

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi:

prenajímateľom:

obchodné meno: **OMNIA 2000 a.s.**
sídlo: Tomášikova 30, 821 01 Bratislava
IČO: 36 389 757
DIČ: 2020129408
IČ DPH: SK2020129408
registrovaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa,
vložka č.: 2717/B
zastúpená: Ing. František Palič, člen predstavenstva
Mgr. Ing. Tomáš Majer, člen predstavenstva
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

nájomcom:

obchodné meno: **Slovenská agentúra pre rozvoj investícií a obchodu - SARIO**
sídlo: Martinčekova 17, 821 01 Bratislava
IČO: 36 070 513
IČ DPH: SK 2021595092
zastúpená: Ing. Róbert Šimončíč, generálny riaditeľ
(ďalej len „**Nájomca**“)

Nakoľko:

- A Prenajímateľ je na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov s OMNIA Real, s.r.o. oprávneným užívateľom časti Budovy OMNIPOLIS na Trnavskej ceste v Bratislave a Prísluších pozemkov, a Predmetu nájmu, ako sú tieto pojmy definované v článku 1 tejto zmluvy,
- B Prenajímateľ ponúkol Nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove a parkovacie miesta,
- C Prenajímateľ získal od spoločnosti OMNIA Real, s.r.o. ako vlastníka Predmetu nájmu súhlas na uzavretie tejto Zmluvy,
- D Nájomca ponuku Prenajímateľa podľa bodu B akceptoval.

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov za nasledovných podmienok:

1 Definície

- 1.1 Na účely tejto zmluvy, jej príloh a dodatkov, budú mať slová a slovné spojenia uvedené v tomto článku nasledovný význam:
 - 1.1.1 „**Budova**“ je stavba OMNIPOLIS, adresa: Trnavská cesta 100, druh administratívna budova súpisné číslo II.17065, postavená na pozemku parcelné číslo 15651/68, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2.600 m² a na pozemku 15651/147, zastavané

plochy a nádvoria o výmere 219 m², zapísaných na LV č. 6481 vedenom v katastri nehnuteľností na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, k.ú. Ružinov.

