

Zmluva o podnájme nebytových priestorov


uzavretá medzi zmluvnými stranami:

NOVATRI s.r.o.


a

Organizátor IDS BBSK, a.s.

Táto zmluva o podnájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**“) sa uzatvára v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov, medzi zmluvnými stranami:

1. **NOVATRI s.r.o.**
Sídlo: Sládkovičova 6014/29, 974 03 Banská Bystrica
IČO: 53 149 742
IČ DPH: 
zapísaná v Obch. reg. Okr. súdu Ban.Bystrica, Odd.: Sro, Vl. č.:
39166/S
v mene ktorej koná: p. Pavel Zvara – konateľ
(ďalej len „**Nájomca**“)

a

2. **Organizátor IDS BBSK, a.s.**
Sídlo: Nám. SNP 23/23, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 54 162 793
IČ DPH: 
zapísaná v Obch. reg. Okr. súdu Banská Bystrica Odd.: Sa, Vl. č.:
1219/S
v mene ktorej koná: p. Ing. Radoslav Vavruš – predseda predstavenstva
p. Ing. Martin Lejtrich – podpredseda predstavenstva
(ďalej len „**Podnájomca**“)
(ďalej označovaní jednotlivo ako „**zmluvná strana**“ a spoločne ako „**zmluvné strany**“)

Nájomca : 

Podnájomca : 

**OBSAH
ZMLUVY**

Preambula

Článok 1	Predmet podnájmu
Článok 2	Účel podnájmu
Článok 3	Zachovanie spoločných záujmov
Článok 4	Doba podnájmu
Článok 5	Nájomné
Článok 6	Prevádzkové náklady
Článok 7	Zábezpeka a Banková záruka
Článok 8	Platobné podmienky
Článok 9	Práva a povinnosti zmluvných strán
Článok 10	Skončenie podnájmu
Článok 11	Záverečné ustanovenia

Prílohy

Nájom

Podnájom

Preambula

Nájomca má prenajaté kancelárske priestory nachádzajúce sa v Banskej Bystrici biznis centrum s názvom **Business center R2N** (ďalej len „**BC-R2N**“), v ktorom sa nachádzajú aj iné nebytové priestory prevažne kancelárske, ale aj reštauračné, klubové, prevádzkové a skladové vrátane príslušených komunikácií a parkovísk.

Nájomca (A) ubezpečuje Podnájomcu, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy má všetky práva (vrátane práva užívania k Budove a iným častiam BC-R2N) ako aj všetky súhlasy a povolenia (ako napr. súhlas vlastníka Budovy a BC-R2N) minimálne v rozsahu, ktorý umožní riadny a nerušený výkon užívacieho práva Podnájomcu vo vzťahu k Predmetu podnájmu na celú Doby podnájmu za podmienok uvedených v tejto Zmluve a (B) je povinný zabezpečiť, aby takéto práva (vrátane práva užívania) a súhlasy a povolenia (napr. súhlas vlastníka Budovy a BC-R2N) minimálne v rozsahu uvedenom v písm. (A) trvali počas celej Doby podnájmu a (C) ubezpečuje Podnájomcu, že je oprávnený Predmet podnájmu podnajať Podnájomcovi a že právo užívania Predmetu podnájmu počas Doby podnájmu bude v celom rozsahu rešpektované zo strany vlastníka Budovy a iných častí BC-R2N.

BC-R2N sa nachádza na adrese Sládkovičova ul. 29, 974 03 Banská Bystrica a bol vybudovaný na pozemkoch parc. č. 3319/12, 3319/81, 3319/80, 3319/68 a 3319/19 zapísaných na LV č. 7585 vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, odbor Katastrálny, pre katastrálne územie Radvaň (príloha č.1) (ďalej len „**Pozemky**“).

Súčasťou BC-R2N je stavba: Business centrum R2N, súpisné číslo stavby 6014 postavená na pozemku parc. č. 3319/12 a 3319/81 zapísaná na LV č. 7585 vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, odbor Katastrálny, pre katastrálne územie Radvaň (ďalej len „**Budova**“).

Zmluvné strany uzatvárajú k nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v BC-R2N Zmluvu za nasledovných podmienok.

1. Predmet podnájmu

1.1 Nájomca prenajíma Podnájomcovi nebytové priestory v BC-R2N, t.j. nebytový priestor nachádzajúci sa v Budove, na 3. poschodí, 4NP, miestnosť č. 410 vo výmere 287,64 m². Na 4.NP sa okrem nebytových priestorov nachádzajú spoločné priestory výškovej časti budovy (konkrétne miestností č. 404, 407, 408, 411) o celkovej výmere 65,89 m², za ktoré sa uhrádza nájom, ale aj prevádzkové náklady pomerom, ktorý sa vypočíta ako podiel prenajatej plochy Podnájomcu (275 m²) k súčtu užívanej plochy Nájomcu a ostatných podnájomcov (149,29 + 287,64) spoločne užívaných spoločných priestorov 4.NP výškovej časti budovy. Podnájomcovi takto vypočítaný pomer spoločných priestorov 4.NP výškovej časti budovy predstavuje výmeru 37,69 m². **Podnájomca má spolu výmer predmetu podnájmu na 4.NP 325,33 m²**

a

Nájomca prenajíma Podnájomcovi nebytové priestory v BC-R2N, t.j. nebytový priestor nachádzajúci sa v Budove, na 2.NP, miestnosti č. 216 vo výmere: 79 m². Na 2.NP sa okrem nebytových priestorov nachádzajú spoločné priestory nízko podlažnej Budovy (konkrétne miestností č. 217, 220, 221, 222, 223) o celkovej výmere 131,58 m², za ktoré sa uhrádza nájom, ale aj prevádzkové náklady pomerom, ktorý sa vypočíta ako podiel prenajatej plochy Podnájomcu (79 m²) k súčtu užívanej plochy Nájomcu a ostatných podnájomcov (323,70+79+231) spoločne užívaných spoločných priestorov 2.NP nízko podlažnej Budovy. Podnájomcovi takto vypočítaný pomer spoločných priestorov 2.NP nízko podlažnej

Nájomca :

Budovy predstavuje výmeru 16,41 m². **Podnájomca má spolu výmer predmetu podnájmu 95,41 m².** (ďalej len „Predmet podnájmu“).

Celková plocha na poschodiach číni 420,70m² vnútornej plochy tak, ako je vyznačený v plánoch a pôdorysoch uvedených v prílohách č. 3A a 3B (ďalej len „**Predmet podnájmu**“).

Na základe tejto Zmluvy je Podnájomca oprávnený výlučne užívať aj 7 parkovacích miest bližšie špecifikovaných v prílohe č. 3 tejto Zmluvy (ďalej len „**Parkovacie miesta**“ a spolu s Predmetom podnájmu 1 ďalej len „**Predmet podnájmu**“). Cena za prenájom vonkajšieho „**Parkovacie miesta**“ číni 50,- EUR za jedno „**Parkovacie miesto**“.

1.2 Výmera Predmetu podnájmu

Výmera Predmetu podnájmu 1 predstavuje plochu ohraničenú vnútornými stranami vonkajších ohraničujúcich stien/okien Predmetu podnájmu 1. Do výmery Predmetu podnájmu 1 sa zahrňajú tiež plochy, na ktorých alebo nad ktorými sa ku dňu prevzatia Predmetu podnájmu 1 nachádzajú, resp. ktoré zaberajú súčasť stavby ako šachty, stĺpy, nosné súčasť, zabudované vstavby Podnájomcu, technické zariadenia a vnútorné priečky.

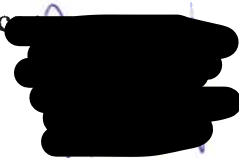

1.3 Súvisiace plochy a spoločné priestory

Podnájomca je oprávnený užívať vonkajšie plochy BC-R2N znázornené v prílohe č. 4 (ďalej len „**Súvisiace plochy**“) len na účely zabezpečenia prístupu a obsluhy Predmetu podnájmu, vrátane styku so zákazníkmi, dodávateľmi a inými obchodnými partnermi alebo návštevníkmi Predmetu podnájmu (s možnosťou časovo obmedzeného bezplatného parkovania) a na účely zásobovania a likvidácie komunálneho odpadu v súlade s prevádzkovým poriadkom (príloha č. 5) (ďalej len „**Prevádzkový poriadok**“), ktorý je pripojený k tejto Zmluve v znení platnom v čase podpisu tejto Zmluvy a ktorý môže byť menený Nájomcom spôsobom uvedeným v Prevádzkovom poriadku bez nutnosti uzatvárania dodatku k tejto Zmluve. Na užívanie Súvisiacich plôch na iné účely je potrebný predchádzajúci súhlas Nájomcu.

Podnájomca je oprávnený užívať komunikačné priestory BC-R2N (vstup. hala, chodby, schodiská, výťahy a pod.) (ďalej len „**spoločné priestory**“) len na účely prechodu, obsluhy a prístupu k Predmetu podnájmu.

1.4 Odovzdanie a prevzatie

Nájomca je povinný do Dňa začatia podnájmu na svoje náklady a nebezpečenstvo (A) uskutočniť dokončovacie práce a úpravy Predmetu podnájmu, ako sú bližšie špecifikované v prílohe č. 10 tejto Zmluvy a získať v súvislosti s takými prácami a úpravami všetky povolenia a súhlasy potrebné na ich realizáciu a následné užívanie výsledkov takýchto prác a úprav zo strany Podnájomcu (ďalej spolu len „**Dokončovacie práce**“) a (B) zabezpečiť, aby bol Predmet podnájmu v stave, tak, aby Podnájomca bol povinný Predmet podnájmu prevziať od Nájomcu za podmienok uvedených v tomto bode 1.4 tejto Zmluvy. Podnájomca prevezme Predmet podnájmu a Nájomca odovzdá Predmet podnájmu Podnájomcovi najneskôr v Deň začatia podnájmu o čom bude spísaný preberací protokol. Stavebné a iné nedostatky Predmetu podnájmu uvedené v preberacom protokole, budú odstránené v lehote stanovenej v Preberacom protokole. Podnájomca nie je povinný Predmet podnájmu prevziať a preberací protokol podpísať, ak (i) Predmet podnájmu (upravený v zmysle Dokončovacích prác) má jednu alebo viac väd, ktoré bránia alebo podstatne obmedzujú užívanie Predmetu podnájmu alebo jeho časti a/alebo (ii) ak Predmet podnájmu nie je upravený Nájomcom v rozsahu Dokončovacích prác

Nájomca:  Podnájomca: 

a v ostatnom rozsahu nie je v stave, ktorý vo všetkých podstatných ohľadoch zodpovedá stavu, ktorý existoval ku dňu podpisu Zmluvy. Ak Podnájomca poruší povinnosť prevziať Predmet podnájmu najneskôr v Deň začatia podnájmu, napriek tomu, že bol na prevzatie riadne písomne vyzvaný zo strany Nájomcu aspoň 3 (tri) pracovné dni vopred, Predmet podnájmu sa považuje za riadne prevzatý zo strany Podnájomcu ku Dňu začatia podnájmu.

Zmluvné strany sa dohodli, že bez ohľadu na vyššie uvedené má Podnájomca za účelom prípravy Predmetu podnájmu na riadne užívanie (sťahovanie techniky a pod.) bezodplatné právo vstupu do Predmetu podnájmu v období 30 kalendárnych dní pred Dňom začatia podnájmu; ustanovenia o Dokončovacích prácach, odovzdaní Predmetu podnájmu a o Dni začatia podnájmu týmto ostávajú nedotknuté.

