

Zmluva o nájme č. 67470823

(ďalej len „**zmluva**“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s.

sídlo: Pribinova 19, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

zapísaný v: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,

Oddiel: Sa, Vložka číslo: 196/B

konajúci: v súlade s podpisovým poriadkom

Ing. Florian Horváth, riaditeľ odboru obstarávania a správy majetku

Helena Hutárová, referent senior, oddelenie správy nehnuteľností

IČO: 00 151 700

DIČ: 2020374862

IČ DPH: SK7120001757

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

IBAN: SK72 1100 0000 0026 2717 9218

SWIFT-BIC: TATRSKBX

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca : **Slovak Business Agency**

sídlo: Karadžičova 7773/2, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

zapísaný v: Register záujmových združení právnických osôb vedený Okresným úradom Bratislava,

registračné číslo: OVVS/467/1997-Ta

Štatutárny orgán Mgr. Martin Holák, PhD., generálny riaditeľ

IČO: 30 845 301

DIČ: 2020869279

IČ DPH: Nie je platcom DPH

bankové spojenie:
VÚB banka a.s.

IBAN: SK81 0200 0000 0016 9324 1062

SWIFT-BIC: SUBASKBX

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „**zmluvné strany**“)

I. Predmet zmluvy

- 1.1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov nájomcom podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o nájme NP**“), a to sklad č. 026 o celkovej výmere 104,65 m² (ďalej len „**nebytový priestor**“), nachádzajúcich sa na prvom podzemnom p. budovy so súpisným č. 3154 vo vlastníctve prenajímateľa, zapísanej na liste vlastníctva č.2950, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Ba –m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV,, na adrese Karloveská 6C, 841 01 Bratislava, postavenej na pozemku parc. č. 910/6 (ďalej len „**budova**“); Príloha č. 1 tejto zmluvy obsahuje situačný plán nebytového priestoru.

II. Účel nájmu nebytového priestoru

- 2.1. Nájomca sa zaväzuje nebytový priestor užívať len na skladové a účely a účely archivácie dokumentov v súlade s platnými právnymi predpismi, čím nie je dotknutá povinnosť nájomcu uvedená v druhej vete tohto bodu zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že v nebytovom priestore nebude bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať pre tretiu osobu finančné sprostredkovanie v sektore poistenia alebo finančné poradenstvo v sektore poistenia podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, a ani akúkoľvek činnosť pre tretiu osobu, ktorá je poisťovňou, poisťovňou z iného členského štátu, zahraničnou poisťovňou, pobočkou poisťovne z iného členského štátu, pobočkou zahraničnej poisťovne alebo finančným sprostredkovateľom v sektore poistenia alebo finančným poradcom v sektore poistenia podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 2.2. Súčasne s nebytovým priestorom je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia budovy, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie nebytového priestoru.

III. Čas nájmu a odovzdanie nebytového priestoru

- 3.1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom odo dňa **15.08.2023**.
- 3.2. Nebytový priestor odovzdá prenajímateľ nájomcovi písomným protokolom podpísaným oboma zmluvnými stranami. Nájomca vyhlasuje, že sa pred odovzdaním a prebratím nebytového priestoru oboznámil s jeho stavom a nebytový priestor je v stave spôsobilom na užívanie na účel dohodnutý v tejto zmluve.

IV. Nájomné za nájom nebytového priestoru a úhrada za služby spojené s nájomom

- 4.1. Nájomné za nájom nebytového priestoru je určené vzájomnou dohodou obidvoch zmluvných strán v sume **8.012,04 EUR** (slovom: osemtisícdeväť eur a štyri eurocentov) **ročne**. Prenajímateľ k cene nájomného neuplatňuje DPH.
- 4.2. Prenajímateľ zabezpečuje pre nájomcu služby spojené s nájomom, a to elektrickú energiu, dodávku pitnej vody a odvedenie odpadovej vody, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, likvidáciu komunálneho odpadu a upratovanie spoločných priestorov (ďalej len „**služby spojené s nájomom**“). Cena služieb spojených s nájomom je zahrnutá v nájomnom.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za nájom nebytového priestoru mesačne v sume **667,67 EUR** (slovom: šesťstošesťdesiatšesť eur a šesťdesiatšesť eurocentov). Splatnosť nájomného je vždy do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza. Nájomca sa zaväzuje uhradiť alikvotnú časť za obdobie od 15.08. 2023 do 31.08.2023 vo výške **366,18 EUR** (slovom: tristošesťdesiatšesť eur a osemnásť eurocentov) do 25.08.2023. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, pod variabilným symbolom: **67470823** (číslo zmluvy).

