

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 1779/5/2022-1
uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Nájomca:

Obchodné meno: **EPCU, s.r.o.**
Sídlo: Streženická cesta 1025, 020 01 Púchov
Kontakt: tel: 0918 707 121
e-mail: ecpu@me.com
Zastúpený: Viliam Veteška, konateľ spoločnosti

IČO: 444 00 772
DIČ: 2022684796
IČ DPH: SK2022684796

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK88 0900 0000 0051 4654 8856
SWIFT: GIBASKBX

Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín,
oddiel: Sa, vložka č. 20696/R
(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomník:

Obchodné meno: **Technická inšpekcia, a.s.**
Sídlo: Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava
Kontakt: tel.: 02/49 208 100
e-mail: tivr@tivr.sk
Zastúpený: Ing. František Kavecký, predseda predstavenstva

IČO: 36 653 004
DIČ: 2022210608
IČ DPH: SK2022210608

Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK55 8180 0000 0070 0026 0365
SWIFT: SPSRSKBA
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sa, vložka č. 3919/B
(ďalej len „podnájomník“ a ďalej spolu len „zmluvné strany“)

uzavreli túto zmluvu o podnájme nebytových priestorov:

Článok I.
Predmet podnájmu

1. Nájomca je na základe Zmluvy o nájme zo dňa 7.6.2018 oprávnený užívať nehnuteľnosti - stavby, zapísané na liste vlastníctva č. 3405, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Ružinov, obec Bratislava - mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, ako stavba so súpisným číslom 167, postavená na parcele č. 15214/2 a stavba so súpisným číslom 168, postavená na parcele č. 15214/1 (ďalej len

„administratívne budovy“). Kópia listu vlastníctva č. 3405 tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy. Na základe súhlasu prenajímateľa - vlastníka administratívnej budovy, je nájomca oprávnený prenechať administratívnu budovu alebo jej časť na určitý čas do podnájmu. Súhlas vlastníka nehnuteľností tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

2. Nájomca na základe tejto zmluvy prenecháva podnájomníkovi do užívania:
 - a) nebytové priestory nachádzajúce sa na 1., 2. a 3. nadzemnom podlaží administratívnej budovy č. 167 (657,50 m²) a 1. nadzemnom podlaží administratívnej budovy č. 168 (74,30 m²) uvedených v bode 1. tohto článku v celkovej výmere 731,80 m² (ďalej len „nebytové priestory“),
 - b) spoločné priestory (zádverie, schodišťa) v celkovej výmere 19,00 m² (ďalej len „spoločné priestory“),
 - c) skladové priestory nachádzajúce sa na 1. podzemnom podlaží (21 m²) administratívnej budovy č. 167 a na 1. podzemnom podlaží (50,30 m²) administratívnej budovy č. 168 uvedených v bode 1. tohto článku v celkovej výmere 71,30 m² (ďalej len „skladové priestory“),
 - d) 6 parkovacích miest nachádzajúcich sa v areáli (ďalej len „parkovacie miesta“) - Grafické znázornenie priestorov, ktoré sú predmetom podnájmu, tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy.
3. Nájomca na základe tejto zmluvy prenecháva podnájomníkovi do užívania taktiež hnutelné veci, ktoré tvoria zariadenie predmetu podnájmu (ďalej len „zariadenie“). Zoznam zariadenia je uvedený v písomnom odovzdávacom protokole. Odovzdávací protokol, podpísaný oboma zmluvnými stranami sa vyhotoví ku dňu prevzatia predmetu podnájmu podnájomníkom a tvorí Prílohu č. 4 tejto zmluvy.
4. Nebytové priestory, spoločné priestory, skladové priestory, parkovacie miesta a zariadenia sa pre účely tejto zmluvy ďalej spoločne označujú ako „predmet podnájmu“.