Podnájomca berie na vedomie, že aj po dni otvorenia BC-R2N, môžu v BC-R2N pokračovať stavebné práce (úpravy interiérov jednotlivým podnájomcom), ktoré však môžu dočasne (na čas nevyhnutný pre ukončenie príslušných stavebných prác) obmedziť dohodnuté využitie Predmetu podnájmu. V takýchto prípadoch a za podmienky, že sa nejedná o obmedzenie využitia, ktoré presahuje mieru primeranú pomerom, Podnájomca nie je oprávnený požadovať z tohto dôvodu zľavu z Nájomného, ibaže sa zmluvné strany dohodli inak. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby vyššie uvedené stavebné práce obmedzili Podnájomcu a/alebo užívanie Predmetu podnájmu čo možno najmenej a aby všetky hlučné, vrtacie a iné podobné práce sa realizovali mimo bežných pracovných hodín pracovných dní.

1.5 Reklamné plochy

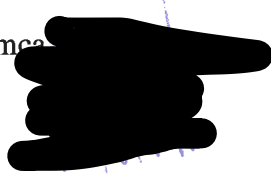
Nájomca berie na vedomie, že Podnájomca kladie dôraz na prezentáciu prevádzkovania svojej činnosti v Predmete podnájmu. V tomto zmysle Nájomca súhlasí s umiestnením vhodného označenia Podnájomcu a jeho činnosti na informačnom systéme BC-R2N prípadne inde na Budove, v ktorej sa Predmet podnájmu nachádza. Prezentáciu činnosti jednotlivých podnájomcov umožní Nájomca len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu s umiestnením a vzhľadom každej reklamy, informačného nápisu alebo informačnej tabuľky Podnájomcu. Pre zachovanie jednotnosti vzhľadu informačného systému BC-R2N zabezpečí bezodplatne pre Podnájomcu výrobu a osadenie označenia Podnájomcu Nájomca, a to na základe vzájomne odsúhlaseného grafického návrhu Podnájomcu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Podnájomca je povinný rešpektovať jednotnosť označenia Predmetu podnájmu (rozmer, vyhotovenie) s ostatnými Podnájomcami na informačnom systéme BC-R2N.

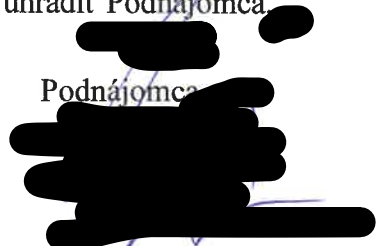
V prípade, že Podnájomca umiestni reklamu, informačný nápis alebo informačnú tabuľku bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu alebo v prípade ukončenia podnájmu, je Podnájomca povinný bez poškodenia majetku Nájomcu tieto zo všetkých miest kde boli umiestnené odstrániť, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Za škody, ktoré by Nájomcovi vznikli z titulu nedodržania tejto Zmluvy Podnájomcom zodpovedá Podnájomca bez ohľadu na to, či ich vykonal Podnájomca sám, alebo iná osoba za ktorej správanie Podnájomca zodpovedá, pričom v prípade, že Podnájomca neodstráni vzniknutú škodu v primeranej lehote stanovenej Nájomcom, ktorá nebude kratšia ako 10 pracovných dní od doručenia výzvy Nájomcu Podnájomcovi, Nájomca môže použiť na odstránenie škody dodávateľskú organizáciu, ktorej riadne zdokumentované a účelne vynaložené náklady je povinný na písomnú výzvu Nájomcu uhradiť Podnájomca.

Nájomca



Podnájomca



Konkrétny návrh formy a umiestnenia označenia Podnájomcu je súčasťou prílohy č. 6 tejto Zmluvy alebo budú Podnájomcom predložené na schválenie Nájomcovi dodatočne po podpise tejto Zmluvy.

1.6 Plochy pre reklamné kampane

Podnájomca môže využívať na účely reklamy, predaja alebo poskytovania služieb Súvisiace plochy (resp. ich časti) len na základe osobitnej písomnej dohody s Nájomcom.

1.7. Energetický certifikát Budovy

Pre Budovu bol vyhotovený Energetický certifikát č.151530/2019/32/015612008/EC, kde primárna energia Budovy bola zaradená do energetickej hospodárnosti triedy A1 a celková spotreba energie Budovy bola zaradená do energetickej hospodárnosti triedy B. Súčasťou energetického certifikátu stavby je Energetický štítok stavby a jeho kópia tvorí Prílohu č. 4B tejto zmluvy.

2. Účel podnájmu

2.1 Označenie prevádzky

Podnájomca bude užívať (i) Predmet podnájmu 1 výlučne ako kancelárske priestory na účely výkonu jeho podnikateľskej činnosti a (ii) Parkovacie miesta na účely parkovania osobných motorových vozidiel motocyklov, bicyklov a iných obdobných jednostopových dopravných prostriedkov (napríklad elektrické kolobežky a skútre).

Podnájomca nie je oprávnený zmeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu účel využitia Predmetu podnájmu.

2.2 Prevádzkové povolenia a oprávnenia prevádzkovať živnosť

Podnájomca je povinný získať všetky prevádzkové a živnostenské povolenia resp. oprávnenia pre Predmet podnájmu 1 viazané na osobu Podnájomcu, ako aj hygienické povolenia vzťahujúce sa na svoju prevádzku v Predmete podnájmu 1, ak je to aplikovateľné, v rozsahu ako sú potrebné pre možnosť Podnájomcu užívať Predmet podnájmu 1 na účel uvedený v bode 2.1 tejto Zmluvy (ďalej len „Povolenia“), udržiavať ich počas Doby podnájmu v platnosti a zdržať sa akýchkoľvek krokov, ktoré by mohli spôsobiť ich neplatnosť.

Podnájomca je povinný odovzdať Nájomcovi kópiu každého Povolenia, ktoré získal počas Doby podnájmu. Podnájomca znáša všetky poplatky v súvislosti s plnením povinností úradne nariadených Podnájomcovi a spojených s povolením prevádzky resp. s účelom užívania Predmetu podnájmu 1 v zmysle Povolení.

3. Zachovanie spoločných záujmov

Vychádzajúc z faktu, že v záujme všetkých Podnájomcov musí byť zaručený celkový pozitívny dojem BC-R2N, sa Podnájomca zaväzuje dodržiavať nasledujúce ustanovenia:

3.1 Podnájomca bude v Predmete podnájmu vykonávať činnosti v rámci povoleného účelu podnájmu, pre ktorý si Predmet podnájmu prenajal.

Nájomca .

Podnájomca :

4. Doba podnájmu

4.1 Tento vzťah založený touto Zmluvou sa uzatvára na dobu určitú, a to na 3 rokov s opciou na 3 rokov (ďalej len „**Doba podnájmu**“).

Doba podnájmu začína plynúť (i) dňom **01. 03. 2023** alebo (ii) skorším dňom, uvedeným v oznámení Podnájomcu doručenom (postačí doručenie prostredníctvom e-mailu) Nájomcovi najmenej 45 kalendárnych dní vopred; nie však skôr ako v deň prevzatia Predmetu podnájmu zo strany Podnájomcu v zmysle bodu 1.4 tejto Zmluvy (ďalej len „**Deň začatia podnájmu**“).

4.2 Tento vzťah môže byť ukončený výhradne v súlade s touto Zmluvou.

4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca má právo na predĺženie Doby podnájmu. V prípade, ak Podnájomca využije uvedené právo, predlžuje sa Doba podnájmu automaticky o ďalších 12 (dvanásť) mesiacov, a to za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve, v znení jej neskorších zmien a dodatkov. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že v prípade predĺženia Doby podnájmu, Nájomné, Preddavok na Priame prevádzkové náklady a Preddavok na Spoločné prevádzkové náklady na začiatku predĺženej Doby podnájmu budú stanovené vo výške Nájomného, Preddavku na Priame prevádzkové náklady a Preddavku na Spoločné prevádzkové náklady platených Podnájomcom na konci pôvodnej Doby podnájmu. Podnájomca si môže uplatniť právo na predĺženie Doby podnájmu písomným oznámením, ktoré musí byť doručené Nájomcovi najneskôr 6 (šesť) mesiacov pred ukončením aktuálnej Doby podnájmu, v opačnom prípade toto právo zaniká. Oznámenie o predĺžení Doby podnájmu môže byť dané Podnájomcom najviac 5 krát. Za účelom predídienia pochybností, Doba podnájmu po využití opcie na predĺženie, nemôže byť celkovo viac ako 10 rokov.

5. Nájomné

5.1 Nájomné za užívanie Predmetu podnájmu za kalendárny mesiac je stanovené vo výške **10,- EUR/m²** za plochu vo výmere **95,41m²**, ktoré sa nachádzajú na **2.NP** a **10,- EUR/m²** za plochu vo výmere **325,33m²**, ktoré sa nachádzajú na **4.NP** vnútornej plochy Predmetu podnájmu 1, spolu vo výmere **420,74m²**, ktorá je uvedená v bode 1.1. tejto Zmluvy, ku ktorému sa účtuje príslušná DPH podľa platnej sadzby, t. j. spolu: **4.207,40 EUR + príslušná DPH** za kalendárny mesiac (ďalej len „**Nájomné**“).

Nájomné za užívanie „**Parkovacieho miesta**“ za kalendárny mesiac je stanovené vo výške **50,- EUR/m²** za jedno „**Parkovacie miesto**“, ktoré sa nachádzajú **vo vonkajších priestoroch budovy R2N BC**. Nájomné bude platené Podnájomcom počnúc Dňom začatia podnájmu. Celkové nájomné za 7 parkovacích miest je **350,- EUR + príslušná DPH** za kalendárny mesiac (ďalej len „**Nájomné za Parkovacie miesta**“).

5.2 Ak nepripadne Deň začatia podnájmu na prvý deň kalendárneho mesiaca, vypočíta sa Nájomné za prvý mesiac Doby podnájmu alikvotne ako súčin počtu kalendárnych dní tohto obdobia a denného Nájomného (1/30 Nájomného, pričom na tento účel sa má za to, že kalendárny mesiac má 30 kalendárnych dní). Rovnaký princíp sa bude aplikovať aj pre účely posledného plateného nájomného obdobia Doby podnájmu.

Nájom

Podnájomce

5.3 Podnájomca je povinný uhrádzať Nájomné za aktuálne fakturačné obdobie, pričom platba musí byť pripísaná na účet Nájomcu najneskôr do 20. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné uhrádza („Deň splatnosti“).

Nájomca vyfakturuje Podnájomcovi Nájomné a doručí mu faktúru – splátkový kalendár na príslušný kalendárny rok, vždy najneskôr do 7. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa prvé Nájomné príslušného roka uhrádza.

Bez ohľadu na vyššie uvedené sa zmluvné strany týmto dohodli, že faktúra na sumu Nájomného vypočítaného na obdobie začínajúce odo Dňa začatia podnájmu a končiace posledným dňom príslušného kalendárneho mesiaca môže byť vystavená Nájomcom kedykoľvek po podpise tejto Zmluvy a Podnájomca je povinný ju uhradiť v lehote desiatich (10) pracovných dní od jej doručenia Podnájomcovi. Rovnaký princíp sa bude aplikovať aj pre účely ďalších mesiacov Doby podnájmu v rámci kalendárneho roka, kedy nastal Deň začatia podnájmu.

5.4 Indexácia Nájomného

Nájomné sa valorizuje na základe harmonizovaného celkového indexu spotrebiteľských cien pre zónu Slovensko (HICP), uverejňovaného Európskym štatistickým úradom EUROSTAT (https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=prc_hicp_aind&lang=en) (ďalej len „Index“), pričom východiskovou hodnotou Indexu pre valorizáciu je hodnota Indexu za mesiac kedy nastane Deň začatia podnájmu. Ak v budúcnosti nebude vyššie uvedený Index zverejňovaný, použije sa index, ktorý ho nahradí. Ak nebude zverejňovaný ani náhradný index, použije sa taký inflačný index zvolený Nájomcom na základe jeho rozumného uváženia, ktorý je svojou charakteristikou v zásade podobný HICP.

