

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov
a § 663 a násl. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Quntar Slovak Logistics II s.r.o.**
Sídlo: Cez panské 4007/7, 949 01 Nitra
Menom spoločnosti: **Li Maochun**, konateľ
IČO: 50 902 296
DIČ: 2120516926
IČ DPH: SK2120516926
Bankové spojenie: Citibank Europe plc., Pobočka zahraničnej banky
IBAN: SK4281300000002014680106
SWIFT/BIC: CITISKBA
Spoločnosť zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 49682/N

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Slovenská pošta, a.s.**
Sídlo: Partizánska cesta 9
975 99 Banská Bystrica
Kontaktné miesto: Sekcia správy majetku
Nám. SNP č. 35
814 20 Bratislava 1
Menom spoločnosti: **Ing. Elena Hegerová, PhD.**, riaditeľka úseku financií,
Ing. Milan Hlinka, riaditeľ úseku služieb,
obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s.
podľa podpisového poriadku (OS-3 v platnom znení)
IČO: 36631124
DIČ: 2021879959
IČ DPH: SK2021879959
Bankové spojenie: 365.bank, a. s.
číslo účtu: 3001130011/6500
IBAN: SK9765000000003001130011
SWIFT/BIC: POBNSKBA
Fakturačná adresa: Slovenská pošta, a.s.
Partizánska cesta 9
975 99 Banská Bystrica
Spoločnosť zapísaná: Obchodný register Okresného súdu v Banskej Bystrici, oddiel: Sa, vložka
číslo: 803/S

(ďalej len „**Nájomca**“)

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	1/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Článok 1 – Definície a výklad	5
Článok 2 – Pred dátumom začatia	7
Článok 3 – Poskytnutie nájmu a užívanie Predmetu nájmu.....	8
Článok 6 – Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa.....	10
Článok 7 – Platby, ktoré má vykonať Nájomca	11
Článok 8 – Poistenie, obnova, úpravy, povinnosti opráv a označovanie	14
Článok 9 – Obnova	14
Článok 10 – Povinnosti prenajímateľa a dôsledky vecných a právnych chýb.....	15
Článok 11 – Opravy	15
Článok 12 – Úpravy	16
Článok 13 – Označenie	18
Článok 14 Postúpenie a podnájom	18
Článok 15 – Odstúpenie	19
Článok 16 - Predĺženie zmluvy	20
Článok 17 – Prípady nedodržania záväzkov	20
Článok 18 – Opravné prostriedky prenajímateľa.....	21
Článok 19 – Opravné prostriedky nájomcu	22
Článok 20 – Požiadavky na životné prostredie	22
Článok 21 – Pokojné užívanie (predmetu nájmu)	23
Článok 22 – Služby.....	23
Článok 23 – Oneskorenie Prenajímateľa	24
Článok 24 – Kontrola a prístup	25
Článok 25 – Bezpečnostná služba	25
Článok 26 – Vyššia moc.....	25
Článok 27 – Súhlas strany.....	25
Článok 28 – Ďalšie práva Prenajímateľa.....	25
Článok 29 – Oznámenia	26
Článok 30 - Úplná dohoda.....	26
Článok 31 – Oddeliteľnosť	26
Článok 32 – Predaj prenajímateľom.....	27
Článok 33 – Rozhodné právo	27
Článok 34 – Spory	27
Článok 35 - Jazyk	27
Článok 36 – Zmeny a doplnenia.....	27
Článok 37 – Register partnerov verejného sektora	27
Článok 38 – Protikorupčný kódex Nájomcu	27
Článok 39 – Účinnosť	28
Prvá príloha Poplatok za Služby „Service Charge“ a platby za Médiá.....	29
Druhá príloha Pravidlá a predpisy	36
Príloha B Výpis z Obchodného registra a Osvedčenie o DPH Nájomcu	44
Príloha C Výpis z Obchodného registra a Osvedčenie o DPH Prenajímateľa.....	45
Protikorupčný kódex obchodného partnera.....	46

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	2/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

PODROBNOSTI NÁJMU:

Dátum podpisu 2022
Prenajímateľ	Quntar Slovak Logistics II s.r.o., spoločnosť založená a pôsobiacia podľa zákonov Slovenskej republiky, so sídlom na adrese Cez panské 4007/7, Nitra 949 01, Slovenská republika, IČO: 50 902 296, DIČ: 2120516926, IČ DPH SK2120516926, bankové spojenie Citibank Europe plc., Pobočka zahraničnej banky, č. účtu v tvare IBAN: SK128130000002014630109, SWIFT/BIC: CITISKBA zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 49682/N, v zastúpení: Li Maochun, konateľ, o čom svedčí výpis z Obchodného registra, ktorého kópia je (spolu s kópiou Osvedčenia o DPH Prenajímateľa) pripojená v Prílohe C .
Nájomca	Slovenská pošta, a.s., založená a pôsobiacia podľa práva Slovenskej republiky, so sídlom na adrese Partizánska cesta 9, Banská Bystrica 975 99, Slovenská republika, IČO: 36 631 124, DIČ: 2021879959, IČ DPH: SK 2021879959, bankové spojenie, 365.bank, a. s., IBAN: SK97 6500 0000 0030 0113 0011, SWIFT/BIC: POBNSKBA, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č.: 803/S, v zastúpení: Ing. Elena Hegerová, PhD., riaditeľka úseku financií, Ing. Milan Hlinka, riaditeľ úseku služieb, obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s., podľa podpisového poriadku (OS - 03 v platnom znení) o čom svedčí výpis z Obchodného registra, ktorého kópia je (spolu s kópiou Osvedčenia o DPH Nájomcu) pripojená v Prílohe B .
Predmet nájmu	<ul style="list-style-type: none"> • Nebytové priestory v Budove o výmere 6 045 m² zahŕňajúce: <ul style="list-style-type: none"> (i) 5 664 metrov štvorcových skladového priestoru, ako je znázornené červenou farbou na pláne pripojenom v Prílohe A (ďalej len „skladová plocha“), (ii) 381 metrov štvorcových kancelárskych priestorov, ako je znázornené modrou farbou na pláne pripojenom v Prílohe A (ďalej len „kancelárske priestory“).
Budova	Budova súp. č. 4007, pod názvom DC 2, nachádzajúca sa na parc. č. 814/237, katastrálne územie Dražovce, obec Nitra, zapísaná na LV č. 4352, ktorá je súčasťou Pozemku, ako je znázornené modrým lemovaním na pláne pripojenom v Prílohe A , a ktorej užívanie je povolené na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia vydaného mestom Nitra, stavebným odborom, zo dňa 13.07.2018 č.j. SP 6702/2018-011-Ing.Já.
Nehnutelnosť	Nehnutelnosť pod názvom CGL Nitra Park je na pláne pripojenom v Prílohe A znázornený žltým lemovaním a pozostáva z pozemkov a budov v súčasnosti zapísaných na listoch vlastníctva č. 4349, 4352 a 4369 k.ú. Dražovce, obec Nitra a č. 3972 k.ú. Lužianky, obec Nitra, vedených Okresným úradom Nitra – Katastrálny odbor, ako aj ďalších súvisiacich pozemkov a stavieb.
Parkovacie kapacity	54 osobných parkovacích miest a 10 parkovacích miest pre nákladné autá (a obslužný dvor prilehlý k budove); parkovacie miesta sú detailnejšie vyznačené žltou farbou v Prílohe A a sú umiestnené na pozemku parc. č. 814/238 o celkovej výmere 32 586 m ² , druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísanom na LV 4352, k.ú. Dražovce, obec Nitra, vedenom Okresným úradom Nitra – Katastrálny odbor.
Doba nájmu	Obdobie začínajúce Dátumom začatia a končiace Dátumom ukončenia

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	3/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

	nájmu.
Dátum začatia	Dňom nasledujúcim po dni zverejnenia NZ v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
Dátum ukončenia	10 rokov odo dňa začatia
Nájomné	<p>Nájomné, pokiaľ nie je dohodnuté inak, znamená súhrn nasledujúcich súm:</p> <p>4,15 EUR za meter štvorcový mesačne za Skladovú plochu + DPH, to je 23 505,60 EUR mesačne + DPH.</p> <p>8,50 EUR za meter štvorcový mesačne za Kancelárske priestory + DPH, to je 3 238,50 EUR mesačne + DPH.</p> <p>V cene nájmu za nebytové priestory je zahrnutá aj úhrada za Parkovacie kapacity (prenájom pozemku na parkovanie, kde sú parkovacie miesta).</p> <p>Nájomné podlieha zvýšeniu v súlade s článkom 7.2.3.</p> <p>Nájomné za prvých šesť mesiacov doby nájmu je znížené o 50%, a predstavuje súhrn nasledujúcich súm:</p> <p>2,075 EUR za meter štvorcový mesačne za Skladovú plochu + DPH, to je 11 752,80 EUR mesačne + DPH.</p> <p>4,25 EUR za meter štvorcový mesačne za Kancelárske priestory + DPH, to je 1 619,25 EUR mesačne + DPH.</p> <p>V cene nájmu za nebytové priestory je zahrnutá aj úhrada za Parkovacie kapacity (prenájom pozemku na parkovanie, kde sú parkovacie miesta).</p>
Odhadované náklady na služby "Service Charge"	1,00 EUR za meter štvorcový prenajatej plochy mesačne + DPH za kalendárny rok 2022, t. j. 6 045,00 EUR+DPH.
Odhadované náklady na Média	Nájomca uzatvorí zmluvy priamo s poskytovateľmi Médii.
Možnosť predĺženia	Ako je podrobne popísané v článku 4.2.
Výška zálohy Depozit/Banková garancia	Zámerne vynechané
Výška poplatku za správu	3% z mesačného nájomného + DPH, t.j. 802,32 EUR+DPH.

TÁTO NÁJOMNÁ ZMLUVA sa uzatvára medzi Prenajímateľom a Nájomcom, špecifikovanými v Nájomných podmienkach takto:

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	4/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Článok 1 – Definície a výklad

1. Definície a výklad

Ak z kontextu nevyplýva inak, nasledujúce pojmy majú v tejto dohode nasledujúci význam:

1.1 Definície

"Vstupné práce"	znamená stavebné, technické, montážne, technologické a regálové inštalačné práce, ktoré budú a zostávajú (ak je to vhodné) vykonané Nájomcom na Predmete nájmu, ako je uvedené v tretej prílohe a ktorých zoznam je uvedený v časti 2 tretej prílohy a na vykonanie ktorých, podpisom tejto Zmluvy udeľuje Prenajímateľ Nájomcovi súhlas;
"Dohoda"	znamená túto nájomnú zmluvu vrátane nájomných údajov, všetkých častí, príloh a dodatkov a akéhokoľvek písomného dokumentu, ktorý sa následne uzavrie medzi zmluvnými stranami a ktorý má za následok zmenu, doplnenie alebo nadobudnutie účinnosti tejto nájomnej zmluvy;
"Úpravy"	znamená akékoľvek zmeny, doplnenia alebo vylepšenia vykonané Nájomcom alebo v jeho mene na Predmete nájmu pred, počas alebo po skončení Doby nájmu, vrátane Stavebných úprav nad rámec štandardu, Vstupných prác, Schválených úprav (ako sú definované v článku 12.1.1) a menších úprav (ako sú definované v článku 12.4);
"Schválené úpravy"	význam uvedený v článku 12.1.1;
"Štandard nebytových priestorov"	znamená stav nebytových priestorov prevzatých Nájomcom v zmysle prílohy: Tretia príloha Časť 4: Štandard nebytových priestorov;
"Budova"	znamená budovu na Pozemku opísanú v Podrobnostiach nájmu, ktorá tvorí súčasť Pozemku a ktorá zahŕňa akúkoľvek jej časť a akúkoľvek jej prestavbu alebo prístavbu či jej výmenu a všetky zariadenia a vybavenie v nej alebo k nej pripojené;
"Pracovný deň"	znamená deň okrem soboty, nedele alebo štátneho sviatku v Slovenskej republike;
"Prevádzkové náklady budovy"	význam uvedený v prvej prílohe;
"Dátum začatia"	je prvý deň Doby nájmu a je uvedený v Podrobnostiach nájmu;
"Spoločné priestory"	znamená prístupy, obslužné dvory, parkoviská a iné plochy budovy a nehnuteľnosti určené Prenajímateľom na spoločné užívanie nájomcami a užívateľmi nehnuteľnosti a spoločnosťami poskytujúcimi služby pre nehnuteľnosť;
"Náklady"	znamená všetky primerané náklady a výdavky, ktoré zmluvnej strane vzniknú;
"Environmentálne požiadavky"	znamená všetky platné súčasné zákony, predpisy, pravidlá, kódexy, nariadenia alebo iné podobné nariadenia akéhokoľvek vládneho orgánu, alebo agentúry, ktoré upravujú alebo sa týkajú zdravotných, bezpečnostných či environmentálnych podmienok na Predmete nájmu, pod ním alebo v jeho okolí, alebo životného prostredia;
"Nehuteľnosť"	znamená nehnuteľnosť opísanú v Podrobnostiach nájmu;

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	5/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

"Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti"	má význam uvedený v prvej prílohe ;
"Odhadované náklady na Služby „Service Charge“"	má význam uvedený v prvej prílohe ;
"Odhadované náklady na Média"	má význam uvedený v prvej prílohe ;
"Prípád nedodržania záväzkov nájomcu"	má význam uvedený v článku 17.1;
"Prípád nedodržania záväzkov prenajímateľa"	má význam uvedený v článku 17.2;
"Vyššia moc"	znamená živelnú pohromu, nepriateľské alebo vládne akcie, jadrové havárie, požiar, prírodné katastrofy alebo iné katastrofické udalosti a ďalšie udalosti, ktoré sú mimo primeranej kontroly Prenajímateľa a/alebo Nájomcu (pričom, aby sa predišlo pochybnostiam, oneskorenie vydania povolení sa za takéto udalosti nepovažuje, pokiaľ nie je spôsobené niektorou z vyššie uvedených udalostí);
"Záruka"	Zámerne vynechané;
"Nebezpečný materiál"	znamená akúkoľvek látku, materiál, odpad, znečisťujúcu látku alebo kontaminant, ktoré sú uvedené alebo definované ako nebezpečné alebo toxické podľa akýchkoľvek environmentálnych požiadaviek vzťahujúcich sa na Nájomcu a/alebo jeho činnosti na Predmete nájmu a na Nehnuteľnosti;
"Úroková sadzba"	znamená zákonnú úrokovú sadzbu podľa vyhlášky č. 21/2013 Z. Z.;
"Prenajímateľ"	znamená vlastníka Predmetu nájmu, ktorým je ku dňu uzavretia tejto Zmluvy spoločnosť definovaná ako vlastníka Predmetu nájmu v Podrobnostiach nájmu, alebo akéhokoľvek budúceho vlastníka Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou;
"Práce prenajímateľa"	znamená práce, ktoré boli a zostávajú (ak je to relevantné) vykonané Prenajímateľom na Predmete nájmu a ktorých zoznam je uvedený v časti 1 tretej prílohy ;
"Údaje o prenájme"	znamená opisy a podmienky na strane s názvom Podrobnosti nájmu, ktoré sú súčasťou tejto zmluvy;
"Doba prenájmu"	má význam uvedený v Podrobnostiach nájmu;
"Predmet nájmu"	znamená Predmet nájmu, ako je opísaný v Podrobnostiach nájmu, a zahŕňa Skladové priestory a Kancelárske priestory a Parkovacie kapacity;
"Právne požiadavky"	znamená všetky všeobecne platné zákony, nariadenia, povolenia a licencie, ktoré sa v súčasnosti alebo v budúcnosti vzťahujú na Predmet nájmu;
"Poplatok za správu"	znamená zmluvný poplatok za správu vo výške stanovenej v Podrobnostiach nájmu, ktorý má Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi (okrem Nájomného) v eurách, za poskytovanie služieb správy nehnuteľnosti a budovy Prenajímateľom (alebo v jeho mene);
"Drobné úpravy"	má význam uvedený v článku 12.4;

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	6/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

"Kancelárske priestory"	má význam uvedený v Podrobnostiach nájmu;
"Prevádzkové náklady"	má význam uvedený v prvej prílohe ;
"Parkovacie miesta"	má význam uvedený v Podrobnostiach nájmu;
"Strany"	znamená strany tejto Zmluvy vrátane ich oprávnených nástupcov a strana znamená ktorúkoľvek z nich;
"Prenájom"	znamená Nájomné, ako je definované v Osobitných podmienkach nájmu;
"Služby"	znamená služby uvedené v časti 4 prvej prílohy ;
"Služby „Service Charge“"	má význam uvedený v prvej prílohe ;
"Dane"	znamená všetky dane, štátne alebo obecné poplatky uložené podľa všeobecne záväzných právnych predpisov;
"Nájomca"	znamená subjekt definovaný ako taký v Osobitných údajoch o nájme alebo akýkoľvek subjekt, na ktorý je táto zmluva zákonne postúpená v súlade s podmienkami tejto zmluvy;
"Partner nájomcu"	znamená akýkoľvek subjekt, ktorý kontroluje Nájomcu, je kontrolovaný Nájomcom alebo je pod spoločnou kontrolou s Nájomcom;
"Médiá"	má význam uvedený v prvej prílohe ;
"Náklady na médiá"	má význam uvedený v prvej prílohe ;
"DPH"	Znamená daň z pridanej hodnoty (v angličtine Value Added Tax, skratka VAT) alebo akýkoľvek náhradnú daň;
"Skladové priestory"	má význam uvedený v Podrobnostiach nájmu.

