

FR-INVEST Hranična, s.r.o.

a

Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky

**ZMLUVA O NÁJME
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

BRATISLAVA

[27. AUGUSTA 2012]

STRÁN: 13
PRÍLOH: 3

Táto Zmluva o nájme nebytových priestorov (ďalej len “**Zmluva**”) sa uzatvára tohto dňa 27. augusta 2012 medzi:

1. Obchodné meno: **FR-INVEST Hranična, s.r.o.**
Sídlo: Kaštieľska 2, 821 05 Bratislava
Registrácia: Obchodný register vedený Okresným súdom Bratislava I
oddiel: Sro, vložka č. 41080/B
Konajúca osoba: Ohad Aharon Freund, konateľ
Bankové údaje: Tatra banka, a.s., č. účtu
Číslo účtu.:
IČO: 36 515 582
DIČ: 2022179786
IČ DPH: SK2022179786
Kontaktná osoba: Ohad Aharon Freund
E-mail: office@freund-invest.com

(ďalej len “**Prenajímateľ**”)

2. Obchodné meno: **Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky**
Sídlo: Odborárske námestie č. 3, 817 60 Bratislava
Konajúca osoba: JUDr. Eleonóra Kročianová
Bankové údaje: Štátna pokladnica
Číslo účtu.:
IČO: 36064220
DIČ: 2021685985
IČ DPH: Nie je platcom
Kontaktná osoba: Mgr. Jozef Dudáš
E-mail: jozef.dudas@pdp.gov.sk

(ďalej len “**Nájomca**”)

Obe vyššie uvedené zmluvné strany sa budú ďalej v tejto zmluve označovať buď jednotlivo ako “**zmluvná strana**” a spoločne ako “**zmluvné strany**” v príslušnom gramatickom tvare.

PREAMBULA

S ohľadom na vzájomnú ochotu Prenajímateľa a Nájomcu prenajať a vziať do nájmu Priestory (ako sú definované nižšie v tejto zmluve) a všetky záväzky obsiahnuté v tejto zmluve, sa zmluvné strany dohodli na nájme Priestorov za nasledovných podmienok:

1. DEFINÍCIE POJMOV

1.1 Pokiaľ nie je v Zmluve výslovne stanovené inak, výrazy a pojmy v nej uvádzané s veľkým začiatočným písmenom budú mať nasledovný význam:

Budova znamená administratívnu budovu (Budova č. 1) so súpisným č. 4826, ktorá je postavená na pozemku s parcelným č. 15502/3 o celkovej výmere 918 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría a budovu (Budova č. 2) so súpisným č. 4826, ktorá je postavená na pozemku s parcelným č. 15502/8 o celkovej výmere 1868 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, ktoré sú vedené Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu na liste vlastníctva č. 1380 ,katastrálne územie Nivy, v ktorej sa Priestory nachádzajú.

Deň odovzdania znamená deň, kedy Prenajímateľ odovzdá Priestory Nájomcovi, ako je uvedené v Článku 4.1.

Deň podpisu znamená deň, kedy bude Zmluva uzavretá pripojením podpisu posledného z oprávnených zástupcov oboch zmluvných strán, čím táto nadobúda svoju platnosť.

Doba nájmu znamená dobu nájmu stanovenú v Článku 7.1 , ktorá môže byť priebežne obnovená v zmysle tejto Zmluvy.

DPH znamená daň z pridanej hodnoty v Slovenskej republike alebo takú inú formu dane, okrem dane z príjmu, ktorá môže byť v Slovenskej republike priebežne uvalená na služby, nájomné a platby za užívanie priestorov.

EUR znamená zákonnú menu Slovenskej republiky.

Nájomné znamená sumu uvedenú v Článku 3.2.

Oprávnené užívanie znamená, že Priestory budú Nájomcom užívané na účely sídla a zabezpečenia činnosti Úradu na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky (t. z. kancelárske účely a iné účely slúžiace pre zabezpečenie činnosti nájomcu ako štátneho orgánu podľa osobitného zákona, vrátane účelu parkovania služobných motorových vozidiel nájomcu), ktoré sú konzistentné s významom a charakterom Budovy a Priestorov a na žiadne iné užívanie alebo účel, a to ani čiastočne.

Poplatky za Služby znamenajú náklady na Služby, ktoré bude platiť Nájomca s ohľadom na Priestory (Príloha č. 1).

Pracovný deň znamená ľubovoľný deň v týždni okrem soboty, nedele, štátnych sviatkov a dní pracovného pokoja Slovenskej republiky.