- 1.1.2 **„Doba nájmu“** je doba, počas ktorej je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu.
- 1.1.3 **„Dôverné informácie“** sú všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve a/alebo ktoré budú uvedené v jej dodatkoch a prílohách a/alebo ktoré sa zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, jej plnením a predzmluvnými rokovaniami s ňou súvisiacimi.
- 1.1.4 **„Drobné opravy“** sú (i) opravy podlahy, výmeny kobercov, prahov, líšt, (ii) opravy jednotlivých častí okien a dverí a ich príslušenstva, (iii) výmeny svietidiel, opravy armatúr na rozvodoch vody, sifónov, lapačov tuku, opravy meračov tepla, teplej vody, ak sú inštalované v Kancelárskych priestoroch, a (iv) iné drobné opravy Kancelárskych priestorov a odstraňovanie škôd nespôsobených Nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržiavajú v Kancelárskych priestoroch s jeho vedomím, ak náklady na jednotlivú prácu alebo niekoľko súvisiacich prác nepresiahnu Limit nákladov.
- 1.1.5 **„Index spotrebiteľských cien“** je harmonizovaný európsky index spotrebiteľských cien (HICP – Harmonized Consumer Price Index – inflation rate, Annual average rate of change) vyhlasovaný pre eurozónu Eurostatom, Štatistickým úradom pre Európske spoločenstvo so sídlom v Luxemburgu.
- 1.1.6 **„Kancelárske priestory“** sú kancelárske priestory nachádzajúce sa na 7. poschodí, t.j. 8. nadzemnom podlaží Budovy o celkovej podlahovej ploche 1.330 m². Pôdorys Kancelárskych priestorov tvorí prílohu č. 1 Zmluvy.
- 1.1.7 **„Komunálny odpad“** je komunálny odpad v zmysle § 2 ods. 14 zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a iný odpad podobných vlastností a zloženia, ktorý vzniká pri bezprostrednom výkone činnosti Nájomcu v Predmete nájmu.
- 1.1.8 **„Limit nákladov“** je suma 150,- EUR (slovom jednostonáťdesiat eur) štvrťročne.
- 1.1.9 **„Médiá“** sú médiá, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu a ktoré sú definované v bode 4.1 tejto Zmluvy.
- 1.1.10 **„Nájomné“** je odplata za užívanie Predmetu nájmu, ktorého výška je špecifikovaná v bode 5.2 tejto Zmluvy a ktorá bude upravená spôsobom podľa bodu 5.4 tejto Zmluvy.
- 1.1.11 **„Odplata za Médiá a Služby“** je odplata za zabezpečenie dodávky Médií a Služieb Nájomcovi a za spotrebu Médií a Služieb vypočítaná spôsobom podľa článku 6 tejto Zmluvy.
- 1.1.12 **„Parkovacie miesta“** sú parkovacie miesta nachádzajúce sa v Budove resp. na Príhlých pozemkoch a na pozemkoch v okolí Budovy v počte 35.
- 1.1.13 **„Predmet nájmu“** sú Kancelárske priestory, podiel na Spoločných priestoroch a Parkovacie miesta.
- 1.1.14 **„Príhlé pozemky“** sú pozemok parcelné číslo 15651/68, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2.600 m² a pozemok parcelné číslo 15651/147, zastavané plochy a nádvoria o výmere 219 m², zapísané na LV č. 6481 vedenom v katastri nehnuteľností na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, k.ú. Ružinov.
- 1.1.15 **„Príslušenstvo Budovy“** sú chodníky, komunikácie, zelené plochy nachádzajúce sa na Príhlých pozemkoch, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
- 1.1.16 **„Príslušné právne predpisy“** predstavujú všetky zákony, podzákonné normy a predpisy, vrátane, nie však výlučne, všetkých povolení, schválení a zmluvných podmienok, ktoré sa týkajú vlastníctva, nájmu, užívania, údržby, zmien a opráv Predmetu nájmu.

- 1.1.17 **„Služby“** sú služby vymedzené v bode 4.2 tejto Zmluvy, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Kancelárskych priestorov.
- 1.1.18 **„Spoločné časti“** sú časti Budovy nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy Budovy, strechy, fasády, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 1.1.19 **„Spoločné priestory“** sú priestory nachádzajúce sa v Budove, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä chodby, foyer, priestory, kde sú umiestnené Spoločné zariadenia.
- 1.1.20 **„Spoločné zariadenia“** sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne Budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Budovy, najmä výťahy, kotolne vrátane technologického zariadenia, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a telefónne zariadenia, transformátory.
- 1.1.21 **„Technické zariadenia“** sú technické zariadenia a vyhradené technické zariadenia v oprávnenom užívaní Prenajímateľa umiestnené v Budove alebo mimo nej, ak slúžia Budove, vrátane, ale bez obmedzenia, rozvodov, prípojok, uzáverov vody, elektriny, plynu, kanalizácie, uzemnenia, transformátorov, náhradných zdrojov elektrickej energie, vykurovacích, vzduchotechnických, protipožiarnych zariadení, bezpečnostných kamier.
- 1.1.22 **„Zmluva“** je táto Zmluva o nájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 1.1.23 **„Zmluvné strany“** sú Prenajímateľ a Nájomca.