1.2 Výklad

- 1.2.1 Akýkoľvek záväzok zmluvnej strany nevykonať akýkoľvek úkon alebo vec zahŕňa záväzok neumožniť alebo nestrpieť vykonanie takéhoto úkonu alebo veci.
- 1.2.2 Odvolanie sa na konanie alebo neplnenie povinností zmluvnej strany zahŕňajú konanie, neplnenie povinností alebo nedbanlivosť ktoréhokoľvek jej zamestnanca, podnájomníka alebo kohokoľvek, kto je poverený konať v mene danej zmluvnej strany.
- 1.2.3 Akékoľvek oznámenie, súhlas alebo schválenie uvedené v tejto dohode sa považuje za poskytnuté len vtedy, ak je poskytnuté v písomnej forme.
- 1.2.4 Nadpisy článkov, častí a klauzúl v tejto zmluve slúžia len na jednoduchšiu orientáciu.
- 1.2.5 Akékoľvek odvolanie sa na právny predpis zahŕňa všetky jeho zmeny, rozšírenia alebo opätovné prijatie a všetky príkazy, nariadenia, pokyny, schémy, usmernenia a pravidlá vydané na jeho základe.
- 1.2.6 V prípade akýchkoľvek nezrovnalostí medzi hlavným textom tejto dohody a jej prílohami alebo dodatkami má prednosť hlavný text tejto zmluvy.

Článok 2 – Pred dátumom začatia

2. Pred dátumom začatia

2.1 Práce prenajímateľa, stavebné úpravy nad rámec štandardu

2.1.1 Práce prenajímateľa

Prenajímateľ nemá vykonať žiadne Práce Prenajímateľa.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	7/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

2.1.2 Stavebné úpravy nad rámec štandardu

Prenajímateľ nevykonáva žiadne stavebné úpravy nad rámec štandardu.

2.2 Vstupné práce na predmete nájmu

Nájomca vykoná na Predmete nájmu vlastné Vstupné práce v rozsahu a dispozícii podľa Tretej prílohy, časť 2 a Prenajímateľ na vykonanie týchto Vstupných prác Nájomcu podpisom tejto Zmluvy udeľuje Nájomcovi súhlas. Pre vylúčenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca zriadi a nainštaluje všetky priestory na skladovanie nebezpečných materiálov (ADR) buď v Predmete nájmu, alebo mimo Budovy, a to na vlastné náklady a zodpovednosť Nájomcu.

Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so skutkovým stavom architektonicko – stavebného riešenia, rozvodmi inštalácii a technológiami priamo na mieste. V prípade rozporu medzi dokumentáciou skutkového stavu a skutkovým stavom je rozhodujúci skutkový stav.

Nájomca zriadi a nainštaluje všetky potrebné skladové regálové systémy, triediace linky a technologické zariadenia Nájomcu na/v Predmete nájmu na základe súhlasu Prenajímateľa, ktorý prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy Nájomcovi udeľuje. Nájomca obstará, vybuduje, udržiava a demontuje svoje vlastné regálové systémy, triediace linky a technologické zariadenia a znáša náklady s nimi spojené. Nájomca je tiež povinný pri demontáži vyššie uvedeného zariadenia obnoviť pôvodnú kvalitu priemyselnej podlahy (vyplnenie medzier).

Povinnosti nájomcu pred začiatkom nájmu

Pred začiatkom nájmu je Nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi kópie potvrdení o poistení, ktoré sa vyžadujú v súlade s podmienkami článku 8.2.1.

Článok 3 – Poskytnutie nájmu a užívanie Predmetu nájmu

3. Predmet nájmu

3.1 Udelenie nájmu

S účinnosťou odo dňa začiatku nájmu Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi a Nájomca si prenajíma od Prenajímateľa Predmet nájmu v štandarde uvedenom v prílohe Tretia príloha, časť 4, na jeho užívanie počas Doby nájmu, každý v súlade s podmienkami tejto Zmluvy. Predmet nájmu sa odovzdáva na základe odovzdacieho protokolu podpísaného oprávnenými zástupcami Zmluvných strán, ktorý obsahuje najmä (i) dátum a čas odovzdania, (ii) stav Predmetu nájmu zodpovedajúci rozsahu tejto Zmluvy a (iii) zoznam zistených prípadných väd Predmetu nájmu vrátane dohody o spôsobe a lehote odstránenia väd Prenajímateľom.

Okrem toho je Nájomca oprávnený výlučne užívať Parkovacie kapacity za podmienok uvedených v tejto Zmluve. Podmienky tejto Zmluvy týkajúce sa užívania Predmetu nájmu Nájomcom a povinnosti Prenajímateľa týkajúce sa Predmetu nájmu, sa *primerane* vzťahujú aj na Parkovacie kapacity, ak nie je v tejto Zmluve ustanovené inak. Toto právo Nájomcu výlučne užívať Parkovacie kapacity môže zaniknúť len z dôvodov uvedených v tejto Zmluve spolu so zánikom Predmetu nájmu. Parkovacie miesta si vyznačí nájomca na náklady nájomcu.

Prenajímateľ vyhlasuje a zaručuje, že má úplné a neobmedzené vlastnícke právo na Predmet nájmu, Budovu a pozemky, na ktorých sa Budova nachádza, a že má úplnú a neobmedzenú právomoc prenajímať Predmet nájmu v súlade s podmienkami tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje odškodniť, brániť a zbaviť Nájomcu zodpovednosti za všetky primerané preukázané Náklady alebo škody, ktoré vzniknú, alebo boli spôsobené Nájomcovi v dôsledku porušenia alebo nepresnosti vyššie uvedených vyhlásení a záruk Prenajímateľa.

3.2 Udelené práva

Nájomca má tiež právo (spoločne s dodávateľmi Nájomcu a inými osobami poverenými Prenajímateľom):

3.2.1 používať príslušné spoločné priestory na prístup k Predmetu nájmu a z neho.

3.3 Činnosti, ktoré má nájomca vykonať pred začiatkom nájmu

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	8/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

- 3.3.1** Ak Nájomca nepredložil potvrdenia o poistení požadované podľa článku 8.2.1 v Deň začiatku nájmu alebo pred Dňom začiatku nájmu a nesplní tieto povinnosti ani v dodatočnej lehote 30 dní od Dňa začiatku nájmu, je Prenajímateľ oprávnený ukončiť túto Nájomnú zmluvu v súlade s článkom 17.1.
- 3.3.2** Nájomca pred Dňom začiatku nájmu zabezpečí prepis odberných miest energií na Nájomcu a zároveň uzatvorí samostatné zmluvy na dodávku energií (voda, plyn a EE) s priamymi dodávateľmi. Nájomca po prehlásení energií nebude preberať zodpovednosť za existujúce prípojky.

3.4 Pravidlá a predpisy

Nájomca je povinný dodržiavať všetky primerané pravidlá a predpisy kedykoľvek stanovené Prenajímateľom v súlade s touto Zmluvou a vzťahujúce sa na používanie Predmetu nájmu a Nehnutelnosti. Aktuálne pravidlá a predpisy sú priložené v **druhej** prílohe. Akékoľvek zmeny týchto pravidiel a predpisov musia byť nediskriminačné a prijaté Prenajímateľom s cieľom bezproblémovej prevádzky a spoločného pokojného užívania Predmetu nájmu a Nehnutelnosti. Každá takáto zmena pravidiel a predpisov musí byť vopred schválená Nájomcom, okrem prípadov, kedy je takáto zmena nevyhnutná z dôvodu zmien platných právnych predpisov alebo z dôvodu bezprostrednej ochrany Nehnutelnosti (alebo jej časti) alebo osôb v Nehnutelnosti, pričom v takomto prípade musí byť takáto zmena pravidiel a predpisov oznámená Nájomcovi najmenej 10 dní vopred a nesmie spôsobiť Nájomcovi neprimerané dodatočné náklady. V prípade akéhokoľvek rozporu medzi pravidlami a predpismi, a inými ustanoveniami tejto zmluvy majú prednosť ustanovenia tejto zmluvy. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za porušenie akýchkoľvek pravidiel a predpisov iným nájomcom Nehnutelnosti alebo inou osobou, ale naďalej zodpovedá za zabezpečenie pokojného užívania Predmetu nájmu Nájomcom. Ak Nájomca nebude dodržiavať pravidlá a predpisy (v znení, ktoré tvoria prílohu č. 2 tejto Zmluvy) napriek písomnej výzve Prenajímateľa, aby vykonal alebo sa zdržal konkrétneho konania, ktoré je v rozpore s pravidlami a predpismi, a takéto upozornené porušenie neodstráni v lehote 15 pracovných dní (s výnimkou havarijného stavu), je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 100.00 EUR za každý deň trvania porušenia povinnosti, pričom Prenajímateľ má právo uplatniť zmluvnú pokutu opakovane a okrem toho je oprávnený požadovať vzniknutú škodu spôsobenú zavinením Nájomcu vo výške presahujúcej túto pokutu. Pre vylúčenie pochybností platí, že zmluvné pokuty podľa predchádzajúcej vety nemôže Prenajímateľ uložiť za porušenie akýchkoľvek zmenených pravidiel a predpisov (t. j. pravidiel a predpisov v inom znení, ako sú priložené v Druhej prílohe), pokiaľ Nájomca písomne neschválil, že na takéto zmenené pravidlá a predpisy sa budú vzťahovať aj tieto zmluvné pokuty; v prípade, že Nájomca takýto súhlas neudelil, je Prenajímateľ oprávnený požadovať celú vzniknutú škodu od Nájomcu.

4. Článok 4 – Doba prenájmu

- 4.1** Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 4.2** Nájomca má právo jednostranne predĺžiť Dobu nájmu o ďalších 10 (desať) rokov po skončení pôvodnej Doby nájmu za rovnakých podmienok, aké sú uvedené v tejto zmluve, ak Nájomca najneskôr 2 (dva) mesiace pred uplynutím pôvodnej Doby nájmu doručí Prenajímateľovi písomné oznámenie, v ktorom vyjadrí svoj záväzok pokračovať v nájme po skončení Doby nájmu. V prípade predĺženia bude akýkoľvek odkaz na pojem "Doba nájmu" vyjadrovať jej predĺženie v súlade s podmienkami tohto článku. Pre vylúčenie pochybností, predĺženie Doby nájmu začína plynúť po skončení pôvodnej Doby nájmu napriek skoršiemu doručeniu písomného oznámenia Nájomcu o predĺžení pôvodnej Doby.

5. Článok 5 – Užívanie

5.1 Povolené užívanie

Skladový priestor sa používa primárne pre vytvorenie logistického centra Nájomcu a s tým súvisiace činnosti Nájomcu, ako sú: skladovanie hnutelného majetku vrátane trezorovej techniky, archivácia dokumentov, triedenie, spracovanie a skladovanie zásielok, inštalácie triediacej technológie na spracovanie zásielok, výkon poštovej prevádzky na území Slovenskej republiky v

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
		číslo v CEEZ: 546/2022
	9/46	Klasifikácia informácií: *V*

rozsahu podanie, preprava a dodanie listových, balíkových a peňažných zásielok vrátane elektronickej pošty, zrýchlená a kuriérna doprava zásielok (vrátane dokumentov) so zaručeným časom dodania vrátane medzinárodného styku, podanie, preprava a dodanie zásielok vrátane peňažných služieb v domácom aj medzinárodnom styku, expedičnú činnosť, poskytovanie univerzálnej poštovej služby v rozsahu vymedzenom poštovou licenciou na základe osobitného predpisu, poskytovanie poštových služieb, vykonávanie nákladnej cestnej dopravy, zásielkový obchod, balenie a kompletizácia tovaru. Kancelárske priestory sa používajú na podporné administratívne služby súvisiace s logistickým centrom Nájomcu, ako sú: správa registratúry, činnosť pokladnice a iné administratívne činnosti Nájomcu. Parkovacie kapacity sa budú používať len na parkovanie osobných alebo nákladných automobilov, prevádzkovanie nabíjacej stanice a poskytovanie nabíjania elektrických vozidiel.

5.2 Zakázané užívanie

- 5.2.1** Nájomca bude užívať Predmet nájmu primerane šetrne, bezpečne, čisto a riadne, a nebude poškodzovať Predmet nájmu ani preťažovať podlahu, pričom Prenajímateľ zaručuje, že podlaha Skladového priestoru je vhodná na zaťaženie 50kN/m² (60 kN bodového zaťaženia).
- 5.2.2** Nájomca je povinný vykonávať svoju činnosť v Predmete nájmu s ohľadom na práva tretích osôb, najmä susedov, v súlade s platnými právnymi predpismi, a nesmie vykonávať žiadne činnosti, ktoré by predstavovali obťažovanie, rušenie, neprimerané zasahovanie alebo ohrozovanie Prenajímateľa alebo nájomcov nehnuteľnosti, a to v každom prípade v rozsahu, ktorý by bránil alebo podstatne obmedzoval výkon ich zákonných práv na užívanie spoločných priestorov a prenajatých priestorov.
- 5.2.3** Predmet nájmu sa nesmie využívať na bývanie.
- 5.2.4** Vonkajšie skladovanie je bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa zakázané.
- 5.2.5** Vstupné práce a vybavenie Predmetu nájmu, ktoré Nájomca vykoná po Dni začiatku nájmu, musia spĺňať všetky požiadavky týkajúce sa všeobecne záväzných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a požiarnej ochrane, a taktiež musia byť v súlade s pokynmi o požiarnej bezpečnosti Predmetu nájmu vydanými Prenajímateľom, pokiaľ boli tieto pokyny doručené Nájomcovi Prenajímateľom najmenej 20 pracovných dní pred Dňom začatia a bezodkladne po ich prípadnej následnej zmene.
- 5.2.6** Umiestnenie akéhokoľvek generátora alebo iného podobného zariadenia mimo Predmetu nájmu je zakázané bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, ktorý nebude bezdôvodne odopretý alebo oneskorený.

5.3 Dodržiavanie povolení a právnych požiadaviek

Nájomca je povinný na vlastné náklady získať všetky povolenia, licencie a živnostenské listy potrebné pre svoju špecifickú činnosť (prevádzkové povolenie). Okrem toho je Nájomca povinný dodržiavať všetky Právne požiadavky, ktoré sa na neho vzťahujú v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu, ak by ich nedodržanie mohlo mať podstatný nepriaznivý vplyv na Predmet nájmu alebo by znemožnilo či podstatne obmedzilo výkon oprávnených práv všetkých nájomcov Nehnuteľnosti na užívanie Spoločných priestorov a ich prenajatých priestorov.

Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady získať všetky povolenia, licencie a živnostenské listy potrebné pre svoju špecifickú činnosť (prevádzkové povolenie). Okrem toho je Prenajímateľ povinný dodržiavať všetky Právne požiadavky, ktoré sa na neho vzťahujú v súvislosti s prenájomom Predmetu nájmu, ak by ich nedodržanie mohlo mať podstatný nepriaznivý vplyv na Predmet nájmu alebo by znemožnilo či podstatne obmedzilo výkon oprávnených práv Nájomcu podľa tejto Zmluvy.

5.4 Požiarna ochrana a bezpečnosť

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
		číslo v CEEZ: 546/2022
	10/46	Klasifikácia informácií: *V*

Každá zo zmluvných strán je zodpovedá za požiarnu bezpečnosť a zaväzuje sa ju dodržiavať v rozsahu pridelenom každej zmluvnej strane v časti 5 prvej prílohy (vrátane prípadného znášania nákladov podľa tejto časti 5).

Pre vylúčenie pochybností sa táto zmluva považuje aj za zmluvu medzi Prenajímateľom a Nájomcom na účely uvedené v § 6, odsek 2 zákona č. 314/2001 Z. z., avšak výlučne v rozsahu záväzkov, ktoré na základe tejto Zmluvy prevzal Nájomca.

Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia svojich zamestnancov v prenajatých priestoroch.

Článok 6 – Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

6. Práva Nájomcu a prenajímateľa

Nájomca má okrem akýchkoľvek iných práv vyplývajúcich zo Zmluvy právo (a Prenajímateľ je povinný ho zabezpečiť) počas celej doby nájmu na:

- 6.1.1 nepretržité, neobmedzené a neprerušované (i) výhradné užívanie a (ii) (bezvýhradný) prístup (pešo aj motorovými vozidlami vrátane nákladných) k Predmetu nájmu a Parkovacím miestam, a to 24 hodín denne, 365 dní v roku, a to na bezvýhradnom a primeranom základe pre Spoločné priestory, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak;
- 6.1.2 Nájomca, schválený podnájomca a/alebo iná spoločnosť patriaca do tej istej skupiny spoločností, môže ako Nájomca zriadiť svoje sídlo a/alebo vedľajšiu kanceláriu a zaregistrovať svoje sídlo v Predmete nájmu. Prenajímateľ je povinný vydať potvrdenie o tomto práve na účely zápisu sídla do obchodného registra do 10 pracovných dní od písomnej žiadosti Nájomcu.
- 6.1.3 Prenajímateľ umožní Nájomcovi zriadenie hlasovej pevnej telefónnej linky v potrebnom počte od spoločnosti Slovak Telekom, a.s.
- 6.1.4 Prenajímateľ umožní Nájomcovi využiť telekomunikačné rozvody v Budove a vybudovať v Predmete nájmu pripojené telekomunikačné vedenie – dátové pripojenie pre potreby Nájomcu. Prenajímateľ povoľuje nevyhnutné úpravy na Budove pre zriadenie telekomunikačného okruhu a súhlasí s umiestnením telekomunikačných zariadení (anténa so stožiarom resp. konzola).
- 6.1.5 Prenajímateľ súhlasí s vybavením Predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vzniknutiu osôb do Predmetu nájmu inštaláciou technických zariadení – elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom na náklady Nájomcu.
- 6.1.6 Prenajímateľ sa zaväzuje, že v príslušných obchodných jednotkách nachádzajúcich sa v Budove nezriadi prevádzku, ktorá by hlukom, prachom zo svojej činnosti alebo zariadení alebo iným spôsobom v zmysle zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 115/2006 Z.z. o minimálnych zdravotných a bezpečnostných požiadavkách na ochranu zamestnancov pred rizikami súvisiacimi s expozíciou hluku neumožnila užívať Predmet nájmu na činnosti uvedené v bode 5.1 tejto Zmluvy .