Priestory znamenajú nebytové priestory o celkovej výmere 670 m² nachádzajúce sa v Budove č. 1, ktoré sú umiestnené na 2. nadzemnom podlaží (1. poschodí) Budovy a sú vyznačené červenou farbou na pláne Priestorov, ktorý tvorí Prílohu č. 3. Priestory sú ohraničené osami deliacich stien medzi Priestormi a susediacimi priestormi a osami obvodových stien; ďalej sú ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien, mreží, závesov, atď., ktoré oddeľujú Priestory od spoločných priestorov Budovy. Priestory znamenajú tiež päť (5) kusov parkovacích státí, z toho jedno (1) parkovacie státie nachádzajúce sa v podzemnom garážovom priestore pod Budovou č. 2 a štyri (4) parkovacie státia nachádzajúce sa pred Budovou č. 1, v ktorej sa nachádzajú tiež Priestory popísané v tomto článku vyššie.

Príloha znamená akúkoľvek prílohu tejto Zmluvy, ktorá je za jej prílohu v tejto Zmluve označená a má chronologicky pridelené príslušné poradové číslo.

Riadna pracovná doba znamená čas od 24 hodín sedem dní v týždni.

Rok znamená 365 dní. V prípade, že určitá lehota je v Zmluve určená počtom rokov, táto lehota uplynie v deň, ktorý sa svojim číslom zhoduje s dňom, kedy nastala skutočnosť rozhodná pre začatie jej plynutia. V prípade, že v poslednom mesiaci lehoty takýto deň neexistuje, lehota uplynie v posledný deň daného mesiaca. Kalendárnym rokom znamená 365 dní plynúcich od 1. januára do 31. decembra.

Služby znamenajú služby spojené s užívaním Priestorov dodávané nezávislými dodávateľmi v súvislosti s Priestormi (Príloha č. 1).

Vylepšenia znamenajú najmä všetky pripevnené doplnky, vylepšenia, inštalácie, zmeny a doplnky priebežne urobené, postavené alebo nainštalované na alebo v Priestoroch, čo zahŕňa všetko nasledovné: dvere, tenké oddeľujúce steny a pevný rám, mechanické, elektrické a energetické inštalácie, podlahové a okenné krytiny a pevný rám, kúrenie, ventilácia, klimatizácia a zariadenie na kontrolu vlhkosti, osvetľovacie prvky, vstavaný nábytok, nábytok a pulty a čokoľvek iné, čo je akýmkoľvek spôsobom spojené s Priestormi alebo s akýmkoľvek obslužnými službami, ktoré sa v nich nachádzajú.

1.2 Pokiaľ zo Zmluvy nevyplýva inak, platí, že odkaz na:

1.2.1 “**osobu**” zahŕňa fyzickú osobu alebo právnickú osobu;

1.2.2 “**právny predpis**” zahŕňa všetky všeobecne záväzné právne predpisy, pravidlá, oficiálne predpisy alebo usmernenia vydané ľubovoľným správnym alebo samosprávnym orgánom Slovenskej republiky, ktoré majú všeobecnú záväznosť;

1.2.3 “**zmluvu**” zahŕňa všetky právne záväzné zmluvy alebo dohody zmluvných strán tejto Zmluvy;

1.2.4 Článok je odkazom na článok tejto Zmluvy;

- 1.2.5 osobu zahŕňa aj jej právnych nástupcov, povolených postupníkov a povolených nadobúdateľov.
- 1.3 Ak sú pojmy zadefinované v jednotnom čísle, budú mať pojmy v množnom čísle uvedené s počiatočným veľkým písmenom rovnaký význam ako pojmy v jednotnom čísle a naopak.

2. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Predmetom Zmluvy je nájom Priestorov Nájomcom od Prenajímateľa za dohodnuté Nájomné, ako je ďalej v Zmluve uvedené.
- 2.2 Prenajímateľ týmto prenecháva Priestory do nájmu Nájomcovi a Nájomca si týmto prenajíma Priestory od Prenajímateľa, aby ich mal v nájme oproti plateniu Nájomného Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy.
- 2.3 Priestory budú Nájomcom užívané za účelom vykonávania Oprávneného užívania.

