

Táto **ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. S 33/1-809 594-01/NP19** (ďalej len „**Zmluva**“) sa uzatvára podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon**), medzi spoločnosťami:

- (1) **BULK TRANSSHIPMENT SLOVAKIA, a. s.**, so sídlom Železničná 1, 076 43 Čierna nad Tisou, Slovenská republika, IČO: 36 774 278, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel Sa, Vložka číslo 1525/V (ďalej len **Prenajímateľ**), a
- (2) **Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.**, so sídlom Drieňová 24, 820 09 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 914 921, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sa, Vložka číslo 3496/B (ďalej len **Nájomca**)

(Prenajímateľ a Nájomca budú spoločne v texte tejto Zmluvy označovaní aj ako **Zmluvné strany** a každý samostatne aj len ako **Zmluvná strana**).

1. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1.1 Predmet nájmu

- (a) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom administratívno-sociálnej budovy so súpisným číslom 434 postavenej na pozemku s parcelným číslom C-KN 541/2 o výmere 588 m², zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Čierna nad Tisou, obec ČIERNA NAD TISOU, okres Trebišov, zapísanej na liste vlastníctva č. 1286 (ďalej len **Budova**).
- (b) Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy poskytuje Nájomcovi do nájmu nebytové priestory v Budove o výmere 397,31 m², a to v rozsahu bližšie vymedzenom v **Prílohe 1** tejto Zmluvy (ďalej len **Predmet nájmu**). Predmet nájmu je graficky znázornený v **Prílohe 2** tejto Zmluvy.
- (c) Nájomca má právo spolu s Predmetom nájmu v primeranom rozsahu užívať aj spoločné priestory Budovy o celkovej výmere 117,27 m² (ďalej len **Spoločné priestory**), a to v pomernom rozsahu t.j. o výmere 58,63 m² vymedzenom v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy. Spoločné priestory Budovy sú graficky znázornené v Prílohe 2 tejto Zmluvy.
- (d) Nájomca má právo užívať Spoločné priestory v Budove v zmysle písm. (c) tohto odseku Zmluvy za účelom prístupu k Predmetu nájmu tak, aby tým nad mieru primeranú neobmedzil Prenajímateľa, ďalších nájomcov alebo verejnosť a návštevníkov Budovy. Nájomca nebude v Spoločných priestoroch dlhodobo skladovať žiadny svoj majetok (napr. tovary, nábytok atď.).
- (e) Pre účely výpočtu Spoločných prevádzkových nákladov sa Zmluvné strany dohodli, že výmera Predmetu nájmu sa zvýši o ideálny podiel Nájomcu na Spoločných priestoroch v Budove vo výške jednej polovice (1/2), t.j. 58,63 m², pričom takto vypočítaná hodnota vo výške 455,94 m² bude použitá na účely výpočtu Spoločných prevádzkových nákladov Budovy ako aj iných plnení, pri výpočte ktorých sa má použiť výmera Predmetu nájmu.
- (f) Prenajímateľ a Nájomca uzatvorili dňa 29. marca 2018 zmluvu o uzavretí budúcej nájomnej zmluvy, ktorou upravili vzájomné práva a povinnosť ohľadom uzatvorenia tejto Zmluvy (ďalej len **Zmluva o budúcej zmluve**).

1.2 Účel nájmu

- (a) Predmet nájmu bude Nájomca využívať výlučne ako administratívne a sociálne priestory pre zamestnancov Nájomcu v súlade s účelom užívania Predmetu nájmu určeným v príslušnom kolaudačnom rozhodnutí (ďalej len **Účel nájmu**). Kolaudačné rozhodnutie predložil Prenajímateľ Nájomcovi pred podpisom tejto zmluvy.
- (b) Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu Účelu užívania Predmetu nájmu ani jeho časti.

2. DOBA NÁJMU A SKORŠÍ PRÍSTUP

2.1. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia jej účinnosti. (ďalej len **Deň začatia nájmu**) (ďalej len **Doba nájmu**).

2.2. Doba skoršieho prístupu

- (a) Zmluvné strany týmto uvádzajú, že na základe vzájomnej dohody bol Predmet nájmu a pomerná časť Spoločných priestorov odo dňa 15. januára 2019 do Dňa začatia nájmu daný Nájomcovi k dispozícii za účelom skoršieho prístupu k Predmetu nájmu (ďalej len **Doba skoršieho prístupu**). Zmluvne strany sa týmto výslovne dohodli, že Doba skoršieho prístupu nie je súčasťou Doby nájmu a nepredstavuje nájom podľa tejto Zmluvy.
- (b) Zmluvné strany sa dohodli, že za Dobu skoršieho prístupu uhradí Nájomca Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu a pomernej časti Spoločných priestorov bez zodpovedajúceho právneho titulu bezdôvodné obohatenie, a to vo výške zodpovedajúcej sume, na ktorú by mal Prenajímateľ inak nárok, t.j. jednotkových sadzieb za užívanie Predmetu nájmu a pomernej časti Spoločných priestorov dohodnutých podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy za celú Dobu skoršieho prístupu. Nájomca zároveň za Dobu skoršieho prístupu uhradí Prenajímateľovi aj podiel na Prevádzkových nákladoch, ktorý bude určený podľa dohody obsiahnutej v článku 5 a ktorý by inak bol Nájomca povinný Prenajímateľovi zaplatiť podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ vyúčtuje sumu bezdôvodného obohatenia podľa tohto písmena tohto odseku Zmluvy Nájomcovi vo faktúre na úhradu prvého nájomného.

3. PEŇAŽNÉ ZÁVÄZKY NÁJOMCU A VŠEOBECNÉ PLATOBNÉ PODMIENKY

3.1 Peňažné záväzky Nájomcu

- (a) Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje platiť odo Dňa začatia nájmu:
 - (1) Nájomné v zmysle odseku 4.1 Zmluvy (ďalej len **Nájomné**),
 - (2) Odplatu za užívanie pomernej časti Spoločných priestorov v zmysle odseku 4.1 Zmluvy,
 - (3) Podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v zmysle odseku 5.2 Zmluvy,
 - (4) Vlastné prevádzkové náklady v zmysle odseku 5.3 Zmluvy, a
 - (5) ostatné platby a finančné záväzky predpokladané touto Zmluvou.
- (b) Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v eurách podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. K fakturovaným sumám podľa tejto Zmluvy sa pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len **DPH**) podľa príslušných aktuálne platných právnych predpisov.
- (c) Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že všetky jednotlivé čiastky uvedené na príslušných faktúrach vystavených Prenajímateľom, bude Prenajímateľ zaokrúhľovať matematicky na dve desatinné miesta, t.j. od čísla päť (5) smerom na hor, čo pri sume napr. 10,235 Eur (desať eur a dvadsať tri celých a päť desatín centov) bude znamenať vyfakturovanú čiastku vo výške 10,24 Eur (desať eur a dvadsať štyri centov).

3.2 Všeobecné platobné podmienky

- (a) Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou alebo preddavkom v prospech Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje na písomnú výzvu zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Uvedený úrok z omeškania je Prenajímateľ oprávnený, avšak nie povinný vyúčtovať. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad nárok na náhradu škody, ktorá nie je krytá úrokmi z omeškania.

- (b) Prenajímateľ má právo (avšak nie povinnosť) od 1. januára každý kalendárny rok zvýšiť Nájomné a Odplatu za užívanie pomernej časti Spoločných priestorov o priemernú ročnú mieru inflácie vyjadrenú prírastkom Indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného každoročne Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ďalej len „**Index**“) oproti Indexu za predchádzajúci rok, pokiaľ tento nárast spotrebiteľských cien dosiahne najmenej 2 %; ak v určitom roku nedosiahne Index rast vyšší ako 2 %, potom je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť Nájomné a Odplatu za užívanie pomernej časti Spoločných priestorov až v roku, nasledujúcom po roku, v ktorom dosiahne Index rast kumulatívne za predchádzajúce roky počítajúc od posledného zvýšenia Nájomného podľa tohto bodu, najmenej 2 %. Za základ pre výpočet zvýšeného Nájomného a Odplaty za užívanie pomernej časti Spoločných priestorov pre príslušný kalendárny rok sa vždy berie výška Nájomného a Odplaty za užívanie pomernej časti Spoločných priestorov v predchádzajúcom kalendárnom roku, resp. príslušných predchádzajúcich rokoch. Zvýšenie Nájomného a Odplaty za užívanie pomernej časti Spoločných priestorov, má Prenajímateľ právo doúčtovať na základe samostatnej faktúry spätne vždy k 1. januáru príslušného kalendárneho roka, v ktorom dochádza k zvýšeniu.
- (c) Akékoľvek vzájomné započítanie pohľadávok a záväzkov Nájomcu a Prenajímateľa je možné len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán.