7. Článok 7 – Platby, ktoré má vykonať Nájomca

7.1 Platobné povinnosti Nájomcu

Nájomca je povinný platiť počas Doby nájmu bez akýchkoľvek zrážok, protipohľadávok alebo započítania (ak nie je v článku 7. uvedené inak):

- 7.1.1 Od dátumu začiatku nájmu Nájomné a DPH načas a spôsobom uvedeným v ustanoveniach článku 7.2.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	11/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

7.1.2 Od dátumu začiatku nájmu poplatky za Služby „Service Charge“ a DPH načas a spôsobom uvedeným v ustanoveniach časti 2 **prvej prílohy**;

7.1.3 Od dátumu začiatku nájmu poplatky za správu načas a spôsobom uvedeným v ustanoveniach článku 7.2

Prenajímateľ nie je oprávnený účtovať žiadne dodatočné platby (s výnimkou nákladov a škôd, ktoré vznikli Prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností Nájomcu) za výhradné alebo nevýhradné (podľa okolností) užívanie Parkovacích miest alebo spoločných priestorov v rámci Nehnutelnosti Nájomcom.

7.2 Prenájom

7.2.1 Platba

Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné splatné podľa tejto zmluvy (najmä článok 7.1) v mesačných platbách vo výške 26 744,10 EUR + DPH v zmysle bodu 7.2.2 splatných najneskôr v prvý deň kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí. Ak Deň začiatku nájmu nastane v iný deň ako v prvý deň kalendárneho mesiaca, prvá mesačná platba Nájomného sa pomerne zníži. Ak sa nájom podľa tejto zmluvy skončí v iný deň ako v posledný deň kalendárneho mesiaca, posledná mesačná platba Nájomného sa pomerne zníži.

7.2.2 Faktúra

Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi faktúru, ktorá bude spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu požadovaného platnými právnymi predpismi na úhradu Nájomného najmenej 30 (tridsať) kalendárnych dní pred dňom, v ktorom je Nájomné splatné podľa bodu 7.2.1. V prípade omeškania s doručením faktúry sa splatnosť za príslušný mesiac primerane posúva.

V prípade, že faktúra nebude obsahovať všetky náležitosti podľa § 74 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v platnom znení, alebo k nej nebudú priložené doklady dohodnuté zmluvnými stranami, je nájomca oprávnený vrátiť ju prenajímateľovi na doplnenie. V takom prípade sa preruší plynutie lehoty splatnosti a nová lehota splatnosti začne plynúť doručením opravenej alebo doplnenej faktúry.

Ak v deň úhrady faktúry je prenajímateľ platiteľom DPH a nájomca zistí, že bankový účet, na ktorý sa má vykonať úhrada, sa nenachádza - v Zozname platiteľov DPH s číslami bankových účtov, ktoré používajú na podnikanie na Finančnej správe SR - je nájomca oprávnený pozastaviť úhradu, resp. uhradiť z faktúry len základ DPH bez čiastky DPH uvedenej na faktúre, a to až do lehoty splnenia zákonných povinností prenajímateľa ohľadne nahlasovania bankových účtov na Finančnú správu SR. Takéto zadržanie platby nebude zakladať nárok na úrok z omeškania, a ani iné sankcie vzťahujúce sa k úhrade po lehote splatnosti.

7.2.3 Zvýšenie nájomného

Suma Nájomného sa prvýkrát zvýši k 1. januáru 2023 a potom počas celej Doby nájmu vždy k 1. januáru na základe harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien (HICP) pre krajiny EÚ 27, ktorý zverejňuje Eurostat. Záporná indexácia nie je možná. Prenajímateľ informuje Nájomcu o miere zvýšenia Nájomného najneskôr do 30. apríla každého roka a vystaví opravné faktúry k faktúram vyhotoveným od 1. januára príslušného roka v zmysle §25 Zákona o DPH.

Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi poplatok za správu splatný podľa tejto Zmluvy v mesačných platbách vo výške 802,32 EUR + DPH. Poplatok sa fakturuje a zvyšuje rovnakým spôsobom a v rovnakom čase ako nájomné.

7.3 Úroky

Ak akákoľvek suma splatná Prenajímateľovi nebola pripísaná na účet Prenajímateľa do posledného dňa príslušného obdobia splatnosti uvedeného v tejto Zmluve, môže Prenajímateľ požadovať od Nájomcu zaplatenie úroku z takejto sumy vo výške Úrokovej sadzby, ktorá sa bude

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	12/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

počítať mesačne od posledného dňa príslušného obdobia odkladu splatnosti uvedeného v tejto Zmluve až do zaplatenia.

7.4 DPH

7.4.1 K akékoľvek platbe, ktorá sa má uhradiť Prenajímateľovi, bude fakturovaná DPH. Ku každej platbe bude aplikovaná DPH v zmysle Zákona o DPH č. 222/2004 Z. z. v platnom znení. Prenajímateľ neuplatňuje oslobodenie nájmu od dane podľa §38 ods. 3 a 5 Zákona.

7.4.2 Poskytovanie nájmu, správcovských a prevádzkových služieb v tejto zmluve sa uskutočňuje formou čiastkových zdaniteľných plnení a:

- (i) každé čiastkové zdaniteľné plnenie sa považuje za poskytnutie služieb spojených s prenájmom, správou a prevádzkou, ktoré sa poskytujú počas obdobia jedného kalendárneho mesiaca;
- (ii) dátum vystavenia každej príslušnej faktúry sa považuje za dátum každého čiastkového zdaniteľného plnenia;
- (iii) základom dane z pridanej hodnoty pri čiastkových zdaniteľných plneniach z nájmu, správy a prevádzkových služieb je výška každej platby príslušného Nájomného a poplatku za Služby „Service Charge“ splatného podľa tejto Zmluvy.

7.5 Mena

Všetky platby, ktoré má Nájomca podľa tejto zmluvy uhradiť, sa vykonajú:

7.5.1 v eurách a

7.5.2 elektronickým prevodom okamžite dostupných finančných prostriedkov na bankový účet určený Prenajímateľom.

7.6 Odpočty, protipohľadávky alebo započítanie

Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vykonať akúkoľvek zrážku, protipohľadávku alebo započítanie voči Nájomnému výlučne v prípade, že takáto zrážka, protipohľadávka alebo započítanie je výslovne písomne schválené Prenajímateľom alebo je povolené touto Zmluvou, alebo je potvrdené právoplatným rozhodnutím súdu. Okrem toho sa zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený vykonať akýkoľvek odpočet, protipohľadávku alebo započítanie v súvislosti s akýmkoľvek nárokom Prenajímateľa na náhradu škody voči Nájomcovi výlučne v prípade, že takýto odpočet, protipohľadávku alebo započítanie výslovne písomne schváli Nájomca alebo je potvrdené právoplatným rozhodnutím súdu.

Ak má Nájomca podľa článku 9.4 a/alebo 22.3 tejto Zmluvy nárok na úplné alebo pomerné (podľa okolností) zníženie Nájomného a/alebo poplatku za Služby „Service Charge“ a Nájomca si právo na takéto zníženie písomne uplatní u Prenajímateľa, ale Prenajímateľ napriek vyššie uvedenému nesúhlasí s poskytnutím takéhoto zníženia Nájomcovi a táto situácia trvá po dobu desiatich (10) pracovných dní od doručenia písomného oznámenia Nájomcom (s oznámením, že Nájomca má v úmysle vykonať zápočet) Prenajímateľovi, potom je Nájomca po ďalšom písomnom oznámení Prenajímateľovi oprávnený vykonať zápočet v bezprostredne nasledujúcej platbe Nájomného, prípadne poplatku(-ov) za Služby „Service Charge“, a to v rozsahu zníženia Nájomného, prípadne poplatku za Služby „Service Charge“, na ktoré má Nájomca nárok podľa článku 9.4 alebo 22.3. Aby sa predišlo pochybnostiam, zníženie poplatku za Služby „Service Charge“ možno započítať výlučne na platbu(-y) poplatku za Služby „Service Charge“ a nie na Nájomné a zníženie Nájomného možno započítať výlučne na platbu(-y) Nájomného a nie na poplatok za Služby „Service Charge“.

7.7 Zábezpeka a hotovostný depozit

7.7.1 (Zámerne vynechané).

7.7.2 (Zámerne vynechané).

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	13/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

7.8 Dodatočné nájomné

Zámerné vynechané.

Článok 8 – Poistenie, obnova, úpravy, povinnosti opráv a označovanie

8. Poistenie

8.1 Poistné povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný udržiavať počas celej Doby nájmu poistenie majetku proti všetkým rizikám, ktoré pokrýva úplnú náhradu nákladov (poistenie novej hodnoty) Budovy (vrátane poistenia straty nájomného) a primerané a dostatočné poistenie obchodnej zodpovednosti.

Poistná zmluva musí byť vystavená renomovanou poisťovňou a Prenajímateľ ju nesmie zrušiť, pokiaľ o tom Nájomcu písomne neinformoval 30 dní vopred.

Kópie potvrdení preukazujúcich uzatvorenie poistnej zmluvy/poistných zmlúv v rozsahu požadovanom vyššie v tomto článku 8.1 je Prenajímateľ povinný doručiť Nájomcovi do tridsiatich (30) dní od doručenia písomnej žiadosti Nájomcu Prenajímateľovi.

8.2 Povinnosti nájomcu týkajúce sa poistenia

8.2.1 Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať počas celej doby nájmu:

- (i) poistenie majetku proti všetkým rizikám, ktoré pokrýva a vylepšení inštalovaných alebo umiestnených v Predmete nájmu Nájomcom na náklady Nájomcu.
- (ii) poistenie zodpovednosti za škodu s celkovým limitom 1 660 000 EUR na škody na majetku, zdraví alebo usmrtenie osôb, ku ktorým došlo na Predmete nájmu alebo v jeho okolí.

8.2.2 Poistná zmluva zodpovednosti za škodu musí byť vystavená renomovanými poisťovňami a Nájomca ju nesmie vypovedať, pokiaľ to neoznámil Prenajímateľovi tridsať (30) dní vopred.

8.2.3 Kópie potvrdení preukazujúcich uzatvorenie poistnej zmluvy/poistných zmlúv v rozsahu požadovanom vyššie v bode 8.2.1 je Nájomca povinný doručiť Prenajímateľovi do tridsiatich (30) dní na základe písomnej žiadosti Prenajímateľa doručenej Nájomcovi maximálne raz ročne.

9. Článok 9 – Obnova

9.1 Oznámenie v prípade poškodenia

Ak kedykoľvek počas Doby nájmu dôjde k poškodeniu Predmetu nájmu požiarom alebo inou mimoriadnou udalosťou alebo akýmkoľvek iným spôsobom, Zmluvná strana, ktorá zistí takéto poškodenie, to bezodkladne oznámi druhej Zmluvnej strane.

9.2 Práva na ukončenie zmluvy

9.2.1 Ak Prenajímateľ vo svojom písomnom oznámení Nájomcovi odhadol dobu obnovy na viac ako 3 mesiace, pričom Prenajímateľ môže takýto odhad zaslať len v prípade, že je objektívne nemožné obnovu vykonať v kratšom čase (za predpokladu, že v prípade objektívne možného kratšieho času obnovy vynaloží Prenajímateľ primerané úsilie na čo najrýchlejšiu obnovu vzhľadom na rozsah škody), Nájomca sa môže rozhodnúť odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou platnosťou na základe oznámenia doručeného Prenajímateľovi; takéto odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení Prenajímateľovi. V každom prípade sa na platbu Nájomného a poplatku za Služby „Service Charge“ vzťahuje ustanovenie článku 9.4.

9.2.2 Ktorákoľvek zo Zmluvných strán môže túto Zmluvu vypovedať, ak dôjde k poškodeniu Predmetu nájmu počas posledného roka Doby nájmu a Prenajímateľ odôvodnene

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	14/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

odhadne, že oprava bude trvať dlhšie ako dva mesiace a pokiaľ Nájomca podľa vlastného uváženia neoznámí Prenajímateľovi, že chce pokračovať v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu, v akom je to možné (v takom prípade je Nájomca povinný platiť Nájomné vo výške primeranej časti Predmetu nájmu, ktorú môže Nájomca užívať). Dané oznámenie o takomto ukončení musí byť podané najneskôr do 20 pracovných dní od oznámenia Prenajímateľa, v ktorom avizuje dlhšiu ako 2-mesačnú dobu obnovy; takéto ukončenie bude účinné po doručení oznámenia o ukončení druhej Zmluvnej strane.

9.3 Obnova

Ak sa žiadna zo zmluvných strán nerozhodne ukončiť túto Zmluvu, Prenajímateľ čo najskôr uvedie Predmet nájmu do stavu, v akom bol pôvodne odovzdaný Prenajímateľom (s výnimkou úprav inštalovaných Nájomcom), s výhradou omeškania spôsobeného udalosťami vyššej moci.

Ak Prenajímateľ neuvedie Predmet nájmu do pôvodného stavu v súlade s predchádzajúcou vetou do 3 mesiacov od udalosti, ktorá spôsobila škodu podľa bodu 9.2.1 (resp. do 2 mesiacov v prípade udalostí podľa bodu 9.2.2), a neodstráni tento nedostatok do 10 pracovných dní od doručenia dodatočnej písomnej výzvy Nájomcu, môže Nájomca od tejto Zmluvy s okamžitou platnosťou odstúpiť.

9.4 Zníženie nájomného a poplatku za Služby „Service Charge“

Nájomné a poplatok za Služby „Service Charge“ sa po dobu opravy a rekonštrukcie zníži v pomere, v akom je prípadná plocha Predmetu nájmu, ktorú Nájomca objektívne nemôže využívať na účely uvedené v tejto Zmluve, k celkovej ploche Predmetu nájmu; avšak pod podmienkou, že Nájomca nie je výlučne zodpovedný za dôvody, ktoré spôsobili vznik akejkoľvek takejto opravy alebo rekonštrukcie. Okrem toho má Nájomca tiež právo na náhradu všetkých preukázaných a primeraných škôd od Prenajímateľa; ak vznik akejkoľvek takejto opravy alebo obnovy bol spôsobený Prenajímateľom (t. j. nie tretími osobami alebo vyššou mocou). Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ sa na Predmete nájmu vyskytne neodstrániteľná vada veci, ktorú Nájomca nespôsobil, avšak nemôže v jej dôsledku Predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom (uvedené platí aj v prípade spôsobenia tretími osobami alebo vyššej moci, ak uvedené vzniklo bez zavinenia Nájomcu). Nárok na náhradu škody od Prenajímateľa tým nie je dotknutý. Pre účely tejto zmluvy sa za neodstrániteľnú vadu považuje vada, ktorú nemožno technicky odstrániť v primeranej lehote 3 mesiacov, a ktorá bráni v užívaní viac než 50% z Predmetu nájmu.

10. Článok 10 – Povinnosti prenajímateľa a dôsledky vecných a právnych chýb

10.1 Prenajímateľ je povinný udržiavať Predmet nájmu počas Doby nájmu na vlastné náklady tak, ako to vyžaduje táto Zmluva (povinnosť Nájomcu vykonávať opravy a údržbu a iné práce a/alebo platiť Odhadovaný poplatok za Služby „Service Charge“ podľa tejto Zmluvy tým nie je dotknutá).

Ak Prenajímateľ poruší svoje vyššie uvedené povinnosti, Nájomca má k dispozícii opravné prostriedky podľa tejto Zmluvy, ako napríklad právo na zníženie platieb (článok 9.4 a 22.3), právo na ukončenie Zmluvy (článok 19.1) a právo na nápravu (článok 19.3).

11. Článok 11 – Opravy

11.1 Povinnosť prenajímateľa vykonať opravu

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť vykonávanie opráv, údržby, čistenia a revízií Budovy (a Predmetu nájmu) a Spoločných priestorov v rámci Služieb a v rozsahu uvedenom v časti 5 prvej prílohy.

Ak sa v časti 5 prvej prílohy uvádza odkaz na text "Opravy (bez škôd)", znamená to, že daná zmluvná strana vykoná opravy s výnimkou tých, ktoré vyplývajú zo škôd spôsobených druhou zmluvnou stranou, text "Vykonanie" znamená, ktorá zmluvná strana vykoná takúto činnosť, a text "Náklady" znamená, na náklady ktorej zmluvnej strany sa takáto činnosť vykoná, text "Prenajímateľ" znamená Prenajímateľa a text "Nájomca" znamená Nájomcu, text "poplatky za Služby „Service Charge“" znamená, že náklady na takúto činnosť budú zahrnuté do Prevádzkových nákladov a Nájomca sa bude podieľať na ich úhrade prostredníctvom úhrady poplatku za Služby „Service Charge“.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	15/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Prenajímateľ znáša v plnej výške náklady na akúkoľvek opravu, výmenu alebo údržbu akejkoľvek časti Budovy alebo Nehnuteľnosti, ktoré vznikli v dôsledku škody spôsobenej Prenajímateľom. Okrem toho Prenajímateľ zabezpečí opravu, výmenu alebo údržbu akejkoľvek časti Budovy alebo Nehnuteľnosti, ktorá vznikla v dôsledku škody spôsobenej inými osobami ako Nájomcom a/alebo jeho dodávateľmi. Prenajímateľ tiež zabezpečí opravu, výmenu alebo údržbu akejkoľvek časti Budovy (vrátane Predmetu nájmu), ktorá je dôsledkom toho, že generálny dodávateľ a/alebo iní dodávatelia prác neodovzdali Budovu Prenajímateľovi bez väd, a nahradí Nájomcovi škodu spôsobenú v dôsledku takýchto väd. Prenajímateľ vynaloží maximálne úsilie na uplatnenie zmluvných záruk poskytnutých Prenajímateľovi príslušnými dodávateľmi prác.