3. NÁJOMNÉ A POPLATKY ZA SLUŽBY

- 3.1. Počas Doby nájmu bude Nájomca platiť Prenajímateľovi Nájomné (Príloha č. 2).
- 3.2. Od 1. septembra 2012 do 31. decembra 2012 predstavuje nájomné celkovo sumu 3.470,- EUR (slovom: tritisíc štyristo sedemdesiat euro) plus príslušná sadzba DPH mesačne za parkovacie státia, pričom nájomné za nebytové priestory predstavuje sumu ***** mesačne a nájomné za parkovacie státia predstavuje sumu ***** mesačne plus príslušná sadzba DPH. Nájomné predstavuje celkovo sumu 4.470,- EUR (slovom: štyritisíc štyristo sedemdesiat euro) plus príslušná sadzba DPH mesačne za parkovacie státia, pričom nájomné za nebytové priestory predstavuje sumu ***** mesačne a nájomné za parkovacie státia predstavuje sumu ***** mesačne plus príslušná sadzba DPH. Podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, nájom nehnuteľnosti alebo jej časti s výnimkou nájmu priestorov a miest na parkovanie vozidiel je oslobodený od DPH. Nájomné sa platí ročne, ako je uvedené nižšie.
- 3.3. Cena za nájom sa bude uhrádzať ročne vopred za kalendárny rok, a to na základe faktúry doručenej Nájomcovi najneskôr do 31. januára príslušného kalendárneho roku, za ktorý sa nájomné platí. V roku 2012 (roku začatia nájmu) sa cena za nájom bude uhrádzať za obdobie od 1. septembra 2012 do 31. decembra 2012, a to na základe faktúry doručenej Nájomcovi najneskôr do 30. septembra 2012. V roku 2017 (roku skončenia nájmu) sa cena za nájom bude uhrádzať za obdobie od 1. januára 2017 do 31. augusta 2017, a to na základe faktúry doručenej Nájomcovi najneskôr do 31. januára 2017.
- 3.4. Ceny za služby spojené s nájmom sa budú uhrádzať mesačne na základe faktúry doručenej v mesiaci , predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa ceny za

služby platia. Mesačná faktúra bude doručená Nájomcovi najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca, predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa ceny za služby platia. V mesiaci, kedy nájom začína, Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúru za poplatky za Služby za dva (2) mesiace naraz (september, október 2012).

- 3.5. Nájomca a Prenajímateľ sa môžu dohodnúť, že počas Doby nájmu bude Nájomné upravené vždy s účinnosťou k 1. januáru každého kalendárneho roka o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ zašle Nájomcovi písomný návrh na úpravu výšky Nájomného, ktorý bude špecifikovať novú výšku Nájomného bez zbytočného odkladu po zverejnení oficiálnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade, ak sa Nájomca a Prenajímateľ na základe návrhu Prenajímateľa dohodnú na úprave nájomného podľa tohto odseku, toto bude upravené prostredníctvom uzavretia dodatku k tejto Zmluve.
- 3.6. Nájomca zaplatí Poplatky za Služby (Príloha č. 1) v pomernej výške vypočítanej Prenajímateľom s ohľadom na výmeru Priestorov v metroch štvorcových vo výške 2.345,- EUR (slovom: dvetisíc tristoštyridsaťpäť euro) plus príslušná sadzba DPH mesačne. Vyúčtovanie platieb Nájomcu na Poplatky za Služby, ak sú platené pomerne (t.j. ak nie sú nainštalované merače spotreby), uskutoční Prenajímateľ aspoň jedenkrát ročne; výsledok vyúčtovania musí byť zaplatený (či už Nájomcom alebo Prenajímateľom, podľa výsledku) druhej zmluvnej strane najneskôr do dvadsiatich (20) dní odo dňa obdržania oznámenia o vyúčtovaní Nájomcom.
- 3.7. Nájomca uhradí Prenajímateľovi Nájomné najneskôr v deň jeho splatnosti, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v úvode tejto Zmluvy, bez akéhokoľvek zníženia alebo zrážky či započítania, v EUR na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom podľa predchádzajúcich článkov. Nájomca uhradí Prenajímateľovi aj Poplatky za Služby, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom podľa predchádzajúcich článkov. Všetky uvedené faktúry sú splatné najneskôr do dvadsiatich (20) dní odo dňa ich doručenia Nájomcovi a uhrádzajú sa bankovým prevodom na účet Prenajímateľa, v prípade preplatku na účet Nájomcu, uvedený v úvode tejto Zmluvy. Nájomca súčasne s platbou Nájomného a Poplatkov za Služby uhradí Prenajímateľovi aj DPH aplikovateľnú na Nájomné za parkovacie státa a Poplatky za Služby. V prípade skončenia nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť Nájomcovi pomernú časť vopred zaplateného nájomného za mesiace, kedy nájomný vzťah už netrvá. Ustanovenia tohto článku sa primerane vzťahujú aj na toto vrátenie.
- 3.8. V prípade omeškania Nájomcu s akoukoľvek platbou splatnou v zmysle tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 percent (0,05%) z dlžnej sumy za každý deň omeškania; táto sankcia sa primerane uplatňuje aj voči Prenajímateľovi, ak má tento zaplatiť Nájomcovi preplatok.