2 Predmet Zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ touto Zmluvou odplatne prenecháva Nájomcovi do výlučného užívania Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie, ktorý bude po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy upravený podľa písomných požiadaviek Nájomcu schválených Prenajímateľom. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Prenajímateľom upravený Predmet nájmu najneskôr do 10.10.2012, za podmienky, že zmluvné strany odsúhlasia rozpočet úpravy Predmetu nájmu požadovanej Nájomcom do 15.07.2012. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady súvisiace s takouto úpravou Predmetu nájmu až do celkovej výšky 70.000,- EUR znáša Prenajímateľ, náklady prevyšujúce túto sumu znáša Nájomca. Nájomca sa zaväzuje písomné požiadavky na úpravu Predmetu nájmu predložiť Prenajímateľovi najneskôr do 30.06.2012. Nájomca Predmet nájmu prijíma.
- 2.2 Kancelárske priestory sú vybavené prívodmi elektrickej energie, kúrením a vzduchotechnikou.
- 2.3 Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými nájomcami v Budove užívať Spoločné časti, Spoločné zariadenia a príslušenstvo Budovy v rozsahu zodpovedajúcom bežnému užívaniu.

3 Účel nájmu

- 3.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na nasledovné účely: (i) Kancelárske priestory ako kancelárie pre účely súvisiace s jeho činnosťou s tým, že v prípade rozšírenia predmetu činnosti Nájomcu o činnosti majúce vplyv na spôsob užívania Kancelárskych priestorov si Prenajímateľ vyhradzuje právo udeliť predchádzajúci písomný súhlas s užívaním priestorov na nový predmet činnosti Nájomcu (ii) Parkovacie miesta na parkovanie osobných motorových vozidiel. Predmet nájmu je Nájomca oprávnený užívať 24 hodín denne a 7 dní v týždni.
- 3.2 Nájomca má právo dať Predmet nájmu do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám a umožniť tretím osobám využiť Predmet nájmu ako ich sídlo, o čom je povinný vopred písomne informovať Prenajímateľa.

4 Média a Služby

- 4.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi dodávku nasledovných Médií do Kancelárskych priestorov:
- 4.1.1 elektrická energia,
 - 4.1.2 kúrenie a chladenie,
 - 4.1.3 pitná a teplá úžitková voda do kuchynky a sociálnych zariadení.
- 4.2 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre Nájomcu poskytovanie nasledovných Služieb:
- 4.2.1 odvoz a likvidácia Komunálneho odpadu,
 - 4.2.2 upratovanie Kancelárskych priestorov a Spoločných priestorov v Budove v rozsahu stanovenom v Prílohe 3. k tejto Zmluve,
 - 4.2.3 dodávka hygienických potrieb do sociálnych zariadení v Spoločných priestoroch Budovy v rozsahu stanovenom v Prílohe 3. k tejto Zmluve,
 - 4.2.4 strážna a informačná služba, pričom strážna služba zahŕňa nepretržitú 24-hodinovú strážnu službu na recepcii pri vstupe do Budovy,
 - 4.2.5 údržba osvetlenia Spoločných priestorov Budovy, vonkajšieho osvetlenia pred Budovou na Príľahlých pozemkoch,
 - 4.2.6 údržba chodníkov a komunikácií príľahlých k Budove,
 - 4.2.7 údržba zelených plôch na Príľahlých pozemkoch, vrátane záhradníckych služieb,
 - 4.2.8 zabezpečenie výkonu opráv, ktoré nie sú Drobnými opravami,
 - 4.2.9 sledovanie technického stavu Budovy.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ak Prenajímateľ bez zavinenia Nájomcu nezabezpečí dodávku energií a služieb, na ktoré sa zaviazal, resp. v primeranej lehote neobnoví riadne ich dodávku a neodstráni poruchu alebo závalu, má Nájomca nárok na zľavu z platby za energie a služby za každý ďalší deň nedodania energií a služieb vo výške 0,05 x 1/365 ročných platieb za energie a služby.
- 4.4 Nedodanie energií podľa bodu 4.3 – v prípade, že ich nedodanie je spôsobené vyššou mocou sa nepovažuje za prípad umožňujúci sankcionovanie Prenajímateľa podľa bodu 4.3 tejto Zmluvy.