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za nájom nebytového priestoru sa môže po skončení kalendárneho roka, v ktorom nájom nebytového priestoru vznikol, zvýšiť o medziročnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien vyhlásenú Štatistickým úradom SR k 31.12. bezprostredne predchádzajúceho kalendárneho roka (ďalej len „**mierna inflácie**“), a to aj opakovane od 01.04. príslušného roka. V prípade zápornej alebo nulovej hodnoty miery inflácie k zmene nájomného podľa tohto bodu zmluvy nedochádza. Prenajímateľ je povinný uplatniť právo na zvýšenie nájomného podľa tohto bodu zmluvy písomným oznámením s uvedením nového nájomného, doručeným nájomcovi najneskôr dňa 15.03. príslušného roka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade takejto zmeny zmluvy nie je potrebné uzatvárať písomný dodatok k zmluve. Pri zvyšovaní nájomného za nájom nebytového priestoru o mieru inflácie sa vždy vychádza z nájomného stanoveného za bezprostredne predchádzajúce obdobie od 01.04. do 31.03.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Nájomca si sám a na vlastné náklady zabezpečí poistenie vnútorného vybavenia nebytového priestoru, tvoriaceho jeho majetok. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu ani za majetok tretích osôb vnesený do nebytového priestoru.

- 5.2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor tak, aby predchádzal možnostiam vzniku škôd.
- 5.3. Každú drobnú opravu nebytového priestoru si nájomca zabezpečí sám a na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že za drobnú opravu sa považuje oprava, ktorej suma je rovná alebo nižšia ako 300,- EUR (slovom: tristo eur) (ďalej len „**drobná oprava**“). Pokiaľ však nájomca vykonanie drobnej opravy nezabezpečí, je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť jej vykonanie na náklady nájomcu a nájomca je povinný prenajímateľovi jej vykonanie umožniť.
- 5.4. Každú väčšiu opravu nebytového priestoru zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že za väčšiu opravu sa považuje oprava, ktorej suma je vyššia ako 300,- EUR (slovom: tristo eur) (ďalej len „**väčšia oprava**“). Týmto nie je dotknutá povinnosť nájomcu odstrániť škodu a uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu v zmysle bodu 5.14. tejto zmluvy.
- 5.5. Potrebu opravy, ktorú má podľa tejto zmluvy zabezpečiť prenajímateľ, sa nájomca zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bezodkladne po jej zistení a umožniť mu jej vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. V prípade porušenia povinnosti nájomcu uvedenej v predchádzajúcej vete nevznikne nájomcovi nárok na primeranú zľavu z nájomného z dôvodu, že nebytový priestor nemôže užívať alebo ho môže užívať len obmedzene.
- 5.6. Nájomca je oprávnený vykonať väčšiu opravu výlučne v prípade, ak
- a) prenajímateľ udelil nájomcovi na vykonanie väčšej opravy písomný súhlas a nájomca bude postupovať v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov alebo
 - b) prenajímateľ v primeranej lehote väčšiu opravu nezabezpečil, hoci jej potreba vznikla a bola mu písomne oznámená nájomcom.
- V uvedených prípadoch má nájomca nárok voči prenajímateľovi na náhradu primeraných nákladov vynaložených na vykonanie väčšej opravy.
- 5.7. V prípade, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy alebo povinnosti vyplývajúce mu zo všeobecne záväzných právnych predpisov a nájomca nemôže z tohto dôvodu nebytový priestor užívať alebo ho môže užívať len obmedzene alebo nemôže využívať služby spojené s nájomom, nájomca má právo na primeranú zľavu na nájomnom, na ktorú bude vystavený dobropis.
- 5.8. Právo nájomcu na poskytnutie zľavy podľa bodu 5.7. tejto zmluvy musí byť uplatnené u prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu.
- 5.9. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade skončenia nájmu vráti prenajímateľovi nebytový priestor písomným protokolom podpísaným oboma zmluvnými stranami v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vypratý od vecí nájomcu, vyčistený a po vykonaní hygienickej maľovky, a to:
- a) ku dňu skončenia nájmu, ak sa nájom skončí uplynutím doby nájmu, výpoveďou zmluvy alebo dohodou,
 - b) v lehote do 5 dní odo dňa skončenia nájmu, ak sa nájom skončí odstúpením od zmluvy.
- 5.10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca poruší povinnosť vrátiť prenajímateľovi nebytový priestor v súlade s bodom 5.9. zmluvy, prenajímateľ je oprávnený:
- a) požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty v sume dvojnásobku mesačného nájomného, uvedeného v bode 4.3. tejto zmluvy, a to za každý, i začatý mesiac omeškania so splnením tejto povinnosti, a/alebo
 - b) nebytový priestor vypratať na náklady a zodpovednosť nájomcu a vypratane veci uložiť na náklady nájomcu v priestore, ktorý uzná prenajímateľ za vhodný na uvedený účel.
- 5.11. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením nebytového priestoru nájomcom. Návrh označenia musí byť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vopred písomne odsúhlasený prenajímateľom.
- 5.12. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných a povrchových vôd. Nájomca je povinný nakladať s odpadom v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a všeobecne záväzných nariadení obce, v ktorej sa nebytový priestor nachádza. V prípade, ak bude nájomca v zmysle všeobecne záväzného nariadenia obce povinný platiť miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady obci, nájomca sa zaväzuje uhrádzať tento poplatok obci, ktorá v takomto prípade bude pre nájomcu zabezpečovať činnosti spojené s nakladaním s odpadom.
- 5.13. Nájomca sa zaväzuje, že: nebude bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inštalovať v nebytovom priestore a v budove také zariadenia, inštalácia ktorých by mohla mať za následok preťaženie inžinierskych sietí alebo elektrických, inštalatérskych či mechanických systémov slúžiacich nebytovému priestoru a/alebo budove, resp. ich častiam;
- a) nebude do nebytového priestoru a do budovy vstupovať so zvieratami s výnimkou psov, ktorí sú na vodítku a majú košík (táto výnimka neplatí pre tzv. bojové plemená psov);