4. ODOVZDANIE A PREVZATIE PRIESTOROV

- 4.1 Odovzdanie a prevzatie Priestorov sa zrealizuje podpísaním odovzdávacieho a preberacieho protokolu (ďalej len "**Protokol**") do dvoch (2) dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy.
- 4.2 Protokol podpíšu zástupcovia oboch zmluvných strán osobne, resp. ich oprávnení zástupcovia. Protokol bude obsahovať pripomienky zmluvných strán k stavu Priestorov v Deň odovzdania, popis Priestorov a zoznam nedostatkov, ktoré sa v Priestoroch objektívne zistili. Prenajímateľ odstráni takéto nedostatky najneskôr do 30 dní odo Dňa odovzdania. Odovzdanie Priestorov Prenajímateľom a prevzatie Priestorov Nájomcom bude predstavovať nevyvrátiteľné potvrdenie zo strany Nájomcu, že ku Dňu odovzdania sa Priestory nachádzajú v každom ohľade v dobrom stave spôsobilom na dohodnuté užívanie okrem tým nedostatkov, ktoré Nájomca oznámil Prenajímateľovi v Protokole a ktoré má tento podľa tohto článku odstrániť. Ak Nájomca odmietne podpísať Protokol, Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť.
- 4.3 Priestory budú odovzdané Nájomcovi v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu tejto Zmluvy.
- 4.4 Všetky hnutelné veci, ktoré sa nachádzajú v priestoroch, budú odovzdané Nájomcovi v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu tejto Zmluvy.

5. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 5.1 Nájomca je povinný užívať Priestory v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad prípustnú hranicu. Nájomca sa ďalej zaväzuje dodržiavať všetky záväzné právne predpisy a/alebo opatrenia tak, aby bola zabezpečená a udržiavaná ochrana Priestorov, majetok v Priestoroch, a tiež bezpečnosť a ochrana majetku, životov a zdravia osôb zdržujúcich sa v Priestoroch alebo v ich blízkosti.
- 5.2 Nájomca je povinný udržiavať Priestory v dobrom a užívateľsky vhodnom stave s ohľadom na ich bežné opotrebenie. Nájomca je povinný zabezpečiť ich čistenie a maľovanie na vlastné náklady, čo je možné zabezpečiť aj prostredníctvom Prenajímateľa na náklady Nájomcu podľa ich vzájomnej dohody.
- 5.3 V prípade nevhodného užívania Priestorov, Nájomca po obdržaní upozornenia od Prenajímateľa vykoná akúkoľvek potrebnú údržbu alebo opravu podľa doručeného upozornenia. Po predchádzajúcom upozornení Prenajímateľ má právo vykonať akékoľvek opravy, ktoré nevykoná Nájomca, na náklady Nájomcu.
- 5.4 Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek haváriu alebo poruchu v Priestoroch, alebo potrebu opravy, za vykonanie ktorej je Prenajímateľ zodpovedný,

ihneď potom, ako sa o takejto havárii alebo poruche alebo potrebe opravy dozvedel. Ak Nájomca túto oznamovaciu povinnosť poruší a takéto porušenie trvá dlhšie ako tri (3) dni, Prenajímateľ nebude povinný opraviť takúto haváriu alebo poruchu a Nájomca bude zodpovedný za všetky škody tým vzniknuté.

