

ZMLUVA O PODNÁJME

Č. 27/2012

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi zmluvnými stranami:

1. Obchodné meno	AC Petržalka s.r.o.
Sídlo	Röntgenova 26, 851 01 Bratislava
Zastúpený	Ing. Peter Pochaba – konateľ spoločnosti Ing. Karol Urban – konateľ spoločnosti
IČO	45 930 473
IČ DPH	SK 2023 153 242
Bankové spojenie	Oberbank AG, Prievozská 4/A, 821 09 Bratislava
Číslo účtu /kód banky	2301108524/8370
Zapísaný v OR	Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka číslo 68770/B

(ďalej len „prenajímateľ“)

1. Názov	Národný ústav certifikovaných meraní vzdelávania
Sídlo	Žehrianska 9, 851 07 Bratislava 5
Zastúpený	PhDr. Romana Kanovská, riaditeľka/štatutár
IČO	42134943
Bankové spojenie	Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava
Číslo účtu /kód banky	7000334440/8180

(ďalej len „podnájomca“)

(spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Úvodné ustanovenia

1 Zmluvné strany sú uzrozmene s tým, že vlastníkom nehnuteľnosti, v ktorej sa zriaďuje podnájom podľa tejto zmluvy, je na základe Zmluvy o finančnom leasingu nehnuteľností číslo 12020, zo dňa 9.12.2009, spoločnosť Oberbank Leasing s.r.o., IČO: 35 955 015, so sídlom Galvániho 7/B, 821 04 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 37563/B; uvedená spoločnosť sa ďalej v texte tejto zmluvy označuje ako „vlastník“ - kde sa v texte tejto zmluvy používa pojem „prenajímateľ“ myslí sa tým spoločnosť AC Petržalka s.r.o. ako je identifikovaná v záhlaví tejto zmluvy. Na základe uvedenej leasingovej zmluvy a generálneho súhlasu leasingového vlastníka, ktorého kópia tvorí ako príloha tejto zmluvy jej neoddeliteľnú súčasť, má prenajímateľ postavenie s právami nájomcu a správcu budovy, a to počas celej doby leasingu.

2 Podnájomca je rozpočtová organizácia priamo riadená Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky so sídlom v Bratislave. NÚCEM bol zriadený podľa § 21 ods. 5 písm. b) zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa § 14 ods. 2 písm. a) zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 154 ods. 2 zákona č. 245/2008 Z. z. o

výchove a vzdelávaní (školský zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov Zriaďovacou listinou Ministerstva školstva Slovenskej republiky č. CD-2008-15759/34399-1:09 s účinnosťou od 1. septembra 2008.

3 Prenajímateľ berie na vedomie, že podnájomca je realizátorom projektu: „Hodnotenie kvality vzdelávania na základných a stredných školách v Slovenskej republike v kontexte prebiehajúcej obsahovej reformy vzdelávania“, ITMS kód Projektu 26110130309, realizovaného prostredníctvom nenávratného finančného príspevku zo štrukturálnych fondov EÚ spolufinancovaný fondom: Európsky sociálny fond, operačný program vzdelávanie, Prioritná os: 1 Reforma systému vzdelávania a odbornej prípravy, Opatrenie: 1.1 Premena tradičnej školy na modernú (ďalej iba „projekt“).

Článok I

Vyhlasenia zmluvných strán

1 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú právnickými osobami založenými, resp. zriadenými a riadne prevádzkovanými v súlade s právnymi predpismi SR.

2 Zmluvné strany vyhlasujú a potvrdzujú, že majú právo na podpis tejto zmluvy a na splnenie práv a povinností z nej vyplývajúcich.

3 Každá zo zmluvných strán menuje svojho splnomocneného zástupcu (ďalej len „splnomocnenec“), ktorý je oprávnený uplatňovať zodpovedajúce práva a povinnosti zastúpenej zmluvnej strany a ktorý bude vystupovať ako výlučný kontaktný partner:

- a) Splnomocnenec prenajímateľa: Ing. Stanislav Urban
- b) Splnomocnenec podnájomcu: PaedDr. Ivana Pichaničová, PhD.

Zmluvné strany sú povinné vzájomne sa písomne informovať o príp. zmene svojho splnomocnenca.

4 Všetky úkony, ktoré sú v súlade s touto zmluvou prípustné alebo potrebné (ďalej „zásielky“), budú vykonané v písomnej forme. Písomnosti musia byť doručené prenajímateľovi, resp. podnájomcovi, na meno splnomocnenca vo forme doporučeného listu na poslednú známu adresu zmluvnej strany. Pokiaľ nebude oznámená zmena adresy, platia pre zmluvné strany adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, prípadne adresy sídla uvedené v obchodnom registri. Za deň doručenia zásielky sa pre účely tejto zmluvy považuje aj deň odmietnutia prevzatia písomnosti, ako aj posledný deň úložnej lehoty na príslušnej pošte, aj keď sa adresát s jej obsahom neoboznámil. Za platné sa považujú aj úkony vykonané faxom alebo e-mailom s tým, že musia byť do troch dní potvrdené písomne, pričom takýto dokument musí byť odoslaný ako doporučená zásielka.

5 Prenajímateľ a podnájomca sa zaväzujú zaplatiť na nich pripadajúce poplatky, resp. znášať vlastné výdaje, ktoré vzniknú v súvislosti s vypracovaním, prerokovaním a vykonaním tejto podnájomnej zmluvy, resp. s realizáciou v nej dohodnutých iných úkonov.

Článok II

Budova a jej poloha

1 Prenajímateľ je leasingovým nájomcom nehnuteľností výlučného leasingového vlastníka označeného v preambule, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava V, v obci: Bratislava – mestská časť PETRŽALKA, katastrálne územie PETRŽALKA, zapísaných na liste vlastníctva č. 3883, vedenom Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu (špecifikované v bode 2).

2 Podnájom sa zriaďuje v budove na Röntgenovej ulici č. vchodu 26 v Bratislave (ďalej len budova).

3 Kolaudačné rozhodnutie umožňujúce užívanie budovy bolo vydané dňa 24.02.2009 pod. č. j. UKSP1177-TX 3/09-JA-13 a nadobudlo právoplatnosť dňa 26.02.2009. Budova má pridelené súpisné číslo 3751 a orientačné číslo 26, je postavená na parcele č. 3669/6.

4 Prenajímateľ vyhlasuje, že na požiadanie podnájomcu mu osobitným rozhodnutím vydá prípadný súhlas na zriadenie sídla.

Článok III

Predmet nájmu

1 Prenajímateľ prenecháva podnájomcovi do podnájmu a podnájomca prijíma od prenajímateľa nebytové priestory o výmere 150,84 m² spolu so zariadením týchto nebytových priestorov.