Bez ohľadu na vyššie uvedené, Prenajímateľ nie je povinný vykonávať ani uhrádzať náklady na opravy, údržbu, čistenie, revízie a kontroly akýchkoľvek Zmien alebo inštalácií alebo zariadení inštalovaných Nájomcom či v jeho mene, pokiaľ takéto opravy, údržba, čistenie, revízie alebo kontroly nie sú potrebné v dôsledku konania alebo opomenutia Prenajímateľa mimo rozsahu uvedenom v časti 5 prvej prílohy.

11.2 Povinnosť nájomcu vykonať opravy

11.2.1 Nájomca je povinný vykonávať opravy, údržbu, čistenie a revízie Predmetu nájmu v rozsahu uvedenom v časti 5 prvej prílohy. Nájomca je ďalej povinný vykonávať a uhrádzať náklady na opravy, údržbu, čistenie, revízie a kontroly akýchkoľvek Zmien alebo inštalácií či zariadení inštalovaných Nájomcom alebo v jeho mene, pokiaľ takéto opravy, údržba, čistenie, revízie alebo kontroly nie sú potrebné v dôsledku konania alebo opomenutia Prenajímateľa.

11.2.2 Nájomca znáša v plnej výške náklady na akúkoľvek opravu, výmenu alebo údržbu akejkoľvek časti Budovy alebo Nehnuteľnosti, ktorá vznikla v dôsledku škody spôsobenej Nájomcom, a na akúkoľvek opravu, výmenu alebo údržbu akéhokoľvek technického systému, ktorý slúži len Predmetu nájmu a ktorý bol nainštalovaný na základe písomného pokynu Nájomcu (pokiaľ táto Zmluva výslovne neustanovuje, že takýto úkon nebude Nájomcovi účtovaný ako súčasť poplatku za Služby „Service Charge“).

11.2.3 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie všetkých druhov odpadu (komunálneho, selektívneho, nebezpečného atď.), ktoré vznikli v súvislosti s činnosťou Nájomcu na Predmete nájmu, a to v súlade so všetkými environmentálnymi požiadavkami (okrem iného vrátane likvidácie odpadu).

11.2.4 Aby sa predišlo pochybnostiam, Nájomca nezodpovedá za zhoršenie stavu Predmetu nájmu v dôsledku užívania v súlade so Zmluvou; to však neobmedzuje povinnosť Nájomcu platiť poplatok za Služby „Service Charge“.

12. Článok 12 – Úpravy

12.1 Vykonávanie zmien

12.1.1 Nájomca nesmie vykonať žiadne iné úpravy ako drobné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, ktorý nebude bezdôvodne odopretý alebo oneskorený ("Schválené úpravy").

12.1.2 Akékoľvek Schválené úpravy a iné práce Nájomcu požadované alebo povolené v tejto Zmluve, bude Nájomca vykonávať takým spôsobom, aby nerušil ostatných nájomcov obývajúcich ostatné priestory Nehnuteľnosti nad mieru prípustnú podľa platných právnych predpisov a/alebo neadekvátnu povahe prác potrebných pre danú Schválenú úpravu.

12.2 Schválenie plánov

Pred vykonaním akýchkoľvek schválených úprav Nájomca predloží Prenajímateľovi na ďalšie schválenie podrobné plány a špecifikácie schválených úprav, pričom toto schválenie nebude bezdôvodne odopreté alebo oneskorené.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
		číslo v CEEZ: 546/2022
	16/46	Klasifikácia informácií: *V*

Prenajímateľ je povinný vzniesť svoje námietky voči Zmenám navrhovaným Nájomcom do 10 pracovných dní od doručenia písomnej žiadosti Nájomcu o ich schválenie, inak sa má za to, že Prenajímateľ navrhované Zmeny schválil.

12.3 Súlad so zákonom, povoleniami a stavebnými výkresmi

12.3.1 Všetky schválené úpravy Predmetu nájmu, ktoré bude vykonávať Nájomca:

- (i) na náklady Nájomcu, ak sa však zmluvné strany písomne nedohodli inak, riadne a odborne s použitím vhodných materiálov primeranej kvality; a
- (ii) v súlade so všetkými právnymi predpismi a technickými normami, ktoré sa vzťahujú na konkrétnu úpravu, a s plánmi a špecifikáciami, ktoré predtým schválil Prenajímateľ.

12.3.2 Nájomca je povinný na svoje náklady získať všetky povolenia a oprávnenia, ktoré sú výlučne potrebné pre Úpravy vykonávané Nájomcom a ktoré sú potrebné v súlade s Právnymi predpismi, a to pred začatím, počas vykonávania a po dokončení Schválených úprav.

12.3.3 Najneskôr do dvoch (2) týždňov po dokončení akýchkoľvek schválených úprav poskytne Nájomca Prenajímateľovi dve (2) sady v papierovej forme a jednu sadu digitálne na USB kľúči v editovateľnom formáte (dwg, xls, docx..) úplných a plne aktualizovaných výkresov v stave, v akom boli schválené úpravy vykonané.

12.4 Drobné úpravy

Nájomca môže vykonať nestavebné úpravy, ktoré nemajú vplyv na mechanické, elektrické, vykurovacie, ventilačné, klimatizačné, vodovodné, sanitárne, protipožiarne, telefónne a bezpečnostné systémy budovy a ktorých hodnota nepresahuje 1 000 EUR (alebo ekvivalent) (ďalej len "**drobná úprava**"), po predchádzajúcom písomnom oznámení Prenajímateľovi. Ustanovenia 12.1 a 12.2 sa nebudú vzťahovať na vykonávanie Drobných úprav, ale článok 12.1.2 zostáva v platnosti.

12.5 Odstránenie úprav

12.5.1 Prenajímateľ si vyhradzuje právo požadovať od Nájomcu, aby všetky Úpravy na Predmete nájmu vykonané Nájomcom alebo v jeho mene pred a počas Doby nájmu boli Nájomcom z Predmetu nájmu odstránené (na náklady Nájomcu) do 30 dní od posledného dňa nájmu podľa tejto Zmluvy.

12.5.2 Po odstránení akýchkoľvek úprav Nájomca opraví a uvedie do pôvodného stavu riadnym a odborným spôsobom (s výnimkou primeraného opotrebovania) všetky škody na Predmete nájmu spôsobené odstránením úprav.

12.5.3 Akékoľvek úpravy, ktoré Nájomca neodstráni do 30 dní od posledného dňa nájmu podľa tejto Zmluvy, sa považujú za opustené Nájomcom a podľa rozhodnutia Prenajímateľa môžu byť zostať v Predmete nájmu, alebo ich môže Prenajímateľ odstrániť z Predmetu nájmu na náklady Nájomcu. V prípade, že akékoľvek Úpravy zostanú v Predmete nájmu (bez ohľadu na ustanovenia v § 667 Zákona 40/1964 č. 116/1990 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov), sa takéto Úpravy stávajú vlastníctvom Prenajímateľa bez povinnosti akejkoľvek úhrady zo strany Prenajímateľa Nájomcovi.

12.5.4 Bez ohľadu na čokoľvek, čo by bolo v rozpore s článkom 12.5.1, sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca nie je po skončení Doby nájmu oprávnený ani povinný odstrániť z Predmetu nájmu predmety stavebných úprav nad rámec štandardu, ktoré v Predmete nájmu zostanú, avšak bez povinnosti akejkoľvek platby zo strany Prenajímateľa Nájomcovi.

12.5.5 Odpisy úprav Nájomcu

Prenajímateľ a Nájomca sa týmto dohodli a potvrdzujú, že hodnota Úprav Nájomcu (ktoré Zmluvné strany na účely tejto Zmluvy uznávajú za technické zhodnotenie a Nájomca predloží Prenajímateľovi zoznam položiek, ocenenie, faktúry a ich prílohy k

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	17/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

technickému zhodnoteniu) bude v súlade s § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov počas Doby nájmu odpisovaná Nájomcom a Prenajímateľ sa týmto zaručuje, že počas Doby nájmu nezvýši vstupnú cenu vlastného hmotného majetku Prenajímateľa o výšku nákladov súvisiacich s Úpravami Nájomcu (technickým zhodnotením).

13. Článok 13 – Označenie

13.1 Súhlas prenajímateľa

Nájomca má právo umiestniť pred Predmetom nájmu označenie, ktoré je v súlade so štandardom pre nehnuteľnosť opísaným v informáciách Prenajímateľa, ktoré budú Nájomcovi doručené pred Dňom začiatku nájmu. S výnimkou vyššie uvedeného nesmie Nájomca vykonávať žiadne zmeny v exteriéri Predmetu nájmu, inštalovať žiadne vonkajšie svetlá, dekorácie, balóny, vlajky, pútače, transparenty, ani vztyčovať alebo inštalovať žiadne nápisy, nápisy na oknách alebo dverách, tabule, dekorácie alebo reklamné nosiče akéhokoľvek typu, ktoré môžu byť viditeľné z exteriéru Predmetu nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ktorý nebude bezdôvodne odmietnutý alebo oneskorený.

Nájomca je povinný uhradiť náklady na výrobu, inštaláciu, údržbu a odstránenie takéhoto označenia.

13.2 Odstránenie pri odovzdaní

Najneskôr do 30 dní od posledného dňa nájmu podľa tejto zmluvy je Nájomca povinný odstrániť všetky nápisy a opraviť, natrieť a/alebo vymeniť poškodené časti na povrchu fasády budovy, na ktorých sú jeho nápisy pripevnené. Technika opravy fasády budovy bude vopred prerokovaná s Prenajímateľom.

13.3 Povolenia

Ak je to právne možné, Nájomca na vlastné náklady získa všetky príslušné povolenia a súhlasy na označenie a vonkajšie úpravy podľa článku 13.1 a Prenajímateľ na svoje náklady poskytne všetku súčinnosť, ktorá je na to primerane potrebná. V prípade, že platné právne predpisy oprávňujú na podanie žiadosti o takéto povolenia len Prenajímateľa, zaväzuje sa tak urobiť Prenajímateľ na náklady Nájomcu.

13.4 Ostatné zariadenia

Všetky nápisy, dekorácie, reklamné nosiče, žalúzie, závesy a iné úpravy okien alebo mreže či iné bezpečnostné zariadenia viditeľné zvonku Predmetu nájmu, podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu Prenajímateľa, ktorý nebude bezdôvodne odopretý alebo oneskorený.

Článok 14 – Postúpenie a podnájom

14. Postúpenie a podnájom

14.1 Súhlas prenajímateľa

14.1.1 Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ktorý nebude bezdôvodne odopretý alebo oneskorený, Nájomca nesmie postúpiť alebo previesť túto Nájomnú zmluvu (alebo akékoľvek právo alebo povinnosť z nej vyplývajúce) alebo dať do podnájmu, bezplatne užívať alebo zdieľať Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť, ani zastaviť, založiť alebo dať do zálohu svoj podiel alebo udeliť akúkoľvek koncesiu alebo licenciu v rámci Predmetu nájmu.

14.1.2 Bez ohľadu na vyššie uvedený článok 14.1.1 a okrem článku 14.2 je Nájomcovi výslovne povolené prenechať do podnájmu a spoločne užívať celý Predmet nájmu alebo jeho časť bez súhlasu Prenajímateľa Tretej osobe – poskytovateľovi logistických služieb ("Tretia osoba"), ktorý poskytuje služby Nájomcovi, avšak za predpokladu, že:

- a) takéto obsadenie Tretej osoby sa uskutočňuje len ako užívanie licencie a nevzniká žiadny vzťah Prenajímateľa a Nájomcu; a

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	18/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

- b) takáto licencia sa okamžite ukončí po ukončení akejkoľvek obchodnej zmluvy medzi Nájomcom a Treťou osobou a Nájomca bezodkladne oznámi takého ukončenie Prenajímateľovi; a
- c) Prenajímateľ bude o takejto dohode informovaný pred jej začatím; a
- d) v žiadnom okamihu počas Doby nájmu nesmie Nájomca poskytnúť Tretej osobe viac práv, než koľko Prenajímateľ poskytol Nájomcovi v tejto Zmluve; a
- e) Nájomca je vždy plne zodpovedný za činnosti, operácie a akékoľvek škody spôsobené Treťou osobou buď Prenajímateľovi, alebo akejkoľvek tretej osobe v súvislosti s nehnuteľnosťou, budovou alebo Predmetom nájmu; a
- f) napriek prítomnosti Tretej osoby bude Prenajímateľ viesť všetku komunikáciu priamo s Nájomcom na základe tejto Zmluvy. Všetky informácie poskytnuté Prenajímateľom Nájomcovi týkajúce sa používania Predmetu nájmu sa budú považovať za informácie, ktoré Nájomca oznámil Tretej osobe.

14.1.3 Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie alebo neodloží svoj predchádzajúci písomný súhlas s akýmkoľvek podnájomom Predmetu nájmu alebo jeho časti navrhovanému podnájomcovi. Rozumie sa, že nasledujúce dôvody, okrem iných s podobným dopadom, sa kvalifikujú ako tie, kvôli ktorým môže Prenajímateľ odoprieť svoj súhlas s konkrétnym podnájomom: (i) navrhované nájomné za podnájomnú časť nie je na primeranej trhovej úrovni, (ii) zamýšľaná činnosť podnájomcu na Predmete nájmu si vyžaduje jeho podstatné zmeny, (iii) navrhovaný podnájomca má v úmysle vykonávať činnosť, ktorá môže porušovať výhradné práva udelené Prenajímateľom, alebo (iv) navrhovaný podnájomca je členom skupiny, na ktorú sa vzťahujú medzinárodné sankcie uložené záväznými právnymi predpismi EÚ alebo miestnymi právnymi predpismi.

14.2 Partnerská spoločnosť nájomcu

Bez ohľadu na vyššie uvedené môže Nájomca prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu Partnerskej spoločnosti Nájomcu (365.bank, a. s.), bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, pričom Partnerská spoločnosť Nájomcu (alebo poskytovateľ služieb podľa bodu 14.1.2) nie je oprávnená ďalej prenechať Predmet nájmu do podnájmu alebo poskytnúť jeho bezplatné užívanie.

Článok 15 – Odstúpenie

15. Odstúpenie

15.1 Podmienky vrátenia

Najneskôr do 30 dní od posledného dňa nájmu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v plnom súlade s ustanoveniami článku 12.5 (odstránenie Úprav) a článku 13.2 (odstránenie označenia) čistý a v stave, v akom ho Nájomca prevzal v deň prevzatia Predmetu nájmu pred Dňom začiatku nájmu (t. j. bez akýchkoľvek Úprav), s výnimkou bežného opotrebenia. Nájomca je povinný zaplatiť sumu rovnajúcu sa príslušnej (dennej) časti Nájomného, poplatku za Služby „Service Charge“ a Nákladov na Média, ak sú uplatniteľné, za každý deň užívania Predmetu nájmu počas takéhoto 30-dňového obdobia.

Ak Nájomca neodovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi podľa predchádzajúceho odseku a toto porušenie nenapraví ani do ďalších tridsiatich (30) dní od písomného upozornenia Prenajímateľa, Prenajímateľ alebo zástupcovia Prenajímateľa môžu Predmet nájmu prevziať (bez ďalšieho upozornenia Nájomcu) akýmkoľvek vhodným konaním (vrátane právneho násillia) alebo inými právnymi prostriedkami (bez toho, aby boli za to trestne stíhaní alebo aby im vznikla škoda) a môžu z Predmetu nájmu odstrániť majetok Nájomcu a iných osôb.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	19/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

16. Článok 16 - Predĺženie zmluvy

16.1 Podmienky

Ak Nájomca pokračuje v užívaní Predmetu nájmu po Dni ukončenia nájmu, alebo po dni skoršieho ukončenia tejto Zmluvy (pričom každý takýto deň sa predlžuje o dodatočnú 30-dňovú lehotu podľa poslednej vety článku 15.1), ak nie je písomne dohodnuté inak:

- 16.1.1 takéto užívanie sa považuje za užívanie bez právneho titulu a za užívanie v "zlom úmysle";
- 16.1.2 všetky ostatné podmienky a ustanovenia tejto Zmluvy (s výnimkou možnosti rozšírenia alebo obnovenia či iného podobného práva alebo opcie) sa budú uplatňovať počas takéhoto obdobia zadržania, s výnimkou toho, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi na požiadanie ako zmluvnú pokutu, sumu rovnajúcu sa dennému Nájomnému, platnému v Deň ukončenia Nájomnej zmluvy alebo v deň skoršieho ukončenia za každý deň takéhoto zadržania;
- 16.1.3 okrem toho Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi v dôsledku takéhoto zadržania.

16.2 Nepredĺženie doby nájmu

Žiadne užívanie zo strany Nájomcu nebude mať za následok predĺženie tejto Zmluvy, pokiaľ nie je výslovne uvedené inak, a bod 15 tohto článku sa nebude považovať ako povolenie Nájomcu s užívaním Predmetu nájmu.