5.5 Pri výpočte úpravy (zvýšenia) Nájomného sa východisková hodnota HICP ku Dňu začatia podnájmu počíta ako 100 zo 100 („Základ 100 %“). Ak sa hodnota HICP oproti východiskovej hodnote zmení k 1.1 príslušného kalendárneho roka (kalendárneho roka úpravy), je Nájomca oprávnený upraviť Nájomné v príslušnom kalendárnom roku o 100 % percentuálnej zmeny Indexu HICP. Úpravu Nájomného vykoná Nájomca raz za kalendárny rok, pričom úprava je účinná od 01. 01. kalendárneho roku úpravy. Prvú úpravu Nájomného môže Nájomca vykonať najskôr s účinnosťou k 01. 01. 2025. Nájomca musí Podnájomcu o úprave Nájomného písomne upovedomiť. Pre vylúčenie pochybností Nájomné nebude v žiadnom prípade znižované, no celková miera zvýšenia Nájomného bez DPH (v porovnaní s Nájomným bez DPH, ktoré sa aplikovalo pred zvýšením). Nájomca oznámi Podnájomcovi zvýšenie Nájomného písomným oznámením zaslaným Podnájomcovi vždy najneskôr do 31. marca. Podnájomca je povinný platiť takéto zvýšené Nájomné počnúc ďalším bezprostredne nasledujúcim Dňom splatnosti, t.j. Dňom splatnosti čiastok splatných za mesiac apríl, spolu s rozdielom medzi Nájomným dovtedy uhradeným za príslušný kalendárny rok a zvýšeným Nájomným za príslušný kalendárny rok.

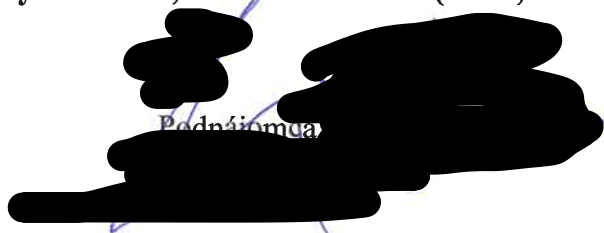
Ak Nájomca nevyužije právo na úpravu Nájomného, nepovažuje sa to za vzdanie sa práva na úpravu. Po úprave Nájomného platí ako nový základ (východisková hodnota) 100 % hodnoty HICP k okamihu účinnosti úpravy, t. j. k 01. 01. príslušného kalendárneho roku.

5.6 Nájomné je splatné v EUR, **najbližšiu úhradu Nájomného za mesiac marec 2023 vo výške: 4.557,40 EUR bez DPH 5.468,90 EUR s DPH) s preddávkami na Prevádzkové náklady (priame + spoločné) za marec 2023 vo výške: 1.262,20 EUR bez DPH (1.514,70 EUR s DPH).**

Nájomca



Podnájomca



5.7 Náklady Nájomcu v súvislosti s prevádzkou BC-R2N vrátane Predmetu podnájmu (ďalej len „**Prevádzkové náklady**“) nie sú v Nájomnom zahrnuté. Podnájomca ich uhrádza Nájomcovi podľa článku 6. tejto Zmluvy popri Nájomnom.

6. Prevádzkové náklady

6.1 Podnájomca sa počas Doby podnájmu zaväzuje uhrádzať Prevádzkové náklady týkajúce sa BC-R2N pomerne a Prevádzkové náklady týkajúce sa Predmetu podnájmu podľa spotreby, to všetko za podmienok uvedených nižšie v tomto článku 6.

6.2 Za Prevádzkové náklady sa považujú:

- (a) Všetky náklady Nájomcu v dôsledku užívania Predmetu podnájmu 1 Podnájomcom a jeho zákazníkmi a dodávateľmi, ak Podnájomca neodoberá a nevyúčtováva predmetné služby priamo s ich dodávateľmi, a to:
- elektrická energia,
 - plyn alebo ústredné kúrenie/chladenie,
 - voda,
 - stočné,
 - telekomunikačné služby (pokiaľ ich poskytuje pre Podnájomcu Nájomca).

(ďalej len „**Priame prevádzkové náklady**“);

- (b) Všetky náklady Nájomcu v súvislosti s prevádzkou BC-R2N a Súvisiacich plôch a spoločných priestorov, ktoré nie sú Priamymi prevádzkovými nákladmi, najmä náklady na:
- náklady na pripojenie,
 - elektrická energia pre Súvisiace plochy a spoločné priestory, resp. akékoľvek iné média dodávané pre BC-R2N, ktoré nebudú merané separátne pre konkrétny priestor,
 - plyn a ústredné kúrenie/chladenie,
 - odpratávanie snehu,
 - čistenie kanálov,
 - odvoz odpadkov (vrátane prepravných zariadení, lisu na odpadky, atď.), vrátane umiestnenia a pravidelného vyprázdňovania nádob na odpad a odpadkových košov v BC-R2N,
 - ničenie škodcov,
 - vonkajšie osvetlenie vrátane reklamného a vianočného osvetlenia,
 - zariadenia domového rozhlasu a koncesionárske poplatky,
 - miestne dane a poplatky vrátane daní z nehnuteľnosti,
 - vonkajšie čistenie BC-R2N (vrátane fasády, strechy Budovy, čistenie Súvisiacich plôch a i.),
 - údržba vonkajších zariadení a zelene,
 - opravy v BC-R2N,
 - celková údržba BC-R2N a údržba a opravy technických zariadení (napr. kúrenie/vetracie, klimatizácie a i.),
 - hasiace prístroje, odvetrávanie dymu a zariadenie na hlásenie požiaru,

Nájomca

Podnájomca

- údržba, opravy a výmena kanalizačných trubiek, potrubí, rozprašovačov, káblov a akýchkoľvek iných inštalácií, ktoré tvoria distribučný systém pre médiá v BC-R2N,
- čistenie, opravy a údržba okien v BC-R2N,
- údržba a opravy prístupových ciest, chodníkov a parkovacích plôch v BC-R2N a v jeho okolí vrátane údržby, opráv a obnovy signalizačných zariadení,
- zabezpečenie, údržba a obnova orientačných značení, informačných tabúl a ďalších označení a navigácie v a mimo BC-R2N,
- personálne a materiálne výdavky na správu a manažment BC-R2N, vrátane akýchkoľvek služieb poskytnutých externými konzultantmi, ako napr. právne služby, účtovnícke práce a pod.,
- zamestnávanie pracovníkov Nájomcu na účely manažmentu a správy BC-R2N, vrátane akýchkoľvek služieb poskytnutých externými konzultantmi, ako napr. právne služby, účtovnícke práce a pod.,
- poistenie BC-R2N,
- náklady na informačné stánky a verejné toalety a sanitárne priestory atď. (vrátane personálnych nákladov),
- náklady na dekoráciu,
- čistenie komínov,
- úradné preverenia (vrátane správnych poplatkov) a technická kontrola,
- náklady právnych alebo administratívnych konaní spojených s prevádzkou BC-R2Nu C alebo jeho časti, vrátane akýchkoľvek právnych krokov nevyhnutných v súvislosti s porušením práva,
- zabezpečenie súladu so všetkými právnymi predpismi a rozhodnutiami štátnych alebo samosprávnych orgánov súvisiacimi s BC-R2N, alebo jeho prevádzkou,
- profesionálna strážna služba v BC-R2N a to 24 hodín denne a 365 dní v roku,
- informátor, vždy 8 hod. denne v pracovných dňoch.

(spoločne „**Služby**“)

(ďalej len „**Spoločné prevádzkové náklady**“). Bez ohľadu na vyššie uvedené platí, že Podnájomca sa nebude podieľať na úhrade nasledovných nákladov a tieto nebudú súčasťou Prevádzkových nákladov: (i) akýkoľvek kapitálový výdavok, (ii) náklady na renovácie, prístavby, nadstavby, rozšírenia alebo náklady iných podobných zmien v BC-R2N alebo náklady na odstránenie väd vyplývajúcich z projektovej dokumentácie týkajúcej sa BC-R2N alebo náklady týkajúce sa prípravy a výstavby a dokončenia BC-R2N, (iii) náklady akéhokoľvek financovania (vrátane úrokov) ako aj náklady v súvislosti so zriadením práva užívania pre akékoľvek ine osoby (napr. iní podnájomcovia) a získaním príslušných osôb, vrátane akýchkoľvek nákladov v súvislosti s podnájomom (napr. náklady na poradcov, odmena za sprostredkovanie podnájomcu, apod.), (iv) rezervy na účely budúcich výdavkov, (v) právne služby, účtovné služby alebo služby iných konzultantov, pokiaľ nie sú poskytované všeobecne v prospech podnájomcov v BC-R2N, (vi) akékoľvek náklady, ktoré je Nájomca oprávnený si uplatniť u inej osoby (napr. poisťovňa), (vii) náklady korporátnej existencie Nájomcu, (viii) náklady na uskutočnenie stavebných zmien v iných predmetoch podnájmu napr. v podobe úľav, príspevkov, príspevkov, (ix) daň z príjmu, (x) akékoľvek náklady na úhradu Nájomného a iných plnení vlastníčkovi BC-R2N, (xi) personálne náklady Nájomcu, s výnimkou nákladov, ktoré sú rozumne pričítané vo vzťahu k BC-R2N, (xii) náklady na management fee alebo iný podobný náklad nad 3.5% celkovej sumy Spoločných Prevádzkových nákladov bez zohľadnenia dane a nákladov poistenia, (xiii) akýkoľvek výdavok, ktorý nie je vo výške, ktorá zodpovedá vo všetkých podstatných ohľadoch trhovému štandardu, (xiv) náklady v dôsledku porušenia

Nájomca

Podnájomca

povinnosti alebo v dôsledku nedbanlivosti Nájomcu alebo jeho zástupcov, (xv) škody, pokuty, penále a iné sankcie, ktorú uhradil alebo je povinný uhradiť Nájomca.

6.3 Rozdelenie Prevádzkových nákladov

Prevádzkové náklady sa na Podnájomcu rozrátajú nasledovným spôsobom:

(a) Priame prevádzkové náklady budú Podnájomcovi účtované v plnej výške na základe údajov meracích zariadení umiestnených na prípojkách Podnájomcu/Nájomcu v Predmete podnájmu 1, ak je to aplikovateľné, inak podľa skutočnej spotreby/skutočne vynaložených nákladov. Nájomca vyúčtuje Podnájomcovi z celkového odobratého množstva podiel na základe jeho spotreby (spotrebný pomer) za nákupnú cenu. Spotrebný pomer Podnájomcu je pomer medzi spotrebou Podnájomcu podľa meracieho zariadenia a celkovou spotrebou všetkých Podnájomcov a Nájomcu (resp. správy BC-R2N) podľa meracích zariadení, vynásobený celkovým množstvom odobratým prenajímateľom – spoločnosťou VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG, so sídlom Luitpoldstr. 20, 93047 Regensburg, Nemecko (ďalej len „Prenajímateľ“).

(b) Spoločné prevádzkové náklady budú Podnájomcovi účtované podľa pomeru plochy Podnájomcu v zmysle bodu 6.4 (a).

Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť prevádzku a správu BC-R2N účelne, hospodárne a za ceny, ktoré budú vo všetkých podstatných ohľadoch zodpovedať trhovým cenám.

6.4 Účtovanie Spoločných prevádzkových nákladov

Pre účtovanie poplatkov za Spoločné prevádzkové náklady platí nasledovné:

(a) Pomer plochy Podnájomcu je pomer plochy jeho Predmetu podnájmu 1 k celkovej prenajímateľnej ploche v budove BC-R2N. Celková prenajímateľná plocha v budove BC-R2N je **5230 m²**. Plocha Predmetu podnájmu 1 je **420,70 m²**.

(b) Rozhodujúcim obdobím pre vyúčtovanie Spoločných prevádzkových nákladov je kalendárny rok. Pri výpočte podielu Podnájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch Nájomcu sa alikvotne zohľadňuje doba počas ktorej bol Predmet podnájmu 1 počas príslušného kalendárneho roka prenajatý Podnájomcovi.