2 Prenajaté plochy v predmete podnájmu majú výmeru **150,84 m²** (celková výmera). K prenajatým plochám patria (bez poplatku): **1 garážové státie v budove, 0 parkovacie miesta na prízemí budovy a 1 parkovacie miesta na parkovisku pred budovou.** Prípadné odchýlky vo výmere dohodnutých prenajatých plôch, ak nepresahujú 5% z celkovej prenajatej plochy, nezakladajú prenajímateľovi ani podnájomcovi nárok na úpravu podnájomného. Spolu s prenajatým nebytovým priestorom je podnájomca (v rovnakom rozsahu tiež jeho zamestnanci, zamestnanci jeho zriaďovateľa a všetky tretie osoby, ktoré sa v predmetných priestoroch nachádzajú so súhlasom podnájomcu) oprávnený užívať tiež spoločné priestory budovy, príslušené plochy a priestory ktoré sú určené na spoločné užívanie užívateľmi jednotlivých nebytových priestorov v budove, najmä tie ktoré slúžia k zabezpečeniu vstupu do predmetu podnájmu v súlade s Článkom XIII tejto zmluvy.

3 Pod zariadením sa rozumie minimálne: vybavenie kancelárskych priestorov kobercami alebo PVC, kancelárskym nábytkom, sadrokartónovými priečkami s bielou maľovkou, štruktúrovaná kabeláž, elektrická kabeláž. Toto vybavenie je v cene podnájmu.

4 **Dodatočné vybavenie.** Podnájomcom požadované vybavenie alebo vybavenie, ktoré je potrebné pre budúce užívanie, ak prekračuje základné vybavenie je označené ako dodatočné vybavenie a v prípade záujmu podnájomcu o dodatočné vybavenie bude riešené osobitnou dohodou.

5 Prenajímateľ vytvorí v budove spoločný orientačno-informačný systém, ktorý bude umiestnený vo vstupnej hale budovy a vybaví si všetky potrebné povolenia. Príslušné náklady na vyhotovenie loga, ktoré bude použité v orientačno-informačnom systéme, znáša prenajímateľ.

Článok IV

Účel podnájmu

1 Podnájomca má právo predmet podnájmu počas trvania zmluvy užívať výlučne iba na účely: kancelárskych a s tým súvisiacich priestorov (príručné sklady, konferenčné miestnosti a pod.), pričom prenajímateľ alebo iný subjekt ho nesmie rušiť, s výnimkou prípadov dohodnutých v tejto podnájomnej zmluve.

2 Za splnenie úradných požiadaviek (stavebného povolenia, užívacieho povolenia, kolaudačného rozhodnutia, živnostenských, hygienických a predpisov o odpadoch a pod.) prevádzky budovy, teda aj predmetu podnájmu, vyplývajúcich zo schváleného užívania a na ktorý sa predmet podnájmu prenajíma podľa tejto zmluvy, je zodpovedný prenajímateľ.

3 Podnájomca sa zaväzuje v predmete nájmu dodržiavať na úseku požiarnej ochrany povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, v znení neskorších predpisov, ako aj z Domového poriadku, pri užívaní postupovať v súlade s touto zmluvou a príslušnými právnymi predpismi.

Podnájomca sa zaväzuje pred začatím a počas prevádzky vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, havárie a iných škodových udalostí.

4 Príp. zmeny užívania podľa článku IV bodu 1 alebo vykonávanie obchodnej alebo živnostenskej prevádzky iného charakteru, si vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Prenajímateľ má právo neudeliť tento súhlas aj bez uvedenia dôvodu. Rozšírenie predmetu činnosti podnájomcu o ďalšie činnosti zodpovedajúce dohodnutému účelu podnájmu a ich vykonávanie v prenajatých priestoroch si nevyžaduje súhlas prenajímateľa, ak sa tým nemení spôsob užívania predmetu podnájmu, resp. ak to neohrozuje riadne a bezpečné užívanie budovy ostatnými podnájomcami.

5 Podnájomca nemá právo v predmete podnájmu vykonávať činnosti, ktoré by mali charakter nekalej súťaže alebo by boli namierené proti iným podnájomcom, resp. prenajímateľovi (napr. v predmete nájmu by umiestnil reklamný plagát, ktorý by bol namierený proti inému podnájomcovi typu „nekupujte výrobky od tejto spoločnosti, lebo ...“).

6 Podnájomca je povinný dohodnutý spôsob užívania predmetu podnájmu dodržiavať nepretržite počas celého trvania podnájomného vzťahu a predmet podnájmu - v rámci svojich možností - starostlivo chrániť, udržiavať, dostatočne temperovať a predchádzať poškodeniu vlhkosťou, mrazom a inými nepriaznivými vplyvmi.

7 Vo vzťahu k ostatným podnájomcom je podnájomca povinný dodržiavať zásady korektného a ohľaduplného prístupu. Zaväzuje sa, že nebude *nad mieru primeranú pomerom a predmetu činnosti podnájomcu* obťažovať ostatných podnájomcov emisiami (hluk, otrasy, prach, zápach a pod.).

8 Podnájomca berie výslovne na vedomie, že ide o užívanie v novovybudovanej budove. V tej súvislosti príp. emisie vznikajúce pri špecifických prácach na predmetoch podnájmu iných podnájomcov sa zaväzuje podnájomca akceptovať, ak sa im vhodnými opatreniami nedá zabrániť, ak sa tým závažným spôsobom neobmedzuje prevádzka podnájomcu a neporušujú hygienické požiadavky na výkon práce. Prenajímateľ sa zaväzuje (takéto emisie pri prácach na iných objektoch sa môžu vyskytovať najdlhšie v období do jedného roka od prevzatia predmetu podnájmu podnájomcom a nesmú ohrozovať život alebo zdravie osôb nachádzajúcich sa v predmete podnájmu) vopred informovať podnájomcu o vykonávaní takýchto prác.

9 Podnájomca zodpovedá za škody, ktoré príp. vzniknú v predmete podnájmu v súvislosti s vlastným nasťahovaním sa, skladovaním, používaním vlastných zariadení, vybavení a vecí. Podnájomca je povinný konať tak, aby v predmete podnájmu neboli skladované alebo používané žiadne nebezpečné chemikálie, látky alebo materiály, ktoré by mohli v budove spôsobiť nebezpečné alebo škodlivé výpary.

10 Podnájomca nemá právo používať plochy mimo dohodnutého predmetu podnájmu na predajné, výstavné, skladovacie alebo iné účely. Mimo predmetu podnájmu nesmú byť uložené alebo uskladnené žiadne veci, napr. nádrže alebo iné predmety. Podnájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá by v dôsledku porušenia tejto povinnosti mohla vzniknúť.