Článok 17 – Prípady nedodržania záväzkov

17. Prípady nedodržania záväzkov

17.1 Nedodržanie záväzkov nájomcu

Každá z nasledujúcich udalostí je prípadom nedodržania záväzkov (ďalej len "**prípady nedodržania záväzkov Nájomcu**") zo strany Nájomcu podľa tejto zmluvy:

- 17.1.1 Ak:
 - (i) Nájomca podá návrh na vyhlásenie konkurzu; alebo
 - (ii) súdnym rozhodnutím je vyhlásený bankrot Nájomcu; alebo
 - (iii) túto Zmluvu vypovie správca konkurznej podstaty, alebo správca konkurznej podstaty počas konkurzného konania Nájomcu, alebo počas konkurzného konania akejkoľvek inej osoby na základe konkurzu Nájomcu; alebo
 - (iv) ak Nájomca zanikne alebo inak nezachová svoju právnu existenciu.
- 17.1.2 Ak Nájomca závažne porušil niektorý zo svojich podstatných záväzkov podľa tejto Zmluvy a takéto porušenie trvá viac ako 30 po sebe nasledujúcich dní odo dňa, kedy Nájomca dostal písomné oznámenie o takomto porušení od Prenajímateľa, alebo ak je dané porušenie takej povahy, že ho nebolo možné úplne odstrániť v tejto 30-dňovej lehote, Nájomca nezačal v tejto lehote (alebo dôsledne nevykonával) vykonávať všetky kroky potrebné na nápravu takéhoto porušenia a takéto porušenie nebolo definitívne odstránené do 60 dní odo dňa, keď Nájomca dostal písomné oznámenie o takomto porušení od Prenajímateľa.
- 17.1.3 Ak sa akékoľvek poistenie, ktoré je Nájomca povinný udržiavať podľa tejto Zmluvy, zruší alebo ukončí, alebo zanikne, alebo sa zníži nad rámec podstatných parametrov požadovaných podľa tejto Zmluvy (ktorými sú na tento účel minimálny poistný limit, rozsah poistenia a maximálna spoluúčasť), alebo ak nie je preukázaná nepretržitá platnosť poistenia požadovaného podľa tejto Zmluvy, a ak takéto nedodržanie záväzkov trvá viac ako 30 dní po tom, čo Prenajímateľ upozornil Nájomcu.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	20/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

17.1.4 Ak Nájomca vykoná akékoľvek postúpenie alebo podnájom v rozpore s touto Zmluvou a toto postúpenie, alebo podnájom bude trvať viac ako 30 po sebe nasledujúcich dní po tom, čo Prenajímateľ upozorní Nájomcu.

17.2 Neodržanie záväzkov prenajímateľa

Každá z nasledujúcich udalostí je prípadom nedodržania záväzkov (ďalej len "**prípád nedodržania záväzkov prenajímateľa**") zo strany Prenajímateľa podľa tejto zmluvy:

17.2.1 Ak:

- (i) je podaný návrh na vyhlásenie konkurzu zo strany Prenajímateľa alebo akejkoľvek partnerskej spoločnosti Prenajímateľa (ktorá sa na tento účel vykladá rovnako ako Partnerská osoba Nájomcu);
- (ii) bankrot Prenajímateľa je vyhlásený rozhodnutím súdu;
- (iii) túto Zmluvu ukončí správca konkurznej podstaty alebo správca konkurznej podstaty počas konkurzného konania Prenajímateľa, alebo počas konkurzného konania akejkoľvek inej osoby na základe konkurzu Prenajímateľa; alebo
- (iv) Prenajímateľ zanikne alebo inak nezachová svoju právnu existenciu.

17.2.2 Ak Prenajímateľ závažne porušil niektorý zo svojich podstatných záväzkov podľa tejto Zmluvy a takéto porušenie bude trvať viac ako 30 po sebe nasledujúcich dní po tom, čo Prenajímateľ dostal písomné oznámenie o takomto porušení od Nájomcu, alebo ak je takéto porušenie takej povahy, že ho nebolo možné úplne odstrániť v 30-dňovej lehote, Prenajímateľ nezačal v takejto lehote (alebo dôsledne nevykonával) všetky kroky potrebné na nápravu takéhoto porušenia a takéto porušenie nebolo definitívne odstránené do 60 dní po tom, čo Prenajímateľ dostal písomné oznámenie od Nájomcu.

17.2.3 Ak sa Predmet nájmu neodovzdá Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie v súlade s touto Zmluvou alebo ak sa Predmet nájmu stane nevhodným na dohovorené užívanie v súlade s touto Zmluvou.

18. Článok 18 – Opravné prostriedky prenajímateľa

18.1 Právo prenajímateľa ukončiť zmluvu

Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu výlučne z dôvodov uvedených v § 9, odsek 2 z. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je 3 mesiace, v prípade § 9, odsek 2, písm. b) je výpovedná lehota 1 mesiac v prípade § 9, odsek 2, písm. b) je výpovedná lehota 1 mesiac, a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená druhej zmluvnej strane.

18.2 Nárok prenajímateľa

Nájomca a Prenajímateľ sa ďalej dohodli, že zdržanie sa alebo vzdanie sa Prenajímateľa na uplatnenie svojich práv podľa tejto Zmluvy neznamená vzdanie sa práva Prenajímateľa vymáhať jedno alebo viac svojich práv v súvislosti s akýmkoľvek následným nedodržaním záväzkov. Prijatie Nájomného alebo inej platby Prenajímateľom s vedomím porušenia akéhokoľvek záväzku sa nepovažuje za vzdanie sa takéhoto porušenia a žiadne vzdanie sa akéhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa sa nepovažuje za uskutočnené, pokiaľ nie je vyjadrené písomne a podpísané Prenajímateľom.

18.3 Možnosť prenajímateľa na nápravu

Ak Nájomca nedodrží niektorý zo svojich záväzkov alebo dohôd uvedených v tejto Zmluve a nedodržanie záväzkov alebo dohôd Nájomcu môže spôsobiť škodu na Predmete nájmu, alebo môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na Predmet nájmu, alebo podstatne obmedzí oprávnené práva nájomcov nehnuteľnosti na užívanie spoločných priestorov a ich prenajatých priestorov, potom môže Prenajímateľ po trvaní takéhoto nedodržania záväzkov po dobu štyridsaťpäť (45) dní od písomného upozornenia Nájomcu (alebo bez upozornenia v prípade mimoriadnej udalosti) odstrániť všetky takéto neplnenia v mene a na náklady Nájomcu, a vykonať všetky potrebné práce

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	21/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

a všetky potrebné platby v súvislosti s tým. Všetky preukázané a primerané náklady, ktoré Prenajímateľovi vzniknú pri odstraňovaní takéhoto nedodržania záväzkov a/alebo pri vykonávaní takýchto prác, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v lehote splatnosti 30 dní uvedenej na príslušnej faktúre.

Týmto sa dojednáva, že pri odstraňovaní akéhokoľvek porušenia povinností Nájomcu podľa predchádzajúcej vety, môže Prenajímateľ vykonať všetky potrebné práce v súvislosti s tým výlučne prostredníctvom oprávnených a riadne licencovaných dodávateľov, ktorých si Prenajímateľ slobodne vyberie (a v každom prípade bez toho, aby boli dotknuté záruky poskytnuté Nájomcovi, za predpokladu, že Nájomca vopred písomne oznámil Prenajímateľovi všetky takéto záruky).

19. Článok 19 – Opravné prostriedky nájomcu

19.1 Právo nájomcu na ukončenie zmluvy

Nájomca má právo vypovedať túto zmluvu výlučne z dôvodov uvedených v § 9, odsek 3 z. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená druhej zmluvnej strane.

19.2 Nárok nájomcu

Nájomca a Prenajímateľ sa ďalej dohodli, že zdržanie sa alebo vzdanie sa nároku zo strany Nájomcu na uplatnenie jeho práv podľa tejto Zmluvy, neznamená vzdanie sa práva Nájomcu na uplatnenie jedného alebo viacerých jeho práv v súvislosti s akýmkoľvek následným nedodržaním záväzkov. Žiadna platba Nájomného alebo inej platby s vedomím porušenia akejkoľvek povinnosti sa nepovažuje za vzdanie sa takéhoto porušenia a žiadne vzdanie sa akéhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy zo strany Nájomcu sa nepovažuje za uskutočnené, pokiaľ nie je vyjadrené písomne a podpísané Nájomcom.

19.3 Možnosť nájomcu na nápravu

Ak Prenajímateľ nedodrží niektorý zo svojich záväzkov alebo dohôd v tejto Zmluve a takéto nedodržanie záväzkov obmedzuje Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu na účely stanovené v tejto Zmluve alebo ak sa nedodržanie záväzkov týka povinností Prenajímateľa týkajúcich sa opráv a údržby Predmetu nájmu, potom môže Nájomca po trvaní takéhoto nedodržania záväzkov po dobu štyridsaťpäť (45) dní od písomného oznámenia Prenajímateľovi odstrániť všetky takéto neplnenia v mene a na náklady Prenajímateľa, a vykonať všetky potrebné práce a všetky potrebné platby v súvislosti s tým. Všetky preukázané a primerané náklady, ktoré Nájomcovi vzniknú pri odstraňovaní takéhoto nedodržania záväzkov a/alebo pri vykonávaní takýchto prác, zaplatí Prenajímateľ Nájomcovi v lehote splatnosti 30 dní uvedenej na príslušnej faktúre.

Týmto sa dojednáva, že pri odstraňovaní akéhokoľvek porušenia povinností Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety, môže Nájomca vykonať všetky potrebné práce v súvislosti s tým výlučne prostredníctvom oprávnených a riadne licencovaných dodávateľov, ktorých si Nájomca slobodne zvolí (a v každom prípade bez toho, aby boli dotknuté záruky, z ktorých má prospech Budova alebo akákoľvek jej časť).

20. Článok 20 – Požiadavky na životné prostredie

20.1 Nebezpečné materiály

S výnimkou Nebezpečných materiálov obsiahnutých vo výrobkoch používaných Nájomcom na bežné čistenie, kancelárske účely a s výnimkou Nebezpečných materiálov používaných spôsobom a v množstve, ktoré sú v súlade s platnými Právnymi predpismi, Nájomca nedovolí ani nespôsobí, aby akákoľvek strana priniesla do Predmetu nájmu akýkoľvek Nebezpečný materiál alebo prepravovala, skladovala, používala, vytvárala, vyrábala alebo uvoľňovala akýkoľvek Nebezpečný materiál v Predmete nájmu alebo v jeho okolí bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.

20.2 Dodržiavanie environmentálnych požiadaviek

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	22/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Nájomca je povinný na svoje náklady prevádzkovať svoju činnosť v Predmete nájmu v prísnom súlade so všetkými environmentálnymi predpismi.

20.3 Odškodnenie prenajímateľa

Nájomca je povinný odškodniť, brániť a chrániť Prenajímateľa pred všetkými primeranými preukázanými nákladmi (vrátane, neobmedzených nákladov na sanáciu, odstránenie, opravu, nápravné opatrenia alebo čistenie) alebo škodami, ktoré utrpel alebo ktoré vznikli Prenajímateľovi v dôsledku porušenia akejkoľvek povinnosti Nájomcu podľa článku 20.

21. Článok 21 – Pokojné užívanie (predmetu nájmu)

21.1 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi po celý čas trvania Nájomného vzťahu pokojné a nerušené užívanie Predmetu nájmu v súlade s podmienkami tejto Zmluvy.

21.2 Počas doby nájmu je Prenajímateľ okrem všetkých ostatných povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, povinný dodržiavať a plniť tieto povinnosti:

21.2.1 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi neobmedzený prístup k Predmetu nájmu a Parkovacím miestam a ich výlučné, nepretržité a nerušené užívanie, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni, vrátane sviatkov a dní pracovného pokoja.

21.2.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby počas trvania Doby nájmu Predmet nájmu spĺňal všetky požiadavky vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, za ktoré zodpovedá Prenajímateľ ako vlastník Budovy (okrem povinností, za ktoré podľa tejto Zmluvy zodpovedá Nájomca), vrátane stavebnej bezpečnosti, ochrany životného prostredia, hygieny, priemyselnej bezpečnosti a všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa požiarnej ochrany;

21.2.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poučenie o požiarnej bezpečnosti a požiarny plán Predmetu nájmu, a aktualizovať poučenie o požiarnej bezpečnosti Budovy v súlade s platnými právnymi predpismi;

21.2.4 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby Predmet nájmu mal všeobecné zákonom požadované certifikáty a protokoly o údržbe vnútorných hydrantov, príručného hasiaceho zariadenia, evakuačného osvetlenia, elektroinštalácie, bleskozvodu, ventilácie, systému na odvod dymu;

21.2.5 Prenajímateľ je povinný udržiavať, opravovať a vymieňať časti protipožiarnych systémov, protipožiarnej signalizácie a núdzových východov.

21.2.6 Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu inštaláciou technických zariadení – elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom na vlastné náklady nájomcu.

21.3 Ak Prenajímateľ nezabezpečí Nájomcovi po celý čas trvania Nájomného vzťahu pokojné a nerušené užívanie Predmetu nájmu v súlade s podmienkami tejto Zmluvy, má Nájomca okrem iných práv priznaných v tejto Zmluve, právo na zníženie Nájomného a poplatkov za Služby „Service Charge“; s primeraným použitím ustanovenia 9.4 a 22.3.

22. Článok 22 – Služby

22.1 Poskytovanie služieb

Počas celej Doby nájmu je Prenajímateľ povinný zabezpečiť riadne a včasné poskytovanie Služieb (ako je tento pojem definovaný v Prvej prílohe), ako aj zabezpečiť plynulú dodávku Médii v potrebných kapacitách a zabezpečiť uzatváranie zmlúv, úhradu, správu a prevádzku Služieb (a dodávku Médii, ak Nájomca neuzatvára priame zmluvy s dodávateľmi Médii) v súlade so zásadami dobrej správy majetku. Prenajímateľ je povinný prijať všetky primerané opatrenia, aby sa akékoľvek prerušenia a oneskorenia v dodávke Služieb a/alebo Médii obmedzili na minimum, a zaväzuje sa vyvinúť primerané úsilie na ich čo najskoršiu nápravu.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	23/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

22.2 Kvalita služieb

Prenajímateľ vynaloží maximálne úsilie, aby Služby, ako aj Médiá ktoré budú poskytovať tretie strany, boli primerané potrebám Nájomcu.

22.3 Prerušenie služieb

V prípade prerušenia/ukončenia alebo obmedzenia dodávky Služieb alebo Médií (spôsobeného Prenajímateľom, vrátane prípadu, keď takéto prerušenie/ukončenie alebo obmedzenie dodávky Služieb alebo Médií bolo spôsobené tým, že Prenajímateľ nedisponuje právami k pozemkom tretích osôb, ktoré sú podľa platných právnych predpisov potrebné na umožnenie takejto dodávky Služieb alebo Médií), ktoré bránia užívaniu Predmetu nájmu, nedôjde k obnoveniu užívania Predmetu nájmu do 24 po sebe nasledujúcich hodín od písomného oznámenia doručeného Prenajímateľovi zo strany Nájomcu, má Nájomca nárok na zníženie Nájomného počnúc nasledujúcim kalendárnym dňom po uplynutí 24 hodín od doručenia písomného oznámenia Prenajímateľovi.

V prípade, že prerušenie/ukončenie alebo obmedzenie spôsobila akákoľvek tretia osoba, iná ako Prenajímateľ alebo Nájomca, potom sa predchádzajúca veta použije primerane, pričom lehota na obnovu je 48 po sebe nasledujúcich hodín od písomného oznámenia doručeného Nájomcom Prenajímateľovi.

V prípade, že prerušenie/ukončenie alebo obmedzenie je spôsobené Nájomcom, Nájomca je povinný naďalej platiť Nájomné a ostatné platby podľa tejto Zmluvy v plnej výške.

Ak je v dôsledku takéhoto prerušenia/ukončenia alebo obmedzenia užívanie Predmetu nájmu Nájomcom podstatne obmedzené, ale nie znemožnené, potom má Nájomca právo na čiastočné zníženie Nájomného v pomere, v akom je prípadná plocha Predmetu nájmu, ktorú Nájomca objektívne nemôže využívať na účely uvedené v tejto Zmluve, k celkovej ploche Predmetu nájmu; avšak pod podmienkou, že Nájomca nezodpovedá za dôvody, ktoré spôsobili vznik takejto obmedzenej využiteľnosti Predmetu nájmu.

22.4 Obmedzenie zodpovednosti Prenajímateľa

22.4.1 Nájomca berie na vedomie, že ktorákoľvek zo Služieb môže byť pozastavená alebo prerušená z dôvodu vyššej moci.

22.4.2 Prenajímateľ si vyhradzuje právo zastaviť, prerušiť alebo obmedziť poskytovanie ktorejkoľvek zo Služieb z dôvodu opráv, výmeny alebo vylepšení, ktoré je potrebné vykonať v súlade so zásadami dobrej správy nehnuteľností, pričom takéto zastavenie, prerušenie alebo obmedzenie poskytovania ktorejkoľvek zo Služieb vykoná Prenajímateľ v súlade s nasledujúcou vetou, a v každom prípade Prenajímateľ vykoná všetky potrebné kroky na okamžité, najneskôr však do 24 hodín, obnovenie poskytovania Služieb. Akékoľvek zastavenie, prerušenie alebo obmedzenie poskytovania Služieb z dôvodu opráv, výmeny alebo vylepšení vykoná Prenajímateľ na základe oznámenia Prenajímateľa doručeného Nájomcovi najmenej 10 pracovných dní vopred (s výnimkou havarijných prípadov, kedy sa takéto oznámenie nevyžaduje), a to v takom čase, aby sa minimalizovalo podstatné narušenie prevádzky Nájomcu.