Podiel Podnájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch sa teda vypočíta nasledovne:

$$[A / B] \times C = \text{Podiel Podnájomcu}$$

kde:

A: je výmera Predmetu podnájmu 1 v m² v čase a odráža časť roka, počas ktorého bol Predmet podnájmu 1 prenajatý Podnájomcovi a vypočítava sa nasledovne: počet mesiacov, počas ktorých bol Predmet podnájmu 1 v príslušnom kalendárnom roku prenajatý Podnájomcovi, krát výmera Predmetu podnájmu 1 delené dvanásť (12);

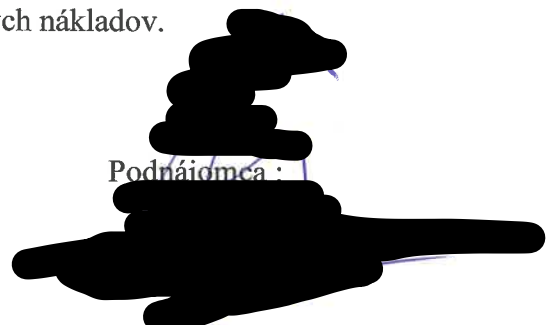
B: znamená celkovú prenajímateľnú plochu v BC-R2N (tzn. **5.230 m²**); a

C: je skutočná celková výška Spoločných prevádzkových nákladov.

Nájomca



Podnájomca



Nájomca je povinný predložiť Podnájomcovi na požiadanie raz ročne všetky doklady týkajúce sa Spoločných prevádzkových nákladov vynakladaných Nájomcom a poskytnúť Podnájomcovi všetky informácie týkajúce sa Spoločných prevádzkových nákladov, o ktoré Podnájomca požiada.

6.5 Poplatky na Prevádzkové náklady

6.5.1 Podnájomca je povinný uhrádzať Nájomcovi mesačné preddavkové platby na Priame prevádzkové náklady tak, ako sú špecifikované v bode 6.2 a) tejto Zmluvy, vo výške **1,5 EUR/m²** Predmetu podnájmu 1, ku ktorým bude účtovaná príslušná daň z pridanej hodnoty (DPH) podľa platnej sadzby (ďalej len „**Preddavok na Priame prevádzkové náklady**“), t.j. spolu **631,10 EUR + DPH (757,30 EUR s DPH)** za kalendárny mesiac.

6.5.2 V lehote stodvadsať (120) dní nasledujúcich po skončení príslušného kalendárneho roku Doby podnájmu je Nájomca povinný zistiť skutočné Priame prevádzkové náklady Podnájomcu za príslušný kalendárny rok, porovnať ich s celkovou sumou Preddavku na Priame prevádzkové náklady zaplatených Podnájomcom za príslušný kalendárny rok a oznámiť Podnájomcovi výsledný rozdiel.

(a) V prípade, že suma výsledného rozdielu bude záporná čiastka, t.j. v prípade, že celková suma Preddavku na Priame prevádzkové náklady uhradená Podnájomcom bude nižšia ako skutočné ročné Priame prevádzkové náklady Podnájomcu za príslušný kalendárny rok, potom bude Podnájomca povinný uhradiť takýto záporný zostatok na základe faktúry vystavenej Nájomcom, splatnej v lehote desiatich pracovných dní po doručení príslušnej faktúry Nájomcom; alebo

(b) V prípade, že suma výsledného rozdielu bude kladná čiastka, t.j. v prípade, že celková suma Preddavku na Priame prevádzkové náklady uhradená Podnájomcom bude vyššia ako skutočné ročné Priame prevádzkové náklady Podnájomcu za príslušný kalendárny rok, potom bude takýto kladný zostatok uhradený Podnájomcovi na základe dobropisu vystaveného Nájomcom, a to započítaním voči bezprostredne nasledujúcej mesačnej platbe Preddavku na Priame prevádzkové náklady splatnej Podnájomcom v čase jej splatnosti.

Po uplynutí Doby podnájmu bude akýkoľvek kladný zostatok vrátený Podnájomcovi v lehote 60 dní nasledujúcich po zániku Zmluvy na bankový účet uvedený Podnájomcom na základe dobropisu vystaveného Nájomcom, s tým, že prípadná suma kladného zostatku, ktorý má byť vrátený Podnájomcovi, bude predmetom započítania voči akýmkoľvek sumám dlhovaným v tom čase Podnájomcom Nájomcovi podľa článku 5 a 6 tejto Zmluvy.

6.5.3 Ročná úprava Preddavku na Priame prevádzkové náklady. V lehote stodvadsiatich (120) dní nasledujúcich po skončení každého príslušného kalendárneho roka Doby podnájmu Nájomca raz upraví čiastku Preddavku na Priame prevádzkové náklady, ktorá má byť platená Podnájomcom v nasledujúcom kalendárnom roku, s účinnosťou od začiatku takého kalendárneho roku, na základe skutočných Priamych prevádzkových nákladov Podnájomcu za príslušný kalendárny rok a/alebo pri zvýšení nákladov Nájomcu na zabezpečenie služieb, ktoré sú predmetom Priamych prevádzkových nákladov, ktoré nastalo alebo má bezprostredne nastať a oznámi Podnájomcovi novú sumu Preddavku na Priame prevádzkové náklady. Do doručenia takéhoto oznámenia Podnájomcovi je Podnájomca povinný pokračovať v platení pôvodnej čiastky Preddavku na Priame prevádzkové náklady Nájomcovi. Podnájomca je povinný platiť novú sumu Preddavku na Priame prevádzkové náklady odo Dňa splatnosti bezprostredne nasledujúceho po doručení takéhoto oznámenia Podnájomcovi, spolu s rozdielom medzi Nájomca :

pôvodnou sumou Preddavku na Priame prevádzkové náklady uhradenou za predchádzajúce kalendárne mesiace takého roku a novou sumou Preddavku na Priame prevádzkové náklady za takéto predchádzajúce kalendárne mesiace.

6.5.4 Ďalej je Podnájomca povinný uhrádzať Nájomcovi mesačné preddavkové platby na Spoločné prevádzkové náklady tak, ako sú špecifikované v bode 6.2 b) tejto Zmluvy, vo výške **1,50 EUR/m²** Predmetu podnájmu 1, ku ktorým bude účtovaná príslušná DPH podľa platnej sadzby (ďalej len „**Preddavok na Spoločné prevádzkové náklady**“), t.j. **631,10 EUR + DPH (757,30 EUR s DPH)** za kalendárny mesiac.

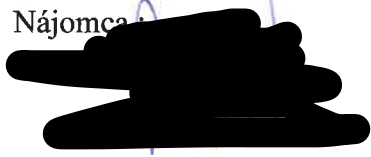
6.5.5 V lehote stodvadsať (120) dní nasledujúcich po skončení každého príslušného kalendárneho roka Doby podnájmu zistí Nájomca skutočné celkové Spoločné prevádzkové náklady za príslušný kalendárny rok, vypočíta podiel Podnájomcu na nich na základe vzorca uvedeného v definícii Podielu Podnájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch, porovná výsledok s celkovou sumou Preddavku na Spoločné prevádzkové náklady uhradeného Podnájomcom za príslušný kalendárny rok a oznámi Podnájomcovi výsledný rozdiel.

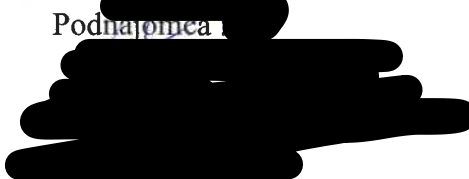
(a) V prípade, že suma výsledného rozdielu bude záporná, t.j. v prípade, že celková suma Preddavku na Spoločné prevádzkové náklady uhradeného Podnájomcom bude nižšia ako naňho sa vzťahujúca časť skutočných celkových ročných Spoločných prevádzkových nákladov za príslušný kalendárny rok, potom bude Podnájomca povinný uhradiť takýto záporný zostatok na základe faktúry vystavenej Nájomcom, splatnej v lehote 10 (desiatich) pracovných dní po doručení príslušnej faktúry Nájomcom; alebo

(b) V prípade, že suma výsledného rozdielu bude kladná, t.j. v prípade, že celková suma Preddavku na Spoločné prevádzkové náklady uhradeného Podnájomcom bude vyššia ako naňho sa vzťahujúca časť skutočných celkových ročných Spoločných prevádzkových nákladov za príslušný kalendárny rok, potom bude takýto kladný zostatok uhradený Podnájomcovi na základe dobropisu vystaveného Nájomcom, a to započítaním voči bezprostredne nasledujúcej mesačnej platbe Preddavku na Spoločné prevádzkové náklady splatnej Podnájomcom v čase jej splatnosti.

Po uplynutí Doby podnájmu bude akýkoľvek kladný zostatok vrátený Podnájomcovi v lehote 60 dní nasledujúcich po zániku Zmluvy na bankový účet uvedený Podnájomcom, na základe dobropisu vystaveného Nájomcom, s tým, že prípadná suma kladného zostatku, ktorý má byť vrátený Podnájomcovi, bude predmetom započítania voči akýmkoľvek sumám dlhovaným v tom čase Podnájomcom Nájomcovi podľa článku 5 a 6 tejto Zmluvy.

6.5.6 Ročná úprava Preddavku na Spoločné prevádzkové náklady. V lehote stodvadsiatich (120) dní nasledujúcich po skončení každého príslušného kalendárneho roka Doby podnájmu Nájomca upraví raz sumu Preddavku na Spoločné prevádzkové náklady, ktorá má byť platená Podnájomcom v nasledujúcom kalendárnom roku, s účinnosťou od začiatku takého kalendárneho roku, na základe skutočných celkových Spoločných prevádzkových nákladov za príslušný kalendárny rok a/alebo pri zvýšení nákladov Nájomcu na zabezpečenie Služieb, ktoré nastalo alebo má bezprostredne nastať, a podľa podielu Podnájomcu na základe vzorca uvedeného v definícii Podielu Podnájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch a oznámi Podnájomcovi novú sumu Preddavku na Spoločné prevádzkové náklady. Do doručenia takéhoto oznámenia Podnájomcovi, je Podnájomca povinný pokračovať v platení pôvodnej čiastky Preddavku na Spoločné prevádzkové náklady. Podnájomca je povinný uhrádzať novú

Nájomca


Podnájomca


sumu Preddavku na Spoločné prevádzkové náklady odo Dňa splatnosti priamo nasledujúceho po doručení takéhoto oznámenia Podnájomcovi spolu s rozdielom medzi pôvodnou sumou Preddavku na Spoločné prevádzkové náklady uhradenou za predchádzajúce kalendárne mesiace takého roku a novou sumou Preddavku na Spoločné prevádzkové náklady za takéto predchádzajúce kalendárne mesiace.

6.5.7 Podnájomca platí Preddavok na Priame prevádzkové náklady a Preddavok na Spoločné prevádzkové náklady spoločne s Nájomným najneskôr v Deň splatnosti a EUR na základe faktúry vystavenej Nájomcom – splátkového kalendára.

7. Zábezpeka a Banková záruka

7.1 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Podnájomca musí skladať finančnú zábezpeku, pokiaľ sa zmluvné strany v priebehu trvania tejto Zmluvy nedohodnú inak (ďalej len „**Zábezpeka**“). Zmluvné strany skonštatovali, že Podnájomca zloží do 5 pracovných dní po podpise tejto Zmluvy na účet Nájomcu Zábezpeku vo výške **4.207,40 EUR**, čo predstavuje výšku Nájomného bez DPH za jeden kalendárny mesiac.

7.2 Ak Podnájomca nezaplatí akúkoľvek splatnú čiastku podľa čl. 5 a 6 Zmluvy načas alebo úplne a jedná sa o porušenie povinnosti Podnájomcu, ktoré zároveň nie je napravené ani v lehote 10 pracovných dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu Podnájomcovi, je Nájomca oprávnený uspokojiť svoje vyššie uvedené splatné pohľadávky zo Zábezpeky. O použití Zábezpeky Nájomca musí Podnájomcu písomne upovedomiť.