Článok II. Účel podnájmu

1. Nájomca prenecháva predmet podnájmu podnájomníkovi za účelom jeho využitia ako kancelárskych, skladových a súvisiacich priestorov a parkovacích miest (ďalej len „**účel podnájmu**“).
2. Podnájomník je povinný užívať predmet podnájmu výlučne na účel dohodnutý v tomto článku.
3. Nájomca vyhlasuje a podnájomník potvrdzuje, že predmet podnájmu je ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie pre uvedený účel.

Článok III. Doba podnájmu

1. Nájomca prenecháva podnájomníkovi predmet podnájmu do užívania na dobu určitú - od 1. novembra 2022 do 31. októbra 2027 (ďalej len „doba podnájmu“).
2. Zmluva sa uzatvára s jednorazovou opciou na ďalších 5 rokov. Podnájomník je oprávnený uplatniť opciu písomne u nájomcu najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby podnájmu, t. j. do 30. apríla 2027.

Článok IV. Nájomné, splatnosť a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomník bude za užívanie predmetu podnájmu platiť nájomcovi nájomné vo výške:
 - a) 108,96 EUR/m²/rok bez DPH za nebytové priestory podľa článku I., bod 2., písm. a) tejto zmluvy, t.j. celkovo 79 736,93 EUR/rok bez DPH (6 644,74 EUR/mesiac bez DPH),
 - b) 58,67 EUR/m²/rok bez DPH za spoločné priestory podľa článku I., bod 2., písm. b) tejto zmluvy, t.j. celkovo 1 114,73 EUR/rok bez DPH (92,89 EUR/mesiac bez DPH),

- c) 58,67 EUR/m²/rok bez DPH za skladové priestory podľa článku I., bod 2., písm. c) tejto zmluvy, t.j. celkovo 4 183,17 EUR/rok bez DPH (348,60 EUR/mesiac bez DPH),
 - d) 50,29 EUR/miesto/mesiac bez DPH za parkovacie miesta podľa článku I., bod 2., písm. d) tejto zmluvy, t.j. celkovo 3 620,88 EUR/rok bez DPH (301,74 EUR/mesiac bez DPH).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomník bude za užívanie zariadenia podľa článku I., bod 3. tejto zmluvy platiť nájomcovi nájomné vo výške 69,39 EUR/mesiac bez DPH, t.j. celkovo 832,68 EUR/rok bez DPH.
 3. Nájomca bude podnájomníkovi fakturovať príslušnú sadzbu DPH v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
 4. Podnájomník sa zaväzuje platiť nájomcovi nájomné vo výške uvedenej v bodoch 1. a 2. tohto článku mesačne vopred, pričom čiastku nájomného za konkrétny mesiac uhradí podnájomník nájomcovi vždy najneskôr do konca mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí v zmysle bodu 7. tohto článku.
 5. Podnájomník sa zaväzuje platiť nájomné na účet nájomcu. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet nájomcu.
 6. Ak sa podnájomník dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo úhrady za služby podľa tejto zmluvy, má nájomca právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, čo aj začatý deň omeškania. V prípade, že nájomcovi vznikne v dôsledku omeškania podnájomníka so zaplatením faktúr podľa tejto zmluvy škoda, je nájomca oprávnený uplatňovať si u podnájomníka jej náhradu. Nájomca nemôže požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty, ak omeškanie bolo spôsobené v dôsledku konania peňažného ústavu alebo bolo omeškanie spôsobené konaním nájomcu.
 7. Nájomca sa zaväzuje vystaviť podnájomníkovi jednotnú zálohovú faktúru na nájomné a úhradu za služby vždy do piateho dňa mesiaca predchádzajúceho mesiaca za ktorý sa nájomné a úhrada za služby platí a to so splatnosťou k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca.
 8. Zmluvné strany sa dohodli, že faktúru podľa bodu 7. tohto článku bude nájomca vyhotovovať v elektronickej forme podľa článku IX. tejto zmluvy.
 9. Podnájomník nie je povinný platiť nájomné, ak pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol predmet podnájmu riadne užívať na dohodnutý účel. Ak podnájomník môže pre vady užívať predmet podnájmu len obmedzene, má právo na primeranú zľavu z nájomného. Právo na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného je podnájomník povinný uplatniť u nájomcu najneskôr do 2 kalendárnych dní, od kedy sa dozvedel o obmedzení.
 10. Zmluvné strany sa dohodli, že budú rokovať o novej výške nájomného v prípade:
 - a) ak dôjde k inflácii (na základe miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok),
 - b) zmeny právnych predpisov o sadzbe daní, a to DPH, dani z nehnuteľností, dani z príjmu,
 - c) ak dôjde k všeobecnému poklesu cien podnájmu nebytových priestorov.