22.4.3 V prípade prerušenia/ukončenia alebo obmedzenia dodávok Služieb alebo Médií spôsobeného treťou osobou, inou ako Prenajímateľ alebo Nájomca, ktoré má za následok vznik škody Nájomcovi, Prenajímateľ postúpi Nájomcovi na jeho písomnú žiadosť všetky pohľadávky, ktoré môže mať Prenajímateľ voči svojmu dodávateľovi Služieb alebo Médií podľa zmluvy alebo platných právnych predpisov.

23. Článok 23 – Oneskorenie Prenajímateľa

23.1.1 Ak Prenajímateľ nedokončí práce, nezíska súhlasy atď. alebo nezabezpečí prístup podľa tejto Zmluvy, Nájomca má práva vyplývajúce z tejto Zmluvy.

23.1.2 Prenajímateľ je povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi všetky možné príčiny omeškania, ktoré by sa mohli vyskytnúť počas plnenia tejto Zmluvy a o ktorých sa dozvedel, s uvedením primeraných podrobností a návrhov na nápravu.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	24/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

24. Článok 24 – Kontrola a prístup

24.1 Kontrola a opravy

24.1.1 Prenajímateľ môže vstúpiť do Predmetu nájmu v primeranom čase, ktorý bude priebežne konzultovať s Nájomcom za podmienok uvedených v článku 24.1, aby skontroloval Predmet nájmu a vykonal opravy, ktoré môžu byť požadované alebo povolené podľa tejto Zmluvy.

Prenajímateľ predloží nájomcovi zoznam osôb poverených výkonom uvedeným v tomto odstavci. Kontrolu bude vykonávať vždy v sprievode zodpovedného zamestnanca nájomcu.

24.1.2 Prístup bude Prenajímateľovi umožnený po predchádzajúcom upozornení Nájomcu zo strany Prenajímateľa a po predchádzajúcom súhlase Nájomcu (ktorý nesmie byť bezdôvodne odmietnutý), s výnimkou naliehavých prípadov, keď sa vyžaduje len upozornenie, a v takom čase, aby sa minimalizovalo, pokiaľ je to za daných okolností primerané, akékoľvek narušenie prevádzky Nájomcu. Každý prístup sa uskutoční za prítomnosti zástupcu Nájomcu, s výnimkou prípadov núdze, keď Prenajímateľ bezodkladne oznámi Nájomcovi každý prístup do Predmetu nájmu bez prítomnosti zástupcu Nájomcu.

24.2 Perspektívny predaj/prenájom

24.2.1 Prenajímateľ môže vstúpiť do Predmetu nájmu počas pracovnej doby v čase dohodnutom s Nájomcom za účelom prehliadky Predmetu nájmu potenciálnym kupujúcim a počas posledných šiestich mesiacov Doby nájmu potenciálnym nájomcom. Každý prístup sa uskutoční za prítomnosti jedného zo zástupcov Nájomcu.

24.2.2 Prístup bude Prenajímateľovi umožnený po predchádzajúcom oznámení Prenajímateľa Nájomcovi a so súhlasom Nájomcu a v dohodnutom čase tak, aby sa minimalizovalo, pokiaľ je to za daných okolností primerané, akékoľvek rušenie prevádzky Nájomcu.

25. Článok 25 – Bezpečnostná služba

V rámci Služieb Prenajímateľ monitoruje vstup na Pozemok a výstup z Pozemku, a hliadkuje na Pozemku 24 hodín denne, 7 dní v týždni. Prenajímateľ neposkytuje žiadne bezpečnostné služby na Predmet nájmu a Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za žiadne Náklady, ktoré Nájomca utrpel v súvislosti s akýmkoľvek neoprávneným vstupom alebo porušením bezpečnosti vo vzťahu k Predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený objednať si bezpečnostné služby pre Predmet nájmu u tretej osoby.

26. Článok 26 – Vyššia moc

Príslušná Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za omeškanie s plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ak je spôsobené udalosťami vyššej moci na strane tejto Zmluvnej strany, za predpokladu, že akákoľvek takáto vyššia moc bude bezodkladne oznámená druhej Zmluvnej strane.

27. Článok 27 – Súhlas strany

Pokiaľ nie je v tejto zmluve stanovené inak alebo pokiaľ to nevyžaduje zákon, každá zmluvná strana si vyhradzuje absolútne právo odoprieť akýkoľvek súhlas alebo schválenie. Ustanovenia tejto zmluvy o predchádzajúcom súhlase ktorejkoľvek strany, ktorý nesmie byť bezdôvodne odopretý alebo oneskorený, tým nie sú dotknuté.

28. Článok 28 – Ďalšie práva Prenajímateľa

28.1 Na zabezpečenie riadneho fungovania Budovy a Nehnutelnosti má Prenajímateľ právo vykonať nasledujúce opatrenia bez predchádzajúceho upozornenia a bez toho, aby sa Nájomca zbavil povinnosti platiť celé Nájomné v lehote splatnosti alebo akejkoľvek inej povinnosti vyplývajúcej z tejto Zmluvy, pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak:

28.1.1 zmeniť názov budovy alebo nehnuteľnosti;

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	25/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

- 28.1.2** inštalovať, umiestňovať a udržiavať všetky grafické prvky v exteriéri a/alebo interiéri Budovy alebo Nehnuteľnosti (okrem interiéru Predmetu nájmu); a
- 28.1.3** vykonať všetky primerané opatrenia, vrátane kontrol, opráv, úprav, dekorácií, doplnkov a vylepšení Predmetu nájmu alebo Budovy, ktoré môžu byť potrebné alebo žiaduce pri jeho prevádzke alebo pre bezpečnosť, ochranu alebo zachovanie Predmetu nájmu alebo záujmov Prenajímateľa v ňom, za predpokladu, že prevádzka Nájomcu v Predmete nájmu nebude v dôsledku takýchto činností Prenajímateľa prerušená alebo podstatne obmedzená.

Prenajímateľ môže postúpiť a/alebo podmienienečne previesť akékoľvek alebo všetky svoje práva vyplývajúce z tejto Zmluvy, ako zábezpeku na financujúcu banku a Nájomca týmto súhlasí s takýmto postúpením a/alebo prevodom. Okrem toho môže Prenajímateľ preniesť akékoľvek alebo všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu stranu mimo banky, len so súhlasom Nájomcu. Avšak bez toho, aby sa Prenajímateľ zbavil zodpovednosti podľa tejto Zmluvy.

29. Článok 29 – Oznámenia

29.1 Služba

Všetky oznámenia, ktoré sa požadujú alebo môžu byť poskytnuté podľa tejto Zmluvy, musia mať písomnú formu a musia byť zaslané (i) doporučenou poštou alebo (ii) poštou s doručenkou, alebo (iv) osobným doručením, adresované zmluvnej strane na jej nižšie uvedené adresy:

Prenajímateľovi na:

Quntar Slovak Logistics II, s.r.o.

Cez Panské 4007/7, DC2

Nitra 949 01

Nájomcovi na:

Slovenská pošta, a.s.

Sekcia správy majetku

Nám. SNP 36

814 20 Bratislava 1

29.2 Zmena adresy

Ktorákoľvek strana môže prostredníctvom oznámenia doručeného v súlade s týmto bodom 29.2 zmeniť svoju adresu pre všetky nasledujúce oznámenia. Ak nie je výslovne uvedené inak, oznámenie sa považuje za doručené okamihom doručenia.

30. Článok 30 - Úplná dohoda

Táto Zmluva predstavuje úplnú dohodu medzi Prenajímateľom a Nájomcom a v súvislosti s jej predmetom. Prenajímateľ, Nájomca ani nikto, kto koná v mene Prenajímateľa, alebo Nájomcu neurobil žiadne vyhlásenia, podnety, sľuby alebo dohody, ústne ani písomné, ktoré nie sú obsiahnuté v tejto Zmluve, a akékoľvek predchádzajúce dohody, sľuby, rokovania alebo vyhlásenia sú touto Zmluvou nahradené.

31. Článok 31 – Oddeliteľnosť

Ak je niektorá doložka alebo ustanovenie tejto dohody nezákonné, neplatné alebo nevykonateľné podľa súčasných alebo budúcich právnych predpisov, potom a v takom prípade je zámerom zmluvných strán, aby zvyšok tejto dohody nebol dotknutý. Zámerom zmluvných strán je tiež, aby namiesto každej doložky alebo ustanovenia tejto dohody, ktoré sú nezákonné, neplatné alebo nevykonateľné, bola ako súčasť tejto dohody pridaná doložka alebo ustanovenie, ktoré je svojim obsahom čo najviac podobné takejto nezákonnej, neplatnej alebo nevykonateľnej doložke alebo ustanoveniu a je zákonné, platné a vykonateľné.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
		číslo v CEEZ: 546/2022
	26/46	Klasifikácia informácií: *V*

32. Článok 32 – Predaj prenajímateľom

Ak Prenajímateľ prevedie svoj právny titul k Predmetu nájmu, táto Zmluva sa prevedie na nového vlastníka a nový vlastník vstúpi do tejto Zmluvy a bude následne zodpovedať za všetky záväzky Prenajímateľa. Ustanovenia doložky 19.1 zostávajú nedotknuté.

33. Článok 33 – Rozhodné právo

Výklad a interpretácia tejto Zmluvy sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že ukončenie tejto Zmluvy sa bude riadiť výlučne podmienkami tejto Zmluvy. Pokiaľ sa niektoré ustanovenia tejto Zmluvy budú odlišovať od ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov alebo zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, alebo zákona č. 513/1991 Zb. obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov, rozhodujúce sú vždy ustanovenia tejto Zmluvy. Na účely tejto Zmluvy sa ustanovenia § 345 až 348, 356 a 357 Obchodného zákonníka a § 673, 674, 679 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka-nepoužijú a Prenajímateľ aj Nájomca sa dohodli, že aplikácia týchto všeobecných ustanovení je pre účely tejto Zmluvy vylúčená. Táto zmluva zaväzuje správcov, vykonávateľov, nástupcov a postupníkov zmluvných strán.

34. Článok 34 – Spory

Všetky spory, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo z nej vyplývajú, budú s konečnou platnosťou riešené príslušnými slovenskými súdmi.

35. Článok 35 - Jazyk

Táto zmluva je vyhotovená v slovenskom a anglickom jazyku, pričom slovenské znenie je rozhodujúce. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, pričom každé z nich má platnosť originálu a prenajímateľ obdrží jedno (1) vyhotovenia a nájomca obdrží tri (3) vyhotovenia..

36. Článok 36 – Zmeny a doplnenia

Akýkoľvek dodatok k tejto Zmluve musí byť vyhotovený v písomnej forme, aby bol platný a podpísaný Prenajímateľom a Nájomcom, a bude platný a účinný bez ohľadu na to, či je podpísaný aj Ručiteľom alebo nie.

37. Článok 37 – Register partnerov verejného sektora

Prenajímateľ vyhlasuje, že vzhľadom na finančné plnenie z tejto zmluvy si je vedomý skutočnosti, že sa považuje za partnera verejného sektora v zmysle ustanovenia § 2 zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „ZoRPVS“), a je súčasne zapísaný v registri partnerov verejného sektora (ďalej len „register“), ktorého správcom a prevádzkovateľom je Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky. Prenajímateľ tiež vyhlasuje, že v prípade, ak bude plniť predmet plnenia zmluvy prostredníctvom subdodávateľov, ktorí majú povinnosť zapisovať sa do registra v zmysle ZoRPVS, musia byť v čase uzavretia tejto zmluvy, ako aj počas celej platnosti zmluvného vzťahu, v registri zapísaní. Ak prenajímateľ využije subdodávateľa na plnenie predmetu zmluvy, časti zmluvy až počas platnosti tejto zmluvy, je subdodávateľ, ktorý má povinnosť zapisovať sa do registra v zmysle ZoRPVS, povinný byť zapísaný v registri v čase, keď je takýto subdodávateľ prenajímateľovi známy, najneskôr však v deň plnenia predmetu zmluvy. V prípade, ak počas platnosti tejto zmluvy dôjde k právoplatnému výmazu subdodávateľa z registra, je prenajímateľ povinný okamžite ukončiť plnenie tejto zmluvy prostredníctvom takéhoto subdodávateľa. Porušenie povinnosti vykonať overenie identifikácie konečného užívateľa výhod v zmysle § 11 ods. 2 ZoRPVS alebo nesplnenie povinnosti vykonať zápis oprávnenej osoby do registra včas v zmysle § 10 ods. 2 tretej vety ZoRPVS bude mať za následok, že nájomca, s ktorým partner verejného sektora uzavrel zmluvu o nájme, nemusí plniť svoje zmluvné povinnosti a nedostane sa tým do omeškania so splnením svojho záväzku.

38. Článok 38 – Protikorupčný kódex Nájomcu

Prenajímateľ prehlasuje, že sa dôkladne oboznámil s Protikorupčným kódexom obchodného partnera, ktorý tvorí štvrtú prílohu tejto Zmluvy.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	27/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

V prípade akéhokoli'vek porušenia Protikorupčného kódexu obchodného partnera je Slovenská pošta, a.s., oprávnená okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

39. Článok 39 – Účinnosť

Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.

Zmluvné strany sú uzrozmene s tým, že táto Zmluva sa považuje za povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, že nájomca zverejní obsah celej tejto zmluvy v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.

NA DÔKAZ TOHO Prenajímateľ a Nájomca podpísali túto dohodu v deň a rok uvedený nižšie.

Nájomca: Slovenská pošta, a.s.		Prenajímateľ: Quntar Slovak Logistics II, s.r.o.	
V Banskej Bystrici, dňa		V	
Meno:	Ing. Elena Hegerová, PhD. riaditeľka úseku financií Slovenská pošta, a.s.	Meno:	Li Maochun
Funkcia:		Funkcia:	Konateľ

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	28/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Prvá príloha **Poplatok za Služby „Service Charge“ a platby za Médiá**

Časť I Definície

- 1. V tejto prílohe, pokiaľ kontext nevyžaduje inak:**
- 1.1 **"Dátum vyúčtovania"** znamená 31. december každého roka alebo iný dátum, ktorý Prenajímateľ oznámi Nájomcovi;
- 1.2 **"Účtovný rok"** znamená obdobie od jedného dátumu zúčtovania do nasledujúceho dátumu zúčtovania vrátane;
- 1.3 **"Prevádzkové náklady budovy"** znamenajú súhrn všetkých nákladov a výdavkov, ktoré vznikli Prenajímateľovi v súvislosti s poskytovaním Služieb v Budove za konkrétny Účtovný rok, vrátane, ale nie výlučne:
- 1.3.1 nákladov a výdavkov za všetky Médiá dodávané do spoločných priestorov Budovy za cenu, ktorú Prenajímateľovi účtujú dodávatelia Médií bez dodatočnej prirážky;
- 1.3.2 nákladov a výdavkov vzniknutých v súvislosti s poskytovaním Služieb len vo vzťahu k Budove;
- 1.3.3 nákladov a výdavkov vzniknutých v súvislosti s poistením Budovy v súlade s článkom 8.1; a
- 1.3.4 všetkých daní týkajúcich sa Budovy;
- s výnimkou akýchkoľvek výdavkov vyplývajúcich zo škôd na Budove, za ktoré je Nájomca zodpovedný podľa podmienok tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, Prevádzkové náklady Budovy nezahŕňajú všetky náklady na vykonávanie údržby a opráv Nájomcu podľa podmienok článku 10.2 tejto Zmluvy vo vzťahu k Predmetu nájmu;
- 1.4 **"Prevádzkové náklady na nehnuteľnosť"** znamenajú súhrn všetkých nákladov a výdavkov, ktoré vznikli Prenajímateľovi v súvislosti s poskytovaním Služieb na Nehnuteľnosti (okrem Budovy a ostatných budov na Nehnuteľnosti) za konkrétny účtovný rok vrátane, ale nie výlučne:
- 1.4.1 nákladov a výdavkov za všetky Médiá dodávané do spoločných priestorov Nehnuteľnosti vo výške, ktorú Prenajímateľovi účtujú dodávatelia Médií bez dodatočnej prirážky;
- 1.4.2 nákladov a výdavkov, ktoré vznikli v súvislosti s poskytovaním Služieb vo vzťahu k Nehnuteľnosti (a ktoré nie sú určené len v prospech Budovy alebo iných jednotlivých budov na Nehnuteľnosti);
- 1.4.3 nákladov a výdavkov vzniknutých v súvislosti s poistením nehnuteľnosti v súlade s článkom 8.1; a
- 1.4.4 všetkých daní týkajúcich sa nehnuteľnosti;
- s výnimkou Prevádzkových nákladov Budovy a akýchkoľvek výdavkov vyplývajúcich zo škôd na Nehnuteľnosti, za ktoré je Nájomca zodpovedný podľa podmienok tejto Zmluvy.
- 1.5 **"Náklady na médiá"** majú význam uvedený v článku 5 tejto prílohy;
- 1.6 **"Odhadované náklady na Služby „Service Charge“"** znamená primeraný odhad Prenajímateľa týkajúci sa poplatku za služby za Účtovný rok, ktorý bol oznámený Nájomcovi;
- 1.7 **"Odhadované náklady na Médiá"** majú význam uvedený v článku 5 tejto prílohy;
- 1.8 **"Prevádzkové náklady"** znamenajú spolu Prevádzkové náklady Budovy a Prevádzkové náklady Nehnuteľnosti;
- 1.9 **"Služby"** znamenajú služby, ktoré bude poskytovať Prenajímateľ a ktoré sú uvedené v časti 4 tejto prvej prílohy;

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
		číslo v CEEZ: 546/2022
	29/46	Klasifikácia informácií: *V*

- 1.10 "Služby „Service Charge“" znamená pre každý konkrétny účtovný rok ročnú sumu rovnajúcu sa sume:
- 1.10.1 Pomerný podiel Budovy Nájomcu na výške Prevádzkových nákladov Budovy; a
- 1.10.2 pomerný podiel Nájomcu na výške Prevádzkových nákladov Nehnutelnosti.
- 1.11 "Pomerný podiel Nájomcu na budove" znamená podiel získaný vydelením (i) plochy Predmetu nájmu (ii) celkovou prenajímateľnou plochou Budovy. Tento podiel sa upraví v prípade rozšírenia/zmenšenia Budovy (t. j. ak v Budove vznikne nové/menej prenajímateľných jednotiek).
- 1.12 "Pomerný podiel Nájomcu na Nehnutelnosti" znamená podiel získaný vydelením (i) plochy Predmetu nájmu (ii) celkovou prenajímateľnou plochou Predmetu nájmu. Tento podiel sa upraví v prípade rozšírenia/zmenšenia Nehnutelnosti (t. j. ak v Nehnutelnosti pribudnú nové/menej prenajímateľných jednotiek);
- 1.13 "Médiá" znamenajú elektrinu, vodu, kanalizáciu a plyn alebo akúkoľvek inú energiu či palivo, telekomunikácie, pričom "Médiá" znamenajú ktorúkoľvek z nich.