11 Ak je to pre účely riadnej správy budovy potrebné, má prenajímateľ právo meniť Domový poriadok. Domový poriadok, ak neobsahuje ustanovenia nad rámec tejto zmluvy, resp. právneho predpisu, sa stáva záväzným pre podnájomcu od vtedy, ako bol s ním podnájomca náležite oboznámený. Tento dokument v znení ku dňu uzavretia tejto zmluvy je nedeliteľnou súčasťou zmluvy.

Článok V

Prevoditeľnosť užívacieho práva k predmetu podnájmu

- 1 Pokiaľ prenajímateľ neudelí svoj písomný súhlas, podnájomca nemá právo počas trvania tohto podnájomného vzťahu dať predmet podnájmu alebo jeho časti do ďalšieho podnájmu alebo akýmkoľvek iným spôsobom odovzdať na užívanie, hoci aj bezodplatne, tretím osobám. Prenajímateľ má právo neudeliť svoj písomný súhlas na ďalší podnájom, oznámi však podnájomcovi dôvod takéhoto postupu. V prípade oprávneného zriadenia ďalšieho podnájmu, je podnájomca povinný postarať sa o to, aby aj jeho podnájomca spĺňal povinnosti podľa článku IV tejto zmluvy.
- 2 Prenajímateľ súhlasí aby Podnájomca zriadil v prenajatých priestoroch sídlo sesterských a dcérskych spoločností, pričom za každé sídlo je podnájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi 200 EUR ročne bez DPH.
- 3 Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto podnájomnej zmluvy prechádzajú na príp. právnych nástupcov zmluvných strán, pričom právnym nástupcom vznikajú všetky práva a povinnosti dohodnuté v tejto zmluve.

Článok VI

Vznik a čas trvania podnájomného vzťahu

- 1 Podnájomca má právo užívať predmet podnájmu odo dňa **01. 12. 2012**. Podnájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú **do 30. 11. 2015**.
- 2 Prenajímateľ je povinný odovzdať podnájomcovi predmet podnájmu do 3 dní od vzniku nájomného vzťahu. Za účelom prípravy predmetu podnájmu na užívanie (zatriedňovanie kancelárií, montážne práce IT technológií a pod.) sa prenajímateľ zaväzuje podnájomcovi umožniť vstup do predmetných priestorov a prípadne práce v nich minimálne **3** pracovné dni pred začiatkom podnájomného vzťahu.
- 3 Podnájomca preberá predmet podnájmu do užívania okamihom jeho odovzdania prenajímateľom (ďalej len „prevzatie“), v stave akom sa nachádza, ak je spôsobilý na obvyklú obchodnú prevádzku podnájomcu. Ak budú pri prevzatí predmetu podnájmu zistené príp. drobné nedostatky, uvedie ich podnájomca v preberacom protokole. Prenajímateľ zodpovedá v plnom rozsahu za to, že predmet podnájmu je v súlade s realizačným projektom.
- 4 Pri odovzdaní predmetu spíšu prenajímateľ a podnájomca protokol, v ktorom okrem príp. zistených nedostatkov predmetu podnájomnej zmluvy zaznamenajú stavy meračov jednotlivých médií atď. Protokol musí byť podpísaný obidvoma zmluvnými stranami. Predmet podnájmu sa považuje za riadne prevzatý, v bezchybnom stave vhodnom na používanie podľa tejto zmluvy, ak podnájomca príp. zjavné nedostatky neuvedie najneskôr pri prevzatí v preberacom protokole. Nedostatky, ktoré nie sú zjavné, môžu byť podnájomcom písomne oznámené do štyroch týždňov od prevzatia.
- 5 Ak v protokole nebudú uvedené žiadne nedostatky a márne uplynie aj 4-týždňová lehota na ich oznámenie, má sa za to, že predmet podnájmu bol odovzdaný na užívanie podnájomcovi bez nedostatkov a podnájomca nemá z toho dôvodu právo na zníženie podnájomného alebo na náhradu škody, ani právo na výpoveď z tejto zmluvy. To neplatí, ak prenajímateľ zámerne zamlčal nedostatky alebo ak tieto podnájomca zistil až po tom, čo predmet podnájmu prevzal a začal užívať a tieto nebolo pri bežnom užívaní možné zistiť v stanovenej dobe, a oznámil zistené nedostatky bez zbytočného odkladu prenajímateľovi.
- 6 Nedostatky menšieho rozsahu, ktoré ešte existujú v čase po prevzatí, ak nemôžu podstatne obmedziť užívanie predmetu podnájmu na dohodnuté účely a ktoré môžu byť bez ďalšieho odstránené, nie sú dôvodom pre podnájomcu na odklad termínu prevzatia predmetu podnájmu. Prenajímateľ je však

povinný tieto nedostatky odstrániť v dohodnutej primeranej lehote, s prihliadnutím na ich povahu. V prípade, že odstránenie nedostatku vyžaduje potrebu obstarania takých materiálov, pre ktoré sú nevyhnutné špeciálne objednávky, budú odstránené v primeranej lehote po zadovážení takýchto materiálov, ktoré uvedú zmluvné strany v preberacom protokole. Ostatné nedostatky uvedené v protokole alebo oznámené podnájomcom po prevzatí predmetu podnájmu je prenajímateľ povinný odstrániť bez zbytočného odkladu.

7 Ak sa podnájomca, napriek doručenému písomnému oznámeniu, nedostaví na prevzatie riadne pripraveného predmetu podnájmu a nenechá sa zastúpiť splnomocnencom, prenajímateľ vyzve podnájomcu do 5 kalendárnych dní na prevzatie v novom termíne. Medzi pozvaním a opakovaným termínom musia uplynúť min. 3 pracovné dni. Ak sa podnájomca ani v opakovane stanovenom termíne nedostaví na prevzatie a nedá sa ani zastúpiť splnomocnencom, predmet podnájmu sa bude považovať za prevzatý ako vhodný na užívanie v súlade s touto zmluvou. Podnájomcovi týmto nezaniká právo na odstránenie nedostatkov predmetu podnájmu po tom, čo ho začne užívať.

8 Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomný vzťah možno po uplynutí dohodnutej doby podnájmu predĺžiť na ďalšie obdobie za podmienky, že podnájomca minimálne 6 mesiacov pred skončením podnájmu prenajímateľa o tomto zámere písomne upovedomí a uzavrie dohodu o predĺžení najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby podnájmu dohodnutej v bode 1 tohto článku; ak má podnájomca v čase upovedomenia prenajímateľa o zámere predĺžiť podnájom vysporiadané všetky záväzky voči prenajímateľovi, má prednostné právo na predĺženie podnájmu.

9 Podnájomný vzťah zaniká, ak

- a) sa zmluvné strany na tom písomne dohodnú,
- b) dôjde k zničeniu predmetu podnájmu,
- c) ho oprávnená osoba vypovie v súlade s touto zmluvou alebo príslušnými právnymi normami,
- d) uplynie doba podnájmu.