Článok V.

Úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu podnájmu, splatnosť a spôsob platenia

1. Podnájomník sa zaväzuje, že bude od 1. novembra 2022 do 31. decembra 2022 platiť nájomcovi paušálnu úhradu za elektrickú energiu, teplo, vodné, stočné, odvoz odpadu a ostatné plnenia poskytované s užívaním predmetu podnájmu vo výške 2069,84 EUR/mesiac bez DPH (ďalej len „úhrada za služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že od 1. januára 2023 bude podnájomník platiť úhradu za služby zálohovo vo výške 2069,84 EUR/mesiac bez DPH (24 838,08 EUR/rok bez DPH). Po skončení príslušného kalendárneho roka sa vykoná odpočet údajov z nainštalovaných meračov v zmysle článku VI., bod 2, písm. h) za účelom zistenia skutočnej spotreby elektrickej energie, tepla a vody. V prípade, že cena plnení poskytovaných s užívaním predmetu podnájmu bude vyššia ako zálohovo zaplatené platby podľa tohto článku, nájomca vystaví faktúru na príslušný rozdiel a zašle ju podnájomníkovi. V prípade, že

cena plnení poskytovaných s užívaním predmetu podnájmu bude nižšia ako zálohovo zaplatené platby, nájomca je povinný vystaviť dobropis a vrátiť preplatok podnájomníkovi. Splatnosť vyúčtovacích faktúr je 30 dní od ich doručenia podnájomníkovi. Prílohou vyúčtovacích faktúr budú kópie vyúčtovaní od jednotlivých dodávateľov služieb.

3. Podnájomník sa zaväzuje platiť nájomcovi úhradu za služby uvedené v bode 1. tohto článku mesačne vopred spolu s platbami nájomného, t.j. čiastku úhrady za služby za konkrétny mesiac uhradí podnájomník nájomcovi vždy najneskôr do konca mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa úhrada za služby platí v zmysle článku IV., bod 7 tejto zmluvy.
4. Podnájomník sa zaväzuje platiť úhradu za služby na účet nájomcu. Úhrada za služby sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet nájomcu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výška úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu podnájmu bude pravidelne po ukončení príslušného kalendárneho štvrťroka prehodnocovaná, na základe rokovania zmluvných strán tak, aby výška zálohových platieb podnájomníka korešpondovala s reálnymi platbami nájomcu za spotrebované energie.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje odovzdať podnájomníkovi predmet podnájmu v stave uvedenom v článku II., bod 3 tejto zmluvy, t.j. v stave, v akom sa nehnuteľnosť ku dňu podpisu tejto zmluvy nachádza a v tomto stave ho počas celej doby trvania podnájmu udržiavať.
2. Nájomca je povinný:
 - a) predmet podnájmu a jeho zariadenie na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý účel podnájmu a za týmto účelom najmenej raz ročne vykonať obhliadku stavu predmetu podnájmu za prítomnosti zástupcu podnájomníka a vypracovať plán potrebných opráv a investícií súvisiacich s užívaním predmetu podnájmu,
 - b) zabezpečiť udržiavanie podstaty administratívnych budov, vrátane celého predmetu podnájmu ako jeho správca, a tiež zabezpečiť poistenie administratívnych budov, v ktorých sa nachádza predmet podnájmu, a to v rozsahu poistnej zmluvy, ktorá bude pokrývať škody spôsobené požiarom alebo akoukoľvek živelnou pohromou, krádežou súčasti stavby, v ktorých sa nachádza predmet podnájmu,
 - c) zabezpečiť a vykonávať obvyklé udržiavacie práce spojené s bežnou údržbou predmetu podnájmu, napr. maľovanie, výmena kobercov, údržba okien, údržba a revízia plynových spotrebičov, elektrických spotrebičov a inštalácie, klimatizačných jednotiek a pod.,
 - d) vykonávať potrebné opravy nahlásené podnájomníkom bez zbytočného odkladu,
 - e) zabezpečiť havarijnú službu za účelom bezodkladného odstraňovania závad vzniknutých dôsledkom havárie,
 - f) vykonávať deratizáciu, upratovanie dvora, vrátane čistenia a zimnej údržby dvora a chodníkov priľahlých k nehnuteľnosti v rozsahu stanovenom platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, resp. všeobecne záväznými nariadeniami mesta,
 - g) zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarom podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov,
 - h) nainštalovať podružné merače, z ktorých bude možné odčítať údaje o presnej spotrebe el. energie, tepla a vody. Od nainštalovania podružných meračov, nie však skôr ako od 1.1.2023 budú tieto údaje o presnej spotrebe podkladom na vystavenie vyúčtovacej faktúry v zmysle čl. V. tejto zmluvy.
3. Prípadné požiadavky podnájomníka nad rámec bežnej údržby predmetu podnájmu alebo nevyhnutných opráv budú riešené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
4. Nájomca je oprávnený požadovať prístup k predmetu podnájmu za účelom kontroly, či ho podnájomník užíva na účel dohodnutý v tejto zmluve, avšak len za prítomnosti zástupcu podnájomníka a len v takom rozsahu, aby takýmto prístupom nájomcu nedošlo ani k ohrozeniu obchodného tajomstva, k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií

- o podnájomníkovi a jeho klientoch, ako aj akémukoľvek ohrozeniu majetku podnájomníka, resp. klientov podnájomníka.
5. Nájomca je oprávnený kedykoľvek vstupovať do budovy a požadovať prístup k predmetu podnájmu za účelom kontroly a údržby vykurovacieho zariadenia (peletový kotol), umiestneného v administratívnej budove č. 167, ako aj do spoločných priestorov za účelom vykonania potrebných opráv. Za týmto účelom poskytne podnájomník nájomcovi heslo od elektronického zabezpečovacieho zariadenia. Nájomca je povinný vopred oznámiť použitie hesla a vstup do budovy kontaktnej osobe podnájomníka; túto povinnosť nájomca nemá v nevyhnutných a odôvodnených prípadoch, kedy kontrola alebo oprava vykurovacieho zariadenia neznesie odklad.
 6. Zmluvné strany dohodou vylučujú zodpovednosť nájomcu za škody na veciach odložených a vnesených do predmetu podnájmu podnájomníkom, zamestnancami podnájomníka alebo tretími osobami so súhlasom alebo vedomím podnájomníka. Nájomca nezodpovedá za škody vzniknuté podnájomníkovi, jeho zamestnancom alebo tretím osobám na zdraví, okrem škôd spôsobených technickým stavom budovy.
 7. Nájomca je povinný plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä z bodu 2 tohto článku takým spôsobom, aby v čo najmenšej miere obmedzil činnosť a prevádzku podnájomníka. Plánované opravy spojené so zvýšenou mierou hluku, prachu alebo s odstávkou vody, elektrickej energie, tepla je potrebné nahlásiť podnájomníkovi minimálne 3 pracovné dni vopred.
 8. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcu uvedenej v tomto článku je podnájomník oprávnený odstúpiť od zmluvy.

Článok VII.