4. NÁJOMNÉ

4.1 Nájomné a odplata za užívanie pomernej časti Spoločných priestorov

- (a) Nájomca je v Povinný uhrádzať Prenajímateľovi dohodnuté:
- Nájomné vo výške **30,- EUR/m²/rok** bez DPH za Predmet nájmu podľa odseku 1.1, písm. b) tejto Zmluvy.
 - Odplatu vo výške **30,- EUR/m²/rok** bez DPH za užívanie pomerového rozsahu Spoločných priestorov podľa odseku 1.1, písm. c) tejto Zmluvy.

Nájomné a Odplatu za užívanie pomernej časti Spoločných priestorov odo Dňa začatia nájmu je Nájomca povinný riadne a včas uhrádzať mesačne pozadu na účet Prenajímateľa vždy v kalendárnom mesiaci, ktorý bezprostredne nasleduje po kalendárnom mesiaci, za ktorý sa platí Nájomné a Odplata za užívanie pomernej časti Spoločných priestorov, na základe riadnej a úplnej faktúry vystavenej Prenajímateľom alebo v jeho mene. Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúru vždy do piateho (5.) pracovného dňa kalendárneho mesiaca, ktorý bezprostredne nasleduje po mesiaci, za ktorý sa platí Nájomné. Faktúra podľa tohto odseku bude splatná do dvadsaťjeden (21) dní odo dňa jej vystavenia. Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúru v tlačenej podobe na adresu pre doručovanie faktúr: Sekcia účtovníctva a daní, Drieňová 24, 820 09 Bratislava (ak Zmluvné strany nemajú dohodnuté elektronické zasielanie faktúr).

5. PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

5.1 Prevádzkové náklady

- (a) Prevádzku Budovy zabezpečuje Prenajímateľ alebo Prenajímateľom poverené tretie osoby. Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou Budovy (ďalej len „**Prevádzkové náklady**“) nie sú zahrnuté v Nájomnom a Odplate za užívanie pomernej časti Spoločných priestorov, znášajú ich Zmluvné strany v súlade s touto Zmluvou a Nájomca ich uhrádza na účet Prenajímateľa alebo priamo tretím osobám postupom uvedeným v tomto článku 5 Zmluvy.
- (b) Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú:
- (1) Spoločné prevádzkové náklady, ktoré vznikajú v dôsledku spoločnej spotreby všetkých užívateľov Budovy (t.j. najmä Nájomcu a Prenajímateľa), t.j. všetky poplatky, okrem tých, (i) ktoré sú vypočítané podľa inštalovaných meracích prístrojov pre každého nájomcu v jeho predmete nájmu (t.j. okrem tých, ktoré sú vypočítané podľa inštalovaných meracích prístrojov pre Nájomcu v jeho Predmete nájmu), t.j. cena za dodávku plynu na výrobu tepla

a ohrev teplej vody, spotreba a odvádzanie pitnej vody potrebnej na prípravu teplej vody, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu a upratovanie (ďalej len **Spoločné prevádzkové náklady alebo SPN**), a

- (2) všetky Vlastné prevádzkové náklady vzniknuté alebo merané v Predmete nájmu, t.j. cena za dodávku elektrickej energie, dodávku a odvádzanie pitnej vody, (ďalej len **Vlastné prevádzkové náklady alebo VPN**), ktoré nie sú zahrnuté v Spoločných prevádzkových nákladoch,

pričom za Spoločné prevádzkové náklady a Vlastné prevádzkové náklady sa v čase uzavretia tejto Zmluvy považujú predovšetkým položky uvedené v predpise Prevádzkových nákladov pre Predmet nájmu uvedený v Prílohe 3 tejto Zmluvy. Takýto predpis Prevádzkových nákladov bude obsahovať najmä rozpis jednotlivých služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu a pomerového rozsahu Spoločných priestorov a Prevádzkových nákladov spolu s uvedením výšky predpokladaných platieb za tieto služby.

5.2 Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch

- (a) Nájomca bude platiť svoj podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v Budove nasledovne:

- náklady na dodávku plynu na výrobu tepla a ohrev teplej vody bude Nájomca uhrádzať pomerom podlahovej plochy Nájomcom užívaných priestorov (Predmet nájmu a podiel na Spoločných priestoroch) k podlahovej ploche celej Budovy zo spotreby meranej samostatným plynomerom v.č. NR 4125564,
- náklady na dodávku a odvádzanie pitnej vody potrebnej na prípravu teplej vody bude Nájomca uhrádzať z celkovej spotreby určenej samostatným podružným meračom č. 5126980010, pomerom podľa počtu zamestnancov Nájomcu užívajúcich Budovu k celkovému počtu zamestnancov užívajúcich Budovu (zamestnanci Nájomcu, Prenajímateľa a iných zložiek, pre ktorých sa príprava teplej vody zabezpečuje),
- náklady na upratovanie bude Nájomca uhrádzať v rozsahu Nájomcom užívaných priestorov (Predmet nájmu a podiel na Spoločných priestoroch) s prihliadnutím na periodicitu upratovania,
- náklady na odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu bude Nájomca uhrádzať pomerom počtu zamestnancov Nájomcu užívajúcich Budovu k celkovému počtu zamestnancov užívajúcich Budovu (zamestnanci Nájomcu, Prenajímateľa a iných zložiek, pre ktorých sa vývoz a likvidácia KO zabezpečuje).

(ďalej len **Podiel Nájomcu na SPN**).

- (b) Podiel Nájomcu na SPN nie je zahrnutý v Nájomnom a ani v Odplate za užívanie pomernej časti Spoločných priestorov, Nájomca sa zaväzuje fakturovaný Podiel Nájomcu na SPN uhrádzať Prenajímateľovi v lehotách a spôsobom dohodnutým v odseku 5.4 tejto Zmluvy. Pri účtovaní SPN sa Prenajímateľ zaväzuje účtovať Nájomcovi ceny vo výške ako sú mu účtované zo strany jeho dodávateľov.

5.3 Vlastné prevádzkové náklady Nájomcu

Vlastné prevádzkové náklady Nájomcu predstavujú:

- dodávku elektrickej energie, pričom spotreba Nájomcu je podľa vyhlásenia Prenajímateľa meraná samostatnými podružnými meračmi č. PW02, PW03 a PW06,
- dodávku a odvádzanie pitnej vody, pričom spotreba Nájomcu je podľa vyhlásenia Prenajímateľa meraná samostatnými podružnými meračmi č. 5095930003 a 505427005.

Vlastné prevádzkové náklady Nájomcu uvedené vyššie nie sú zahrnuté v Nájomnom, v Odplate za užívanie pomernej časti Spoločných priestorov, ani v SPN. Nájomca sa ich zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi v lehotách a spôsobom dohodnutým v odseku 5.4 Zmluvy. Pri účtovaní vlastných prevádzkových nákladov sa Prenajímateľ zaväzuje účtovať Nájomcovi ceny vo výške ako sú mu účtované zo strany jeho dodávateľov.

5.4 Platobné podmienky Prevádzkových nákladov

(a) Nájomca bude uhrádzať na účet Prenajímateľa Podiel Nájomcu na SPN nasledovne:

- dodávka plynu na výrobu tepla a ohrev teplej vody formou pravidelných mesačných **paušálnych platieb za opakované dodávky vždy za aktuálny mesiac**, na základe riadnych a úplných faktúr vystavených Prenajímateľom vždy do piatich (5) pracovných dní nasledujúceho mesiaca po mesiaci, za ktorý sa dané paušálne platby fakturujú, pričom faktúra bude vystavená so splatnosťou dvadsaťjeden (21) dní odo dňa jej vystavenia. Vyúčtovanie nákladov za dodávku plynu sa vykoná podľa písm. c) tohto odseku Zmluvy,
- dodávka a odvádzanie pitnej vody potrebnej na prípravu teplej vody polročne, na základe riadnych a úplných faktúr vystavených Prenajímateľom vždy do piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia predmetných faktúr/vyúčtovaní zo strany dodávateľa pitnej vody Prenajímateľovi, pričom Faktúra bude vystavená so splatnosťou dvadsaťjeden (21) dní odo dňa jej vystavenia,
- upratovanie mesačne pozadu, na základe riadnych a úplných faktúr vystavených Prenajímateľom vždy do piatich (5) pracovných dní od doručenia predmetných faktúr/vyúčtovaní zo strany dodávateľa služby (dodávok) Prenajímateľovi, pričom Faktúra bude vystavená so splatnosťou dvadsaťjeden (21) dní odo dňa jej vystavenia,
- odvoz a likvidácia komunálneho odpadu ročne, na základe riadnych a úplných faktúr vystavených Prenajímateľom vždy do piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia predmetných faktúr/vyúčtovaní zo strany dodávateľa služby (dodávok) Prenajímateľovi, pričom Faktúra bude vystavená so splatnosťou dvadsaťjeden (21) dní odo dňa jej vystavenia .

Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúry v tlačenej podobe na adresu pre doručovanie faktúr: Sekcia účtovníctva a daní, Drieňová 24, 820 09 Bratislava samostatne pre každý druh dodávaného média alebo služby (ak Zmluvné strany nemajú dohodnuté elektronické zasielanie faktúr).

(b) Nájomca bude uhrádzať na účet Prenajímateľa VPN nasledovne:

- dodávka elektrickej energie formou pravidelných mesačných **paušálnych platieb za opakované dodávky vždy za aktuálny mesiac**, na základe riadnych a úplných faktúr vystavených Prenajímateľom vždy do piatich (5) pracovných dní nasledujúceho mesiaca po mesiaci, za ktorý sa dané paušálne platby fakturujú, pričom faktúra bude vystavená so splatnosťou dvadsaťjeden (21) dní odo dňa jej vystavenia. Vyúčtovanie nákladov za dodávku elektrickej energie sa vykoná podľa písm. c) tohto odseku Zmluvy,
- dodávka a odvádzanie pitnej vody polročne, na základe riadnych a úplných faktúr vystavených Prenajímateľom vždy do piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia predmetných faktúr/vyúčtovaní zo strany dodávateľa služby (dodávok) Prenajímateľovi, pričom Faktúra bude vystavená so splatnosťou dvadsaťjeden (21) dní odo dňa jej vystavenia.

Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúry v tlačenej podobe na adresu pre doručovanie faktúr: Sekcia účtovníctva a daní, Drieňová 24, 820 09 Bratislava samostatne pre každý druh dodávaného média alebo služby (ak Zmluvné nemajú dohodnuté elektronické zasielanie faktúr).

- (c) Zmluvné strany sa dohodli, že paušálne platby za Podiel Nájomcu za SPN a platby za VPN, spoločne s daňovým dokladom (dobropis/t'archopis) za každé vyúčtovacie obdobie (vyúčtovacie obdobie podľa hlavného dodávateľa) budú vyúčtované najneskôr do piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia predmetných vyúčtovaní zo strany dodávateľov služieb (dodávok) Prenajímateľovi. Do tridsiatich (30) dní od doručenia vyúčtovania Prevádzkových nákladov je Nájomca povinný uhradiť nedoplatok na Prevádzkových nákladoch alebo Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi preplatok na Prevádzkových nákladoch, pokiaľ táto Zmluva neurčuje inak.
- (d) Zmluvné strany sa dohodli, že Podiel Nájomcu na SPN a VPN za Dobu skoršieho prístupu uhradí Nájomca po Dni začatia nájmu spolu s prvými platbami Podielu Nájomcu na SPN a VPN po Dni začatia nájmu v zmysle 5.4 (a) a (b), a to v rovnakých lehotách a za rovnakých podmienok a na základe faktúr vystavených Prenajímateľom. Faktúry je Prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi v tlačenej podobe na adresu pre doručovanie faktúr: Sekcia účtovníctva a daní, Drieňová 24, 820 09 Bratislava samostatne pre každý druh dodávaného média alebo služby.

6. ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

6.1 Odovzdanie Predmetu Nájomu

Zmluvné strany uvádzajú, že Prenajímateľ odovzdal Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca prebral Predmet nájmu od Prenajímateľa pred podpisom tejto Zmluvy, o čom Zmluvné strany spisali písomný protokol.

7. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

7.1 Poistenie Nájomcu

Nájomca vyhlasuje, že má uzatvorené poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu a zaväzuje sa toto poistenie alebo iné poistenie minimálne v rovnakom rozsahu udržiavať po dobu trvania tejto Zmluvy v platnosti.

7.2 Údržba Predmetu nájmu

(a) Prenajímateľ sám alebo prostredníctvom poverených tretích osôb zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis a revízie (i) spoločných technologických zariadení a spoločných rozvodových systémov Budovy (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, telefónne a iné systémy) slúžiacich Budove, alebo ich častí nachádzajúcich sa v Spoločných priestoroch (s výnimkou systémov a zariadení resp. ich častí inštalovaných alebo vnesených Nájomcom do Predmetu nájmu), (ii) Spoločných priestorov a (iii) konštrukčných prvkov Budovy, (iv) Predmetu nájmu, s výnimkou bežnej údržby, ktorú je povinný na svoje náklady zabezpečovať Nájomca zmysle písm. (d) tohto odseku Zmluvy.

(b) Ak vznik potreby akýchkoľvek opráv, servisu alebo údržby, za ktoré je zodpovedný Prenajímateľ je dôsledkom:

- (1) požiadaviek, úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov, návštevníkov alebo dodávateľov Nájomcu, alebo
- (2) nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy,

tak Prenajímateľ sám zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný účelne vynaložené náklady za tieto zásahy uhradiť Prenajímateľovi. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí náklady na takéto zásahy v pomernej časti po zohľadnení miery jeho zavinenia. Prenajímateľ je povinný výšku rozpočtovaných nákladov pred vykonaním príslušných prác s Nájomcom odsúhlasiť.

(c) Údržbu, opravy, servis a revízie na zariadeniach a inštaláciách, ktoré si so súhlasom Prenajímateľa v Predmete nájmu nainštaloval Nájomca, resp. ich nainštaluje v budúcnosti, je povinný zabezpečovať Nájomca, a to bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady prostredníctvom odborného dodávateľa. Nájomca si taktiež môže objednať údržbu, opravu alebo servis svojich zariadení ako doplnkovú službu u Prenajímateľa.

(d) Nájomca je povinný na vlastné náklady v Predmete nájmu zabezpečovať bežnú údržbu vstavaných zariadení a vybavenia Predmetu nájmu vo vlastníctve Prenajímateľa, za predpokladu, že náklady na takýto jednotlivý zásah nepresiahnu sumu 300,00 EUR bez DPH. O plánovanej bežnej údržbe musí byť Prenajímateľ (poverený zástupca Prenajímateľa) vopred písomne informovaný Nájomcom, pričom Nájomca môže takúto bežnú údržbu vykonať až po súhlase Prenajímateľa (súhlas Prenajímateľa nebude bezdôvodne odopretý alebo daný oneskorene). Vykonanie opráv, ktoré neznesú odklad (najmä v prípadoch ak by odkladom vykonania opravy hrozil vznik škody alebo jej zväčšenie) nie je potrebné vopred oznamovať Prenajímateľovi; Nájomca je v takom prípade povinný o vykonaní takýchto opráv informovať Prenajímateľa bezodkladne po ich vykonaní. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu Predmetu nájmu vrátane vstavaných zariadení a vybavenia Predmetu nájmu vo vlastníctve Prenajímateľa, ak náklady na takýto jednotlivý zásah presiahnu sumu 300,00 EUR bez DPH.