- b) nebude bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa umiestňovať v nebytovom priestore, v/na budove ani jej bezprostrednom okolí reklamné tabule, reklamné alebo iné plagáty alebo stojany s plagátmi alebo prospektami či iné stojany akéhokoľvek druhu a nebude v nebytovom priestore, v budove ani jej bezprostrednom okolí rozdávať reklamné alebo iné propagačné materiály;
 - c) nebude na okná a dvere nebytového priestoru a budovy umiestňovať rukou písané odkazy;
 - d) nebude do nebytového priestoru a do budovy vstupovať pod vplyvom alkoholu a iných omamných látok;
 - e) nebude poškodzovať rastliny nachádzajúce sa v budove a nebude poškodzovať stromy, rastliny a zelené plochy v bezprostrednom okolí budovy;
 - f) odpadky bude odhadzovať výlučne na miestach na to určených a v budove ani v jej bezprostrednom okolí nebude umývať motorové vozidlá;
 - g) nebude v nebytovom priestore, budove ani v jej bezprostrednom okolí vykonávať činnosti, ktoré ohrozujú alebo ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť osôb alebo majetku;
 - h) nebude blokovať alebo obmedzovať priechodnosť vstupov, spoločných priestorov, výťahov, schodov, chodieb alebo chodníkov;
 - i) nebude obťažovať užívateľov ostatných priestorov v budove hlukom, pachmi, výparmi alebo vibráciami;
 - j) nebude bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zhotovovať fotografické záznamy alebo video záznamy nebytového priestoru alebo budovy.
- 5.14. Akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v nebytovom priestore a bude spôsobená nájomcom, osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akúkoľvek činnosť alebo osobami, ktorým nájomca umožnil prístup do nebytového priestoru, sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady odstrániť a uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu; v opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu a náklady na odstránenie škody, a to bezodkladne po doručení písomnej výzvy prenajímateľa.
- 5.15. Nájomca sa zaväzuje, že po predchádzajúcej písomnej výzve prenajímateľa umožní za svojej prítomnosti (resp. za prítomnosti nájomcom poverenej osoby) prenajímateľovi a/alebo orgánom verejnej správy vstup do nebytového priestoru za účelom:
- a) preverenia dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich mu z tejto zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov, a/alebo
 - b) splnenia povinností prenajímateľa vyplývajúcich mu zo všeobecne záväzných právnych predpisov (napr. vykonanie revízií, odborných kontrol technických zariadení a pod.).
- 5.16. Technické zhodnotenie (napr. stavebné úpravy) nebytového priestoru môže zrealizovať nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, za súčasného dodržania podmienok uložených prenajímateľom a na vlastné náklady. O takto vykonané technické zhodnotenie nebytového priestoru si prenajímateľ nezvyšuje vstupnú cenu hmotného majetku a môže ho odpisovať nájomca. V prípade ukončenia nájmu sa nájomca zaväzuje technické zhodnotenie nebytového priestoru, vykonané podľa tohto bodu zmluvy, na vlastné náklady odstrániť a uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu, a to v lehotách uvedených v bode 5.9. tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany vopred písomne nedohodnú inak.
- 5.17. Nájomca je oprávnený počas trvania nájmu zapísať do obchodného alebo iného obdobného registra ako svoje sídlo, resp. miesto podnikania, adresu budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor, výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a zaväzuje sa
- a) o vykonaní takéhoto zápisu bezodkladne informovať prenajímateľa dorúčením výpisu z príslušného registra,
 - b) v lehote do 60 dní po zániku tejto zmluvy alebo po odvolaní súhlasu prenajímateľa so zápisom podľa tohto bodu zmluvy, zabezpečiť výmaz tejto adresy ako adresy sídla alebo miesta podnikania nájomcu vedeného v príslušnom registri a po uskutočnení výmazu z príslušného registra, bezodkladne písomne informovať prenajímateľa o tejto skutočnosti. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti uvedenej v predchádzajúcej vete je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 10,-EUR (slovom: desať eur) denne, a to za každý, aj začatý deň omeškania so splnením tejto povinnosti; týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa podať návrh na výmaz sídla, resp. miesta podnikania nájomcu z príslušného registra v prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomcom.
- 5.18. Nájomca bude mať umožnený prístup do budovy 24 hod. denne. V prípade, ak nájomca bude mať v úmysle zotrvať v budove po 22.00 hod, je povinný pred vstupom telefonicky nahlásiť svoju prítomnosť pracovníkovi Strážnej bezpečnostnej služby (ďalej len „SBS“) **na tel. č. 02/6066 4500**. Za tým účelom mu prenajímateľ najneskôr do 3 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami prideliť vstupnú kartu do budovy.
- 5.19. V prípade ak nájomca bude vstupovať do budovy mimo pracovné dni a v pracovné dni v čase od 17,00 do 07,00 hod., nájomca je povinný pri vstupe do budovy, počas svojej prítomnosti v budove a pri odchode z budovy urobiť všetky opatrenia na zabezpečenie toho, aby nedošlo ku škode na majetku prenajímateľa alebo tretích osôb. Nájomca je povinný bežným spôsobom zabezpečiť predmet nájmu tak, aby poveternostné podmienky nespôsobili škodu na majetku prenajímateľa alebo iných osôb.