Článok VII

Skončenie podnájomného vzťahu

1 Prenajímateľ má právo vypovedať podnájomný vzťah okrem – právnym predpisom - stanovených prípadoch, aj vtedy, ak:

- a) bolo proti podnájomcovi príslušným konkurzným súdom právoplatne začaté konkurzné, reštrukturalizačné alebo podobné právne konanie. Podnájomca je povinný prenajímateľa informovať o každom súdnom alebo inom konaní zahájenom proti nemu, týkajúcom sa jeho statusu ako podnájomcu, ktoré by mohlo mať za následok skončenie podnájmu,
- b) je podnájomca v omeškaní s platením podnájomného, prevádzkových a vedľajších nákladov v súlade s touto zmluvou o viac než jeden (1) mesiac a ani do 15 dní po doručení písomnej E-mailovej výzvy prenajímateľa oprávnenú dlžnú sumu neuhradil,
- c) podnájomca neplní svoje ostatné závažné povinnosti prevzaté zmluvou alebo predpísané všeobecne záväznými právnymi predpismi a ani do 15 dní po doručení písomnej výzvy prenajímateľa nezačal odstraňovať následky protiprávneho konania, resp. neprestal porušovať zmluvu,
- d) podnájomca napriek písomnému upozorneniu používa predmet podnájmu v rozpore so zmluvou.

2 Ak prenajímateľ vypovie podnájomný vzťah z dôvodov dohodnutých v čl. VII bode 1, písm. a) až d), uplynie jednomesačná výpovedná doba k poslednému dňu v mesiaci, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená podnájomcovi. Vo všetkých ostatných prípadoch je výpovedná doba 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3 Nárok podnájomcu na zabezpečenie náhradnej plochy pri zániku podnájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom je výslovne vylúčený.

4 Podnájomca má právo vypovedať podnájomný vzťah pred uplynutím zmluvne dohodnutej doby ak:

a) sa predmet podnájmu bez zavinenia podnájomcu stane nepoužiteľný pre účely podnájmu a prenajímateľ ani do 15 dní po prijatí písomnej výzvy podnájomcu nezačne riešiť odstránenie dôvodu tejto nepoužiteľnosti a ani do 3 mesiacov od prijatia písomnej výzvy dôvod nepoužiteľnosti predmetu podnájmu pre účely podnájmu neodstráni; nárok podnájomcu na náhradu vzniknutej škody nie je týmto dotknutý,

b) prenajímateľ iným závažným spôsobom porušil zmluvu a ani do 15 dní po písomnej výzve podnájomcu nezačal odstraňovať následky protiprávneho konania resp. neprestal porušovať zmluvu,

c) z iných dôvodov stanovených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, avšak za predpokladu dodržania ustanovení tejto zmluvy (bod VII.5).

5 Ak podnájomca vypovie podnájomný vzťah z dôvodov uvedených v článku VII bode 5 písm. a) a b), jednomesačná výpovedná doba uplynie k poslednému dňu v mesiaci, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi. Vo všetkých ostatných prípadoch je výpovedná doba 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede.

6 Ak chce podnájomca dohodou skončiť zmluvný vzťah pred uplynutím zmluvne dohodnutej lehoty bez mimoriadneho dôvodu pre výpoveď, je povinný nájsť rovnocenného kvalifikovaného podnájomcu ako náhradu. Prenajímateľ má právo tohto náhradného podnájomcu odmietnuť aj bez uvedenia dôvodu, čo nie je považované za porušenie povinnosti podnájomcu podľa predchádzajúcej vety.

7 V čase ukončenia podnájomného vzťahu musí podnájomca splniť všetky zmluvné povinnosti, najmä uhradiť všetky svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou. Podnájomca je povinný k poslednému dňu podnájomného vzťahu vrátiť predmet podnájmu v úplne vypratanej a čistom stave (vrátane umytia okien, vyteповania kobercov) a v stave primeranom jeho opotrebeniu. Podnájomca je povinný odstrániť svoju kabeláž a všetko nadštandardné vybavenie vo vlastníctve podnájomcu, ktoré je v predmete podnájmu. Podnájomca je oprávnený ponechať nadštandardné vybavenie v predmete podnájmu na užívanie ďalšiemu podnájomcovi za podmienky, že nový podnájomca s tým súhlasí.

8 Všetky škody spôsobené podnájomcom musia byť ním odstránené uvedením do pôvodného stavu. To sa vzťahuje aj na fasádu, pokiaľ na nej boli spôsobené škody, napr. v dôsledku poškodenia pri odstraňovaní reklamných tabúl.

9 Ak podnájomca neodovzdá späť predmet podnájmu podľa článku VII bodu 8 ani do 15 dní po doručení písomnej výzvy prenajímateľa k jeho odovzdaniu, môže prenajímateľ nechať vykonať potrebné práce na náklady podnájomcu. Podnájomca v tom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi v dôsledku dodatočného vykonania potrebných prác.

10 Ak bude zmluvný vzťah s podnájomcom ukončený z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom, je podnájomca povinný postarať sa o včasné vypratanie aj prípadného podnájomníka, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Za škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi v dôsledku toho, že priestory nie sú riadne vypratane, zodpovedá podnájomca a podnájomník spoločne a nerozdielne.

11 V prípade, ak nájom skončí pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov na strane Podnájomcu, vzniká Prenajímateľovi nárok na náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s prípravou priestorov na prenájom (vybavenie kancelárií, úprava priečok, kabeláž a pod.) voči Podnájomcovi vo výške **20.000,- EUR**, čím nie sú dotknuté ostatné nároky Prenajímateľa, vyplývajúce z predčasného ukončenia nájmu.

12 V prípade, že ku dňu ukončenia nájmu Podnájomca neuhradí všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť zádržné právo na všetky vnesené veci Podnájomcu do Predmetu nájmu a to až do riadnej úhrady všetkých záväzkov Podnájomcu podľa tejto zmluvy. V prípade, že Podnájomca neuhradí svoje záväzky ani v dodatočnej lehote do 10 dní odo dňa ukončenia nájmu, splnomocňuje Podnájomca Prenajímateľa na predaj vecí zadržaných podľa tejto zmluvy tretím osobám za účelom úhrady splatných záväzkov Podnájomcu podľa tejto zmluvy. Náklady na uskladnenie vecí, ich speňaženie a/alebo likvidáciu v prípade nemožnosti ich predaja znáša Podnájomca. Ustanovenia tohto bodu 13 Článku VII sa nevzťahujú na tie vnesené veci podnájomcu, ktoré tento používa, alebo boli získané, pri výkone činností súvisiacich s úlohami podnájomcu, ktorými bol poverený svojim zriaďovateľom a/alebo iným ústredným orgánom štátnej správy.