5 Nájomné

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné.
- 5.2 Výška Nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne:

	<i>Jednotková cena bez DPH</i>	<i>Prenajatá plocha</i>	<i>Cena mesačne bez DPH</i>
Kancelárske priestory	11,00,- EUR / m ²	1.330 m ²	14.630,00,- EUR
Spoločné priestory	10,50,- EUR / m ²	92,15 m ²	967,58,- EUR
Parkovacie miesta	40,-EUR / 1 miesto	35 miest	1.400,00,- EUR
Sklad	6,63,- EUR / m ²	250 m ²	1.657,50,- EUR
Spolu mesačne bez DPH			18.655,08,- EUR

Prenajímateľ bude Nájomcovi k Nájomnému fakturovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.

- 5.3 Nájomné je splatné vopred v štvrtročných splátkach na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Faktúru Prenajímateľ vystaví v prvý pracovný deň prvého kalendárneho mesiaca príslušného štvrtroku za ktorý je Nájomné platené. Nájomca je povinný zaplatiť Nájomné do tridsiatich (30) dní odo dňa vystavenia faktúry, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa. Prenajímateľ bude Nájomcovi k Nájomnému fakturovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- 5.4 Výška Nájomného bude upravovaná každoročne k 1. marcu kalendárneho roka (najsôr k 01.03.2014) s prihliadnutím na výšku rastu Indexu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok, a to nasledovne:
- $$ZN = PN + (PN \times ISC)$$
- ZN: výška Nájomného po uskutočnenej zmene,
PN: výška Nájomného pred uskutočnenou zmenou,
ISC: Index spotrebiteľských cien vo výške za predchádzajúci kalendárny rok.
- 5.5 Zmena výšky Nájomného podľa bodu 5.4 tejto Zmluvy sa uskutoční na základe oznámenia Prenajímateľa o výške Nájomného doručeného Nájomcovi, pričom pre ňu nie je potrebný súhlas zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve.
- 5.6 Nájomca má právo na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady Predmetu nájmu, ktoré nespôsobil, nemohol Predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom.
- 5.7 V prípade omeškania Nájomcu s platením Nájomného v zmluvne stanovenej lehote, si môže Prenajímateľ uplatniť úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť ich.
- 5.8 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ poskytne Nájomcovi dobu bez povinnosti platiť nájomné za 10 Parkovacích miest v trvaní od 01.11.2012 do 31.10.2013. Za obdobie od 01.11.2012 do 31.10.2013 nie je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi nájomné za 10 Parkovacích miest a v tomto období bude nájomné za parkovacie miesta v celkovej výške 1.000,- EUR bez DPH mesačne.

6 Odplata za Médiá a Služby

- 6.1 Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi Odplatu za Médiá a Služby spotrebované v Kancelárskych priestoroch a v Spoločných priestoroch prenajatých Nájomcovi vo výške 3,90,- EUR bez DPH mesačne za jeden meter štvorcový Kancelárskych priestorov a Spoločných priestorov prenajatých Nájomcovi. Prenajímateľ bude Nájomcovi k Odplate za Médiá a Služby fakturovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- 6.2 Odplatu za Médiá a Služby je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi vo výške 3,90,- EUR bez DPH za jeden meter štvorcový Kancelárskych priestorov a Spoločných priestorov prenajatých Nájomcovi, t.j. celkom 5.546,39,- EUR bez DPH mesačne. Celková cena dohodnutá v predchádzajúcej vete je konečnou odplatou za Médiá a Služby za mesiac. Prenajímateľ sa zaväzuje raz ročne, vždy najnesôr do 31.05. príslušného kalendárneho roku písomne preukázať Nájomcovi, že Odplata za Médiá a Služby za predchádzajúci kalendárny rok bola v plnej miere použitá na úhradu skutočnej spotreby Médií a Služieb Nájomcu podľa tejto Zmluvy, vo väzbe na výmeru podľa tejto Zmluvy. V prípade rozdielu Odplaty za Médiá a Služby a skutočnej spotreby o viac ako 5% Zmluvné strany dohodnú vzájomné vysporiadanie. Odplata za Médiá a Služby je splatná vopred v štvrtročných splátkach na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Faktúru Prenajímateľ vystaví v prvý pracovný deň prvého kalendárneho mesiaca príslušného štvrtroku za ktorý je Odplata za Médiá a Služby platená. Nájomca je povinný zaplatiť Odplatu za Médiá a Služby do tridsať (30) dní odo dňa vystavenia faktúry, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa.
- 6.3 Výška Odplaty za Médiá a Služby bude upravovaná v nadväznosti na výšku cien Médií stanovenú jednotlivými dodávateľmi Médií a v nadväznosti na výšku cien Služieb stanovenú jednotlivými dodávateľmi Prenajímateľa.