- 5.20. Súčasťou nebytového priestoru je aj zabudovaná štruktúrovaná kabeláž prenajímateľa; podmienky prístupu k racku tejto štruktúrovanej kabeláže (dátová rozvodná skriňa nachádzajúca sa v technologickej miestnosti budovy) sú upravené touto zmluvou.
- 5.21. Prenajímateľ schváli nájomcovi prístup k racku štruktúrovanej kabeláže len na základe písomnej žiadosti, doručenej prenajímateľovi v dostatočnej lehote pred prvým vstupom nájomcu do technologickej miestnosti budovy. Žiadosť podľa predchádzajúcej vety musí obsahovať menovite označené osoby (ďalej len „**oprávnené osoby**“), ktoré budú v mene nájomcu oprávnené za podmienok ustanovených touto zmluvou vstupovať do technologickej miestnosti budovy a vykonávať zmeny na zariadeniach nájomcu zapojených do racku štruktúrovanej kabeláže (ďalej len „**zoznam oprávnených osôb**“). Prenajímateľ má právo žiadosti nájomcu nevyhovieť.
- 5.22. Ak počas trvania nájmu nebytového priestoru dôjde u nájomcu k zmene oprávnených osôb, nájomca je povinný tieto zmeny bezodkladne oznámiť písomne prenajímateľovi.
- 5.23. Po schválení žiadosti nájomcu podľa bodu 5.21. tohto článku tejto zmluvy prenajímateľ umožní osobe uvedenej v zozname oprávnených osôb prístup k racku štruktúrovanej kabeláže v budove na základe žiadosti nájomcu doručenej na e-mailovú adresu prenajímateľa maria.neupauerova@allianz.sk, ivan.mikus@allianz.sk v dostatočnej lehote pred dátumom, kedy sa má vstup uskutočniť. Žiadosť podľa predchádzajúcej vety musí obsahovať deň a hodinu, kedy má prenajímateľ sprístupniť nájomcovi rack štruktúrovanej kabeláže v budove, osobu zo zoznamu oprávnených osôb, ktorá bude k racku štruktúrovanej kabeláže pristupovať, účel, za ktorým nájomca žiada sprístupniť rack štruktúrovanej kabeláže v budove, činnosti, ktoré majú byť na racku štruktúrovanej kabeláže vykonané a či a aké zariadenia majú byť do racku štruktúrovanej kabeláže pridané počas jeho sprístupnenia.
- 5.24. Prenajímateľ má právo žiadosť nájomcu podľa bodu 5.23. tohto článku tejto zmluvy zamietnuť. Prenajímateľ má tiež právo nepovoliť umiestnenie konkrétneho zariadenia nájomcu do racku štruktúrovanej kabeláže alebo do technologickej miestnosti, ak by takéto zariadenie nespĺňalo požiadavky bezpečnej prevádzky (napr. nie sú homologizované na slovenský trh, rušia telekomunikačné siete, nespĺňajú požiadavky protipožiarnej ochrany a pod.) a/alebo by to neumožňovali prevádzkové možnosti prenajímateľa.
- 5.25. Prenajímateľ sprístupní rack štruktúrovanej kabeláže v technologickej miestnosti budovy nájomcovi výlučne v pracovných dňoch v čase od 8:00 hod. do 16:00 hod., a to iba v sprievode prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený preveriť na mieste totožnosť osoby, ktorá má vstúpiť do technologickej miestnosti so zoznamom oprávnených osôb a v prípade, ak sa nepreukáže, že sa jedná o osobu uvedenú v žiadosti nájomcu podľa bodu 5.23. tohto článku tejto zmluvy a v zozname oprávnených osôb, vstup takejto osobe odmietnuť.