Článok VIII

Nájomné, prevádzkové náklady, vedľajšie náklady a platobné podmienky

1 Podnájomca je povinný platiť nájomné, prevádzkové náklady a vedľajšie náklady (elektrina, voda) a DPH v súlade s touto zmluvou a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi (ďalej ako „**mesačná suma k úhrade**“) nasledovne:

- a) Nájomné je **15,60 EUR s DPH za 1 m²** za 1 mesiac.
- b) Prevádzkové náklady vo výške **3,40 EUR s DPH za 1 m²** za 1 mesiac.
- c) Vedľajšie náklady účtované preddavkovo a vyúčtované podľa skutočnej spotreby a to: odber elektrickej energie.
- d) Celková mesačná suma k úhrade za upratovanie prenajatých priestorov je: 181,01 EUR za mesiac
- e) Celková mesačná suma k úhrade za celé priestory (vrátane prevádzkových nákladov a upratovania) **3 046,97 EUR.**

2 Prenájom nebytových priestorov je v zmysle § 38 Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty oslobodený od DPH.

3 Podnájomca je povinný platiť **prevádzkové náklady** (pomerná časť celkových prevádzkových nákladov administratívnej budovy) v súlade s touto zmluvou (ďalej ako „mesačná suma k prevádzkovým nákladov“).

- a) Do prevádzkových nákladov patrí: strážna služba, správa budovy, servis, upratovanie spoločných priestorov, kominárske služby, deratizácia, údržba a čistenie komunikácii, klimatizácia, kúrenie.
- b) Prenajímateľ vyúčtuje na podnájomcu pripadajúce prevádzkové náklady vždy k 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka ako podiel prenajatej plochy nebytového priestoru, ktorý je predmetom podnájmu podľa tejto zmluvy k celkovej ploche nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove na Röntgenovej ulici č. 26, časť „B“ zo skutočných prevádzkových nákladov za daný kalendárny rok. Podnájomca a prenajímateľ sa vzájomne zaväzujú uhradiť preplatok/nedoplatok druhej zmluvnej strane na základe tohto vyúčtovania do 15 dní odo dňa doručenia tohto vyúčtovania podnájomcovi.
- c) Ak sa po dobu trvania podnájomného vzťahu zmenia prevádzkové náklady na údržbu predmetu podnájmu, je podnájomca povinný ich znášať, ak dôvodom takéhoto zvýšenia je zvýšenie dodávateľských cien alebo zmena všeobecne záväzných právnych predpisov a takéto zvýšenie bolo prenajímateľom podnájomcovi riadne a včas oznámené a zdôvodnené.
- d) Ak po dobu trvania podnájomného vzťahu preukázateľne vznikne prenajímateľovi na základe všeobecne záväzného predpisu nový náklad týkajúci sa predmetu podnájmu a vznik takéhoto nákladu bol prenajímateľom podnájomcovi riadne a včas oznámený a zdôvodnený, je podnájomca povinný ho znášať vo výške, pripadajúcej na prenajatú plochu podľa tejto zmluvy.

8 **Vedľajšie náklady** na dodávku elektrickej energie budú podnájomcovi účtované podľa skutočnej spotreby, zistenej podružnými meracími zariadeniami.

- a) Prenajímateľ má právo výšku preddavkov na prevádzkové náklady a vedľajšie náklady každoročne primerane stanoviť nanovo, pričom sa bude orientovať podľa výšky skutočných prevádzkových a iných vedľajších nákladov pripadajúcich na podnájomcu za uplynulé zúčtovacie obdobie.
- b) Ak sa po dobu trvania podnájomného vzťahu zmenia vedľajšie náklady na údržbu predmetu podnájmu, je podnájomca povinný ich znášať, ak dôvodom takéhoto zvýšenia je zvýšenie dodávateľských cien alebo zmena všeobecne záväzných právnych predpisov a takéto zvýšenie bolo prenájomcom podnájomcovi riadne a včas oznámené a zdôvodnené.

4 Nájomné za užívanie predmetu podnájmu podľa článku VI tejto nájomnej zmluvy (rovnako aj zálohy na prevádzkové náklady a preddavok na vedľajšie náklady za mesiac), zaplatí podnájomca tak, aby boli pripísané na účet prenájomcu do 7 dní po riadnej fakturácii za uplynulý mesiac.

- a) Prenajímateľ je povinný doručiť podnájomcovi faktúru na zaplatenie podnájmu, mesačných preddavkov na prevádzkové a iné vedľajšie náklady minimálne 7 pracovných dní pred lehotou jej splatnosti.
- b) Ak túto povinnosť nesplní, faktúra je splatná do siedmich (7) pracovných dní po jej doručení.

5 Zmluvné strany sú povinné bezodkladne oznámiť príp. zmeny čísla bankového účtu, ktoré používajú na plnenie svojich platobných povinností podľa tejto zmluvy.

6 Ak bude podnájomca v omeškaní s platením nájomného alebo iných platieb, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške o desať percent (10 %) p. a. vyšší ako je aktuálna základná úroková sadzba určená Európskou centrálnou bankou.

7 Podnájomca berie výslovne na vedomie, že započítanie jeho pohľadávok proti pohľadávkam prenájomcu je zásadne vylúčené.

8 Podnájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek svoje pohľadávky voči prenájomcu, ani zriadiť záložné právo k akejkoľvek pohľadávke voči prenájomcu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.

9 Prenajímateľ a podnájomca sa dohodli, že pre vstup do garáže a prenajatých priestorov bude podnájomca používať elektronický ovládač garážových brán (ďalej len ovládač), resp. elektronickú kartičku (ďalej len kartička). Tieto pomôcky zabezpečí pre podnájomcu prenájomca do 14 dní od predloženia zoznamu používateľov týchto elektronických prostriedkov, ktorý odovzdá podnájomca do 14 dní od podpisu nájomnej zmluvy. Podnájomca je povinný zložiť na účet prenájomcu zábezpeku za každý(ú) objednaný(ú):

ovládač 50,- EUR,

kartičku 20,- EUR.

Zábezpeka musí byť zaplatená pred odovzdaním týchto elektronických prostriedkov. Zábezpeka bude podnájomcovi vrátená do 7 dní od skončenia podnájmu. V prípade straty týchto vecí zaplatí podnájomca prenájomcu za:

ovládač 60,- EUR,

kartičku 40,- EUR.

