ustanovení tohto článku neoslobodzujú žiadnu zo Zmluvných strán od povinnosti včas uhradiť všetky platby splatné na základe tejto Zmluvy.

16 Oddeliteľnosť

Ak je niektoré z ustanovení tejto Zmluvy neplatné alebo neúčinné alebo sa takým stane, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré sa svojim obsahom čo najviac približuje zámeru neplatného alebo neúčinného ustanovenia, pričom do doby prijatia nového ustanovenia namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia sa budú uplatňovať všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce predmetnú záležitosť Zmluvných strán.

17 Rôzne

17.1 V prípade, že Prenajímateľ alebo Podnájomca nebude trvať na bezodkladnom a striktnom plnení niektorých podmienok alebo záväzkov podľa tejto Zmluvy alebo neuplatní niektoré zo svojich práv podľa tejto Zmluvy v jednom alebo viacerých prípadoch, neznamená to, že netrvá na danej alebo ktorejkoľvek inej podmienke, záväzku alebo práve.

17.2 Táto Zmluva sa riadi a vykladá a uplatňuje podľa slovenského právneho poriadku, najmä podľa kogentných ustanovení zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, a zákona č. 513/1991 Z.z., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov, s výnimkou jeho kolíznych ustanovení.

17.3 Nič z toho, čo je obsiahnuté v tejto Zmluve, sa nevykladá v tom zmysle, že sa ňou zakladá medzi Zmluvnými stranami partnerstvo, spoločný podnik alebo vzťah zmocniteľa a zmocnenca. Žiadne z ustanovení tejto Zmluvy sa nevykladá v tom zmysle, že akékoľvek práva a opravné prostriedky sú priznané inej osobe ako je Prenajímateľ a Podnájomca.

17.4 Výrazy „vrátane“ a „zahŕňa“, ktoré sú použité v tejto Zmluve a obdobné slová alebo frázy, je potrebné chápať tak, že boli použité za účelom ilustrácie a nie obmedzenia. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami.

17.5 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). Register je verejný zoznam povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe. Zverejnenie zmluvy v registri sa nepovažuje za porušenie ani za ohrozenie obchodného tajomstva a informácie označené v tejto zmluve ako dôverné v zmysle § 271 odsek 1 Obchodného zákonníka sa nepovažujú za dôverné informácie. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v registri, pričom SNG sa zaväzuje zabezpečiť jej zverejnenie.

17.6. Táto Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch v slovenskom jazyku s platnosťou originálu, z ktorých každá zo Zmluvných strán obdrží jedno a podnájomca dve vyhotovenia.

18 Prílohy

Príloha č. 1 Plán Priestorov

Príloha č. 2 Plán Nevyhradenej parkovacej zóny

V dňa ____

V dňa ____

V dňa

ZTS Trade s.r.o.
Zuzana Netušilová
Konateľ spoločnosti

V dňa

Slovenská národná galéria
Mgr. Alexandra Kusá, PhD.
generálna riaditeľka

FINANČNÁ KONTROLA		
vykonaná podľa zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a v znení neskorších predpisov		
Finančná operácia je v súlade: (príjem – použitie – poskytnutie – právny úkon)		
S rozpočtom:	Dátum	Meno
S osobitnými predpismi/ s uzatvorenými zmluvami:	Dátum	Meno
S inými podmienkami poskytnutia verejných prostriedkov:	Dátum	Meno
So zákonom o VO v platnom znení, VO podlieha -nej-úľahy zákonu o VO	Dátum	Meno
Finančnú operáciu overil a súhlasí s jej vykonaním/pokračovaním:	Dátum	Meno