- 5.26. Nájomca berie na vedomie, že s výnimkou prepojení jemu pridelených a zásuviek s jeho zariadeniami (aktívnymi prvkami), nájomca má prísne zakázané manipulovať so všetkými ostatnými zariadeniami a prepoismi v racku štruktúrovanej kabeláže a v technologickej miestnosti. Nájomca nesmie najmä
- a) manipulovať s prepoismi a zariadeniami patriacimi do siete prenajímateľa,
 - b) zasahovať do elektrických a chladiacich rozvodov a zariadení,
 - c) manipulovať s prepoismi a zariadeniami pridelenými iným nájomcom alebo iným osobám,
 - d) manipulovať s prepoismi patriacimi telefónnej ústredni prenajímateľa,
 - e) prepájať svoju sieť a zariadenia v racku štruktúrovanej kabeláže so sieťami a zariadeniami prenajímateľa, iných nájomcov alebo iných osôb.
- Zákaz manipulácie so zariadeniami a prepoismi podľa tohto bodu tohto článku tejto zmluvy platí aj pre bezdrôtovú komunikáciu (wireless). Zariadenia nájomcu, odsúhlasené prenajímateľom, je možné umiestniť len mimo dátových rozvodných skríň prenajímateľa, prípadne do časti dátovej rozvodnej skrine vyčlenenej výhradne pre zariadenia nájomcu.
- 5.27. Po ukončení vstupu oprávnenej osoby do technologickej miestnosti budovy, vykonaného za účelom prístupu k racku štruktúrovanej kabeláže, je táto oprávnená osoba povinná na mieste vyplniť a podpísať protokol o vstupe do technologickej miestnosti. V protokole oprávnená osoba uvedie svoje meno, aké zmeny v zapojení vykonala, aké zariadenie pridala do racku štruktúrovanej kabeláže, resp. do technologickej miestnosti alebo aké odstránila z racku štruktúrovanej kabeláže, resp. z technologickej miestnosti a aké je aktuálne zapojenie zariadení nájomcu v štruktúrovanej kabeláži po vykonaných zmenách (t. j. ktoré zásuvky má nájomca obsadené).
- 5.28. Všetky prepojovacie vodiče a zariadenia patriace alebo pridelené nájomcovi prenajímateľ označí obchodným menom (názvom) nájomcu, aby nemohlo dôjsť k ich zámene s vodičmi a zariadeniami patriacimi prenajímateľovi, iným nájomcom alebo iným osobám. Prenajímateľ zabezpečí, aby prepojenia a zariadenia prenajímateľa boli blokované proti pripojeniu počítačových a komunikačných zariadení nepatriacich prenajímateľovi tak, aby sa minimalizovala možnosť prepojenia sieťových prvkov prenajímateľa a nájomcu, prípadne iných nájomcov alebo osôb, zdieľajúcich rack štruktúrovanej kabeláže alebo zdieľajúcich iné zariadenia v technologickej miestnosti nachádzajúcej sa v budove.
- 5.29. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi z dôvodu nefunkčnosti štruktúrovanej kabeláže.
- 5.30. Ustanovenia tejto zmluvy o štruktúrovanej kabeláži sa nevzťahujú na pripojenie nájomcu na internet. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ neposkytuje a ani nesprostredkuje internetové pripojenie nájomcovi. Pripojenie