10 Ak v dôsledku okolností, za ktoré prenájomca nenesie zodpovednosť, dôjde k prechodnej poruche kúrenia, klimatizácie, dopravných zariadení, zásobovania plynom, elektrickou energiou, vodou alebo inej obdobnej poruche (ďalej len „prevádzková porucha“), nemá podnájomca voči prenájomcu nárok na náhradu škody a taktiež nie je oprávnený zadržať nájomné. Prenajímateľ však podnikne bezodkladne všetky možné kroky na odstránenie týchto prevádzkových porúch. *V prípade, že prevádzková porucha*

vznikla v dôsledku porušenia právnej povinnosti prenajímateľa, napr. v dôsledku skutočnosti, že neplatil služby dodávateľom jednotlivých médií, je povinný nahradiť preukázateľne vzniknutú škodu.

11 Podnájomca je povinný na vlastné náklady bezodkladne zlikvidovať neskladné a špeciálne obalové materiály, neskladný a špeciálny odpad.

Článok IX

Prispôsobenie hodnoty, ZÁBEZPEKA (Depozit)

1 Prenajímateľ má právo na jednostranné zvýšenie nájomného vždy k 1. januáru každého roka, ak sa celková miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR zmenila smerom nahor voči stavu na začiatku podnájomného vzťahu, resp. stavu pri poslednom prispôbení hodnoty, a to v rozsahu zmeny miery inflácie. Podmienkou zmeny výšky nájomného je preukázanie správy vydanéj Štatistickým úradom SR o miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien. Prenajímateľ je povinný túto správu priložiť k jednostrannej úprave výšky nájomného.

2 Základom pre prispôsobenie hodnoty nájomného je index spotrebiteľských cien za rok 2011. Prispôsobenie hodnoty bude prvýkrát účinné k 1. januáru roka nasledujúceho po začiatku podnájomného vzťahu.

3 Ak nebude uskutočnené uverejnenie miery inflácie k 1. marcu niektorého roku, môže byť z toho vyplývajúce zvýšenie mesačného nájomného uskutočnené dodatočne a späťne.

4 Zmluvné strany sa dohodli, že prispôsobenie hodnoty podľa tohto článku sa prvýkrát bude aplikovať ku dňu 1.1.2013

5 Dodržanie povinností dohodnutých v tejto zmluve zabezpečí podnájomca zložením finančnej zábezpeky do depozitu na bankový účet prenajímateľa, vo výške trojmesačnej sumy k úhrade podľa článku VIII. bodu 1 zmluvy, t. j. vo výške **0,00 EUR**. Depozit bude slúžiť ako zábezpeka, ktorá môže byť použitá prenajímateľom v prípade porušenia povinností podnájomcu podľa tejto zmluvy.

Článok X

Údržba a opravy predmetu podnájmu, zodpovednosť za škodu

1 Prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú vec podnájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať. Podnájomca sa zaväzuje v prípade akéhokoľvek poškodenia alebo vady predmetu podnájmu prenajímateľa o tom bezodkladne informovať. Za následné škody v dôsledku oneskoreného informovania je zodpovedný podnájomca.

2 Náklady na údržbárske a opravárske práce na predmete podnájmu, vrátane technických zariadení (sanita, elektro atď.), v rozsahu obvyklého udržiavania, ako aj v prípade spolu prenajatých častí zariadenia a vybavenia, prislúchajú prenajímateľovi len vtedy, ak presiahnu sumu 100.00 EUR (slovom jednosta euro) v každom jednotlivom prípade, inak tieto opravárske a údržbárske náklady znáša podnájomca. To neplatí, ak potrebu údržbárskych alebo opravárskych prác výlučne zavinil podnájomca. V danom prípade vykonanie údržbárskych a opravárskych prác zabezpečí prostredníctvom odborného subjektu prenajímateľ, a to na náklady podnájomcu. Podnájomca je povinný počas trvania podnájomného vzťahu estetické opravy v obvyklých pravidelných časových odstupoch nechať vykonať odborným firmám. Sem patrí aj oprava rozbitých vnútorných a vonkajších skiel. Podnájomca je povinný 1x ročne zaplatiť prenajímateľovi náklady na vyteповanie kobercov v predmete podnájmu po jeho realizácii. V prípade, že tak podnájomca neurobí 3x počas doby podnájmu, je povinný prenajímateľovi zaplatiť polovicu obstarávacej ceny všetkých kobercov v predmete podnájmu.

3 Podnájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené ním vnesenými zariadeniami, ako aj za porušenie alebo opomenutie povinností uvedených v tejto zmluve, najmä v dôsledku neodborného zaobchádzania so zásobovacími a odtokovými potrubiami, toaletami, vykurovacími a klimatizačnými zariadeniami a pod., resp. v dôsledku nedostatočného vetrania miestností, ak bol prenajímateľom s takýmto odborným zaobchádzaním náležite oboznámený. Upchatie potrubí až po hlavné potrubie je podnájomca v každom prípade povinný odstrániť na vlastné náklady. Rovnako zodpovedá za škody, ktoré spôsobia jeho zamestnanci, prípadne podpodnájomcovia, návštevníci, dodávatelia alebo iné osoby nachádzajúce sa v predmete podnájmu so súhlasom podnájomcu.

4 Podnájomca je povinný škody, za ktoré je zodpovedný, bezodkladne odstrániť uvedením do pôvodného stavu. Ak túto svoju povinnosť nesplní v primeranej lehote ani po písomnom upozornení prenajímateľa, môže prenajímateľ vykonať potrebné práce na náklady podnájomcu. Ak v dôsledku škody hrozí nebezpečenstvo vzniku ďalšej škody, písomné upozornenie a poskytnutie lehoty nie je potrebné.

Článok XI

Opatrenia prenajímateľa na údržbu a opravu

1 Prenajímateľ je oprávnený vykonať, po včasnom predchádzajúcom oznámení (pri úpravách, ktoré znemožnia alebo zhoršia užívanie predmetu podnájmu podnájomcom, minimálne 10 dní vopred), stavebné úpravy vo vnútri a zvonku predmetu podnájmu, ktoré sú potrebné na jeho údržbu, resp. na prevádzku v súlade s jeho účelom.

2 Ak to bude potrebné, podnájomca vyslovuje svoj súhlas s tým, že prenajímateľovi umožní na nevyhnutný čas voľný prístup do predmetu podnájmu (alebo jeho častí) za účelom vykonania v bode 1 označených stavebných úprav. Prenajímateľ je povinný tieto opravy na predmete podnájmu vykonať tak, aby rušenie podnájomcu nebolo neprimerané rozsahu vykonávaných prác a aby tým nebolo neprimerane obmedzené užívanie predmetu podnájmu.

Článok XII

Stavebné úpravy vykonané podnájomcom

1 Podnájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete podnájmu (oproti stavu na začiatku podnájomného vzťahu) iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, bez ohľadu na to, či ide o konštrukčné alebo nekonštrukčné úpravy. Podnájomca predloží prenajímateľovi na rozhodnutie dostatočne detailné vykonávacie plány. Prenajímateľ má právo neudelíť písomný súhlas so stavebnými úpravami, pričom v takomto prípade oznámi podnájomcovi dôvody neudelenia súhlasu.