Časť 2

Platba a úprava poplatkov za služby „Service Charge“

2. Platba

- 2.1 Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi poplatok za Služby „Service Charge“ počas celej Doby nájmu v súlade s ustanoveniami tejto **Prílohy**. Ak do Doby nájmu spadá len časť Účtovného roka, poplatok za služby „Service Charge“ sa rovná poplatku za Služby „Service Charge“ za príslušný Účtovný rok vydelenému 365 a vynásobenému počtom dní Účtovného roka v rámci Doby nájmu.
- 2.2 Odhadovaný poplatok za Služby „Service Charge“ za každý účtovný rok sa platí v eurách v 12 (dvanástich) mesačných splátkach vopred počas Doby nájmu. Odhadovaný poplatok za Služby „Service Charge“ je splatný a bude fakturovaný rovnakým spôsobom a v rovnakom čase ako Nájomné. Klauzuly 7.2.1 a 7.2.2 sa uplatňujú primerane.

3. Stanovenie odhadovaných nákladov na Služby „Service Charge“

- 3.1 Prenajímateľ poskytne Nájomcovi výšku Odhadovaných nákladov za Služby „Service Charge“ za každý zúčtovací rok. Ak Prenajímateľ neoznámí Odhadované náklady za Služby „Service Charge“ za ktorýkoľvek zúčtovací rok, platia Odhadované náklady za služby „Service Charge“ za predchádzajúci zúčtovací rok.

4. Zúčtovanie Služieb „Service Charge“

- 4.1 Do konca júna nasledujúceho roka po skončení každého zúčtovacieho roka, doručí Prenajímateľ Nájomcovi prehľad a vyúčtovanie skutočného poplatku za Služby „Service Charge“. Ak sa Doba nájmu skončí v priebehu kalendárneho roka, Prenajímateľ doručí Nájomcovi súhrn a vyúčtovanie skutočného poplatku za Služby „service Charge“ do 60 dní odo Dňa skončenia nájmu.
- 4.2 Rozdiel medzi skutočným poplatkom za Služby „Service Charge“ a Odhadovanými nákladmi na Služby „Service Charge“ za ktorýkoľvek účtovný rok (alebo jeho časť) uhradí (podľa potreby):
- 4.2.1 Nájomca Prenajímateľovi do tridsiatich dní odo dňa vystavenia dlžobného úpisu Nájomcovi ,alebo
- 4.2.2 Nájomca, formou nasledujúcich Odhadovaných nákladov na služby „Service Charge“, pričom v takomto prípade bude Nájomcovi vystavený dobropis, alebo, ak je vyúčtovanie pripravené v súlade s článkom 4.1. po uplynutí Doby nájmu, bude Nájomcovi vrátené do 30 dní po odoslaní takéhoto vyúčtovania Prenajímateľom.
- 4.3 Nájomca je oprávnený na základe dohody nahliadnuť do účtovných dokladov (otvorenej knihy) týkajúcich sa Prevádzkových nákladov a Nákladov na Médiá, a podporných účtovných dokladov na mieste, ktoré mu Prenajímateľ primerane určí, nie však častejšie ako jedenkrát v každom účtovnom roku.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	30/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Časť 3
Výpočet a platba za Médiá – zámerne vynechané

Časť 4
Služby

1. Elektrické osvetlenie spoločných priestorov a označenia Nehnutelnosti (vrátane strážnice, objektu kanalizačnej čerpacej stanice a strojovne postrekovačov), a spoločných priestorov Budovy (vrátane technických miestností), a elektrická energia používaná pre spoločné zariadenia, a údržbu spoločných elektrických transformátorov, a spoločných rozvodní, a bezpečnostných miestností Nehnutelnosti a/alebo Budovy;
2. Údržba riadneho fungovania spoločných telefónnych, dátových a komunikačných zariadení v Nehnutelnosti a/alebo v Budove, ktorá je potrebná z dôvodu bežného opotrebovania;
3. Vykurovanie a vetranie strážnice, a strojovne postrekovačov na pozemku a/alebo v Budove;
4. Údržba, oprava a prevádzka technických, bezpečnostných a ochranných zariadení;
5. Plyn pre nehnuteľnosť;
6. Studená voda do Budovy a na pozemok;
7. Odvádzanie splaškových, odpadových a dažďových vôd z Budovy a pozemku;
8. Separáciu oleja pre Nehnutelnosť;
9. Elektrický protipožiarny systém (EPS) pre Budovu;
10. Požiarne strešné vetracie otvory (RVA) pre Budovu;
11. Upratovanie spoločných priestorov Nehnutelnosti (vrátane strážnice, strojovne SHZ, technických miestností, kancelárií správcov) a odstraňovanie snehu z nich;
12. Čistenie spoločných priestorov Budovy a/alebo Budovy vrátane čistenia fasád, striech a vonkajších okien;
13. Telefónna kabeláž v rámci Budovy na ďalšie pripojenie Nájomcu (bez akejkoľvek ústredne pre Predmet nájmu);
14. Zabezpečenie spoločných priestorov Nehnutelnosti (pričom Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za zabezpečenie Predmetu nájmu vrátane majetku a zásob, ktoré sa v ňom nachádzajú);
15. Odstraňovanie odpadu pri čistení spoločných priestorov Nehnutelnosti; a
16. správa zariadení a majetku, a prevádzka Nehnutelnosti. Prenajímateľ si vyhradzuje právo poveriť správou Nehnutelnosti (FM) a správou Majetku (PM) tretie strany.
17. Všeobecné opravy a údržba Nehnutelnosti a/alebo Budovy v súlade s článkom 10.1 tejto nájomnej Zmluvy.
18. Také služby, ktoré sú potrebné na udržanie Nehnutelnosti ako prvotriedneho projektu a/alebo Budovy ako súčasti prvotriedneho projektu, v oboch prípadoch porovnateľného s podobnými projektmi v Slovenskej republike.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	31/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Časť 5

Opravy, údržba/čistenie a revízie/pravidlá kontroly a rozpis súvisiacich nákladov

DC2 Nitra Park	Zodpovednosť za údržbu a znášanie nákladov					
Položka/služba	Údržba		Revízie/kontroly		Opravy (bez poškodenia)	
	Vykoná	Náklady	Vykoná	Náklady	Vykoná	Náklady
Konštrukčné prvky budovy	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“			PRENAJÍMATEĽ	PRENAJÍMATEĽ
Fasáda	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“			PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Okná	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“			PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Podlahy	NÁJOMCA	NÁJOMCA			PRENAJÍMATEĽ	NÁJOMCA
Cesty, chodníky	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“			PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Strecha	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“			PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Zvody	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Bleskozvod	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Čerpacia stanica odpadových vôd	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Kanalizácia, odtoky, hlavná stúpačka	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Zber oleja	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Kanalizácia, odtoky, hlavná stúpačka (priestor Nájomcu)	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Prípojka vody do budovy	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Plynová prípojka do budovy	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Vysokonapäťová rozvodňa, nízkonapäťová rozvodňa	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Automatická brána, turniket, vrátnica	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
		číslo v CEEZ: 546/2022
	32/46	Klasifikácia informácií: *V*

Hydraulický nakladací mostík, sekcionálna brána	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	NÁJOMCA	NÁJOMCA
Nízkonapäťové zariadenia vr. BMS	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Vypínače, zásuvky iba v priestoroch, ktoré tvoria premet nájmu	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA
Elektrokabeláž, rozvádzače	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Osvetlenie iba v priestoroch, ktoré tvoria premet nájmu	NÁJOMCA	NÁJOMCA	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	NÁJOMCA	NÁJOMCA
Vonkajšie osvetlenie	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Žiarivky a iné svietidlá iba v priestoroch, ktoré tvoria premet nájmu	NÁJOMCA	NÁJOMCA	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	NÁJOMCA	NÁJOMCA
Elektronický systém požiarnej signalizácie	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Systém ohlasovania požiaru do centra prijímania poplachov	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Núdzové osvetlenie (priestor Nájomcu)	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Hydranty, požiarne potrubie pri núdzových rebríkoch	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Požiarne tesnenia	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Požiarne klapky/dymové klapky, požiarne svetlíky	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Hasiace prístroje	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Rozprašovače	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Vchodové dvere nájomníkov, protipožiarne dvere	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Kúrenie vr. plynovodov, ohrievače, šachty, vybavenie kotolne	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
		číslo v CEEZ: 546/2022
	33/46	Klasifikácia informácií: *V*

Ventilačné a chladiace systémy	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Tlakové nádoby	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Kuchyňa vr. elektrických zariadení	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA
Maľovanie, koberce, dvere, toalety	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA
Strážna služba (nie v priestoroch Nájomcu)	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Dezinsekcia (priestor Nájomcu)	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA	NÁJOMCA
Koordinácia správy zariadení a majetku	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“				
SPRÁVA VONKAJŠÍCH PRIESTOROV	Vykoná	Náklady				
Zimné čistenie ciest a vonkajších plôch	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“				
Likvidácia všetkých druhov odpadu	NÁJOMCA	NÁJOMCA				
CCTV systém na monitorovanie spoločných priestorov	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Údržba a čistenie vonkajších plôch	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“				
Údržba zelene, sadové úpravy	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“				
Čistenie strechy vr. odstraňovania snehu a lístia/blata	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“				
Vonkajšie čistenie okien 1x ročne	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“				
Údržba vonkajšieho osvetlenia	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“
Údržba značenia	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“				
VEREJNÉ SIETE	Zmluva s dodávateľom	Náklady				
Voda (spotreba Nájomcu)	NÁJOMCA	NÁJOMCA				

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
		číslo v CEEZ: 546/2022
	34/46	Klasifikácia informácií: *V*

Elektrina (spotreba Nájomcu)	NÁJOMCA	NÁJOMCA				
Plyn (spotreba Nájomcu)	NÁJOMCA	NÁJOMCA				
Spotreba vody a elektriny z SHZ	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“				
Elektrina (spotreba v spoločných priestoroch)	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“				
OSTATNÉ	Vykoná	Náklady				
Daň z nehnuteľnosti	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“				
Poistenie nehnuteľnosti	PRENAJÍMATEĽ	SLUŽBY „SERVICE CHARGE“				

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
		číslo v CEEZ: 546/2022
	35/46	Klasifikácia informácií: *V*

Druhá príloha **Pravidlá a predpisy**

1. Cesty, vjazdy a príjazdové cesty na Nehnutelnosti nesmú byť Nájomcom zatarasené alebo používané na iné účely ako na vstup a výstup do a z Predmetu nájmu.
2. Bez súhlasu Prenajímateľa, ktorý nebude bezdôvodne odopretý, nesmie Nájomca umiestňovať žiadne predmety vrátane antén, vonkajšieho nábytku atď. na parkovacie plochy, upravené plochy alebo iné plochy mimo svojho Predmetu nájmu, ani na strechu Nehnutelnosti.
3. S výnimkou vodiacich psov nie sú v sídle povolené žiadne zvieratá v kanceláriách, halách ani na chodbách.
4. Ak si Nájomca želá telegrafné, telefónne alebo iné elektrické prípojky v Predmete nájmu, Prenajímateľ alebo jeho zástupca usmerní elektrikára, kde a ako môžu byť vodiče zavedené, a bez takéhoto usmernenia nebude povolené žiadne vŕtanie alebo rezanie vodičov. Každá takáto inštalácia alebo pripojenie sa vykoná na náklady Nájomcu.
5. Bez súhlasu Prenajímateľa, ktorý nebude bezdôvodne odopretý, nesmie Nájomca v Predmete nájmu inštalovať ani prevádzkovať žiadny parný alebo plynový stroj či kotol, ani iné mechanické zariadenie. Používanie oleja, plynu alebo horľavých kvapalín na vykurovanie, osvetlenie alebo na akýkoľvek iný účel je výslovne zakázané. Výbušniny alebo iné predmety považované za mimoriadne nebezpečné sa nesmú vnášať do Nehnutelnosti.
6. Parkovanie akýchkoľvek rekreačných vozidiel je na pozemku alebo v jeho okolí výslovne zakázané. Ďalej je v Predmete nájmu výslovne zakázané parkovať akékoľvek nákladné vozidlá, prívesy alebo iné vozidlá. S výnimkou nočného parkovania operatívnych vozidiel sa na parkovacích plochách nikdy nesmú skladovať žiadne vozidlá akéhokoľvek typu. V prípade, že je vozidlo odstavené, musí byť do 48 hodín odstránené. Na zaparkovanom vozidle ani v jeho blízkosti nesmú byť žiadne nápisy na predaj ani iné reklamné nápisy. Všetky vozidlá musia byť zaparkované na určených parkovacích miestach v súlade so všetkými značkami a iným označením. Všetky parkovacie miesta budú otvorené a nebude povolené žiadne vyhradené parkovanie, číslovanie alebo označovanie jednotlivých miest, s výnimkou prípadov určených Prenajímateľom.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vylúčiť alebo vykázat' z Nehnutelnosti akúkoľvek osobu, ktorá je podľa posúdenia Prenajímateľa pod vplyvom alkoholu alebo drog, alebo ktorá akýmkoľvek spôsobom porušuje pravidlá a predpisy Nehnutelnosti a/alebo spôsobuje škodu na majetku Prenajímateľa.
8. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za akúkoľvek stratu majetku v Predmete nájmu, nech už k nej dôjde akokoľvek, alebo za akúkoľvek škodu spôsobenú na majetku Nájomcu upratovačmi alebo akýmkoľvek iným zamestnancom alebo osobou.
9. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi všetky závady na vodovodnom, trávnikovom, kanalizačnom, plynovom potrubí, elektrických svietidlách a zariadeniach, vykurovacích zariadeniach alebo iných servisných zariadeniach, ktoré sa týkajú Predmetu nájmu.
10. Nájomca nesmie povoliť skladovanie mimo Predmetu nájmu, okrem iného vrátane vonkajšieho skladovania nákladných a iných vozidiel, ani skládkovanie odpadu, ani nesmie povoliť umiestnenie akýchkoľvek škodlivých materiálov do akéhokoľvek kanalizačného systému alebo sanitárneho systému v Predmete nájmu alebo v jeho okolí.
11. Všetky prenosné nádoby na odpadky, ktoré pre Predmet nájmu poskytla firma na likvidáciu odpadu, musia byť uložené v priestoroch na odkladanie odpadu, ak sú na tento účel určené.
12. V Predmete nájmu alebo na Nehnutelnosti nie je povolená žiadna verejná ani súkromná dražba.
13. Nad oknami na Predmete nájmu nesmú byť umiestnené žiadne markízy, okrem prípadov, keď s tým vopred súhlasí Prenajímateľ.
14. Predmet nájmu sa nesmie používať na ubytovanie, spanie alebo varenie, ani na žiadne nemorálne alebo nezákonné účely, ani na iné účely, ako sú uvedené v Nájme. V Predmete nájmu sa nesmú prevádzkovať žiadne hracie zariadenia.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	36/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

15. Nájomca je povinný zistiť u Prenajímateľa maximálne množstvo elektrického prúdu, ktoré môže bezpečne používať v Predmete nájmu, s prihliadnutím na kapacitu elektrických rozvodov v Nehnutelnosti a Predmete nájmu a na potreby ostatných nájomcov, a nesmie používať viac, ako stanovuje bezpečná kapacita. Súhlas Prenajímateľa s inštaláciou elektrického zariadenia nezavahuje Nájomcu povinnosti nepoužívať viac elektrickej energie, ako stanovuje bezpečná kapacita.
16. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za ochranu Predmetu nájmu pred krádežou, lúpežou a rozkrádaním (s výnimkou krádeže, lúpeže a rozkrádania spôsobeného zamestnancami Prenajímateľa alebo dodávateľmi konajúcimi v mene Prenajímateľa, alebo na ktorých Prenajímateľ delegoval svoje povinnosti v súlade s článkom 0).
17. Nájomca nesmie v Predmete nájmu inštalovať ani prevádzkovať žiadne stroje alebo mechanické zariadenia, ktoré priamo nesúvisia s bežným užívaním Predmetu nájmu Nájomcom.
18. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie pravidiel nakladania s odpadom, ktorý vzniká v súvislosti s podnikateľskou činnosťou v Predmete nájmu, a najmä je povinný dodržiavať príslušné Právne predpisy.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	37/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Tretia príloha
Časť 1: Práce prenajímateľa