štruktúrovanej kabeláže, vyhradenej na užívanie nájomcomi, k internetovej sieti prostredníctvom externého poskytovateľa (providera) prenajímateľ môže povoliť len na základe písomnej žiadosti nájomcu a po tom, ako nájomca akceptuje technické požiadavky prenajímateľa na takéto pripojenie.

VI. Kaucia (zábezpeka)

- 6.1. Kaucia je peňažná suma zložená nájomcom na bankový účet prenajímateľa, ktorá slúži v celej svojej výške na zabezpečenie splnenia všetkých povinností nájomcu voči prenajímateľovi, vzniknutých z tejto zmluvy a zo skutočností uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch, ktorými sa táto zmluva spravuje.
- 6.2. Prenajímateľ má právo započítať svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi proti pohľadávke nájomcu na vrátenie kaucie, aj keď pohľadávka nájomcu na vrátenie kaucie ešte nebude splatná.
- 6.3. V prípade, ak kaucia nebude použitá na úhradu pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi a nájomca nebude mať voči prenajímateľovi žiadne nesplnené povinnosti, bude do 15 dní po zániku tejto zmluvy a po splnení všetkých povinností nájomcu voči prenajímateľovi z tejto zmluvy, v celosti, alebo v prípade jej použitia na úhradu pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi jej nepoužitá časť, vrátená nájomcovi.
- 6.4. Kauciu bude vždy tvoriť suma zodpovedajúca aktuálnemu 2-mesačnému nájomnému za nebytový priestor (ďalej len „**suma kaucie**“).
- 6.5. Nájomca sa zaväzuje, že sumu kaucie, ktorá v čase uzatvorenia tejto zmluvy predstavuje sumu **1.335,34 EUR** (slovom: jedentisícristotridsaťpäť eur, tridsaťštyri eurocentov), zaplatí na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do protokolárneho prevzatia nebytového priestoru, pod variabilným symbolom: **67470823** (číslo zmluvy).
- 6.6. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade zvýšenia nájomného za nebytový priestor doplatí prenajímateľovi rozdiel aktuálnej sumy kaucie a do tej doby zaplatenej sumy kaucie. Doplatok kaucie podľa predchádzajúcej vety je splatný do 15. dňa od účinnosti zvýšenia nájomného za nebytový priestor, na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, pod variabilným symbolom: **67470823** (číslo zmluvy). Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade zníženia nájomného za nebytový priestor vráti nájomcovi rozdiel aktuálnej sumy kaucie a do tej doby zaplatenej sumy kaucie.
- 6.7. Pokiaľ dôjde k zvýšeniu sumy kaucie z dôvodu zvýšenia nájomného za nájom nebytového priestoru o mieru inflácie podľa bodu 0. tejto zmluvy, prenajímateľ v oznámení o jeho zvýšení uvedie aj sumu doplatku kaucie.

VII. Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci

- 7.1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
- 7.2. Na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „**BOZP**“) je nájomca povinný:
 - a) zabezpečiť si plnenie povinností vyplývajúcich mu zo všeobecne záväzných právnych predpisov odborne spôsobilou osobou,
 - b) riadiť sa pokynmi zamestnancov prenajímateľa poverených výkonom BOZP alebo dodávateľa prenajímateľa v oblasti BOZP a o tejto povinnosti poučiť aj svojich zamestnancov a dodávateľov,
 - c) sám si zabezpečiť školenia svojich zamestnancov o BOZP,
 - d) v nebytovom priestore používať iba také technické zariadenia, ktoré spĺňajú požiadavky všeobecne záväzných právnych predpisov a vykonávať ich revízie a kontroly v lehotách stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.3. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia v budove a fajčiť len na vyhradených miestach, označených príslušným piktogramom.

VIII. Ochrana pred požiarmi

- 8.1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o ochrane pred požiarmi**“) a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov na zabezpečenie ochrany pred požiarmi (ďalej len „**OPP**“).
- 8.2. Nájomca je povinný oboznámiť sa s Požiarnym evakuačným plánom a Požiarno–poplachovými smernicami umiestnenými v budove na viditeľných miestach a tieto dodržiavať.
- 8.3. Na úseku OPP je nájomca povinný:
 - a) riadiť sa pokynmi zamestnancov prenajímateľa poverených výkonom úloh v oblasti OPP alebo dodávateľa prenajímateľa v oblasti OPP a o tejto povinnosti poučiť aj svojich zamestnancov a dodávateľov,
 - b) zúčastniť sa cvičného požiarného poplachu vyhláseného prenajímateľom a hlásiť prenajímateľovi počty evakuovaných zamestnancov nájomcu,
 - c) rešpektovať vyhlásenie mimoriadnej udalosti a riadiť sa pokynmi osôb riadiacich evakuáciu osôb z budovy,

- d) v prípade vzniku požiaru v nebytovom priestore za prítomnosti nájomcu postupovať v zmysle Požiarno-poplachových smerníc a vykonať všetky opatrenia na zníženie škôd na nebytovom priestore a/alebo budove a o vzniku požiaru bezodkladne informovať prenajímateľa,
 - e) v prípade vzniku požiaru v nebytovom priestore bez prítomnosti nájomcu, strpieť vstup prenajímateľa do nebytového priestoru za účelom likvidácie požiaru,
 - f) dodržiavať zákaz zapalovania sviečok a manipulácie s otvoreným ohňom;
 - g) plniť povinnosti uvedené v § 4 písm. a) až l) a písm. o) a p) zákona o ochrane pred požiarmi a povinnosti uvedené v § 4 písm. n) zákona o ochrane pred požiarmi týkajúce sa dodržiavania technických podmienok a požiadaviek na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní elektrotepelných spotrebičov a zariadení ústredného vykurovania,
 - h) plniť povinnosti uvedené v § 5 písm. b) zákona o ochrane pred požiarmi týkajúce sa udržiavania trvale voľných únikových ciest, únikových východov a zásahových ciest, nástupných plôch a prístupu k nim, ako aj prístupu k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu vody a k požiarnym zariadeniam a plniť povinnosti uvedené v § 5 písm. c) a písm. g) až j) zákona o ochrane pred požiarmi; nájomca sa zároveň zaväzuje splnenie povinnosti uvedenej v § 5 písm. i) zákona o ochrane pred požiarmi preukázať prenajímateľovi.
- 8.4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na zriadení spoločnej ohlasovne požiarov; písomná dohoda o zriadení spoločnej ohlasovne požiarov je priložená k tejto zmluve ako jej Príloha č. 2.
- 8.5. Plnenie povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov ohľadom požiarnych zariadení (revízie, kontroly a pod.), ktorých vlastníkom je prenajímateľ, zabezpečuje prenajímateľ; v prípade, ak si nájomca umiestni do nebytového priestoru vlastné požiarné zariadenia, za plnenie týchto povinností k takýmto zariadeniam zodpovedá nájomca.