- (e) V prípade, ak pri údržbe, oprave alebo servise a revízií podľa písm. (c) a (d) tohto odseku ide o zariadenia alebo inštalácie, ktoré zasahujú do konštrukcie Budovy alebo do skeletu Budovy, alebo ktorých oprava alebo servis môže zasahovať do normálneho chodu Budovy alebo ktorých oprava alebo servis môže ohrozovať statiku Budovy (napr. knižničné systémy, servery, a pod), alebo v prípade technologických zariadení a systémov podlieha výber odborného dodávateľa ako aj samotné uskutočnenie opravy písomnému odsúhlaseniu Prenajímateľom.
- (f) Ak práce, ktoré v zmysle písm. (e) tohto odseku podliehajú písomnému odsúhlaseniu Prenajímateľom, Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný to okamžite (bezodkladne) písomne oznámiť Prenajímateľovi. Prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) vykonať takéto zásahy na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil a Nájomca je následne povinný uhradiť s tým súvisiace účelne vynaložené náklady Prenajímateľovi.
- (g) Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, avšak najneskôr do štyridsaťosem (48) hodín, potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ alebo tretia osoba určená Prenajímateľom a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z Nájomného), ktoré by mu mohli inak prináležať pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu a Spoločných priestorov. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením alebo neposkytnutím tejto súčinnosti. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť maximálne úsilie vykonať potrebné opravy bez zbytočného odkladu. Prenajímateľ je povinný vyvinúť maximálne úsilie na zabezpečenie nápravy bezodkladne v prípadoch ak iný nájomca, alebo iná osoba, ktorá sa zdržiava v Budove svojim konaním, alebo akýmkoľvek iným spôsobom obmedzí Nájomcu pri využívaní Predmetu nájmu.
- (h) Nájomca sa zaväzuje strpieť všetky opravy a iné práce, vykonávané Prenajímateľom alebo tretou osobou poverenou Prenajímateľom v Predmete nájmu, Spoločných priestoroch, bez možnosti žiadať vyrovnanie alebo zníženie nájmu za spôsobené obmedzenie. Vyrovnanie alebo zníženie nájmu môže Nájomca žiadať len v prípade, ak obmedzenie bude trvať dlhšie ako desať (10) za sebou nasledujúcich dní. Prenajímateľ sa však zaväzuje všetky opravy, údržbu alebo iné práce realizovať tak, aby čo najmenej obmedzoval Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu a zároveň je v prípade plánovaných výkonov údržby alebo opráv oznámiť tieto písomne vopred Nájomcovi s uvedením povahy a predpokladanej doby prípadných obmedzení, ktoré bude Nájomca musieť v súlade s týmto ustanovením Zmluvy strpieť.

7.3 Úpravy Predmetu nájmu a Budovy

- (a) Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických alebo iných zariadení Nájomcu (ďalej len **Úpravy**) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s presne špecifikovaným rozsahom a časovým harmonogramom vykonania takýchto Úprav.
- (b) K udeleniu súhlasu s Úpravami musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu Úprav. Na žiadosť Prenajímateľa, projektová dokumentácia (príp. realizačný projekt) ako aj presná špecifikácia Úprav predložená Nájomcom musia byť overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom alebo inou osobou určenou Prenajímateľom a musia v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu.
- (c) Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi, technickými normami, atď.
- (d) Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy budú realizované takým spôsobom, aby neprimerane nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými

vplyvmi iných nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov Budovy. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa Prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu s tým, že pokiaľ Prenajímateľ požiada Nájomcu o dočasné prerušenie prác, potom je Nájomca (resp. dodávateľ Nájomcu) povinný bezodkladne práce na Úpravách prerušiť a nebude v nich pokračovať po dobu určenú Prenajímateľom. Nájomca zodpovedá za prípadné škody, ktoré môžu Prenajímateľovi vzniknúť z dôvodu obmedzenia ostatných nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov Budovy (týmto nie je dotknutá Nájomcova všeobecná zodpovednosť za škody voči tretím osobám, živote a majetku ľudí).

- (e) Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je Nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa, pričom Prenajímateľ tento súhlas bez primeraných dôvodov neodoprie, pričom si Prenajímateľ vyhradzuje právo určiť spôsob zabudovania a umiestnenia takýchto zariadení.
- (f) V prípade, že Nájomca bude realizovať úpravy Predmetu nájmu, na ktoré sa vyžaduje písomný súhlas Prenajímateľa, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo v rozpore s ním, má Prenajímateľ právo požadovať zastavenie realizovaných Úprav a zmien na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu, a to bez možnosti akéhokoľvek neskoršieho finančného vyrovňania zo strany Prenajímateľa.
- (g) Nájomca je povinný počas vykonávania zmien a Úprav, najneskôr však do tridsiatich (30) dní po ich ukončení odovzdať Prenajímateľovi príslušnú dokumentáciu týkajúcu sa Úprav, ktorá je podľa povahy úprav vyžadovaná právnymi predpismi platnými v čase realizácie Úprav; podľa povahy Úprav sa tým majú namysliť najmä doklady o vhodnosti zabudovaných materiálov (napríklad certifikáty a vyhlásenia o zhode), doklady o vykonaných skúškach, prehliadkach a meraniach, kópie vyjadrení orgánov štátnej správy a samosprávy v stavebnom a kolaudačnom konaní a dokumentáciu skutočného vyhotovenia Úprav.
- (h) Kedykoľvek počas Doby nájmu Nájomca umožní Prenajímateľovi alebo jeho zástupcovi navštíviť Predmet nájmu za účelom jeho inšpekcie, ak sú v nich vykonávané Úpravy a zmeny alebo na kontrolu riadneho využívania Predmetu nájmu a jeho udržiavania v súlade s touto Zmluvou.
- (i) Prenajímateľ môže na Budove a Predmete nájmu kedykoľvek uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne, pričom tieto je povinný vopred oznámiť Nájomcovi. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v potrebnom rozsahu prístup do Predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať ani zdržiavať. Prenajímateľ je však povinný o týchto skutočnostiach vopred písomne informovať aspoň jeden mesiac pred začatím prác a zároveň je povinný v takomto oznámení uviesť prípadnú povahu obmedzení užívania Predmetu nájmu a ich predpokladanú dobu spolu s požiadavkami na poskytnutie súčinnosti, ktorá bude zo strany Nájomcu pre vykonanie takýchto prác potrebná. Nájomca má po doručení oznámenia podľa predchádzajúcej vety právo požadovať, aby Prenajímateľ upravil harmonogram prác, ak by ich vykonanie podľa navrhovaného harmonogramu mohlo negatívne ovplyvniť prevádzkové potreby Nájomcu aktuálne v navrhovanom čase realizácie prác, pričom Prenajímateľ sa v takom prípade zaväzuje upraviť harmonogram prác podľa odôvodnených požiadaviek Nájomcu tak, aby ho pri výkone prác čo najmenej obmedzoval v užívaní Predmetu nájmu a výkone jeho prevádzkovej činnosti. Pokiaľ budú obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu z dôvodov realizácie prác na Budove zo strany Prenajímateľa trvať viac ako 10 dní a dotknú sa viac ako 5 % podlahovej plochy Predmetu nájmu, má Nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného za celé obdobie trvania obmedzení v užívaní Predmetu nájmu; to neplatí pre práce realizované na žiadosť Nájomcu, ak sú tieto realizované v rámci harmonogramu odsúhlaseného Nájomcom. V prípade, ak v priebehu rekonštrukcie Budovy nastanú zmeny, ktoré budú mať za následok zmenu Predmetu nájmu (napr.: veľkosti podlahovej plochy Predmetu nájmu, premiestnenie Nájomcu do iných priestorov, atď.), táto skutočnosť nebude mať vplyv na platnosť, účinnosť ani vykonateľnosť Zmluvy s tým, že Nájomné a Prevádzkové náklady sa upravujú pomerne ku zmene podlahovej plochy Predmetu nájmu písomným dodatkom k tejto Zmluve. V prípade však, že dôjde k zmene podlahovej plochy Predmetu nájmu o viac ako +/- 5 % oproti podlahovej ploche uvedenej v tejto Zmluve, budú Zmluvné strany riešiť dôsledky z toho vyplývajúce vzájomným rokovaním a v prípade, že to bude potrebné uzavretím dodatku k tejto Zmluve, ktorým upravia právne vzťahy z takýchto zmien vyplývajúce.

- (j) V prípade Úprav, ktoré sa stanú súčasťou Predmetu nájmu sa Zmluvné strany pre každý konkrétny prípad dohodnú, ktorá zo Zmluvných strán bude tieto Úpravy počas Doby nájmu viesť vo svojom účtovníctve a účtovne odpisovať a taktiež sa osobitne dohodnú aj podmienky pre vysporiadanie týchto investícií po skončení Doby nájmu.