Práva a povinnosti podnájomníka

1. Podnájomník je povinný:
 - a) užívať predmet podnájmu v rozsahu dohodnutom v zmluve tak, aby neobmedzoval a nerušil ďalších užívateľov, resp. aby oprávnené osoby nerušili nočný klud podľa príslušného všeobecne záväzného nariadenia obce Bratislava - mestská časť Ružinov,
 - b) neskladovať, alebo akýmkoľvek iným spôsobom nenakladať s horľavými a inými nebezpečnými látkami, ani nevykonávať v týchto priestoroch činnosti spojené so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru,
 - c) užívať predmet podnájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku, živote alebo zdraví osôb, pričom podnájomník nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky,
 - d) dodržiavať a plniť všetky platné právne predpisy a opatrenia na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany a poskytnúť súčinnosť pri zabezpečovaní úloh protipožiarnej ochrany a prevencie nájomcom,
 - e) platiť nájomné spôsobom a v čase dohodnutom v tejto zmluve,
 - f) oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné právne významné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť oprávnenosť podnájmu, dohodnutú cenu podnájmu alebo cenu služieb poskytovaných v súvislosti s podnájomom,
 - g) zabezpečiť na vlastné náklady prevádzku zabezpečovacieho zariadenia a aktívnych častí rozvodov v budove, kde sa nachádza predmet podnájmu,
 - h) umožniť nájomcovi vstup do predmetu podnájmu za účelom kontroly, či podnájomník užíva vec riadnym spôsobom a za účelom údržby a opráv po dohode zmluvných strán za účasti podnájomníka tak, aby nebola obmedzená činnosť podnájomníka počas pracovných dní v súlade s článkom VI., body 5 a 7 zmluvy,
 - i) poistiť na svoje náklady prevádzkovú činnosť, majetok a zariadenia podnájomníka,
 - j) zabezpečiť na vlastné náklady prevádzku zabezpečovacieho zariadenia a aktívnych častí rozvodov v budove, kde sa nachádza predmet podnájmu,

- k) v prípade havárie alebo živelnej pohromy zabezpečiť bez zbytočného odkladu možnosť vstupu nájomcu, resp. ním poverených osôb do predmetu podnájmu,
 - l) uhrádzať náklady za drobné opravy do 30 EUR nezavinené nájomcom,
 - m) bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi závady vzniknuté dôsledkom havárie a potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, s výnimkou drobných opráv podľa bodu l) tohto článku, inak podnájomník zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Ak potreba týchto opráv bola spôsobená podnájomníkom, nájomca ich vykoná na náklady podnájomníka.
2. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti podnájomníka uvedenej v predchádzajúcom bode je nájomca oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
3. Podnájomník je oprávnený:
- a) prenechať predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom nájomcu,
 - b) vykonávať ďalšie stavebné alebo iné zmeny, najmä stavebné úpravy, zmeny v elektrických, vodovodných, plynových a kanalizačných rozvodoch, interiérové a exteriérové zmeny v predmete podnájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu, na vlastné náklady pri dodržaní platných predpisov a noriem,
 - c) zabudovať do predmetu podnájmu technologické zariadenia, ktoré sú nevyhnutne potrebné na riadne užívanie predmetu podnájmu pre účel dohodnutý v tejto zmluve s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu. Všetky tieto zariadenia budú vo vlastníctve podnájomníka a nájomca súhlasí s tým, aby si podnájomník uplatnil náklady na obstaranie týchto zariadení ako daňovo odpočítateľné položky v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi,
 - d) po dohode s nájomcom umiestniť na viditeľnom mieste na administratívnej budove označenie obsahujúce jeho obchodné meno.
4. Podnájomník zodpovedá za škodu na predmete podnájmu a jeho zariadení, ktorú spôsobil porušením povinností vyplývajúcich mu z právnych predpisov alebo tejto zmluvy. Škoda sa považuje za spôsobenú podnájomníkom aj v prípade, ak bola spôsobená jeho zamestnancami alebo tretím osobami nachádzajúcimi sa v priestoroch predmetu podnájmu so súhlasom alebo vedomím podnájomníka. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi poškodenie, stratu, zničenie alebo odcudzenie predmetu podnájmu a jeho zariadenia. Podnájomník je povinný nahradiť takto spôsobenú škodu nájomcovi a to aj v prípade, ak škodu na predmete podnájmu a jeho zariadení uvedie do predošlého stavu nájomca. Podnájomník sa zbaví zodpovednosti za škodu, ak preukáže, že škoda bola spôsobená neodvratiteľnou udalosťou nemajúcou pôvod v užívaní predmetu podnájmu alebo jeho časti alebo vlastným konaním nájomcu. Podnájomník sa zodpovednosti za spôsobenú škodu nezbaví, ak si nesplnil oznamovaciu povinnosť. O vzniku škody sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu oprávnení zástupcovia zmluvných strán. Výšku a spôsob náhrady jednotlivých prípadov škôd dohodne nájomca s podnájomníkom.