- 5.5 Nájomca nesmie vykonať v Priestoroch žiadne Vylepšenia alebo akékoľvek úpravy alebo stavebné práce bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať dohľad nad akoukoľvek stavebnou činnosťou alebo prácou v Priestoroch, na ktorú dal súhlas v súlade so Zmluvou.
- 5.6 Ak sa Vylepšenia alebo zmeny, ktoré boli nainštalované v Priestoroch Nájomcom nebudú dať odstrániť bez spôsobenia škody na Priestoroch alebo Budove, takéto pripevnené doplnky sa okamžite po inštalácii stávajú vlastníctvom Prenajímateľa za odplatu 1,- EUR vrátane DPH splatnú v prospech Nájomcu. Iné Vylepšenia alebo zmeny sa stanú vlastníctvom Nájomcu.
- 5.7 Pri ukončení alebo predčasnom zrušení Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, Nájomca, na základe požiadavky Prenajímateľa, odstráni všetky alebo len určené Vylepšenia alebo zmeny Priestorov. Nájomca sa tým stáva povinný uviesť Priestory do ich pôvodného stavu, s výnimkou Vylepšení, ktoré Prenajímateľ povolil ponechať.
- 5.8 Nájomca bude udržiavať vonkajší vzhľad Priestorov upravený.
- 5.9 Nájomca sa bude vždy správať tak, aby nerušil pokojné užívanie Budovy inými nájomcami alebo užívateľmi Budovy.
- 5.10 Nájomca je povinný zabezpečiť a vykonať v Priestoroch všetku potrebnú protipožiarnu ochranu a opatrenia vyžadované právnymi predpismi a znášať všetky náklady s tým spojené s výnimkou tých, ktoré zabezpečuje Prenajímateľ v rámci Služieb (Príloha č. 1). Nájomca je ďalej povinný vybaviť Priestory prostriedkami protipožiarnej ochrany (napríklad hasiacimi prístrojmi) vyžadovanými právnymi predpismi. Nájomca je zodpovedný za prijatie primeraných opatrení na ochranu Priestorov pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 5.11 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Priestoroch a je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky, ako aj odstránenie ich prípadných závad. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Priestoroch len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát.
- 5.12 Pri podpísaní Protokolu Nájomca poskytne Prenajímateľovi v zapečatenej obálke kľúče, kódy alebo akékoľvek iné nástroje potrebné na vstup do Priestorov. Prenajímateľ uschová túto zapečatenú obálku v trezore. Prenajímateľ môže použiť takéto kľúče, kódy alebo nástroje iba v núdzových situáciách a v prípade naliehavej potreby na vstup do Priestorov. Prenajímateľ je povinný oznámiť Nájomcovi takýto núdzový vstup bez zbytočného odkladu, podľa možností a situácie ešte pred jeho samotným vykonaním. V prípade porušenia pečate na obálke v súlade s predchádzajúcimi ustanoveniami ju Nájomca opätovne zapečatí a doručí Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.

- 5.13 Nájomca nevymení žiadne zámky na dverách Priestorov bez získania predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ktorý môže byť podmienený najmä poskytnutím kľúčov od nových zámkov Prenajímateľovi v súlade s Článkom 5.12.
- 5.14 Nájomca nevykoná, ani vedome neumožní, ani neumožní opomenutím, aby v Priestoroch došlo k čomukoľvek, čo by mohlo vyústiť do akejkolvek škody na Priestoroch alebo Budove.
- 5.15 Nájomca nahradí škodu Prenajímateľovi a zachová ho bez ujmy z akýchkoľvek a všetkých zodpovedností, nárokov, náhrad škôd, strát a výdavkov (vrátane všetkých trov a výdavkov za právne zastúpenie), ktoré sú spôsobené alebo vyvolané Nájomcom, jeho zamestnancami, pozvanými osobami, povolenými podnájomníkmi, dodávateľmi alebo osobami, za ktoré je Nájomca v zmysle zákona zodpovedný, v súvislosti s akýmkoľvek porušením platných právnych predpisov a/alebo ustanovení Zmluvy.
- 5.16 Nájomca je oprávnený do Priestorov umiestniť a nainštalovať vlastnú počítačovú a inú techniku, ako aj zariadenie nevyhnutné k jeho činnosti. Za týmto účelom je so súhlasom Prenajímateľa oprávnený zabezpečiť inštaláciu technického zariadenia za účelom pripojenia do siete govnet. Za tým účelom je Nájomca oprávnený využiť existujúce optické pripojenie, alebo nainštalovať technické zariadenie na najvyšší bod budovy.

6. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 6.1. Prenajímateľ je povinný počas Doby nájmu udržiavať Priestory v stave, v akom boli tieto Nájomcovi odovzdané, na svoje náklady. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu odstrániť všetky závady uvedeného stavu Priestorov, ak hodnota opravy presahuje sumu 200,- EUR. Ak hodnota opravy je nižšia než 200,- EUR, závalu je povinný bez zbytočného odkladu odstrániť Nájomca.
- 6.2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušené užívanie Priestorov Nájomcom počas Doby nájmu v súlade so Zmluvou.
- 6.3. Prenajímateľ zabezpečí tiež neobmedzený prístup pre maximálne päť (5) motorových vozidiel zamestnancov nájomcu k parkovacím státiam, ktoré prislúchajú k Priestoru. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi písomne oznámiť zoznam motorových vozidiel, ktoré majú oprávnenie zdržiavať sa na parkovacích státiach prislúchajúcich k Priestoru 3 dni pred začatím ich užívania. Nájomca sa zaväzuje písomne, prípadne iným spôsobom oznamovať prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa, užívania parkovacích státí, tejto zmluvy najneskôr 3 dni vopred.
- 6.4. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Priestorov na základe predchádzajúceho oznámenia doručeného Nájomcovi minimálne dvadsaťštyri (24) hodín vopred (s výnimkou havarijnej situácie, keď sa nevyžaduje žiadne upozornenie) za nasledovným účelom:
- 6.4.1. vykonať prehliadku Priestorov;