2 Ak prenajímateľ udelí písomné povolenie, je podnájomca povinný pred začiatkom prác obstaráť si všetky potrebné úradné povolenia, pričom práce si môže nechať vykonať výlučne iba kvalifikovaným odborníkom. Všetky náklady stavebných úprav, vrátane prípadných úradných alebo iných poplatkov, nákladov súvisiacich s uprataním predmetu podnájmu a iných znečistených priestorov v dôsledku stavebných úprav a odstránením stavebného odpadu, znáša podnájomca.

3 Podnájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v dôsledku ním vykonaných úprav, najmä v dôsledku príp. zníženia podnájomného ostatných podnájomcov počas tohto obdobia. Pri reklamáciách verejných poriadkových orgánov alebo pri zavedení nových poplatkov musí podnájomca chrániť záujmy prenajímateľa v prípade uplatňovania akýchkoľvek nárokov. Ak zo strany verejnoprávnych inštitúcií budú v súvislosti s vykonávaním stavebných úprav a/alebo po ich vykonaní, vznesené akékoľvek peňažné alebo iné nároky proti prenajímateľovi, je podnájomca povinný nahradiť tieto prenajímateľovi a nahradiť mu škodu, ktorá vznikne v súvislosti s uplatnením takýchto nárokov.

4 Ak podnájomca v predmete podnájmu vykonal stavebné úpravy alebo zmeny, je pri ukončení nájomnej zmluvy povinný predmet podnájmu vrátiť do pôvodného stavu, pokiaľ v jednotlivých prípadoch nebolo písomne dohodnuté inak. Ak podnájomca po ukončení podnájmu bezodkladne alebo v dohodnutej lehote primeranej stavebným úpravám alebo zmenám nevráti predmet podnájmu do pôvodného stavu, je prenajímateľ oprávnený vykonať navrátenie do pôvodného stavu sám alebo prostredníctvom tretej osoby na náklady podnájomcu.

5 Prenajímateľ však môže požadovať, aby podnájomcom vykonané úpravy a zmeny boli po ukončení podnájomného vzťahu ponechané za primeranú náhradu zo strany prenajímateľa.

Článok XIII

Právo vstupu do predmetu podnájmu

1 Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstúpiť do predmetu podnájmu v prítomnosti podnájomcu, ak v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, počas pracovnej doby a po predchádzajúcom včasnom ohlásení (*telefonicky, ktoré musí byť potvrdené písomne, za ktoré sa považuje aj oznámenie emailom a faxom*).

2 Ak prenajímateľ alebo ním poverená osoba vstupuje do predmetu podnájmu po predchádzajúcom ohlásení za účelom čistenia vonkajších okien, zabezpečí podnájomca, aby okná boli prístupné a najmä sa zaväzuje chrániť predmety, zariadenia (ako sú monitory, počítače, dokumenty a pod.) a vypratáť písacie stoly, pokiaľ to bude potrebné.

3 Prenajímateľ alebo ním poverená osoba má právo kedykoľvek vstúpiť do predmetu podnájmu v prípade núdze, pričom o tom bezodkladne informuje podnájomcu. *V prípade príslušnej oficiálnej výzvy za účelom kontroly plnenia nájomnej zmluvy môže tak urobiť za prítomnosti podnájomcu*, pričom je povinný podľa možnosti informovať ho vopred v primeranej lehote. Ak príčinou potreby vstupu do priestorov predmetu podnájmu je vznik živelnej udalosti (signalizácia požiaru, prasknutie vodovodného potrubia a pod.) v čase neprítomnosti podnájomcu alebo z iného závažného dôvodu, prenajímateľ využije na tento účel rezervné kľúče od prenajatých priestorov, ktoré budú u prenajímateľa v zapečatenej obálke uložené na prístupnom mieste. O každom rozpečatení a zapečatení kľúčov prenajímateľ vykoná záznam, o ktorom musí bezodkladne informovať podnájomcu.

4 Pre prípad svojej neprítomnosti podnájomca musí zabezpečiť, aby sa do predmetu podnájmu mohlo vstúpiť postupom podľa bodu 3 tohto Článku XIII pre prípad živelnej udalosti alebo z iného závažného dôvodu. Ak túto svoju povinnosť nesplní, zodpovedá za všetky škody, ktoré príp. vzniknú v dôsledku toho, že sa do predmetu podnájmu napr. v prípade nebezpečenstva nemohlo vstúpiť.

5 Pri uplatňovaní svojho práva vstupu bude prenajímateľ brať do úvahy racionálne bezpečnostné požiadavky podnájomcu v predmete podnájmu. Ak bude prenajímateľ chcieť vstúpiť do predmetu podnájmu v pracovnom čase, musí zabezpečiť, aby podnájomca nebol rušený pri svojej činnosti vykonávanej v predmete podnájmu.

6 Prenajímateľ je povinný umožniť podnájomcovi, zamestnancom podnájomcu, resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k podnájomcovi (zákazníci, obchodní partneri), neobmedzený vstup do predmetu podnájmu, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni. Neobmedzený vstup podľa predchádzajúcej vety môže byť podmienený kontrolou vstupu, registráciou, turniketmi a pod. alebo môže byť obmedzený v dôsledku vykonávania opráv, údržby, rekonštrukcií v budove alebo z iných vážnych dôvodov ohrozujúcich život alebo zdravie ľudí. Uzatvorenie objektu z dôvodov dezinfekcie, elektroúdržby, odborných prehliadok a

odborných skúšok - revízií vyhradených technických zariadení a pod.- bude prenajímateľ vykonávať mimo prevádzkového času podnájomcu, pričom je povinný na zásahy uvedené v tomto bode upozorniť podnájomcu minimálne 2 pracovné dni vopred.

Článok XIV

Elektrická energia, voda a telefón

1 Podnájomca smie existujúce zásobovacie siete pre elektrickú energiu, vodu a telekomunikácie využívať len v takom rozsahu, ktorý vylučuje ich preťaženie. Pokiaľ je to možné, môže podnájomca svoje prípadné potreby navyiac zabezpečiť rozšírením zásobovacích sietí na vlastné náklady a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Spotreba elektrickej energie v predmete podnájmu bude meraná osobitným elektromerom, nainštalovanie ktorého zabezpečí prenajímateľ a prenajímateľ ju bude fakturovať priamo podnájomcovi.

Podnájomca berie na vedomie, že:

- a) Zásobovanie elektrickou energiou pracuje s napätím 230 V.
- b) Prenajímateľ zabezpečí príkon 22 kVA.
- c) Odber vody je možný iba pre vlastnú potrebu, nie iné podnikateľské účely a bude vyúčtovaný cez vlastný vodomer.