7.3 V prípade použitia Zábezpeky Nájomcom musí Podnájomca do 14 pracovných dní odo dňa, kedy sa o použití Zábezpeky dozvie na základe písomnej výzvy Nájomcu, doplniť Zábezpeku na plnú zmluvne dohodnutú sumu.

7.4 V prípade, ak Podnájomca nedoplní Zábezpeku na pôvodnú výšku v príslušnej lehote stanovenej v tejto Zmluve vyššie, a toto porušenie povinnosti nenapraví ani do desiatich (10) pracovných dní odo dňa, keď Nájomca písomne upozornil Podnájomcu na omeškanie s doplnením Zábezpeky, je Nájomca oprávnený účtovať Podnájomcovi zmluvnú pokutu vo výške denného Nájomného bez DPH za každý deň omeškania s doplnením Zábezpeky, pričom taká zmluvná pokuta je splatná okamžite ako na ňu vznikne nárok. Ustanovenia tohto odseku sa uplatnia *mutatis mutandis* v prípade zmeny požadovanej sumy Zábezpeky (na základe upravenej výšky Nájomného).

7.5 Po zániku tejto Zmluvy bude Zábezpeka vrátená Podnájomcovi do 60 dní od skončenia tejto Zmluvy (v rozsahu ako nebude použitá na úhradu pohľadávok Nájomcu v zmysle ustanovení tejto Zmluvy).

Za účelom predídenia pochybnostiam Nájomca nebude účtovať Podnájomcovi žiadne poplatky účtované bankou Nájomcovi za vedenie účtu, na ktorom je Zábezpeka uložená. Úroky naakumulované zo sumy Zábezpeky uloženej na účte Nájomcu patria Nájomcovi.

7.6 Kedykoľvek počas platnosti tejto Zmluvy je Podnájomca oprávnený nahradiť Zábezpeku Bankovou zárukou vo výške rovnajúcej sa výške Zábezpeky uvedenej v bode 7.1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Banková záruka**“). Po doručení Bankovej záruky vráti Nájomca

Nájomca

Podnájomca

Zábezpeku Podnájomcovi do tridsiatich (30) dní po doručení Bankovej záruky a po úhrade akýchkoľvek čiastok splatných podľa tejto Zmluvy, ak sa na ich úhradu použije Zábezpeka.

Banková záruka musí byť platná 5 roky (s povinnosťou predlžovať jej platnosť vždy o ďalšie 5 roky), tak aby platila ešte minimálne tri mesiace po skončení Doby podnájmu a musí spĺňať všetky nasledovné kritériá:

- vystavená bankou so sídlom v EU
- vystavená na čiastku v EUR
- vystavená na sumu vo výške rovnajúcu sa Zábezpeke
- neodvolateľná, neobmedzená, bezpodmienečná a abstraktná
- splatná na prvú výzvu

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akejkoľvek zmeny na strane Nájomcu a/alebo Podnájomcu je Podnájomca povinný zabezpečiť zmenu Bankovej záruky v lehote najneskôr 15 dní odo dňa oznámenia príslušnej zmeny Nájomcovi resp. najneskôr 15 dní odo dňa, kedy zmena na strane Podnájomcu nastala, tak, aby bola Banková záruka aktualizovaná v súlade so zmenami na strane Nájomcu a/alebo Podnájomcu, a následne je Podnájomca povinný takto zmenenú Bankovú záruku odovzdať Nájomcovi, pričom Nájomca je v takomto prípade povinný vrátiť pôvodnú Bankovú záruku Podnájomcovi.

7.7 Banková záruka slúži na zabezpečenie všetkých pohľadávok Nájomcu voči Podnájomcovi vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Nájomca vráti Bankovú záruku vystavujúcej banke po riadnom odovzdaní Predmetu podnájmu Podnájomcom Nájomcovi po skončení podnájmu a po vyúčtovaní Prevádzkových nákladov a obdržaní akýchkoľvek čiastok splatných podľa tejto Zmluvy, na zaplatenie ktorých bola použitá Banková záruka.

7.8 Ak si Podnájomca nesplní svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy načas alebo úplne, je Nájomca oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky z Bankovej záruky. Nájomca musí o tejto skutočnosti Podnájomcu písomne upovedomiť.

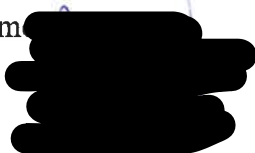
7.9 V prípade uplatnenia plnenia z Bankovej záruky na účel uspokojenia pohľadávok Nájomcu voči Podnájomcovi musí Podnájomca do 14 dní odo dňa, kedy sa o plnení z Bankovej záruky dozvedel, obnoviť Bankovú záruku na plnú sumu.

Podnájomca je automaticky povinný najneskôr 2 mesiace pred uplynutím platnosti existujúcej Bankovej záruky odovzdať Nájomcovi originálne vyhotovenie novej alebo predĺženej Bankovej záruky (prítom zohľadňujúc prípadné zvýšenie Nájomného, Preddavku na Priame prevádzkové náklady, Preddavku na Spoločné prevádzkové náklady).

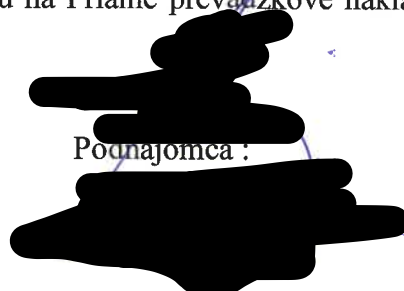
Nová resp. predĺžená Banková záruka musí byť platná najmenej 24 mesiacov.

7.10 Ak Nájomca neobdrží počas platnosti Zmluvy najneskôr 2 mesiace pred uplynutím platnosti Bankovej záruky originálne vyhotovenie novej, resp. predĺženej Bankovej záruky (zohľadňujúcu prípadné zvýšenie Nájomného, Preddavku na Priame prevádzkové náklady a

Nájomca



Podnájomca :



Preddavku na Spoločné prevádzkové náklady), má Nájomca právo požadovať plnenie z existujúcej Bankovej záruky a s takým plnením nakladať ako so Zábezpekou.

7.11 Ak Podnájomca poruší svoju povinnosť predĺžiť, nanovo vystaviť, obnoviť resp. doplniť Bankovú záruku dohodnutým spôsobom a toto porušenie povinnosti nenapraví ani do 5 pracovných dní odo dňa, keď Nájomca písomne upozornil Podnájomcu na omeškanie s odovzdaním Bankovej záruky, má Nájomca právo účtovať Podnájomcovi zmluvnú pokutu vo výške denného Nájomného za každý deň omeškania s dorúčením Bankovej záruky, pričom taká zmluvná pokuta je splatná okamžite ako na ňu vznikne nárok a/alebo s okamžitou účinnosťou odstúpiť od Zmluvy.

8. Platobné podmienky

8.1 Ak je Podnájomca v omeškaní s akoukoľvek platbou alebo preddavkom v zmysle tejto Zmluvy, vzniká Nájomcovi nárok na úroky z omeškania vo výške 0,03 % za každý deň omeškania. Tým nie sú dotknuté iné nároky Nájomcu vyplývajúce z omeškania Podnájomcu.

8.2 Za deň platby sa považuje deň, kedy bola platba pripísaná na účet oprávneného príjemcu.

8.3 Podnájomca nie je oprávnený jednostranne započítavať svoje pohľadávky alebo nároky voči Nájomcovi proti pohľadávkam alebo nárokom Nájomcu vzniknutým na základe čl. 5 a 6 tejto Zmluvy, ani zdržiavať alebo neplatiť platby, ku ktorým sa zaviazal v zmysle čl. 5 a 6 tejto Zmluvy, z dôvodu akýchkoľvek nárokov a pohľadávok voči Nájomcovi.

8.4 Podnájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného len vtedy, ak Podnájomca môže užívať Predmet podnájmu, súvisiace plochy a/alebo Spoločné priestory len obmedzene (i) preto, že si Nájomca neplní svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo platných právnych predpisov alebo (ii) pre vady Predmetu nájmu, ktoré nespôsobil Podnájomca ani žiadna z osôb za ktoré Podnájomca zodpovedá. Podnájomca si musí uplatniť právo na zľavu z Nájomného u Nájomcu písomne bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 1 mesiaca odo dňa, keď Podnájomca zistil existenciu prekážky/obmedzenia. Miera zľavy z Nájomného sa v príslušnom období, kedy sa aplikuje, sa v rovnakom rozsahu aplikuje aj na Spoločné prevádzkové náklady, ktoré by mal v rovnakom období Podnájomca platiť (resp. sa podieľať na ich náhrade).

8.5 Nájomca je oslobodený od platenia Nájomného iba vtedy a výlučne za také obdobie, v ktorom nemôže Predmet podnájmu, súvisiace plochy a/alebo Spoločné priestory užívať ani len obmedzene (i) preto, že si Nájomca neplní svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo platných právnych predpisov alebo (ii) pre vady Predmetu nájmu, ktoré nespôsobil Podnájomca ani žiadna z osôb za ktoré Podnájomca zodpovedá. Podnájomca si musí uplatniť právo na oslobodenie od platenia Nájomného u Nájomcu bez zbytočného odkladu a písomne, najneskôr však do 1 mesiaca odo dňa, keď Podnájomca zistil existenciu prekážky/obmedzenia. V období, kedy Podnájomca nie je povinný platiť Nájomné, nie je povinný platiť ani Spoločné prevádzkové náklady (resp. sa podieľať na ich náhrade).

9. Práva a povinnosti zmluvných strán

9.1 Poistenie

Nájomca :

Podnájomca :

(a) Nájomca uzatvorí na BC-R2N najmä nasledovné poistenia a bude ich počas celej Doby podnájmu udržiavať v platnosti:

- poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu ako vlastníka a prevádzkovateľa BC-R2N (zahŕňajúce predovšetkým prípady poškodenia majetku);
- poistenie proti živelným rizikám (výchrica, oheň atď.);
- poistenie proti krádeži vlámaním a poistenie proti vandalizmu.

Ak sa z dôvodu na strane Podnájomcu (najmä prevádzky alebo vybavenia Predmetu podnájmu) zvýši poistené riziko a na základe toho aj predpísané poistné Nájomcu, zaväzuje sa Podnájomca uhradiť také zvýšené náklady Nájomcovi. Podnájomca sa zaväzuje Nájomcu vopred písomne informovať o zvýšení rizika.

(b) Do desiatich (10) pracovných dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy, nie však skôr ako Podnájomca prevezme Predmet podnájmu od Nájomcu podľa bodu 1.4 tejto Zmluvy, Podnájomca uzatvorí nasledovné poistenia (a v rovnakom čase doručí kópiu poistnej zmluvy/zmlúv Nájomcovi) a bude udržiavať príslušné poistné zmluvy po celú Dobu podnájmu v platnosti:

- poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu na zdraví a majetku v súvislosti s činnosťou, ktorú prevádzkuje v BC-R2N najmenej na sumu 300.000,00 EUR;
- živelné poistenie majetku Podnájomcu vrátane Stavebných úprav Podnájomcu a Stavebných zmien Podnájomcu vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí ohňom, vodou z vodovodných zariadení, záplavou a povodňou (vždy vo výške novej hodnoty);
- poistenie majetku Podnájomcu vrátane Stavebných úprav Podnájomcu a Stavebných zmien Podnájomcu proti krádeži, krádeži vlámaním, poistenie proti lúpeži a poistenie proti vandalizmu (vždy vo výške novej hodnoty).

V prípade ak Podnájomca poruší povinnosti uvedené vyššie a v prípade ak Podnájomca nezjedná nápravu do 1 mesiaca po doručení písomnej výzvy za týmto účelom od Nájomcu, je Nájomca oprávnený účtovať Podnájomcovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku denného Nájomného bez DPH za každý deň porušenia povinnosti.

(c) Podnájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že poistenie Nájomcu sa nebude vzťahovať na majetok Podnájomcu, bez ohľadu na to, či je majetok Podnájomcu zabudovaný v BC-R2N alebo nie.