7.4 Bezpečnostné opatrenia, požiarna ochrana (PO) a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (BOZP)

- (a) Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, z nariadení vlády SR a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, a Národného inšpektorátu práce, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP a PO v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré sú potrebné oprávnenia podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.
- (b) Nájomca sa zaväzuje zúčastňovať sa preverenia opatrení uložených v požiarnych poplachových smerniciach a v požiarnom evakuačnom pláne cvičným požiarnym poplachom a to najmenej raz za rok. Požiarne poplachové smernice i požiarny evakuačný plán pre Budovu zabezpečí Prenajímateľ sám a na vlastné náklady, a to počas celej Doby nájmu.
- (c) Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie väd v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu a v Budove len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov. Po obdržaní písomnej výzvy Prenajímateľa, je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi kópie certifikátov a jeden originál dokladov o vykonaných prehliadkach a skúškach svojich zariadení, a to do tridsiatich (30) dní od obdržania písomnej žiadosti Prenajímateľa.
- (d) Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných organizačných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou (napr. zatváranie okien alebo uzamykanie dverí v prípade neprítomnosti zamestnancov Nájomcu).
- (e) Povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu na úseku PO upravuje Príloha 4 tejto Zmluvy.

7.5 Podnájom a prevod Zmluvy

- (a) Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomnému súhlasu Prenajímateľa alebo v rozpore s takýmto súhlasom.
- (b) Ak dôjde k zmene vlastníctva Budovy (jej časti) alebo Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ Budovy (jej časti) alebo Predmetu nájmu do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení.

7.6 Náklady na telekomunikačné služby

Za napojenie telekomunikačných služieb do Predmetu nájmu (vrátane internetu) je zodpovedný Nájomca, pričom je povinný podať príslušné žiadosti o ich napojenie vo vlastnom mene a na vlastný účet. Nájomca sa zaväzuje hradiť účty spojené s vyššie uvedeným napojením priamo poskytovateľom týchto služieb.

7.7 Označenie Nájomcu

- (a) Označenie obchodného mena Nájomcu na Budove sa zaväzuje zabezpečiť Prenajímateľ. Umiestnenie takéhoto označenia bude vo formáte identickom ako Prenajímateľa v podobe (i) informačnej tabule pred vstupom do Budovy a/alebo (ii) označenia na podlažiach, kde sa nachádza Predmet nájmu. Náklady na takéto označenie znáša Prenajímateľ v plnom rozsahu a to počas celej Doby nájmu.

- (b) Ostatné nápisy alebo označenia Nájomcu, najmä reklamné tabule, a pod. na stenách a fasáde Budovy alebo inde na Budove príp. v Budove môžu byť umiestnené rovnako výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na náklady Nájomcu. Pre inštaláciu ostatných nápisov alebo označení Nájomcu v zmysle tohto odseku Zmluvy platia podmienky uvedené v odseku 7.3 Zmluvy (t.j. Nájomca je povinný predložiť na odsúhlasenie najmä vizualizácie, projektovú dokumentáciu, príp. realizačný projekt, a pod.). Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak mesto Čierna nad Tisou vyrubí Prenajímateľovi ako vlastníkovi Budovy za umiestnenie reklamného označenia Nájomcu na fasáde Budovy poplatok / miestnu daň, tento je v celom rozsahu povinný znášať Nájomca.

7.8 Kľúče od Predmet nájmu

Nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi a bezpečnostnej službe do troch (3) dní odo Dňa začatia nájmu všetky riadne očíslované náhradné kľúče od dverí alebo magnetické karty, alebo univerzálny kľúč v zapečatenej obálke, a to na celú Dobu nájmu, pričom je povinný priložiť aj pokyny ako vstupovať do Predmetu nájmu alebo do ich príslušných častí okamžite bez súčinnosti alebo účasti tretích osôb alebo Nájomcu.

7.9 Právo Prenajímateľa na nápravu

Bez vplyvu na iné práva Prenajímateľa zo Zmluvy a ak nie je v Zmluve uvedené inak, v prípade ak Nájomca nesplní akékoľvek svoje povinnosti podľa Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený, po uplynutí lehoty na nápravu nie kratšej ako päť (5) dní poskytnutej Prenajímateľom Nájomcovi v písomnej výzve, alebo v stave núdze bez výzvy, napraviť všetky porušenia Nájomcu za Nájomcu a na jeho Náklady a vykonať všetky potrebné práce a všetky potrebné platby súvisiace s takými prácami a okamžite o tom informovať Nájomcu. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi všetky náklady, ktoré boli Prenajímateľom na vykonanie opatrení v zmysle vyššie uvedeného účelne vynaložené.

7.10 Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- (a) Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať Predmet nájmu a užívať Spoločné priestory v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, platnými právnymi predpismi a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s povoleniami, ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi, ďalším nájomcom v Budove ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody, neobmedzoval ich podnikanie v Budove a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.
- (b) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa upravujúce prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, pričom Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmeny existujúcich nariadení a inštrukcií, tieto nariadenia a inštrukcie však nesmú nad mieru primeranú obmedzovať Nájomcu vo využívaní Predmetu nájmu a Spoločných priestorov. Zmluvné strany sa dohodli, že o týchto zmenách bude Prenajímateľ Nájomcu vopred písomne informovať. Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, v prípade rozporu medzi ustanoveniami tejto Zmluvy a takýmito nariadeniami majú prednosť ustanovenia tejto Zmluvy, týmto však nie sú dotknuté povinnosti Nájomcu dodržiavať podmienky stanovené takýmito nariadeniami, ktoré táto Zmluva nerieši. Prenajímateľ sa zaväzuje všetky nariadenia upravujúce prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu prístupniť Nájomcovi najneskôr v deň nadobudnutia platnosti tejto Zmluvy.
- (c) Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu tak, aby neobťažoval ostatných nájomcov, Prenajímateľa a návštevníkov Budovy hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi (vrátane fajčiarskeho pachu), a pod. V prípade akýchkoľvek sťažností a námietok od nájomcov, zamestnancov Prenajímateľa alebo iných subjektov v tejto súvislosti, je na posúdení a preverení Prenajímateľa, či Nájomca porušil toto ustanovenie Zmluvy a teda názor nájomcov alebo iných subjektov nie je v tejto veci rozhodujúci. Nájomca však berie na vedomie, že toto ustanovenie reflektuje zákonnú úpravu, a preto týmto nie je dotknuté právo príslušných súdnych alebo správnych orgánov rozhodnúť vo veci inak, ak sa na ne ostatní nájomcovia alebo iné subjekty v tejto veci nezávisle od Prenajímateľa obrátia a budú požadovať odstránenie porušenia alebo náhradu škody.

- (d) Nájomca umožní Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv Budovy a Predmetu nájmu, odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky. V prípade nebezpečenstva vzniku škody na zdraví alebo majetku, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť kedykoľvek do Predmetu nájmu na nevyhnutne potrebný čas, za účelom odstránenia spôsobenej alebo hroziacej škody.
- (e) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a Spoločných priestorov.
- (f) Nájomca sa zaväzuje, že nebude pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesta v Predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž, ani nebude neprimerane zaťažovať podlahu spôsobom ohrozujúcim statiku Budovy a premiestňovať ťažké predmety (trezory, technologické zariadenia atď.) v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- (g) Nájomca nebude odkladať tovar, pracovné náradie a pomôcky či iné predmety v Spoločných priestoroch mimo miest na to určených.
- (h) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu a pomerného rozsahu Spoločných priestorov prostredníctvom dodávateľa určeného Prenajímateľom. Nájomcovi budú náklady za upratovanie Predmetu nájmu a pomerného rozsahu Spoločných priestorov refaktúrované v rámci SPN.
- (i) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa alebo osoby určenej Prenajímateľom na zabezpečenie likvidácie odpadu z Predmetu nájmu.
- (j) Nájomca vynaloží primerané úsilie, aby v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu nedošlo k zablokovaniu sanitárnych zariadení, potrubí a odpadov.
- (k) Nájomcovi budú počas celej doby užívania Predmetu nájmu dodávané alebo k dispozícii nasledovné médiá a služby:
 - (1) elektrická energia (220 V),
 - (2) studená a teplá voda,
 - (3) technologická voda na vykurovanie a chladenie,
 - (4) odvod odpadových vôd,
 - (5) dodávka plynu na vykurovanie,
 - (6) štrukturovaná kabeláž,
 - (7) elektrické osvetlenie Predmetu nájmu a Spoločných priestorov,
 - (8) centrálny odvoz komunálneho odpadu,
 - (9) upratovanie a údržba Predmetu nájmu a Spoločných priestorov,
 - (10) stráženie Spoločných priestorov kamerovým systémom,
 - (11) oprava, údržba, servis a revízie Budovy,
 - (12) dodávka upraveného vzduchu (rekuperácia a chladenie).