IX. Podnájom a prevod práv a povinností zo zmluvy

- 9.1. Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor do podnájmu, výpožičky alebo iného užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 9.2. Nájomca nie je oprávnený previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa okrem prípadu, ak k prevodu práv a povinností dôjde v dôsledku zrušenia nájomcu bez likvidácie zlúčením, splynutím alebo rozdelením alebo v dôsledku predaja podniku nájomcu na základe zmluvy o predaji podniku alebo časti podniku.

X. Sankcie

- 10.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa bodu 5.10. a/alebo bodu 5.17. tejto zmluvy, zaplatením takejto zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, a to tak vo výške dohodnutej zmluvnej pokuty, ako aj nad jej výšku. Záväzok nájomcu zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu bude splatný na základe písomnej výzvy prenajímateľa a v lehote splatnosti uvedenej vo výzve.
- 10.2. Pri omeškaní nájomcu s úhradou nájomného za nebytový priestor o viac ako 15 dní je prenajímateľ oprávnený okamžite obmedziť alebo zastaviť dodávky služieb spojených s nájomom a obnoviť ich až po úhrade celej dlžnej sumy nájomcom.
- 10.3. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného za nebytový priestor má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

XI. Mlčanlivosť

Nájomca sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, údajoch a informáciách, o ktorých sa dozvedel pri plnení tejto zmluvy alebo v súvislosti s plnením tejto zmluvy a o všetkých dokumentoch, ktoré mu boli poskytnuté v rámci plnenia tejto zmluvy, zaväzuje sa, že ich neoprávnené neoznami alebo nesprístupní inej osobe a nevyužije pre seba alebo pre iného. Tento záväzok nájomcu trvá počas platnosti tejto zmluvy a aj po jej skončení, a to až do doby, kedy sa tieto skutočnosti stanú všeobecne známymi za predpokladu, že sa tak nestane porušením povinnosti mlčanlivosti. Za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje, ak je nájomca povinný informáciu oznámiť na základe zákonom stanovenej povinnosti.

XII. Osobitné protikorupčné ustanovenia

- 12.1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.
- 12.2. Každá zmluvná strana sa zaväzuje, že neponúkne, neposkytne, ani sa nezaviaže poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany, a rovnako neprijme ani sa nezaviaže prijať

od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny neprimeraný dar, ani inú výhodu, či už peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy.

- 12.3. Každá zmluvná strana sa zaväzuje bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si bude vedomá alebo bude mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
- 12.4. V prípade, že akýkoľvek neprimeraný dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy je poskytnutý nájomcom v rozpore s týmto článkom zmluvy alebo pokiaľ má prenajímateľ dôvodnú príčinu domnievať sa, že takéto dary alebo výhody boli alebo sú poskytované, môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať s okamžitou účinnosťou.