(d) Podnájomca je povinný poskytnúť Nájomcovi dostatočne primeraný písomný dôkaz o tom, že poistenie je platné a že splatné poistné bolo riadne zaplatené do desiatich (10) pracovných dní od obdržania písomnej výzvy za týmto účelom od Nájomcu, pričom túto výzvu môže Nájomca doručiť Podnájomcovi najviac 1x za 1 kalendárny rok.

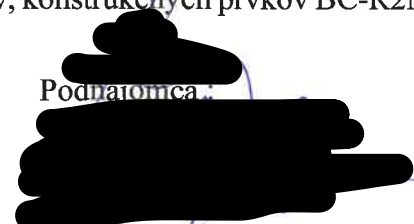
9.2 Údržba a stavebné zmeny Nájomcu

(a) Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy a servis konštrukčných prvkov, technických zariadení a rozvodových systémov BC-R2N (mechanických, elektrických, vykurovacích, vzduchotechnických a iných systémov) alebo ďalších technológií a technických prvkov, ktoré súvisia s infraštruktúrou BC-R2N. Uvedené sa nevzťahuje na časti BC-R2N a technické alebo stavebné zariadenia, ktoré sa nachádzajú v Predmete podnájmu, s výnimkou údržby, opráv a servisu automatických posuvných dverí a hlásičov požiaru, okien, centrálného domového rozhlasu, centrálného vetrania, kúrenia, hydrantov, konštrukčných prvkov BC-R2N.

Nájomca



Podnájomca



Ak potrebu takýchto opráv, servisu alebo údržby spôsobil nepovolený úkon, opomenutie alebo zásah Podnájomcu, jeho zamestnancov alebo dodávateľov do stavby BC-R2N definovanej prílohe č.7, alebo je dôsledkom porušenia povinností Podnájomcu z tejto Zmluvy, je Nájomca oprávnený vykonať takéto opatrenia na náklady Podnájomcu.

(b) Podnájomca je povinný na vlastné náklady prostredníctvom odborného dodávateľa zabezpečiť údržbu, opravy a servis Predmetu podnájmu 1 vrátane všetkých Stavebných úprav Podnájomcu a Stavebných zmien Podnájomcu a technických zariadení s výnimkou centrálnych zariadení uvedených v bode 9.2 (a) a nechať realizovať potrebné údržbárske a opravárske práce bez zbytočného odkladu. Ak Podnájomca nevykoná potrebnú údržbu a opravu a neuskutoční tak ani do 5 pracovných dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu, má Nájomca právo realizovať tieto práce na náklady Podnájomcu, ktoré však musia byť riadne zdokladované, nesmú byť neúčelné a vyššie, než je ich obvyklá výška. Podnájomca si je rovnako vedomý a súhlasí s tým, že Nájomca je povinný udržiavať Predmet podnájmu len v rozsahu nevyhnutnom pre zachovanie jeho podstaty, pričom vo zvyšnom rozsahu je povinný udržiavať Predmet podnájmu na vlastné náklady Podnájomca, a to v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel podnájmu.

(c) Podnájomca je povinný oznámiť Nájomcovi alebo osobe určenej Nájomcom, potrebnú údržbu alebo opravu v Predmete podnájmu, ktorú má podľa tejto Zmluvy zabezpečiť Nájomca, bezodkladne, po tom čo sa stanú Podnájomcovi známe a umožniť mu ich vykonanie za podmienok v tejto Zmluve uvedených. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Podnájomca za škodu tým spôsobenú a stráca nároky (napríklad na zľavu z Nájomného), ktoré by mu inak prislúchali z dôvodu obmedzenia možnosti užívať Predmet podnájmu. Podnájomca sa zaväzuje poskytovať súčinnosť pri výkone takejto údržby a opráv, ktorú možno po ňom spravodlivo požadovať a znášať bežné obmedzenia užívania Predmetu podnájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností s tým, že Nájomca bude postupovať tak, aby činnosť Podnájomcu bola obmedzená čo možno najmenej; nárok Podnájomcu na zľavu z Nájomného alebo iné nároky tým nie sú dotknuté.

(d) V odôvodnených prípadoch je Nájomca oprávnený realizovať v rámci BC-R2N (alebo na Predmete podnájmu, ak to je nevyhnutné s ohľadom na bezpečnosť osôb a ochranu majetku) stavebné zmeny, prestavby, prístavby alebo podobne. Podnájomca je povinný umožniť Nájomcovi alebo ním poverenej osobe vstup do Predmetu podnájmu a nesmie brániť alebo obmedzovať výkon stavebných prác, pokiaľ bol o stavebných prácach informovaný písomne aspoň 30 dní vopred. Nájomca sa zaväzuje takéto stavebné zmeny, prestavby, prístavby vykonávať v čase a spôsobom, ktorý by čo najmenej narúšal právo Podnájomcu na užívanie Predmetu podnájmu. V prípade, ak je právo užívania Predmetu nájmu zo strany Podnájomcu znemožnené alebo obmedzené v dôsledku výkonu práv Nájomcu podľa tohto bodu, platí, že Podnájomca má nárok na zľavu z Nájomného alebo nárok neplatiť Nájomné.

9.3 Stavebné úpravy a vstavby Podnájomcu (Zmeny na Predmete podnájmu)

(a) Podnájomca je oprávnený umiestniť, resp. zabudovať do Predmetu podnájmu na vlastné náklady po podpise tejto Zmluvy technické zariadenia, inštalácie a iné stavebné časti, najmä zariadenia, stavebné časti a vybavenie nad rozsah Popisu stavby a vybavenia Nájomcu (ďalej len „**Stavebné úpravy Podnájomcu**“). Nájomca týmto súhlasí s tým, aby Podnájomca odpisoval po Dobe podnájmu náklady, ktoré znáša Podnájomca, pripadajúce na takéto Stavebné úpravy Podnájomcu a zároveň sa zaväzuje, že on a ani vlastník Predmetu podnájmu, nezvýšia vstupnú cenu Predmetu podnájmu o náklady tohto technického zhodnotenia, ktoré niesol

Podnájomca sám. Stavebné úpravy Podnájomcu, ktorých náklady niesol Podnájomca, sú po Dobu podnájmu vo vlastníctve Podnájomcu.

(b) Podnájomca je oprávnený vykonať ďalšie stavebné úpravy, inštalácie technických a iných zariadení alebo ďalšie vstavby na Predmete podnájmu resp. na existujúcich vstavbách nad rozsah Stavebných úprav Podnájomcu (ďalej len „**Stavebné zmeny Podnájomcu**“) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.

Nájomca je oprávnený odoprieť súhlas s navrhovanými Stavebnými zmenami Podnájomcu z dôležitého dôvodu. Za dôležitý dôvod sa považuje najmä:

- Stavebné zmeny Podnájomcu by narušili rozvodové systémy BC-R2N alebo zmenili, alebo zakryli sklenenú fasádu BC-R2N;
- Nie je zabezpečené, resp. preukázané, že Stavebné zmeny Podnájomcu najmä na elektroinštalácii, vodoínštalácii, vzduchotechnike a vykurovacích telesách, ako aj systémoch požiarnej bezpečnosti budú realizované odbornými dodávateľmi;
- Stavebné zmeny Podnájomcu by mali mať za následok viac ako len nepatrné obmedzenie Nájomcu alebo iných podnájomcov;
- Stavebné zmeny Podnájomcu by znížili úžitkovú hodnotu BC-R2N;
- Nie je zabezpečené, resp. preukázané, že Stavebné zmeny Podnájomcu budú realizované v súlade s touto Zmluvou, platnými slovenskými technickými normami, úradnými povoleniami týkajúcimi sa BC-R2N alebo platnými právnymi predpismi.

Na udelenie súhlasu je Podnájomca povinný vopred odovzdať Nájomcovi stavebné plány (projektovú dokumentáciu) a presnú špecifikáciu plánovaných Stavebných zmien Podnájomcu. Ak je na realizáciu Stavebných zmien Podnájomcu nevyhnutné úradné (napr. stavebné) povolenie, musia byť stavebné plány a presná špecifikácia overené autorizovaným architektom alebo stavebným inžinierom a musia zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom. Náklady s týmto spojené znáša Podnájomca. Získanie potrebných úradných povolení je povinnosťou Podnájomcu. Nájomca nezodpovedá za vydanie akéhokoľvek povolenia potrebného na realizáciu na Stavebných zmien Podnájomcu.

Súhlasom Nájomcu so Stavebnými zmenami Podnájomcu nepreberá Nájomca zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť alebo súlad zmien s príslušnými právnymi normami a predpismi.

Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) Stavebných zmien Podnájomcu zabezpečuje Podnájomca na vlastné náklady.

(c) Podnájomca sa zaväzuje vykonávať stavebné práce v súvislosti so Stavebnými zmenami Podnájomcu takým spôsobom, aby ostatní Podnájomcovia, užívatelia alebo návštevníci BC-R2N neboli neprimerane rušení, obťažovaní alebo obmedzovaní hlukom, prachom, vibráciami, zápachom alebo inými negatívnymi vplyvmi.

(d) Nájomca dáva týmto svoj výslovný súhlas Podnájomcovi k osadeniu deliacej SDK priečky v Predmete podnájmu a uloženiu kobercov v Predmete podnájmu, pokiaľ mu tieto stavebné úpravy Predmetu podnájmu nezabezpečí sám Nájomca na svoje náklady.

Nájomca

Podnájomca

9.4 Bezpečnostné opatrenia

- (a) Podnájomca je povinný prevádzkovať a užívať Predmet podnájmu v súlade so všeobecne záväznými predpismi, slovenskými záväznými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi platnými v Slovenskej republike a udržiavať Predmet podnájmu 1 a všetky zariadenia nachádzajúce sa v Predmete podnájmu 1 v čistote.
- (b) Podnájomca preberá zodpovednosť za plnenie všetkých zákonných povinností v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany v Predmete podnájmu 1.
- (c) Podnájomca je zodpovedný za prijatie primeraných opatrení za účelom zabezpečenia Predmetu podnájmu 1 proti vlámaniu a krádeži.

9.5 Podnájom a postúpenie práv a povinností zo Zmluvy

(a) Podnájomca je oprávnený prenechať celý Predmet podnájmu alebo len jeho časť do podnájmu alebo do užívania na základe iného titulu tretím osobám len s písomným súhlasom Nájomcu. Nájomca nesmie odoprieť súhlas podľa predchádzajúcej vety najmä vtedy, ak podnájomník je franšízovým alebo systémovým partnerom Podnájomcu a zároveň platiteľom dane z pridanej hodnoty. Za správanie osôb, ktorým je Predmet podnájmu alebo jeho časť prenechaný so súhlasom Nájomcu zodpovedá v plnom rozsahu Podnájomca. Podnájomca (ako aj každá z osôb, ktorým je prenechaný Predmet podnájmu 1 alebo jeho časť so súhlasom Nájomcu) má právo na zriadenie svojho sídla/miesta podnikania v priestoroch Budovy.

(b) Nájomca je oprávnený zmluvne postúpiť práva a previesť povinnosti Nájomcu vyplývajúce z tejto Zmluvy a to v celku, na tretiu osobu (Nadobúdateľ práv a povinností), za podmienky, že k tomuto dňu Nadobúdateľ práv a povinností získa zároveň právo na užívanie BC-R2N v rovnakom rozsahu (a za rovných podmienok) ako Nájomca (tzn. vstúpi do pozície nájomcu v rámci zmluvného vzťahu založeného medzi vlastníkom Budovy ako prenajímateľom a Nájomcom ako nájomcom). Nadobúdateľ práv a povinností v prípade zmluvného postúpenia práv a povinností uvedeného vyššie vstupuje do právneho postavenia Nájomcu a Podnájomca týmto výslovne a neodvolateľne súhlasí s takýmto postúpením práv a prevodom povinností na Nadobúdateľa práv a povinností a zaväzuje sa poskytnúť Nájomcovi za týmto účelom rozumne požadovanú súčinnosť, vrátane podpisu a doručenia akýchkoľvek potrebných dokumentov, ktorých znenie bude rozumne prijateľné pre Podnájomcu. Podnájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu oprávnený postúpiť akékoľvek svoje práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy tretej osobe (to neplatí, pre účely založenia pohľadávok Podnájomcu v prospech banky pri zabezpečení financovania). Spojenie "zmena vlastníckej štruktúry" zahŕňa tiež predaj podniku Podnájomcu alebo jeho časti.