- (l) Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené, za čo Nájomca nebude brať Prenajímateľa na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na Nájomnom a/alebo náhrady škody alebo inej ujmy, s výnimkou prípadu ak k prerušeniu týchto dodávok dôjde preukázateľne výhradne zavinením Prenajímateľa.
- (m) Nájomca sa nebude domáhať zľavy na Nájomnom a Prevádzkových nákladov, ak príde ku krátkodobému výpadku alebo k riadne oznámenej odstávke dodávky elektrickej energie, tepelnej energie, vody, vzduchotechniky, telefónneho spojenia, dátové služby (optické a metalické káblové pripojenie), odvozu odpadu alebo funkčnosti kanalizácie. V prípade neplánovaného výpadku vyššie uvedených dodávok médií a služieb, ktoré nebolo zavinené žiadnou zo Zmluvných strán, sa Zmluvné strany zaväzujú vo vzájomnej súčinnosti vyvinúť všetko úsilie smerujúce k tomu, aby boli tieto dodávky obnovené v čo najkratšom možnom čase.
- (n) Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli na tom, že v prípade omeškania Nájomcu so zaplatením Nájomného alebo Prevádzkových nákladov podľa tejto Zmluvy o viac ako tridsať (30) dní, je Prenajímateľ oprávnený okamžite prerušiť výkon služieb poskytovaných v rámci Prevádzkových nákladov, najmä odstaviť dodávku elektrického prúdu, plynu, vody, energie, a pod., a to až do doby riadneho zaplatenia dlžného Nájomného alebo Prevádzkových nákladov, pričom právo Prenajímateľa na ukončenie tejto Zmluvy ostáva týmto nedotknuté.
- (o) Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť prístup k Predmetu nájmu Nájomcovi, jeho zamestnancom, klientom, dodávateľom, podnájomcom a iným osobám autorizovaným Nájomcom, a to dvadsaťštyri (24) hodín denne počas celého roka. Prístup podľa tohto odseku písm. (o) tejto Zmluvy možno obmedziť výhradne v súlade s touto Zmluvou alebo platnými právnymi predpismi. Za účelom zabezpečenia prístupu k Predmetu nájmu sa Prenajímateľ zaväzuje umožniť Nájomcovi, jeho zamestnancom, klientom, dodávateľom, podnájomcom a iným osobám autorizovaným Nájomcom využívať najmä príslušné vnútroareálové komunikácie, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa v súlade s odsekom 11.8 tejto Zmluvy.

8. SKONČENIE NÁJMU

8.1 Skončenie nájmu

- (a) Túto Zmluvu môžu Zmluvné strany skončiť písomnou dohodou, pričom Zmluva zaniká v deň uvedený v dohode o skončení tejto Zmluvy.
- (b) Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu
 - (1) z dôvodov stanovených v ustanoveniach § 9 ods. 2 Zákona, a to s výpovednou dobou tri (3) mesiace; alebo
 - (2) bez uvedenia dôvodov, a to s výpovednou dobou jedného (1) roka, pričom oprávnenie podľa toho bodu (2) tohto písm. (b) odseku 8.1 tejto Zmluvy vzniká Prenajímateľovi až po uplynutí prvých troch (3) rokov trvania Doby nájmu.
- (c) Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu
 - (1) z dôvodov stanovených v ustanoveniach § 9 ods. 3 Zákona, a to s výpovednou dobou tri (3) mesiace, alebo
 - (2) bez uvedenia dôvodov, a to s výpovednou dobou šiestich (6) mesiacov, pričom oprávnenie podľa tohto bodu (2) písm. (c) odseku 8.1 tejto Zmluvy vzniká Nájomcovi až po uplynutí prvých troch (3) rokov trvania Doby nájmu.
- (d) Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane. Výpoveď podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej Zmluvnej strane.

- (e) Nájom automaticky zaniká:
- (1) zánikom Predmetu nájmu, alebo
 - (2) zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu podľa ust. § 14 písm. c) Zákona.
- (f) V prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom sa Zmluvné strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, pričom žiadna zo Zmluvných strán nemá právo Zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a príslušný právny nástupca Zmluvnej strany v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany.
- (g) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy, v nasledovných prípadoch ak:
- (1) je Nájomca o viac ako tridsať (30) dní odo dňa obdržania písomnej výzvy Prenajímateľa v omeškaní s platením Nájomného, Spoločných prevádzkových nákladov, Vlastných prevádzkových nákladov, DPH a ostatných platieb a finančných záväzkov predpokladaných touto Zmluvou alebo je v omeškaní so splnením inej povinnosti v zmysle tejto Zmluvy,
 - (2) v zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok Nájomcu v úpadku,
 - (3) Nájomca vstúpi v zmysle § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“) do likvidácie, alebo
 - (4) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s ustanoveniami odseku 7.5 Zmluvy alebo ak poruší ustanovenia odseku 7.10 tejto Zmluvy, a napriek písomnej výzve Prenajímateľa nevykoná v primeranej lehote poskytnutej mu k tomu Prenajímateľom nápravu, alebo ak, náprava vzhľadom na povahu porušenej povinnosti nie je možná, sa napriek písomnému upozorneniu zo strany Prenajímateľa opätovne dopustí porušenia tej istej povinnosti v priebehu 6 po sebe nasledujúcich mesiacov trvania nájmu.
- (h) Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v nasledovných prípadoch:
- (1) ak sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie a Prenajímateľ nezabezpečí nápravu takého stavu do 30 dní od jeho vzniku, alebo
 - (2) ak Prenajímateľ napriek opakovanej písomnej výzve nevykoná opravy alebo údržbu Predmetu nájmu alebo Budovy, na ktorých vykonanie sa podľa príslušných ustanovení tejto Zmluvy zaviazal, a v dôsledku porušenia tejto povinnosti Prenajímateľa nebude Predmet nájmu alebo jeho podstatná časť spôsobilá na dohodnuté užívanie alebo bude spôsobilá na dohodnuté užívanie za podstatne sťažených podmienok.
- (i) Účinnosť odstúpenia a zánik nájmu podľa Zmluvy je daný dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté a nečerpané plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.
- (j) Nájomca a Prenajímateľ si nedohodli žiadne výpovedné obdobie pre prípad uvedený v ust. § 680 ods. (3) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len **Občiansky zákonník**) a nemajú vedomosť, že by akýkoľvek zákon upravoval výpovedné obdobie pre takýto prípad. Preto považujú možnosť skoršieho ukončenia nájmu zo strany Nájomcu v prípade zmeny vlastníctva k Predmetu nájmu za nemožnú. V prípade, ak by Nájomca aj napriek uvedenému z toho dôvodu vypovedal Zmluvu, je povinný najneskôr desať (10) dní pred ukončením Zmluvy, uzavrieť novú nájomnú zmluvu s novým vlastníkom Budovy za rovnakých podmienok ako sú uvedené v tejto Zmluve.
- (k) Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia § 345 až 350 Obchodného zákonníka sa pre účely tejto Zmluvy nepoužijú.