- 6.4.2. vykonať opravy, kontroly alebo údržbu, ktoré Prenajímateľ považuje za nevyhnutné;
- 6.4.3. z akéhokoľvek iného dôvodu nevyhnutného, aby si Prenajímateľ mohol plniť svoje povinnosti alebo vykonávať svoje práva podľa Zmluvy.
- 6.5. Pri výkone svojich práv je Prenajímateľ povinný vynaložiť maximálne úsilie na to, aby minimalizoval zasahovanie do užívania Priestorov Nájomcom.
- 6.6. Prenajímateľ má právo vstúpiť do Priestorov počas Riadnej pracovnej doby na základe odôvodneného predchádzajúceho upozornenia oznámeného Nájomcovi, aby ich ukázal potenciálnym nájomcom a počas posledných troch (3) mesiacov Doby nájmu (alebo posledných troch (3) mesiacov obnovennej doby nájmu v prípade obnovenia Zmluvy) potenciálnym nájomcom.

7. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

- 7.1 Nájomca bude mať Priestory v nájme počas Doby nájmu, ktorá je päť (5) rokov. Doba nájmu začne plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy.
- 7.2 Pred uplynutím Doby nájmu uvedenej v Článku 7.1 je Zmluvu možné ukončiť:
 - 7.2.1 písomnou dohodou zmluvných strán;
 - 7.2.2 výpoveďou, ako je uvedené v bode 7.3 tejto Zmluvy;
 - 7.2.3 odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy, ako je uvedené v bode 7.4 tejto Zmluvy.
- 7.3 Prenajímateľ a Nájomca môžu Zmluvu vypovedať formou písomnej výpovede, ak nastane niektorý z dôvodov uvedených § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je tri (3) mesiace pre Prenajímateľa a tri (3) mesiace pre Nájomcu. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.4 Pokiaľ Zmluva neuvádza inak, Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť formou písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy zaslaného Nájomcovi v prípade vyskytnutia sa ktorejkoľvek z nasledujúcich skutočností (bez ohľadu na to, či Prenajímateľ mohol vyskytnutie sa ktorejkoľvek z týchto skutočností predvídať alebo ovplyvniť):
 - 7.4.1 Nájomca opakovane poruší jeho povinnosti prevzaté Zmluvou alebo napriek obdržaniu upozornenia Prenajímateľa na porušenie Zmluvy nezjedná nápravu.
- 7.5 Pokiaľ oznámenie o odstúpení od zmluvy neustanovuje inak, odstúpenie je účinné a Zmluva zaniká dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy Nájomcovi. V prípade odstúpenia je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu náhradu škody

tým spôsobenú, vrátane náhrady všetkých nákladov vzniknutých do momentu odstúpenia.

- 7.6 Všetky povinnosti Nájomcu v zmysle Zmluvy, ktoré vznikli pred jej predčasným ukončením, všetky povinnosti zaplatiť sumy splatné podľa Zmluvy a/alebo podľa úpravy stanovenej Zmluvou zostávajú v platnosti aj po jej ukončení alebo predčasnom zrušení.
- 7.7 Pri zániku Zmluvy je Nájomca povinný riadiť sa všetkými ustanoveniami Zmluvy týkajúcimi sa ukončenia Zmluvy a vypratať Priestory najneskôr v posledný deň trvania nájmu založeného Zmluvou. Ak Nájomca nevyprace Priestory a neodovzdá ich Prenajímateľovi, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 250,- EUR za každý deň omeškania s odovzdaním Priestorov späť Prenajímateľovi.

8. POSTÚPENIE A PODNÁJOM

- 8.1 Nájomca nie je oprávnený dať Priestory do podnájmu, postúpiť práva a/alebo previesť povinnosti Nájomcu zo Zmluvy, pokiaľ by k zmenám nedošlo na základe všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 8.2 Nájomca týmto udeľuje svoj súhlas s tým, že Prenajímateľ môže postúpiť akékoľvek a všetky Prenajímateľove práva a/alebo previesť povinnosti uvedené v Zmluve bez potreby získania akýchkoľvek ďalších súhlasov od Nájomcu v budúcnosti, pokiaľ tieto zásadne neovplyvnia zmluvný vzťah založený touto Zmluvou.