XIII. Skončenie nájmu

- 13.1. Zmluvné strany sú oprávnené ukončiť túto zmluvu spôsobmi uvedenými v tomto článku zmluvy.
- 13.2. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení písomne vypovedať túto zmluvu, a to aj bez udania dôvodu, s jednomesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Týmto ustanovením nie je dotknuté právo prenajímateľa vypovedať túto zmluvu podľa bodu 12.4. zmluvy.
- 13.3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
 - a) nájomca dá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu, výpožičky alebo iného užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného za nebytový priestor, kaucie a/alebo doplatku kaucie o viac ako 5 dní,
 - c) nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v bode 2.1. zmluvy a/alebo v bode 5.26. zmluvy,
 - d) nájomca poruší povinnosť mlčanlivosti o vstupnom systéme do budovy a/alebo zneužije vstupný systém do budovy,
 - e) nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa užíva nebytový priestor alebo jeho časť alebo trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - f) nájomca je zverejnený v zozname osôb, u ktorých nastali dôvody zrušenia registrácie dane z pridanej hodnoty podľa § 81 ods. 4 písm. b) druhého bodu zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, ktorý zverejňuje Finančné riaditeľstvo SR na portáli Finančnej správy SR,
 - g) nájomca opakovane poruší niektorú z povinností uvedených v článku VII. a/alebo článku VIII. zmluvy,
 - h) nájomca opakovane poruší niektorú z povinností uvedených v bode 5.13. zmluvy.
- 13.4. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
 - a) sa nebytový priestor stane nespôsobilým na užívanie na účel podľa zmluvy,
 - b) je prenajímateľ v omeškaní s plnením povinností podľa zmluvy o viac ako 30 dní.
- 13.5. Odstúpenie od tejto zmluvy nadobúda účinnosť doručením písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpením od tejto zmluvy sa táto zmluva nezrušuje od začiatku, ale až okamihom účinnosti odstúpenia od tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že nie sú povinné vydať si to, čo si navzájom plnili na základe tejto zmluvy do okamihu doručenia písomného oznámenia o odstúpení.
- 13.6. Túto zmluvu je možné ukončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán.
- 13.7. Zánikom zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy, s výnimkou tých práv a povinností, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku tejto zmluvy.
- 13.8. Zmluvné strany sa dohodli, že § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa na nájomný vzťah založený touto zmluvou nebude aplikovať.

XIV. Oznamovanie a doručovanie

- 14.1. Zmluvné strany sú povinné oznamovať si všetky zmeny, ktoré majú vplyv na súčinnosť zmluvných strán.
- 14.2. Nájomca určuje na doručovanie svojich písomností adresu: uvedenú v záhlaví zmluvy. Prenajímateľ určuje na doručovanie svojich písomností adresu uvedenú v záhlaví zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne písomne upovedomiť druhú zmluvnú stranu o zmene svojej adresy na doručovanie písomností.

Ak zmluva neustanovuje inak, všetky písomnosti podľa tejto zmluvy budú zmluvnej strane doručené osobne, prostredníctvom kuriérskej služby alebo doporučenou poštou. Za deň doručenia písomnosti sa považuje deň prevzatia písomnosti; za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý nájomca odoprie písomnosť prevziať, alebo tretí deň odo dňa uloženia písomnosti na pošte, aj keď sa nájomca o jej uložení na pošte nedozvedel. V prípade, ak sa písomnosť doručovaná poštou na adresu nájomcu uvedenú v bode 14.2. zmluvy vrátila prenajímateľovi s poznámkou "adresát neznámy", príp.

s inou poznámkou obdobného významu, považuje sa písomnosť za doručení dňom, kedy pošta vyznačila túto skutočnosť na písomnosti.

XV. Záverečné ustanovenia

- 15.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Prenajímateľ berie na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 15.2. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami, s výnimkou zvyšovania nájomného o mieru inflácie v zmysle bodu 4.4 tejto zmluvy.
- 15.3. Táto zmluva je vyhotovená a podpísaná v dvoch rovnopisoch, jeden rovnopis pre prenajímateľa a jeden rovnopis pre nájomcu.
- 15.4. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na eventuálnych právnych nástupcov obidvoch zmluvných strán.
- 15.5. Ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo neúčinným, nespôsobí to neplatnosť celej zmluvy a na takéto ustanovenie (v rozsahu jeho neplatnosti alebo neúčinnosti) sa nebude prihliadať. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú, že vynaložia všetko primerané úsilie na to, aby neplatné alebo neúčinné ustanovenie nahradili platným a účinným ustanovením, ktorého zmysel bude čo možno najbližší pôvodnému neplatnému alebo neúčinnému ustanoveniu. V prípade, ak medzi zmluvnými stranami nedôjde k dohode podľa predchádzajúcej vety, táto zmluva sa v neplatnej alebo neúčinnnej časti riadi ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 15.6. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce z tejto zmluvy sa prednostne pokúsia riešiť formou dohody (zmieru).
- 15.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
Príloha č. 1 - Situačný plán nebytového priestoru
Príloha č. 2 - Dohoda o zriadení spoločnej ohlasovne požiarov
- 15.8. Nájomca potvrdzuje, že mu boli poskytnuté informácie vyplývajúce z platných právnych predpisov upravujúcich ochranu osobných údajov. Predmetné informácie sú zverejnené na webovom sídle prenajímateľa
- 15.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, že mu porozumeli, túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady a na znak súhlasu byť ňou viazané ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa 09.08.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Alianz – Slovenská poisťovňa, a.s.

Ing. Florian Horváth

riaditeľ odboru obstarávania a správy majetku

.....
Slovak Business Agency

Mgr. Martin Holák, PhD.

generálny riaditeľ

.....
Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.

Helena Hutárová

referent senior, oddelenia správy nehnuteľností

na základe poverenia zo dňa 01.08.2023