8.2 Vrátenie Predmetu nájmu

- (a) V prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom je Nájomca povinný na vlastné náklady najneskôr ku dňu uvedenému v písm. (c) tohto odseku 8.2 Zmluvy:
- (1) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu svoj akýkoľvek hmotný majetok,
 - (2) odstrániť z Predmetu nájmu všetky úpravy (technické zhodnotenie) (vrátane Úprav) vykonané Nájomcom alebo na návrh Nájomcu Prenajímateľom, okrem úprav zhotovených Prenajímateľom alebo Nájomcom pred začiatkom nájmu, ktoré sú v zmysle vzájomných dojednaní majetkom Prenajímateľa, tak aby pri skončení nájmu Predmetu nájmu zodpovedal stavu ku Dňu začatia nájmu, okrem úprav zhotovených Prenajímateľom alebo Nájomcom pred začiatkom nájmu, ktoré sú v zmysle vzájomných dojednaní majetkom Prenajímateľa, to však platí iba za podmienky, že sa Zmluvné strany nedohodnú inak, a
 - (3) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu a Budove, spôsobené Nájomcom alebo vyprataním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho úprav v zmysle odseku 7.2, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu ku Dňu začatia nájmu, okrem úprav zhotovených Prenajímateľom alebo Nájomcom pred začiatkom nájmu a ostatných úprav, ktoré sú v zmysle vzájomných dojednaní majetkom Prenajímateľa; vyššie uvedené sa nevzťahuje na obvyklé opotrebovanie Predmetu nájmu primerané dohodnutému účelu a spôsobu užívania Predmetu nájmu.
- (b) Pre vylúčenie pochybností, odstránenie úprav Predmetu nájmu, ktoré bude vyžadovať búracie práce, stavebné zásahy alebo zásahy do systémov Budovy (napr. odstránenie štruktúrovanej kabeláže a s tým súvisiace rozobratie podlahy, zásahy do systémov kúrenia, chladenia, ventilácie), zabezpečí pre Nájomcu výlučne Prenajímateľ, a na tento účel je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi účelne vynaložené náklady.
- (c) Nájomca je povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho späť Prenajímateľovi najneskôr do pätnástich (15) dní odo dňa ukončenia Zmluvy alebo uplynutia výpovednej lehoty, pričom je Prenajímateľ oprávnený určiť aj neskorší deň na vypratanie. Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca splní podmienky uvedené v písm. (a) a (b) tohto odseku 8.2 Zmluvy a vráti všetky kľúče a ostatné prístupové zariadenia od Predmetu nájmu a Budovy; inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť dotknuté zámky a prístupové zariadenia na náklady Nájomcu. Prenajímateľ nebude za takto stanovené obdobie fakturovať Nájomcovi Nájomné, Odplatu za užívanie pomernej časti Spoločných priestorov a Prevádzkové náklady; v prípade, ak sa však Nájomca omešká so splnením takejto povinnosti, môže si Prenajímateľ voči Nájomcovi uplatňovať zmluvnú pokutu vo výške denného Nájomného za každý deň omeškania.
- (d) V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z predchádzajúcich písm. (a) až (c) tohto odseku 8.2 Zmluvy, Prenajímateľ má právo (nie povinnosť), na čo je týmto Nájomcom výslovne splnomocnený, vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky úpravy v zmysle odseku 7.2 tejto Zmluvy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu predpokladaného v písm. (a) tohto odseku 8.2 tejto Zmluvy, to však platí iba za podmienky, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pričom Prenajímateľ má nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu a vyprataním Predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného vznikli. Prípadný majetok Nájomcu, ktorý Prenajímateľ z Predmetu nájmu podľa tohto odseku Zmluvy vypratal, je Prenajímateľ povinný uschovať na náklady Nájomcu, k čomu mu Nájomca týmto udeľuje súhlas.

9. OZNÁMENIA A DORUČOVANIE

9.1 Oznámenia a doručovanie

- (a) Každé oznámenie podľa Zmluvy bude urobené v písomnej forme (pričom písomná forma sa bude považovať za zachovanú aj v prípade e-mailovej korešpondencie) a bude doručené osobne, kuriérom, doporučenou poštou alebo e-mailom.

- (b) Oznámenie alebo dokumenty, ktoré má jedna Zmluvná strana doručiť druhej Zmluvnej strane budú, pokiaľ druhá Zmluvná strana neoznámila prvej Zmluvnej strane inú adresu na doručovanie vrátane kontaktnej osoby písomným oznámením druhej Zmluvnej strane doručené na adresu uvedenú nižšie.
- (c) Oznámenie a dokumenty sa budú považovať za doručené:
- (1) momentom prevzatia doručovanej zásielky adresátom alebo odmietnutia prevzatia na dohodnutej adrese Zmluvnej strany pre doručovanie (v prípade osobného doručenia a doručenia kuriérom),
 - (2) dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky odosielateľovi späť a to aj v prípade, že sa o tom adresát nedozvedel, alebo
 - (3) v prípade doručovania e-mailom, sa takéto oznámenie bude považovať za doručené po potvrdení úspešného prenosu odosielateľovi e-mailu, v prípade, ak takéto potvrdenie odosielateľ e-mailu neobdrží tak, je takéto Zmluvná strana povinná do troch dní odo dňa odoslania e-mailu, zaslať druhej Zmluvnej strane ako adresátovi e-mailu oznámenie spôsobom uvedeným v bode (1) a (2) tohto odseku 9.1 písm. (c) Zmluvy.
- (d) Oznámenia alebo dokumenty doručené v čase mimo bežnej pracovnej doby (08:00 až 16:00) sa budú považovať za doručené nasledujúci pracovný deň. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek korešpondencia alebo oznámenie predpokladané ustanoveniami článku 8 tejto Zmluvy týkajúce sa skončenia nájmu, nemôže byť doručovaná e-mailom.
- (e) Oznámenia podľa tejto Zmluvy budú doručované na nasledovné adresy:

Prenajímateľ: **BULK TRANSSHIPMENT SLOVAKIA, a. s.**
Železničná 1
076 43 Čierna nad Tisou

tel:
email:

Poverená osoba BTS:

Nájomca: **Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s**
Drieňová 24
820 09 Bratislava

tel:
email:

Kontaktné osoby nájomcu:

10. ZACHOVANIE DÔVERNOSTI INFORMÁCIÍ

10.1 Dôvernost' informácií

- (a) Každá zo Zmluvných strán sa zaväzuje, že kedykoľvek po dni uzatvorenia Zmluvy bez predchádzajúceho súhlasu druhej Zmluvnej strany nevyužije, neposkytne ani neoznámí žiadnej tretej osobe, s výnimkou svojich splnomocnených zástupcov, poradcov, audítorov, ktorí budú overovať účtovnú závierku príslušnej Zmluvnej strany, materskej spoločnosti, dcérskej spoločnosti materskej spoločnosti alebo spoločnosti, ktorá ovláda materskú spoločnosť, alebo v súlade so zákonom alebo požiadavkou správneho alebo regulačného orgánu, alebo iného orgánu, ktorému podlieha v zmysle právnych predpisov alebo zmluvne, žiadne informácie o obchodných vzťahoch s druhou Zmluvnou stranou, a že uchová v tajnosti všetky technické, obchodné alebo iné informácie, ktoré prípadne získa, alebo ktoré sa v budúcnosti dozvie od druhej Zmluvnej strany, a

to vrátane informácií týkajúcich sa podnikateľskej činnosti alebo iných záležitostí druhej Zmluvnej strany.

- (b) Okrem vyššie uvedeného, Zmluvné strany majú právo poskytnúť takéto informácie:
- (1) pre účely súdneho, rozhodcovského, správneho, alebo iného konania, ktorého je účastníkom, a ktoré sa vedie v súvislosti so Zmluvou,
 - (2) osobe, ktorá pre Zmluvnú stranu spracúva dáta, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadne spracovávanie dát,
 - (3) osobe, ktorá pre Zmluvnú stranu obstaráva archiváciu Zmluvy, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadnu archiváciu Zmluvy a súvisiacich dokumentov, a
 - (4) financujúcej banke Prenajímateľa alebo akejkoľvek inej financujúcej spoločnosti alebo inštitúcii alebo akejkoľvek inej fyzickej alebo právnickej osobe, ktorá by financovala rekonštrukciu alebo prípadné ďalšie stavebné zmeny Budovy v budúcnosti.
- (c) Každá zo Zmluvných strán vynaloží primerané úsilie, aby zabránila zverejneniu alebo vyzradeniu akýchkoľvek dôverných informácií o vyššie uvedených záležitostiach.
- (d) Zmluvné strany v súlade so zákonom číslo 221/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“), v znení neskorších predpisov, a v súlade s ustanoveniami § 47a Občianskeho zákonníka berú na vedomie a súhlasia s tým, že táto Zmluva bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zverejnenie zmluvy v CRZ zabezpečí Nájomca sám, a to najneskôr do 10 dní odo dňa platnosti tejto Zmluvy.