9. POISTENIE

- 9.1 Počas trvania Doby nájmu a počas doby, keď Nájomca zaberá Priestory alebo akúkoľvek ich časť, je povinný na svoje vlastné náklady uzatvoriť a uchovať v platnosti nasledovné poistenie (podľa jeho primeranej dostupnosti):
- 9.1.1 Poistenie proti "všetkým rizikám", a to majetku každého druhu, ktorý je vo vlastníctve Nájomcu, alebo za ktorý nesie Nájomca právnu zodpovednosť, alebo nainštalovaného či uloženého Nájomcom alebo v jeho prospech v Priestoroch, najmä všetkého Nájomcovho nábytku a hnutel'ného vybavenia a všetkých Vylepšení. Takéto poistné krytie bude poistením proti požiaru a proti ostatným rizikám, ktoré sú priebežne zahrnuté v štandardnom poistení proti všetkým rizikám, najmä zemetraseniu, záplavám a zrúteniu.
- V uvedenej poistnej zmluve bude Prenajímateľ uvedený ako vedľajší poistený.
- 9.2 Nájomca je povinný doručiť Prenajímateľovi potvrdenie o poistení (poistky) v zmysle tohto Článku 9 do 30 dní po Dni účinnosti tejto Zmluvy a na požiadanie je povinný priebežne poskytnúť Prenajímateľovi obdobné potvrdenia potvrdzujúce obnovenie alebo trvanie Nájomcovho poistenia.

10. OSTATNÉ DOJEDNANIA

- 10.1 Prenajímateľ nie je zodpovedný za žiadnu vzniknutú škodu v prípade zastavenia alebo nefunkčnosti dodávky vody, tepla, ventilácie alebo elektrickej energie z dôvodov, ktoré sú mimo kontrolu Prenajímateľa.
- 10.2 Všetky oznámenia, žiadosti, príkazy, súhlasy a schválenia, ako aj všetka korešpondencia v zmysle Zmluvy alebo súvisiaca so Zmluvou (ďalej len “**Oznam**”) sa musia vyhotoviť písomne a musia sa doručiť osobne alebo sa musia zaslať na adresu príslušnej zmluvnej strany uvedenú v úvode Zmluvy, pokiaľ Zmluva neustanovuje inak. Za účelom zabránenia akýchkoľvek pochybností o doručení sa zmluvné strany dohodli, že akýkoľvek Oznam sa bude vždy zasielať doporučené s potvrdením o doručení zásielky adresátovi (t.j. s doručenkou) alebo prostredníctvom kuriérskej služby alebo osobne proti podpisu, pričom Oznam sa bude na účely Zmluvy považovať za doručený príslušnej zmluvnej strane v deň jeho skutočného doručenia, prípadne v deň, kedy bude Oznam poštou odosielateľovi vrátený ako nedoručený.

11. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 11.1 Zmluva sa riadi a vykladá podľa všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Zmluva je uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 11.2 Zmluva nadobúda platnosť v Deň podpisu. Zmluva nadobúda účinnosť dňom dohodnutým zmluvnými stranami, a to dňa 1. septembra 2012. Podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov sa Zmluva zverejňuje v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky a Zmluva.
- 11.3 Zmluva spolu so všetkými Prílohami predstavuje úplnú a celú dohodu medzi zmluvnými stranami s ohľadom na jej predmet. Akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je možné zmeniť alebo dopĺňať iba na základe písomného súhlasu oboch zmluvných strán, a to prostredníctvom jej písomných dodatkov, chronologicky číslovaných a podpísaných oprávnenými osobami zmluvných strán, ktoré tvoria neoddeliteľnú časť tejto Zmluvy. Prílohy Zmluvy predstavujú jej neoddeliteľnú súčasť a žiadne z ustanovení Zmluvy sa nemôže vykladať bez ohľadu na dokumenty tvoriace Prílohy.
- 11.4 V prípade omeškania s uplatňovaním alebo neuplatnením niektorého práva, právomoci alebo opravného prostriedku, ktorý vyplýva niektorej zmluvnej strane z porušenia Zmluvy alebo z neplnenia povinností z nej vyplývajúcich, táto skutočnosť sa nebude pokladať za zrieknutie sa práv vyplývajúcich z ľubovoľného iného porušenia Zmluvy alebo z neplnenia povinností z nej vyplývajúcich, ku ktorým došlo predtým alebo potom.
- 11.5 Ak ktorékoľvek ustanovenie Zmluvy bude považované za neplatné alebo neúčinné, na takéto ustanovenie (v rozsahu jeho neplatnosti alebo neúčinnosti) sa nebude prihliadať

a bude považované za neobsiahnuté v Zmluve, avšak bez vplyvu na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú, že vynaložia všetko úsilie na to, aby ihneď prostredníctvom dodatku k tejto Zmluve nahradili neplatné alebo neúčinné ustanovenie platným a účinným ustanovením, ktorého zmysel bude čo možno najbližší zamýšľanému zmyslu neplatného alebo neúčinného ustanovenia.