9.6 Vrátenie Predmetu podnájmu

- (a) Ak sa zmluvné strany v súvislosti s ukončením nájomného vzťahu nedohodnú písomne inak, musí Podnájomca na vlastné náklady najneskôr ku dňu skončenia nájomného vzťahu:
- odstrániť z Predmetu podnájmu všetky Stavebné zmeny Podnájomcu a Stavebné úpravy Podnájomcu, vrátane technických zariadení Podnájomcu, a stavebne uviesť Predmet podnájmu do pôvodného stavu, v akom bol v čase prevzatia od Nájomcu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie a úpravy a zmeny realizované zo strany Nájomcu alebo vlastníka Budovy). V rámci uvedeného je Podnájomca

Nájomca

Podnájomca

povinný odstrániť aj osvetlené reklamné zariadenia a všetky ostatné reklamy, reklamné zariadenia v resp. na BC-R2N a jeho častiach inštalované Podnájomcom alebo na náklady Podnájomcu. Podnájomca sa zaväzuje vykonávať potrebné stavebné práce takým spôsobom, aby ostatní Podnájomcovia, užívatelia alebo návštevníci BC-R2N neboli neprimerane rušení, obťažovaní alebo obmedzovaní neprimeraným hlukom, prachom, vibráciami, zápachom alebo inými negatívnymi vplyvmi;

- odborným spôsobom odstrániť škodu na Predmete podnájmu a na prípadne pretrvávajúcich Stavebných zmenách Podnájomcu, ktorá bola spôsobená Podnájomcom a užívaním resp. vypratáním Predmetu podnájmu Podnájomcom;
- kompletne vypratať z Predmetu podnájmu hmotný majetok Podnájomcu a upratať ho.

(b) Ak si Podnájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Podnájomcu z predchádzajúceho odseku (a) a tento stav nenapraví ani do 10 pracovných dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu Podnájomcovi, je povinný Nájomcovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dvojdenného Nájomného bez DPH za každý deň omeškania s plnením uvedených povinností. Nájomca je v takom prípade oprávnený (ale nie povinný) vypratať, opraviť a spätne prestavať Predmet podnájmu (odstrániť Stavebné zmeny Podnájomcu) na náklady Podnájomcu. Ak Nájomca nevyprace Predmet podnájmu a tento stav nenapraví ani do 15 pracovných dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu Podnájomcovi, platí nevyvrátiteľná domnienka, že všetky predmety, ktoré Podnájomca načas nevypratal, prechádzajú do vlastníctva Nájomcu na základe ich kúpy zaplatením čiastky vo výške 50,- EUR Podnájomcovi.

(c) Ak by sa hodnota Predmetu podnájmu z akéhokoľvek dôvodu zvýšila, napr. na základe Stavebných úprav Podnájomcu a Stavebných zmien Podnájomcu, nemá Podnájomca nárok na náhradu tohto zhodnotenia, pričom sa zmluvné strany dohodli, že sa pre tento prípad vylučuje použitie ustanovenia § 667 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v platnom znení.

(d) Pri vrátení Predmetu podnájmu musí Podnájomca odovzdať všetky kľúče, aj tie, ktoré si sám zaobstaral. V opačnom prípade a ak tento stav nenapraví Podnájomca ani do 10 pracovných dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu Podnájomcovi, je Nájomca oprávnený na náklady Podnájomcu dať otvoriť Predmet podnájmu a dať vyhotoviť a zabudovať nový zámok.

9.7 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

(a) Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať **Prevádzkový poriadok**. Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby Prevádzkový poriadok dodržiavali aj jeho pracovníci a všetky osoby nachádzajúce sa v Predmete podnájmu so súhlasom Podnájomcu. Nájomca si vyhradzuje právo na zmeny resp. doplnenia Prevádzkového poriadku, o čom bude Podnájomcu písomne informovať najneskôr 30 dní pred dátumom účinnosti zmien Prevádzkového poriadku spôsobom uvedeným v Prevádzkovom poriadku.

(b) Podnájomca umožní Nájomcovi počas Doby podnájmu obhliadky Predmetu podnájmu počas hlavných otváracích hodín v zmysle Prevádzkového poriadku, aj v sprievode tretích osôb, na účely kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu podnájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu podnájmu Podnájomcom, na účely prípravy alebo uskutočňovania potrebných stavebných prác alebo odstraňovania škody, havárie alebo inej prekážky na BC-R2N alebo Predmete podnájmu. Počas takejto obhliadky nesmie byť užívanie Predmetu

Nájomca

Podnájomca:

podnájmu Podnájomcom neprimerane obmedzené; každá obhliadka (iná ako z dôvodu havárie, kedy sa vyžaduje aspoň predchádzajúce upozornenie ak je Podnájomca zastihnuteľný, a následné oznámenie o uskutočnení obhliadky) sa môže uskutočniť iba na základe písomného oznámenia doručeného Podnájomcovi aspoň 2 pracovné dni vopred (postačuje doručenie prostredníctvom e-mailu), pričom Podnájomca má právo sa takejto obhliadky zúčastniť.

(c) Podnájomca musí zabezpečiť, aby jeho pracovníci alebo iné osoby za ktoré podľa Zmluvy zodpovedá, používali len tie parkovacie miesta, ktoré si na tento účel prenajal (nie zákaznícke parkoviská REŠTAURACIE ani iným podnájomcom prenajaté parkoviská alebo zásobovacie plochy objektu), ak je to aplikovateľné. V prípade neoprávneného parkovania vozidiel, za podmienky, že náprava nebude zjednaná ani v dodatočnej primeranej lehote po výzve Nájomcu uskutočnenej smerom k Podnájomcovi, je Nájomca oprávnený nechať ich vozidlá odtiahnuť alebo dať zablokovať na náklady a nebezpečenstvo Podnájomcu.

(d) Nájomca si vyhradzuje právo určiť pre ZAKAZNÍCKE parkovacie miesta/NAVŠTEVY v BC-R2N obmedzenia možnosti ich používania (ako napr. max. doba parkovania a povolená doba parkovania NÁVŠTEV – v čase prevádzkových hodín objektu), pričom bezplatné parkovanie obmedzeného počtu návštevníkov BC-R2N bude v každom prípade zaručené.

(e) Podnájomca sa zaväzuje Nájomcu bez zbytočného odkladu informovať o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu podnájmu.

(f) Podnájomca nebude pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesto v Predmete podnájmu zariadenia, prístavby alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimeranú alebo neobvyklú záťaž. Podnájomca môže zaťažiť podlahu Predmetu nájmu 1 maximálne 300 kg/m².

(g) Všetky činnosti Podnájomcu, ktoré sú spojené so zmenou vonkajšieho výzoru Predmetu podnájmu alebo BC-R2N (umiestnenie plagátov, reklamných tabúl a nápisov a pod.), podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu Nájomcu.

(h) Podnájomca každú vzniknutú škodu na Predmete podnájmu 1 včas nahlási Nájomcovi a v prípade, ak za ňu zodpovedá, následne zriadi nápravu.

(i) Podnájomca zabezpečí na výzvu Nájomcu na vlastné náklady a v rámci svojich možností sám nahlásenie meracích zariadení umiestnených v Predmete podnájmu 1 na Nájomcu.

(j) Podnájomca sa zaväzuje počas výpovednej lehoty strpieť v a na Predmete podnájmu ako aj na BC-R2N oznamy Prenajímateľa, týkajúce sa následného prenájmu Predmetu podnájmu.

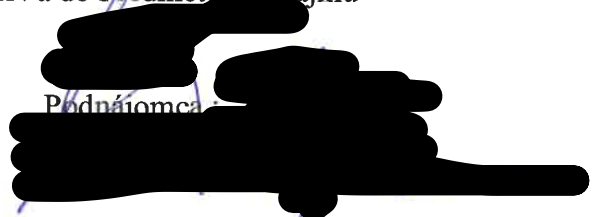
(k) Nájomca zabezpečuje nasledovné:

- riadne a nepretržité prevádzkovanie BC-R2N na úrovni porovnateľných business centier a v každom prípade ako kancelárskych priestorov kategórie „A“;
- neobmedzený prístup Podnájomcu do BC-R2N a do Predmetu podnájmu

Nájomca



Podnájomca



- **evidenciou návštev** (zápisom návštev na RECEPCII) obmedzený prístup verejnosti do BC-R2N počas stanovených otváracích hodín BC-R2N a mimo týchto otváracích hodín len v zmysle Prevádzkového poriadku,
- čistotu a poriadok v BC-R2N a poskytovanie Služieb,
- stálu použiteľnosť a dostatočné osvetlenie všetkých Súvisiacich plôch BC-R2N.

(l) Pri užívaní BC-R2N Nájomca nesmie vystaviť Podnájomcu alebo jeho zákazníkov akejkoľvek diskriminácii alebo neprimeraným obmedzeniam.

(m) Nájomca zabezpečí, aby boli Podnájomcovi riadne a včas počas celej Doby podnájmu dodávané médiá a služby uvedené v Popise stavby a vybavenia Nájomcu (príloha č. 7). Nájomca nezodpovedá za žiadny výpadok alebo prerušenie akejkoľvek zo Služieb alebo dodávky médií z dôvodu nutnosti údržby, výmeny alebo opravy akéhokoľvek druhu zariadenia potrebného na poskytovanie takých Služieb alebo médií, alebo z dôvodu jeho poškodenia, či poruchy, alebo iných problémov s jeho prevádzkou z dôvodov mimo dosahu Nájomcu. Nájomca je povinný vynaložiť všetko zodpovedajúce úsilie za účelom zabezpečenia poskytovania takých prerušených Služieb alebo médií v čo najkratšom možnom čase. To isté platí aj pre prípad, keď osoba poskytujúca alebo zabezpečujúca poskytovanie Služieb alebo médií v mene Nájomcu, v rozpore so svojimi povinnosťami neposkytne riadne Služby alebo médiá. V takýchto prípadoch nie je Podnájomca oprávnený uplatňovať si nároky na žiaden druh peňažnej náhrady, pokiaľ nie je uvedené inak. V prípade, ak príslušný výpadok v poskytovaní Služieb alebo médií nastane počas bežných pracovných hodín pracovného dňa Podnájomcu a tento trvá nepretržite viac ako 3 hod. má Podnájomca nárok na zľavu z Nájomného, resp. zadržanie Nájomného.

(n) Úmyselne vypustený bod

(o) V prípade, ak Podnájomca poruší ktorúkoľvek zo svojich nepeňažných povinností alebo záväzkov stanovených v tejto Zmluve, potom je Nájomca v prípade, že nedôjde k náprave v lehote desať (10) pracovných dní potom, ako je Podnájomcovi Nájomcom v súvislosti s uvedeným doručené upozornenie, oprávnený zabezpečiť nápravu v mene a na náklady Podnájomcu a vykonať všetky potrebné práce ako aj vykonať v súvislosti s uvedeným všetky potrebné úhrady. V prípade, ak Nájomca vynaloží akékoľvek náklady, za ktoré v zmysle tejto Zmluvy zodpovedá Podnájomca (pričom Podnájomca zodpovedá len za náklady, ktoré sú riadne zdokumentované a účelne vynaložené), potom taká čiastka je splatná Podnájomcom na základe faktúry vystavenej Nájomcom. Dátum splatnosti faktúry je desať (10) pracovných dní odo dňa vystavenia a doručenia príslušnej faktúry Nájomcom Podnájomcovi.