Pozrite si článok 2.1.1 tejto Zmluvy. Prenajímateľ nevykonáva žiadne práce prenajímateľa nad rámec Štandardu.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	38/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Časť 2: Vstupné práce

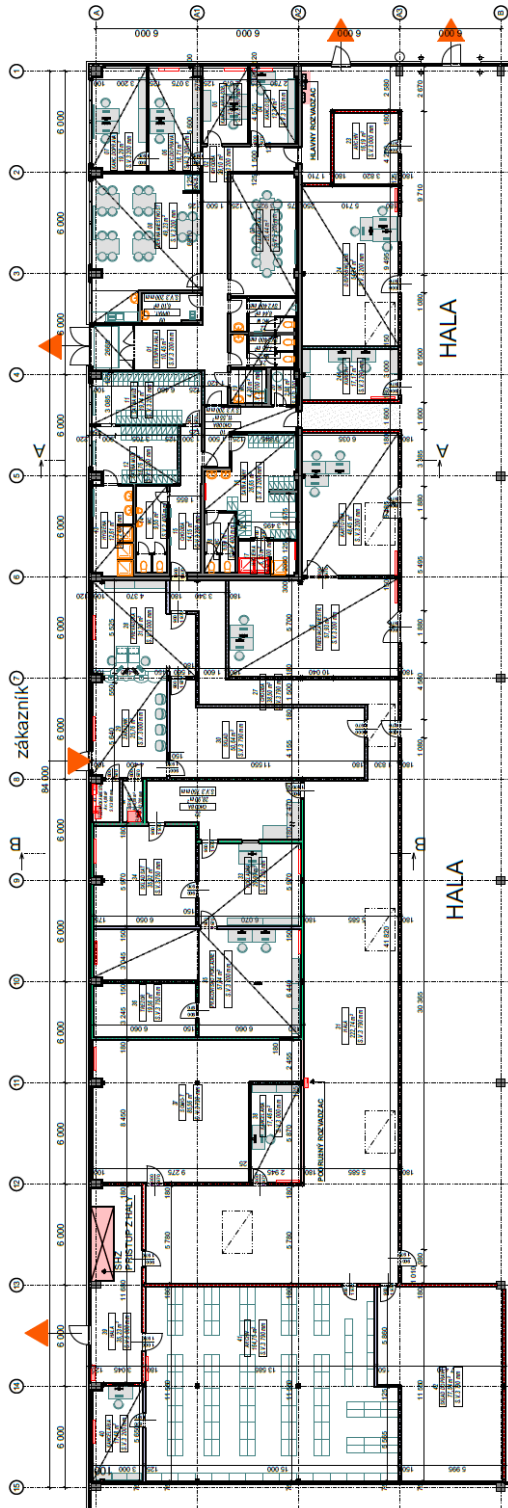
Pozrite si, prosím, článok 2.2 tejto Zmluvy.

Vlastné vstupné práce Nájomcu, na vykonanie ktorých podpísaním Zmluvy udeľuje Prenajímateľ Nájomcovi súhlas:

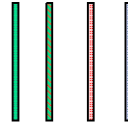
- Vypracovanie jednostupňovej projektovej dokumentácie
- Búracie práce
- Vybudovanie priečok vrátane bezpečnostných a protipožiarных priečok
- Vybudovanie podláh
- Vybudovanie stropov a podhľadov
- Vybudovanie obkladov
- Dodávka a montáž dverí vrátane bezpečnostných dverí a požiarных dverí
- Dodávka a montáž okien vrátane protipožiarных okien
- Dodávka a montáž bezpečnostných okienok
- Maľby a nátery
- Vybudovanie rozvodov vykurovania
- Dodávka a montáž vykurovacích telies s armatúrami
- Dodávka a montáž plynového závesného kondenzačného kotla s vybavením
- Vybudovanie vnútorného rozvodu plynu
- Vybudovanie vzduchotechniky a klimatizácie
- Vybudovanie silnoprúdových rozvodov
- Vybudovanie silnoprúdových zásuviek a vypínačov
- Dodávka a montáž svetidiel
- Vybudovanie nového rozvádzača s plnou výbavou
- Úprava rozvádzača
- Vybudovanie slaboprúdových rozvodov
- Vybudovanie slaboprúdových zásuviek
- Dodávka a montáž racku s plnou výbavou
- Vybudovanie vnútorného rozvodu pitnej vody a kanalizácie
- Dodávka a montáž umývadla pre pracovisko pokladne
- Dodávka a montáž spfch
- Vybudovanie EPS (elektronická požiarна signalizácia) a DPR (domový požiarный rozhlas)
- Vybudovanie hydrantu
- Dodávka a montáž hasiacich prístrojov
- Dodanie predpísaných revízií a skúšok
- Uvedenie zariadení do prevádzky a zaškolenie obsluhy
- Vybudovanie PSN (poplachový systém narušenia)
- Vybudovanie exteriérového označenia prevádzky
- Dodávka a montáž mobiliáru

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
		číslo v CEEZ: 546/2022
	39/46	Klasifikácia informácií: *V*

Zmeny dispozície predmetu nájmu, ktoré vykoná nájomca a na vykonanie ktorých podpísaním Zmluvy udeľuje Prenajímateľ Nájomcovi súhlas



SDK BEZPEČNOSTNÁ PRIEČKA
 SDK BEZPEČNOSTNÁ PRIEČKA
 S POŽ. ODOLNOSŤOU
 SDK PRIEČKA
 S POŽ. ODOLNOSŤOU
 SDK PRIEČKA



LEGENDA:

PRIESTOR HALY
 CHODBY
 SHZ - ZARIADENIE - PRIESTOR
 PRÍSTUPNÝ Z HALY



parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
		číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Časť 3: Stavebné úpravy nad rámec štandardu

Pozri článok 2.1.2 tejto Zmluvy. Prenajímateľ nevykonáva žiadne práce prenajímateľa nad rámec Štandardu.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	41/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Časť 4: Štandard nebytových priestorov

Predmet nájmu je Prenajímateľom Nájomcovi odovzdaný v štandarde:

HALA

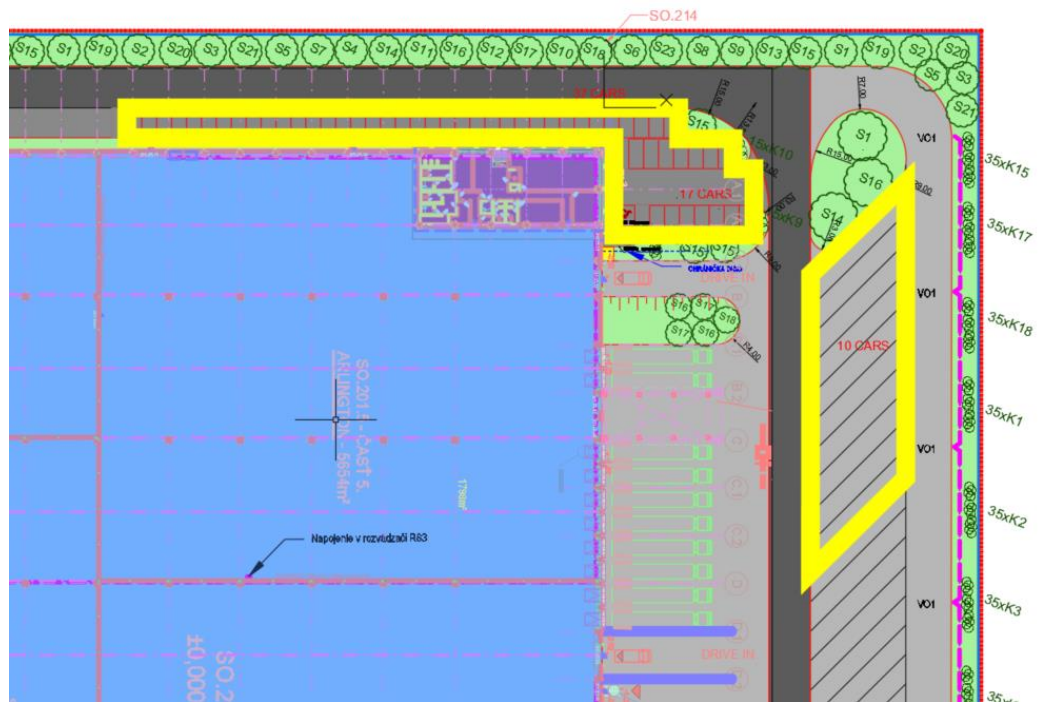
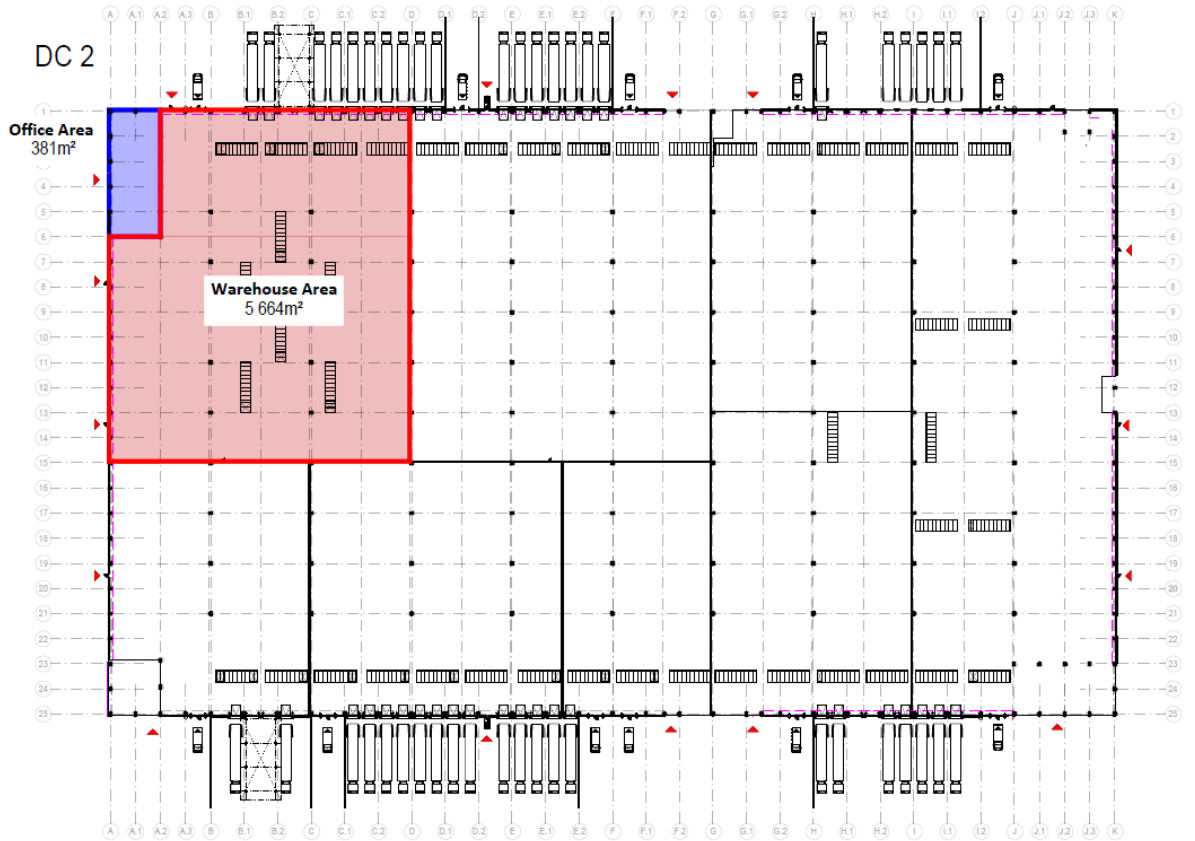
- ✓ Vybudované nosné stĺpy
- ✓ Vybudované opláštenie priestoru
- ✓ Vybudovaný strop so strešným plášťom
- ✓ Vybudovaná liata podlaha
- ✓ Namontované únikové dvere v opláštení priestoru
- ✓ Nainštalované hydranty
- ✓ Nainštalovaný stabilný hasiaci systém – rozvody a sprinklerové hlavice
- ✓ Vybudovaný rozvod plynu
- ✓ Namontované plynové infražiariče
- ✓ Namontované priemyselné brány so zdvíhacími mostíkmi
- ✓ Vybudovaný silnoprúdový rozvod
- ✓ Nainštalované silnoprúdové zásuvky, vypínače a svietidlá
- ✓ Vybudovaný rozvádzač s príslušenstvom
- ✓ Vybudované svetlíky v strešnom plášti
- ✓ Vybudované svetlíky v strešnom plášti na odvod dymu a tepla
- ✓ Namontované zariadenia ZoDT, EPS, HSP
- ✓ Nainštalované zariadenie VZT a rozvody
- ✓ Nainštalované PHP
- ✓ Nainštalovaný rozvod vody

VSTAVOK

- ✓ Vybudované nosné steny
- ✓ Vybudované priečky
- ✓ Vybudovaná stropná konštrukcia
- ✓ Vybudované znížené kazetové podhl'ady
- ✓ Vybudované podlahy
- ✓ Vybudované obklady
- ✓ Vybudovaný vnútorný rozvod pitnej vody a kanalizácie
- ✓ Nainštalovaná sanita
- ✓ Vybudované silnoprúdové rozvody
- ✓ Nainštalované silnoprúdové zásuvky, vypínače a svietidlá
- ✓ Vybudovaná vzduchotechnika a klimatizácia
- ✓ Nainštalovaný plynový závesný kondenzačný kotol s príslušenstvom
- ✓ Vybudované rozvody ÚK a vykurovacie telesá s armatúrami
- ✓ Namontované dvere a okná
- ✓ Vybudovaná elektronická požiarňa signalizácia a domový požiarň rozhlas

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	42/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Príloha A Plán(y)



parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	43/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Príloha B
Výpis z Obchodného registra a Osvedčenie o DPH Nájomcu

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	44/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Príloha C
Výpis z Obchodného registra a Osvedčenie o DPH Prenajímateľa

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	45/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Štvrtá príloha Protikorupčný kódex obchodného partnera

1. Úvod

Slovenská pošta, a.s., v rámci systému manažérstva proti korupcii zavádza Protikorupčný kódex obchodného partnera (ďalej len „kódex“).

Tento kódex určuje základné protikorupčné zásady, ktoré musia spĺňať obchodní partneri spoločnosti Slovenská pošta, a.s., v oblasti protikorupčnej politiky.

Tento kódex sa interpretuje v spojení so zmluvou, ktorá riadi právny vzťah medzi spoločnosťou Slovenská pošta, a.s., a obchodným partnerom. V prípade rozporu medzi týmto kódexom a zmluvou, má prednosť zmluva, ak nie je v zmluve výslovne uvedené inak alebo pokiaľ príslušné právne predpisy nevyžadujú inak.

Obchodným partnerom sa pre účely toho kódexu rozumie dodávateľ a/alebo odberateľ, ktorý dodáva spoločnosti Slovenská pošta, a.s., tovar a / alebo služby alebo ktorému dodáva spoločnosť Slovenská pošta, a.s., tovar a / alebo služby vrátane jeho vlastníkov, štatutárnych orgánov, zamestnancov, subdodávateľov, agentov, ktorí vykonávajú činnosti v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy so spoločnosťou Slovenská pošta, a.s.

2. Protikorupčné zásady

Slovenská pošta, a.s., očakáva od obchodného partnera, že odsúdi korupciu v akejkoľvek forme a prijme v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy so spoločnosťou Slovenská pošta, a.s., primerané protikorupčné opatrenia.

Obchodný partner je povinný zdržať sa akejkoľvek formy korupcie alebo aktivít, ktoré by za korupciu mohli byť považované.

Obchodný partner nesmie dopustiť, schváliť ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy so spoločnosťou Slovenská pošta, a.s., ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy.

Obchodný partner nesmie ponúknuť, poskytnúť ani sa zaviazat poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene spoločnosti Slovenská pošta, a.s., a rovnako nesmie prijať a ani sa nezaviaže prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene spoločnosti Slovenská pošta, a.s., žiadny neprimeraný dar, ani inú výhodu, či už peňažnú alebo inú v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy so spoločnosťou Slovenská pošta, a.s.

Obchodný partner je povinný bezodkladne informovať spoločnosť Slovenská pošta, a.s., pokiaľ si je vedomý alebo bude mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo plnení zmluvy so spoločnosťou Slovenská pošta, a.s. a to e-mailom na podanieoznamenia@slposta.sk.

Slovenská pošta, a.s., očakáva od obchodného partnera, že prijme svoje vlastné protikorupčné zásady, obdobné zásadám, ktoré prijala Slovenská pošta, a.s.

Slovenská pošta, a.s., si vyhradzuje právo uskutočňovať v prípade pochybností kontroly, ktoré bude považovať za nutné k zabezpečeniu toho, aby bol tento kódex dodržiavaný.

3. Porušenie kódexu

Porušenie kódexu zo strany obchodného partnera bude postihnuté podľa závažnosti konania a podľa závažnosti a rozsahu následkov porušenia sankciami v zmysle uzatvorenej zmluvy s obchodným partnerom, resp. v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

Akékoľvek porušenie protikorupčných zásad uvedených v tomto kódexe predstavuje podstatné porušenie zmluvy zo strany obchodného partnera a Slovenská pošta, a.s., je oprávnená okamžite odstúpiť od zmluvy, ak nie sú dohodnuté v zmluve iné sankcie.

4. Záver

Spoločnosť Slovenská pošta, a.s., si vyhradzuje právo tento kódex kedykoľvek zmeniť a doplniť.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov v budove DC2 v Priemyselnom parku Nitra	odborný garant : O MNaNA
	46/46	číslo v CEEZ: 546/2022 Klasifikácia informácií: *V*