Článok VIII.

Zachovávanie dôvernosti informácií

1. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať a zachovávať mlčanlivosť o všetkých dôverných informáciách, ktoré sa dozvedeli v súvislosti s rokovaním o tejto zmluve, s uzavretím tejto zmluvy a s plnením záväzkov a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že za dôverné informácie sa považujú všetky informácie obchodného a finančného charakteru a iné informácie, ktoré nie sú bežne dostupné tretím osobám, alebo ktorých zverejnenie, sprístupnenie alebo poskytnutie tretím osobám, by mohlo dotknutej zmluvnej strane privodiť ujmu.
3. Podnájomník je oprávnený zverejniť túto zmluvu ako aj faktúry vystavované na jej podklade, ak mu táto povinnosť vyplýva zo zákona alebo z rozhodnutia príslušného štátneho orgánu.

Článok IX.

Osobitné ustanovenia o vyhotovovaní a posielaní elektronickej faktúry

1. Podnájomník v zmysle ustanovenia § 75 ods. 6 zákona o DPH udeľuje nájomcovi súhlas, aby mu faktúru podľa článku IV., bod 8 tejto zmluvy, ako aj všetky ostatné faktúry za plnenia poskytnuté, alebo dlhy vzniknuté podľa tejto zmluvy, vyhotovoval v elektronickej forme (ďalej len „elektronická faktúra“). Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že elektronická faktúra je plnohodnotnou náhradou faktúry v papierovej forme a že nájomca preto nie je povinný podnájomníkovi doručovať faktúry v papierovej forme. Elektronická faktúra musí spĺňať všetky náležitosti faktúry podľa ustanovenia § 71 ods. 2 zákona o DPH.
2. Nájomca sa v zmysle ustanovenia § 75 ods. 6 zákona o DPH zaväzuje poselať podnájomníkovi elektronickej faktúru formou elektronickej pošty a to na e-mailovú adresu podnájomníka: tivr@tivr.sk, koczmanova@tivr.sk, izakova@tivr.sk (ďalej len „e-mail podnájomníka“). Nájomca bude elektronickej faktúru podnájomníkovi poselať zo svojej emailovej adresy: ekonom@ecpu.sk (ďalej len „e-mail nájomcu“). Nájomca bude elektronickej faktúru poselať vo formáte zvolenom nájomcom, pričom elektronická faktúra bude opatrená podpisom a pečiatkou nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že doručenie elektronickej faktúry na e-mail podnájomníka považujú za predloženie a doručenie vyúčtovania podnájomníkovi za nájomné, úhradu za služby, ako aj všetkých ostatných plnení, ktoré mu boli poskytnuté alebo dlhov ktoré mu vznikli podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že elektronická faktúra sa považuje za doručenie zobrazením potvrdenia o odoslaní e-mailovej správy obsahujúcej elektronickej faktúru na technickom zariadení nájomcu. Nájomca je povinný overiť si u podnájomníka doručenie elektronickej faktúry na e-mailové adresy podnájomníka. Za potvrdenie prevzatia elektronickej faktúry sa považuje aj e-mailová správa potvrdzujúca prijatie e-mailovej správy obsahujúcej elektronickej faktúru podnájomníkom. Daná služba potvrdzujúca doručenie e-mailovej správy môže byť nastavená na e-mailovom účte nájomcu.
4. Ak nájomca neobdrží potvrdenie prijatia e-mailovej správy obsahujúcej elektronickej faktúru podnájomníkom, je povinný doručiť podnájomníkovi faktúru v papierovej podobe.
5. Nájomca nezodpovedá za poškodenie údajov alebo neúplné údaje, ak poškodenie alebo neúplnosť údajov boli spôsobené poruchou na komunikačnej trase pri použití internetu. Nájomca nezodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu nekvalitného pripojenia podnájomníka do siete internet, z dôvodu porúch vzniknutých na komunikačnej trase k podnájomníkovi, alebo z iných dôvodov, pre ktoré sa podnájomníkovi nepodarilo naviazat príslušné spojenie alebo prístup k internetu.
6. Podnájomník je povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi akúkoľvek zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na doručovanie elektronickej faktúr, najmä zmenu e-mailovej adresy.