9.8 Reklama

(a) V rámci svojich reklamných aktivít v súvislosti s činnosťami prevádzkovanými v Predmete podnájmu je Podnájomca oprávnený používať logo BC-R2N podľa prílohy č. 6.

(b) V rámci propagácie celého business centra, ktorého je BC-R2N súčasťou, je Nájomca oprávnený použiť logo, obchodné charakteristické meno a charakteristické označenie podniku Podnájomcu podľa prílohy č. 6.

(c) Používanie loga druhou zmluvnou stranou musí byť v súlade s dobrými mravmi.

Nájomca

Podnájomca

10. Skončenie podnájmu

10.1 Výpoveď

Podnájomný vzťah založený touto Zmluvou je možné skončiť výpoveďou.

10.2 Výpoveď Nájomcom

Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu, ak existuje jeden z nasledujúcich výpovedných dôvodov:

- (a) Podnájomca prenechá Predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo užívania tretej osobe v rozpore s touto Zmluvou a neodstráni tento stav ani do 15 pracovných dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu;
- (b) Podnájomca je v omeškaní s platením Nájomného alebo príslušných preddavkov na Prevádzkové náklady a tento stav trvá po dobu dlhšiu ako pätnásť (15) pracovných dní odo dňa, kedy Podnájomca obdrží za týmto účelom od Nájomcu písomné upozornenie, a za predpokladu, že Nájomca doručil Podnájomcovi dve také upozornenia počas doby ktorýchkoľvek dvanástich (12) po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov Doby podnájmu;
- (c) Podnájomca porušuje svoje povinnosti podľa článku 2.2, alebo 9.2(b) a neodstráni také porušenie do 15 pracovných dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu za týmto účelom;
- (d) úmyselne vypustený bod;
- (e) Podnájomca porušuje svoje povinnosti podľa odseku 9.5 (b) a neodstráni také porušenie do 15 pracovných dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu za týmto účelom;
- (f) Podnájomca porušuje svoje povinnosti uvedené v článku 7. (Zábezpeka a Banková záruka), a to predovšetkým ustanovenia v súvislosti s poskytnutím a doplnením/obnovou zabezpečovacích prostriedkov a neodstráni také porušenie do 15 pracovných dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu za týmto účelom;
- (g) Podnájomca porušuje svoje povinnosti podľa článku 9.1 a neodstráni také porušenie do 15 pracovných dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu za týmto účelom.

10.3 Výpoveď Podnájomcu

Podnájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu, ak existuje jeden z nasledujúcich výpovedných dôvodov:

- (a) Predmet podnájmu sa bez zavinenia Podnájomcu stane nevhodným na dohovorené užívanie .
- (b) Nájomca porušil svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. pri splnení podmienok ďalších ustanovení tejto Zmluvy, predovšetkým tých uvedených v odseku 9.2 (a-c), a v odseku 9.7(b).

Nájomca

Podnájomca

Podnájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu až potom, čo Nájomcu vyzval formou doporučeného listu na splnenie svojich povinností v lehote 15 pracovných dní a Nájomca nezjedná v uvedenej lehote nápravu.

10.4 Výpovedná lehota

(a) Výpovedná lehota je: **dva (2) mesiace** a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

(b) Podnájomca sa zaväzuje umožniť Nájomcovi v priebehu výpovednej lehoty vstup do Predmetu podnájmu rovnakým spôsobom ako je uvedené v odseku 9.7 (b) tejto Zmluvy za účelom obhliadky Predmetu podnájmu potencionálnym podnájomcom.

10.5 Odstúpenie od Zmluvy zo strany Nájomcu

Zmluvné strany sa dohodli, že v nasledovných prípadoch Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy s účinkami ex nunc, pričom Zmluva zanikne doručením takého písomného oznámenia Podnájomcovi:

(a) vyhlásenie konkurzu na majetok Podnájomcu;

(b) zamietnutie návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok Podnájomcu z dôvodu nedostatku majetku;

(c) Podnájomca sám podá návrh na vyhlásenie konkurzu na Podnájomcu, alebo návrh na vyhlásenie reštrukturalizácie Podnájomcu, alebo Podnájomca vstúpi do likvidácie, alebo dôjde k jeho zrušeniu s likvidáciou;

(d) zánikom spôsobilosti Podnájomcu užívať Predmet podnájmu v súlade s predmetom jeho činnosti alebo jeho živnostenským oprávnením.

10.6 Zmluvné pokuty a kompenzácie

10.6.1 Akékoľvek zmluvné pokuty podľa tejto Zmluvy budú účtované popri úroku z omeškania a je na ne nárok popri akýchkoľvek právach a nárokoch vyplývajúcich Nájomcovi z platného práva alebo z tejto Zmluvy; bez ohľadu na vyššie uvedené však platí, že nárok na náhradu škody je zachovaný len v rozsahu nad zmluvnú pokutu.

10.6.2 V prípade, ak je daný dôvod spočívajúci na strane Podnájomcu, ktorý oprávňuje Nájomcu ukončiť túto Zmluvu podľa bodu 10.2 a 10.5, je Nájomca oprávnený účtovať Podnájomcovi kompenzáciu rovnajúcu sa šesť (6) mesačnému Nájomnému bez DPH. Taká kompenzácia sa stáva splatnou okamžite po tom, ako Zmluva zanikne z dôvodov uvedených v tomto bode vyššie a môže byť Nájomcom fakturovaná Podnájomcovi na princípe *ad hoc* a/alebo započítaná na Zábezpeku alebo uhradená z Bankovej záruky.

11. Záverečné ustanovenia

11.1 Táto Zmluva sa riadi slovenským právom a to pokiaľ ide o osobitné ustanovenia o nájme a podnájme nebytových priestorov zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, pokiaľ ide o všeobecné ustanovenia o nájme a Nájjomca

Podnájomca :

podnájme zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom, v znení neskorších predpisov, a pokiaľ ide o všeobecné ustanovenia obchodného zmluvného práva zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodným zákonníkom, v znení neskorších predpisov. V prípade sporu v súvislosti s touto Zmluvou alebo vyplývajúceho z nej sa strany zaväzujú riešiť ho prednostne vzájomnou dohodou.

11.2 Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov, pokiaľ nie je uvedené inak.

11.3 Ak sa preukáže, že niektoré ustanovenie Zmluvy alebo jeho časť je neplatné alebo neúčinné, táto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. V takom prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením tak, aby bol čo najviac zachovaný účel nahrádzaného ustanovenia.

11.4 Odstúpenie. Nájomca je oprávnený na základe vlastného uváženia odstúpiť od tejto Zmluvy z dôvodov uvedených v Zmluve písomným oznámením o odstúpení, v ktorom Podnájomcovi oznámi, že Nájomca odstupuje od tejto Zmluvy. Táto Zmluva potom skončí v taký deň, akoby to bol posledný deň Doby podnájmu a Podnájom zanikne a Podnájomca bude povinný vyprázdniť Predmet podnájmu a odovzdať ho Nájomcovi nie neskôr ako v taký deň, kedy sa odstúpenie stane účinným. V prípade odstúpenia od Zmluvy platí, že akékoľvek finančné záväzky zmluvných strán a akékoľvek ďalšie povinnosti podľa tejto Zmluvy, kde to vyplýva z ich kontextu zostávajú v platnosti aj po takom skončení Zmluvy a finančné záväzky sa stávajú okamžite splatnými. Aplikácia § 351 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení, je v prípade odstúpenia od Zmluvy vylúčená, s výnimkou druhej vety jeho odseku (1) a finančné vysporiadanie sa uskutoční na základe výpočtov podľa tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že Zmluva v prípade odstúpenia zaniká *ex nunc* a zmluvné strany nie sú povinné vrátiť si poskytnuté a už spotrebované plnenia.

11.5 Okrem prípadu, keď to bude v Zmluve výslovne stanovené inak a kde to bude potrebné na plnenie ustanovení a podmienok tejto Zmluvy Podnájomcom, sa za komunikáciu medzi zmluvnými stranami v zmysle tejto Zmluvy považuje iba komunikácia v slovenskom jazyku, v písomnej forme a uskutočnená osobou oprávnenou alebo konajúcou (podľa okolností) v mene Nájomcu alebo Podnájomcu.

Akékoľvek oznámenie (alebo iný dokument) medzi zmluvnými stranami, týkajúce sa tejto Zmluvy, alebo ktoré má byť dané podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu a byť doručené osobne alebo zaslané doporučenou poštovou zásielkou alebo kuriérskou službou alebo elektronicky pokiaľ nie je uvedené alebo dohodnuté zmluvnými stranami inak.

Zaslaním písomnosti elektronicky - emailom a získaním potvrdenia o jej elektronickom doručení na e-mailovú adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, sa písomnosť považuje za doručeníu.

Len pre účely doručovania výpovede, odstúpenia a akýchkoľvek výziev na nápravu porušení tejto zmluvy sa vyžaduje okrem elektronického doručenia aj odoslanie a doručenie písomnej výpovede, odstúpenia a výzvy (formou doporučeného listu, alebo kuriérom, alebo osobne) na adresu sídla adresáta uvedenú v Obch. registri.

Oznámenia (alebo iné dokumenty) zaslané kuriérskou službou alebo doručené osobne sa
Nájomca :
Podnájomca :

považujú za doručené momentom ich prevzatia alebo odmietnutia prevzatia.

Nižšie nasledujú adresy zmluvných strán pre účely tohto článku:

Nájomca:

Názov: **NOVATRI s.r.o.**
Adresa: Sládkovičova 6014/29, Banská Bystrica 974 03
K rukám: Pavel Zvara – konateľ
Email: info@novatri.sk, www.r2n.sk

Podnájomca:

Názov: Organizátor IDS BBSK, a.s.
Adresa: Nám. SNP 23/23, 974 01 Banská Bystrica
K rukám: Ing. Radoslav Vavruš, predseda predstavenstva
Email: radoslav.vavrus@idsbbsk.sk
Kontakt: [REDACTED]

Každá zo zmluvných strán môže zmeniť svoju adresu na doručovanie oznámením podľa tohto článku.

11.6 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť Dňom začatia podnájmu, s výnimkou odsekov 1.4, 1.5, 1.6 a 9.1, ktoré nadobúdajú účinnosť dňom podpísania tejto Zmluvy obidvomi zmluvnými stranami. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých zmluvná strana podnájomcu dostane jedno vyhotovenie a zmluva strana nájomcu dostane dva vyhotovenia.

11.7 Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že si ustanovenia Zmluvy a jej príloh prečítali, porozumeli im a súhlasia s nimi a ich právnymi následkami.

Prílohy

<u>Príloha č. 1</u>	List vlastníctva / kópia z katastrálnej mapy
<u>Príloha č. 2</u>	Výpisy z obchodného registra Nájomcu a Podnájomcu
<u>Príloha č. 3</u>	Grafické znázornenie Predmetu podnájmu / plán zariadenia/ Parkovacie plochy
<u>Príloha č. 4A, 4B</u>	Súvisiace plochy a ENERGETICKÝ ŠTÍTOK Budovy
<u>Príloha č. 5</u>	Prevádzkový poriadok
<u>Príloha č. 6</u>	Logo a grafické charakteristické označenie Podnájomcu a BC-R2N
<u>Príloha č. 7</u>	Popis stavby a vybavenia
<u>Príloha č. 8</u>	Preberací protokol, vrátane podlahovej výmery
<u>Príloha č. 9</u>	Splnomocnenie jednat' za R2N BC
<u>Príloha č. 10</u>	Čestné vyhlásenie
<u>Príloha č. 11</u>	Nájomná zmluva VR Bank - NOVATRI

V Banskej Bystrici dňa: [REDACTED]

Nájomca: [REDACTED]

Podnájomca: [REDACTED]

Podpis
NOVATRI s.r.o
Pavel Zvara, konateľ

Podpis
Organizátor IDS BBSK, a.s.
Ing. Radoslav Vavruš, predseda predstavenstva
Ing. Martin Lejtrich, podpredseda predstavenstva

Nájomca: [REDACTED]

Podnájomca: [REDACTED]