10.2 Spracovanie a ochrana osobných údajov

- (a) Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať všetky platnými právnymi predpismi stanovené povinnosti vo vzťahu k spracúvaniu a ochrane osobných údajov, ktoré získajú a budú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s jej plnením spracúvať. Zmluvné strany pritom považujú osobné údaje o svojich zamestnancoch alebo iných spolupracujúcich osobách za dôverné. Zmluvné strany sa v tejto súvislosti zaväzujú najmä oznamovať si navzájom zmeny všetkých osobných údajov, ktoré si na základe tejto Zmluvy, resp. v súvislosti s jej plnením poskytnú tak, aby spracúvali vždy len správne a aktuálne osobné údaje a zároveň sa v tejto súvislosti zaväzujú zachovávať zásadu minimalizácie spracúvaných osobných údajov tak, aby spracúvali vždy len tie osobné údaje, ktoré sú potrebné na účely daného spracúvania, resp. na účely plnenia tejto Zmluvy. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že žiadna z nich nebude na základe tejto Zmluvy spracúvať osobné údaje v mene alebo na základe pokynov druhej Zmluvnej strany.
- (b) Informácie o ochrane osobných údajov Nájomcu určené zmluvným partnerom Nájomcu, ich zamestnancom, zástupcom a iným dotknutým osobám sú dostupné na webovej adrese: <https://www.zscargo.sk/ooou>, o čom je Prenajímateľ povinný informovať dotknuté osoby. Informácie o ochrane osobných údajov Prenajímateľa určené zmluvným partnerom Prenajímateľa, ich zamestnancom, zástupcom a iným dotknutým osobám sú dostupné na adrese btslovakia@btslovakia.sk alebo telefónnom čísle +421 56 229 2383, o čom je Nájomca povinný informovať dotknuté osoby.
- (c) Nájomca podpísaním Zmluvy dáva Prenajímateľovi výslovný súhlas na predloženie tejto Zmluvy financujúcej banke Prenajímateľa alebo akejkoľvek inej financujúcej spoločnosti alebo inštitúcii alebo akejkoľvek inej fyzickej alebo právnickej osobe, ktorá by financovala rekonštrukciu alebo prípadné ďalšie stavebné zmeny Budovy v budúcnosti, a
- (d) Údaje môžu byť spracovávané priamo Zmluvnými stranami alebo prostredníctvom sprostredkovateľa za účelom administrácie Zmluvy a právnych vzťahov na jej základe uskutočnených, riadenia rizík, alebo iným účelom súvisiacim s činnosťou Zmluvných strán.

11. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

11.1 Neuplatnenie práva a oddeliteľnosť ustanovení

- (a) Neuplatnenie akéhokoľvek práva ktorejkoľvek Zmluvnej strany vyplývajúceho zo Zmluvy, ani žiadne omeškanie pri uplatnení takéhoto práva sa nebude vykladať ako vzdanie sa takéhoto práva ani akéhokoľvek iného práva takej Zmluvnej strany, akékoľvek čiastočné uplatnenie akéhokoľvek práva ktorejkoľvek Zmluvnej strany nebude brániť akémukoľvek ďalšiemu uplatneniu tohto práva alebo akéhokoľvek iného práva takej Zmluvnej strany vyplývajúceho zo Zmluvy.
- (b) Ak je alebo sa stane niektoré z ustanovení Zmluvy v akomkoľvek ohľade protiprávnym, neplatným alebo nevykonateľným, nebude tým dotknutá ani oslabená zákonnosť, platnosť či vykonateľnosť zostávajúcich ustanovení tejto Zmluvy, okrem prípadov, ak je z dôvodu dôležitosti povahy alebo inej okolnosti týkajúcej sa takého neplatného ustanovenia zrejmé, že dané ustanovenie nemôže byť oddelené od ostatných príslušných ustanovení, Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť uskutočnenie všetkých krokov vo vzájomnej spolupráci, ktoré budú potrebné na to, aby bolo dohodnuté ustanovenie s podobným účinkom, ktoré neplatné ustanovenie Zmluvy v súlade s príslušným právnym predpisom nahradí.

11.2 Platnosť a účinnosť

Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania osobami oprávnenými konať v mene Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení ust. § 5a ods. 2 Zákona o slobode informácií.

11.3 Zákaz postúpenia a prevodu

- (a) Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený previesť/postúpiť akékoľvek zo svojich práv/pohľadávok/závazkov vyplývajúcich zo Zmluvy na akúkoľvek tretiu osobu; takýto súhlas nebude bezdôvodne odopretý.
- (b) Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že na pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi môže byť v budúcnosti zriadené záložné právo v prospech financujúcej banky Prenajímateľa alebo akejkoľvek inej financujúcej spoločnosti alebo inštitúcie alebo akejkoľvek inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak sa preukáže, že k zriadeniu záložného práva v zmysle tohto odseku je potrebný dodatočný súhlas Nájomcu a Nájomca takýto súhlas Prenajímateľovi na jeho požiadanie neposkytne, zakladá to Prenajímateľovi právo vypovedať túto Zmluvu s okamžitou platnosťou (po doručení vyznázovania o výpovedi Nájomcovi).

11.4 Jazyk a rovnopisy

Zmluva sa vyhotovuje v slovenskom jazyku v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá Zmluvná strana dostane 2 rovnopisy Zmluvy.

11.5 Dodatky

Táto Zmluva sa môže v akomkoľvek rozsahu meniť výlučne na základe písomných a vzostupne očíslovaných dodatkov k nej podpísaných osobami oprávnenými konať v mene oboch Zmluvných strán.

11.6 Rozhodné právo a riešenie sporov

- (a) Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia Zákonom a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä Obchodným zákonníkom.
- (b) V prípade rozporu medzi ustanoveniami tejto Zmluvy a dispozitívnymi ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, platia ustanovenia tejto Zmluvy.

- (c) V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou rokovania a vzájomnej dohody. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie prípadných sporov súvisiacich alebo vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy v Slovenskej republike.

11.7 Dodatočné uistenie

Každá Zmluvná strana potvrdzuje druhej Zmluvnej strane, že:

- (1) konzultovala, alebo mala možnosť konzultovať obsah, význam, a dôsledky každého ustanovenia tejto Zmluvy, vrátane svojich účtovných a právnych poradcov, ktorých považovala za vhodných, a
- (2) uzatvorila Zmluvu s plným pochopením jej podmienok a že žiadna Zmluvná strana v rámci rokovaní o Zmluve ani pri jej uzatvorení neprevzala na seba žiaden fiduciárny ani iný implicitný záväzok navzájom ani voči tretej osobe.

11.8 Prístup k Predmetu nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi bezproblémový prístup k Predmetu nájmu cez pozemky, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa a za tým sa mu zaväzuje využívať príslušné vnútro areálové komunikácie, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa, pričom za umožnenie ich využívania a za zabezpečovanie ich údržby si nebude voči Nájomcovi uplatňovať žiadne osobitné nároky. Nájomca sa zároveň zaväzuje užívať tieto vnútro areálové komunikácie výlučne za účelom prístupu k Predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať údržbu vnútroareálových prístupových komunikácií vo vlastníctve Prenajímateľa tak, aby ich použitie pre Nájomcu, jeho zamestnancov, obchodných partnerov a návštevníkov bolo bezpečné, nerušené, a to vrátane zimnej údržby.

11.9 Prílohy a úplná zmluva

- (a) Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy, dohody a ďalšie dojednania uzatvorené medzi Zmluvnými stranami, ohľadom Predmetu nájmu predpokladaným touto Zmluvou.
- (b) Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ku dňu jej podpisu:

Príloha 1 Špecifikácia priestorov v Budove

Príloha 2 Pôdorys Budovy a Predmetu nájmu

Príloha 3 Predpis Prevádzkových nákladov

Príloha 4 Povinnosti v oblasti BOZP a ochrany pred požiarmi

11.10 Náklady

Každá Zmluvná strana znáša svoje vlastné náklady na prípravu, rokovania a vypracovanie finálnej verzie a podpis tejto Zmluvy.

11.11 Záverečné vyhlásenie

Zmluvné strany vyhlasujú, že si text Zmluvy pozorne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, bez akýchkoľvek omylov, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi osôb oprávnených konať v mene Zmluvných strán.

---NASLEDUJE PODPISOVÁ STRANA---

PODPISOVÁ STRANA

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. S 33/1-809 594-01/NP19]

Za Nájomcu:

Za Prenajímateľa:

V Bratislave, dňa:

V Čiernej nad Tisou, dňa:

Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a. s.

BULK TRANSSHIPMENT SLOVAKIA, a. s.

.....
Ing. Martin Vozár, MBA

predseda predstavenstva

.....
Ing. Pavel Šuťák

predseda predstavenstva

.....
Ing. Ľubomír Kuťka

člen predstavenstva

.....
Ing. Miroslav Hopta

podpredseda predstavenstva