Článok X.

Skončenie podnájmu

1. Zmluvu je možné ukončiť pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, dohodou zmluvných strán, odstúpením od zmluvy alebo výpoveďou.
2. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Podnájomník je oprávnený písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
4. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je v takomto prípade šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

6. Nájom zaniká ex lege z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

Článok XI. Odozdanie predmetu podnájmu

1. Podnájomník je povinný ku dňu skončenia podnájmu odovzdať predmet podnájmu nájomcovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní predmetu podnájmu a jeho stave sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami.
2. Podnájomník je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia podnájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet podnájmu - odstrániť z predmetu akýkoľvek hnutelný majetok podnájomníka,
 - b) odstrániť z predmetu podnájmu len tie úpravy podnájomníka, ktoré sa nestali vstavaním, zapracovaním, zabudovaním alebo iným spôsobom súčasťou predmetu podnájmu, t. j. pri ktorých odstraňovaní nedôjde k poškodeniu, znehodnoteniu, resp. ku zníženiu úžitkovej hodnoty predmetu podnájmu,
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete podnájmu spôsobené podnájomníkom alebo vypratáním majetku podnájomníka a odstraňovaním jeho úprav.
3. Úpravy vykonané podnájomníkom, ktoré v súlade bodom 2., písm. b) tohto článku nemožno odstrániť bez poškodenia, znehodnotenia, resp. zníženia úžitkovej hodnoty predmetu podnájmu, sa stávajú výlučným vlastníctvom nájomcu.

Článok XII. Záverčné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať po vzájomnej dohode zmluvných strán, výlučne vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane v budúcnosti z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, nemá takáto skutočnosť vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu sledovanému touto zmluvou.
4. Všetky právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, že bola spísaná na základe ich slobodnej vôle a jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni, v omyle, ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
6. Na účely urýchlenia komunikácie medzi zmluvnými stranami sa určujú tieto kontaktné osoby, ktoré sú oprávnené v ich mene komunikovať ohľadne bežných záležitostí súvisiacich s užívaním predmetu podnájmu
 - a) za nájomcu: Marek Andreánsky, mobil: 0904 133 875,
e-mail: ecpu@ecpu.sk
Viliam Veteška, mobil: 0918707121
e-mail: ecpu@me.com
 - b) za podnájomníka: Angela Gasidlová, tel.: 02/49 208 119, mobil: 0908 714 195,
e-mail: gasidlova@tisir.sk
Ján Gubo, tel.: 02/49 208 120, mobil: 0905 413 056,
e-mail: gubo@tisir.sk

7. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú nasledovné prílohy:

Príloha č. 1 - List vlastníctva č. 3405

Príloha č. 2 - Súhlas vlastníka nehnuteľnosti

Príloha č. 3 - Grafické znázornenie priestorov

Príloha č. 4 - Odovzdávací protokol

V Bratislave, dňa 27. októbra 2022

Za nájomcu:

Za podnájomníka:

.....
Viliam Veteška
konateľ spoločnosti
ECPU, s.r.o.

.....
Ing. František Kavecký
predseda predstavenstva
Technická inšpekcia, a.s.