- 6.4 Zmena Odplaty za Médiá a Služby podľa bodu 6.3 tejto Zmluvy sa uskutoční na základe oznámenia Prenajímateľa o výške Odplaty za Médiá a Služby doručeného Nájomcovi, pričom pre ňu nie je potrebný súhlas zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve. Zvýšenie Odplaty za Médiá a Služby jednotlivými dodávateľmi Prenajímateľa Prenajímateľ Nájomcovi riadne preukáže.
- 6.5 V prípade omeškania Nájomcu s platením Odplaty za Médiá a Služby v zmluvne stanovenej lehote, si môže Prenajímateľ uplatniť úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť ich.

7 Doba nájmu

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na dobu určitú - 5 rokov odo dňa 01.11.2012.
- 7.2 Doba nájmu uvedená v bode 7.1 tejto Zmluvy sa vždy po jej uplynutí automaticky predlžuje o päť (5) rokov, pokiaľ ktorákoľvek zo zmluvných strán nedoručí druhej zmluvnej strane najneskôr šesť (6) mesiacov pred uplynutím Doby nájmu písomné oznámenie, že na predĺžení Doby nájmu nemá záujem.

8 Ostatné práva a povinnosti Prenajímateľa

- 8.1 Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom písomnom oznámení kontrolovať stav Predmetu nájmu a dodržiavanie zmluvných podmienok Nájomcom a za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Predmetu nájmu alebo iného majetku Prenajímateľa, vstúpiť do Predmetu nájmu v sprievode Nájomcu alebo Nájomcom určenej osoby. V prípade hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody alebo za účelom odstránenia vzniknutej škody je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez sprievodu Nájomcu alebo Nájomcom určenej osoby, o čom však Prenajímateľ musí Nájomcu bezodkladne informovať.
- 8.2 V prípade, že Nájomca je v omeškaní s vykonaním Drobných opráv majúcich vplyv na Budovu, resp. iných nájomcov, na ktoré sa zaviazal v tejto Zmluve, a tieto nevykoná ani v dodatočnej primeranej lehote určenej vo výzve Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť vykonanie Drobných opráv sám alebo prostredníctvom tretích osôb, a to na náklady Nájomcu.

9 Ostatné práva a povinnosti Nájomcu

- 9.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto Zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie
- 9.2 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s prevádzkovým poriadkom a ďalšími pravidlami a predpismi, ktoré Prenajímateľ vydá za účelom zabezpečenia bezpečnosti, ochrany zdravia a majetku, poriadku, dobrej povesti a pokojného užívania.
- 9.3 Nájomca sa zaväzuje v primeranej miere chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. V prípade škody hroziacej Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.
- 9.4 Nájomca sa zaväzuje bezodkladne informovať Prenajímateľa o nehodách, škodách či poistných udalostiach, ktoré na Predmete nájmu vznikli.
- 9.5 Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na Predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu s jeho vedomím.
- 9.6 Nájomca zaistíuje na vlastné náklady Drobné opravy.
- 9.7 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu inej ako bežnej údržby a/alebo Drobnej opravy na Predmete nájmu a umožniť mu jej vykonanie.
- 9.8 Nájomca sa zaväzuje:

- 9.8.1 dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, najmä triediť Komunálny odpad podľa druhu na papier, plasty a ostatný Komunálny odpad a pravidelne ho zhromažďovať v kontajnerov na to určených;
- 9.8.2 dodržiavať zákaz fajčenia v Budove;
- 9.8.3 dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane, ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a na činnosť Nájomcu vykonávanú v Predmete nájmu,
- 9.8.4 dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane životného prostredia.
- 9.9 Nájomca je povinný nahradiť preukázateľné a účelne vynaložené náklady Prenajímateľom podľa bodu 8.2 tejto Zmluvy do 14 dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa na náhradu takých nákladov.
- 9.10 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu, Spoločné zariadenia ako i Technické zariadenia riadnym spôsobom, zdržať sa užívania Predmetu nájmu, Spoločných zariadení ako i Technických zariadení spôsobom, ktorý by ich mohol poškodiť alebo ktorý by mohol narušiť riadne užívanie Budovy tretími osobami.
- 9.11 Nájomca sa zaväzuje zdržať sa manipulácie, používania alebo ukladania jedovatých, znečisťujúcich alebo nebezpečných látok v Predmete nájmu, zdržať sa vyvesovania akýchkoľvek oznámení, nápisov, inzerátov atď. na Budove, a to v interiéri i v exteriéri, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 9.12 Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy týkajúcich sa Nájomcu.
- 9.13 Nájomca vyhlasuje, že berie na vedomie a akceptuje skutočnosť, že prevádzku a údržbu Predmetu nájmu bude zabezpečovať vlastník Budovy a Prísluších pozemkov obchodná spoločnosť OMNIA Real, s.r.o. Tým nie je dotknutá zodpovednosť Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy.
- Kontaktnými osobami pre tento účel sú: Mgr. Ing. Tomáš Majer
Tel.:02/ 48 240 507, majer@omnia2000.sk.

10 Úpravy Predmetu nájmu

- 10.1 Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy Predmetu nájmu iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s presným označením stavebných úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje.

11 Platnosť a účinnosť Zmluvy

- 11.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv, vedenom Úradom vlády SR / Obchodnom vestníku / webovej stránke Nájomcu. Nájomca vydá Prenajímateľovi písomné potvrdenie o zverejnení tejto Zmluvy.
- 11.2 Účinnosť tejto Zmluvy sa končí:
- 11.2.1 uplynutím Doby nájmu podľa článku 7 tejto Zmluvy,
- 11.2.2 písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení účinnosti tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode,
- 11.2.3 výpoveďou podľa bodu 11.3 a 11.4 tejto Zmluvy,
- 11.2.4 zánikom Predmetu nájmu.
- 11.3 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu výlučne ak:

- 11.3.1 Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou;
- 11.3.2 Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením Nájomného alebo s platením Odplaty za Média a Služby;
- 11.3.3 Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- 11.3.4 bolo rozhodnuté o odstránení Budovy alebo o zmenách Budovy, čo bráni užívať Predmet nájmu;
- 11.3.5 Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa,
- a to písomnou výpoveďou s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Nájomcovi.
- 11.4 Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu výlučne ak:
- 11.4.1 Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- 11.4.2 Prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie za účelom dohodnutým v tejto Zmluve, alebo ak Prenajímateľ vykonáva v Predmete nájmu činnosti, ktoré sú protizákonné alebo v rozpore s dobrými mravmi,
- 11.4.3 Nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal,
- a to písomnou výpoveďou s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Prenajímateľovi.
- 11.5 Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia účinnosti tejto Zmluvy odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom stavu pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu založeného touto Zmluvou na vlastné náklady odstrániť všetky ním vykonané úpravy Kancelárskych priestorov. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi sa vyhotoví Preberací protokol, podpísaný obidvoma zmluvnými stranami. Do Preberacieho protokolu zmluvné strany spíšu popis stavu Predmetu nájmu a zhodnotenie, či stav predmetu nájmu zodpovedá stavu podľa prvej vety tohto bodu.
- 11.6 V prípade, že Nájomca je v omeškaní s plnením svojej povinnosti podľa bodu 11.5 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený uplatňovať si voči Nájomcovi zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,25% z mesačného Nájomného za každý deň omeškania a Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť. Nájomca sa zaväzuje túto zmluvnú pokutu zaplatiť do 14 dní odo dňa vyúčtovania zmluvnej pokuty Prenajímateľom. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.
- 11.7 Nájomca je povinný najneskôr do 60 dní odo dňa skončenia účinnosti tejto Zmluvy podať návrh na zmenu v obchodnom registri a/alebo v živnostenskom registri a/alebo v inej evidencii ustanovenej osobitným zákonom sídlo Nájomcu ako i sídlo akejkoľvek inej spoločnosti, ktorej bol na základe žiadosti Nájomcu udelený súhlas so zriadením sídla na adrese Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava, z adresy Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava na nové sídlo na inej adrese. V prípade, že Nájomca bez ohľadu na zavinenie nesplní svoju povinnosť podľa tohto bodu 11.7 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený uplatňovať voči Nájomcovi zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- EUR a Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť. Nájomca sa zaväzuje túto zmluvnú pokutu zaplatiť do 14 dní odo dňa vyúčtovania zmluvnej pokuty Prenajímateľom. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.
- 11.8 Zánikom účinnosti tejto Zmluvy nie sú dotknuté:

- 11.8.1 účinnosť článku 12, 13, 14 a tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto Zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto Zmluvy;
- 11.8.2 povinnosť Nájomcu odovzdať Predmet nájmu za podmienok uvedených v bode 11.5 tejto Zmluvy;
- 11.8.3 nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty a na náhradu škody spôsobenej porušením a/alebo nesplnením povinností zmluvnej strany podľa tejto Zmluvy.

12 Dôvernoscť informácií

- 12.1 Obidve Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, ibaže by z tejto Zmluvy alebo z Príslušných právnych predpisov vyplývalo inak. Záväzok zmluvných strán obsiahnutý v tomto článku nezaniká ani po ukončení účinnosti tejto Zmluvy.
- 12.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že Dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k Dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov Zmluvných strán, zamestnanci, audítori alebo právni poradcovia Zmluvných strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 12.3 Nájomca súhlasí s (i) tým, aby táto Zmluva bola predložená Slovenskej sporiteľni, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 a (ii) so získavaním a spracovaním osobných údajov Nájomcu Slovenskou sporiteľňou, a.s. v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajoch v znení neskorších zmien a doplnkov.

13 Doručovanie

- 13.1 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy, výpovede, odstúpenia a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**Písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, v tomto článku a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenie doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení, najneskôr však uplynutím troch (3) dní odo dňa odoslania zásielky uvedeného na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.

14 Záverečné ustanovenia

- 14.1 Ustanovenia tejto Zmluvy, s výnimkou ustanovení podľa bodov 5.2 a 6.2 tejto Zmluvy, možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Týmto nie sú dotknuté ustanovenia bodov 5.4, 5.5, 6.1, 6.3 a 6.4 tejto Zmluvy.
- 14.2 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy.
- 14.3 Táto Zmluva je uzatvorená v troch (3) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží jedno (1) vyhotovenie a Nájomca dve (2) vyhotovenia..
- 14.4 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:
 - 14.4.1 Príloha č. 1 – Plán Kancelárskych priestorov,
 - 14.4.2 Príloha č. 2 - Parkovacie miesta
 - 14.4.3 Príloha č. 3 – Intenzita upratovania Predmetu nájmu
- 14.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle

obsiahnuté v tejto Zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

V Bratislave 14.05.2012

v mene spoločnosti OMNIA 2000 a.s.
Ing. František Palič, člen predstavenstva
Mgr. Ing. Tomáš Majer, člen predstavenstva

za Slovenskú agentúru pre rozvoj investícií a obchodu - SARIO
Ing. Róbert Šimončíč, generálny riaditeľ