- 11.6 Pokiaľ by deň, kedy má niektorá zo zmluvných strán splniť svoj záväzok vyplývajúci zo Zmluvy, pripadol na iný než Pracovný deň, za deň, kedy sa má predmetný záväzok podľa Zmluvy najneskôr splniť, sa bude považovať najbližší nasledujúci Pracovný deň.
- 11.7 Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu a každá zmluvná strana obdrží dva (2) jej rovnopisy. Týmto nie je dotknuté právo zmluvných strán na vyhotovovanie ľubovoľného počtu kópií alebo úradne overených kópií tejto Zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov.
- 11.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nebola žiadnym spôsobom obmedzená, a že Zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ani v omyle.
- 11.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že text Zmluvy je určitým a zrozumiteľným vyjadrením ich vážnej a slobodnej vôle byť ňou viazaný, a že si Zmluvu pred jej podpisom prečítali, tejto v celom rozsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom k nej pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

FR-INVEST Hraničná, s.r.o.

**Úrad na ochranu osobných údajov
Slovenskej republiky**

Meno: Ohad Aharon Freund
Funkcia: konateľ
Dátum: 27.8.2012

Meno: JUDr. Eleonóra Kročianová
Funkcia: predsedníčka úradu
Dátum: 27.8.2012

PRÍLOHA č. 1

k Zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi

FR-INVEST Hranična, s.r.o.

a

Úradom na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky

Služby podliehajúce poplatkom

- 1) Kúrenie v Priestoroch
- 2) Dodávka elektriny v Priestoroch
- 3) Dodávky vody
- 4) Dodávky elektrickej energie a vody pre Spoločné priestory
- 5) Strážna služba a recepcia (24/7).
- 6) Čistenie a upratovanie Spoločných priestorov, vrátane odvozu odpadu (OLO)
- 7) Zimná údržba
- 8) Údržba nakladacej rampy
- 9) Vykurovanie, chladenie, ventilácia a osvetlenie Spoločných priestorov
- 10) Požiarny bezpečnostný systém, jeho opravy (vrátane revízií) a údržbu Spoločných priestorov
- 11) Údržba a starostlivosť o komunikácie a zelené plochy príslušné k Budove
- 12) Akékoľvek iné náklady vynaložené prenajímateľom na činnosti alebo služby neuvedené vyššie, ak svojím charakterom a podstatou slúžia prospešnejšiemu užívaniu alebo prevádzke a ich možno zaradiť do pojmu Spoločné náklady.

PRÍLOHA č. 2
k Zmluve o nájme nebytových priestorov
uzatvorenej medzi
FR-INVEST Hranična, s.r.o.

a

Úradom na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky

Nájomné

					v Eur
Obdobie počas trvania nájmu	Nájom za nebytové priestory*	Nájom za parkovacie stáčia**	DPH za parkovacie stáčia	Platba celkom	Posledný deň doručenia faktúry***
09/2012 12/2012				14 240	30/09/2012
01/2013 12/2013				54 720	31/1/2013
01/2014 12/2014				54 720	31/1/2014
01/2015 12/2015				54 720	31/1/2015
01/2016 12/2016				54 720	31/1/2016
01/2017 08/2017				36 480	31/1/2017

* mesačné nájomné za nebytové priestory je ****,- Eur; v období 09/2012 – 12/2012 je ****,- Eur.

** mesačné nájomné za jedno vnútorné parkovacie státie je ***,- Eur a jedno vonkajšie parkovacie státie je **,- Eur, pričom tieto sú celkovo v nájme štyri, a teda nájomné za ne predstavuje ***,- Eur.

*** Splatnosť faktúry prostredníctvom bankového prevodu je do 20 dní odo dňa jej doručenia.

Poplatky za Služby

				v Eur
Obdobie počas trvania nájmu	Cena za Služby - poplatky	DPH	Spolu	Platba celkom
09/2012 – 10/2012	2 345	469	2 814	5 628
mesačne	2 345	469	2 814	2 814

Pozn.: Faktúra za poplatky za služby je doručená najneskôr do 15. dňa v mesiaci predchádzajúcemu mesiacu, za ktorý sa poplatky platia, pričom jej splatnosť bankovým prevodom je 20 dní odo dňa jej doručenia.

PRÍLOHA č. 3

k Zmluve o nájme nebytových priestorov

uzatvorenej medzi

FR-INVEST Hranična, s.r.o. a Úradom na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky

Plán Priestorov - nebytových priestorov