2 Telekomunikačné a internetové služby si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady u príslušného poskytovateľa telekomunikačných služieb (operátora); prenajímateľ mu poskytne maximálnu súčinnosť k zriadeniu telefónnych a internetových liniek od začiatku doby podnájmu. Náklady zavedenia internetu a telefónu vo vnútri jednotky podnájmu od centrálného pripojovacieho bodu znáša podnájomca.

3 V prípade vzniku porúch alebo poškodení vedení zabezpečí podnájomca okamžité vypnutie všetkých elektrických spotrebičov v predmete podnájmu a je povinný informovať o tom bezodkladne prenajímateľa (ním poverenú osobu).

4 Zmeny v zásobovaní elektrickou energiou, najmä v napätí prúdu, za ktorú nenesie zodpovednosť prenajímateľ, nezakladá právo podnájomcu na náhradu škody voči prenajímateľovi. Prenajímateľ nezodpovedá za neprerušované zásobovanie elektrickou energiou.

5 Ak je zásobovanie elektrickou energiou alebo vodou trvalo prerušené v dôsledku okolností, za ktoré nenesie zodpovednosť prenajímateľ alebo ak dôjde k záplavám alebo iným katastrofám, za ktoré prenajímateľ nezodpovedá, nemá podnájomca žiadny nárok na náhradu škody voči prenajímateľovi. Ak bude prenajímateľom vznesený nárok na náhradu škody na majetku podnájomcu voči tretím osobám, prenajímateľ postúpi nárok podnájomcovi.

Článok XV

Poistenie

1 Prenajímateľ uzatvorí poistenia za všetky všeobecne poisťované škody na budove a na príslušných konštrukčných jednotkách.

2 Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené vodou, vlhkosťou a plesňou, ako aj ohňom, dymom a hasiacou vodou na podnájomcom vnesených veciach bez ohľadu na druh, pôvod, trvanie a rozsah pôsobenia; to neplatí ak prenajímateľ spôsobil škodu dokázateľne úmyselne alebo ak škoda

vznikla v dôsledku jeho hrubej nedbalosti. Ak prenajímateľovi napriek tomu v tejto súvislosti vznikne nárok na náhradu škody akéhokoľvek druhu voči tretej osobe, postúpi ho na podnájomcu.

3 Prenajímateľ odporúča podnájomcovi uzavrieť na svoje náklady poistenie obchodných priestorov proti rozbitiu skla a vlámaniu, keďže prenajímateľ za tieto škody nezodpovedá (okrem skiel tvoriacich obvod budovy).

Článok XVI Zodpovednosť

1 Podnájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá mu vznikne v dôsledku zavineného porušenia podnájomnej zmluvy podnájomcom. Podnájomca zodpovedá aj za škodu spôsobenú prenajímateľovi svojimi zamestnancami a podnájomcami, resp. inými zmluvnými partnermi nachádzajúcimi sa v predmete podnájomu so súhlasom podnájomcu za predpokladu, že prenajímateľ informoval podnájomcu o vzniku škody bez zbytočného odkladu.

2 Prenajímateľ zodpovedá podnájomcovi za škodu, ktorá mu vznikne v dôsledku zavineného porušenia podnájomnej zmluvy prenajímateľom. Prenajímateľ zodpovedá aj za škodu spôsobenú podnájomcovi svojimi zamestnancami a podnájomcami, resp. inými zmluvnými partnermi nachádzajúcimi sa v budove so súhlasom prenajímateľa za predpokladu, že podnájomca informoval prenajímateľa o vzniku škody bez zbytočného odkladu.

3 Zmluvné strany sú povinné poskytovať si súčinnosť pri vzniku akýchkoľvek nárokov na náhradu škody alebo na iné plnenie voči tretím osobám.

Článok XVII Právne spory

Všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú riešené:

1. Predovšetkým vzájomným rokovaním a dohodou.
2. V prípade riešenia sporu súdom je príslušný všeobecný súd odporcu.

Článok XIII Osobitné dojednania

1 Prenajímateľ berie na vedomie, že podpisom tejto zmluvy sa stáva súčasťou Systému finančného riadenia ŠF, ako aj Systému riadenia ŠF, a zaväzuje sa postupovať v súlade so Systémom finančného riadenia ŠF a Kohézneho fondu pre programové obdobie 2007 - 2013 v platnom znení a Systémom riadenia ŠF a Kohézneho fondu pre programové obdobie 2007 - 2013 v platnom znení, a vyhlasuje, že bol s podstatou ich obsahu podnájomcom riadne oboznámený pred podpisom tejto zmluvy.

2 Prenajímateľ sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje, že strpí výkon kontroly/auditov súvisiaceho s dodávanými službami kedykoľvek počas platnosti a účinnosti zmluvy, a to oprávnenými osobami v zmysle čl.12 Všeobecných zmluvných podmienok ku Zmluve o poskytnutí NFP č. OPV/21/2010 a poskytnúť im všetku potrebnú súčinnosť.

3 Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky vzájomne odovzdané podklady, know-how, marketingové informácie a obdobné informácie tvoriace predmet obchodného tajomstva, budú považovať za Dôverné informácie a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi ich nebudú odovzdávať tretím

osobám s výnimkou povinností ustanovených zákonom alebo inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

4 Každá zo zmluvných strán je tiež oprávnená sprístupniť informáciu podliehajúcu povinnosti mlčanlivosti v rozsahu požadovanom právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného štátneho orgánu alebo právnymi predpismi SR, vrátane zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Pred takým sprístupnením informuje o požiadavke na sprístupnenie druhú zmluvnú stranu a vykoná primerané opatrenia potrebné na ochranu dôverných informácií druhej zmluvnej strany. Dotknutá zmluvná strana je v prípade takéhoto sprístupnenia povinná neodkladne na výzvu druhej zmluvnej strany označiť údaje a informácie, ktoré tvoria predmet jej obchodného tajomstva a z tohto dôvodu nemôžu byť sprístupnené.

5 Dôvernými informáciami nie sú informácie, ktoré sa bez porušenia zmluvy stali verejne známymi, informácie získané oprávnene inak, ako od druhej zmluvnej strany a informácie, ktorých používanie upravujú osobitné predpisy, napr. informácie, ktoré je Príkazca povinný sprístupniť podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (zákon o slobode informácií) alebo iných právnych predpisov.

6 Ustanovenie bodu 3. tohto článku sa nevzťahuje na splnenie povinnosti zverejňovať zmluvy podľa Uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 491/2010 alebo iného v budúcnosti prijatého uznesenia vlády SR. Prenajímateľ je povinný v prípade takéhoto zverejnenia bezodkladne na výzvu objednávateľa označiť údaje a informácie, ktoré tvoria predmet jeho obchodného tajomstva a z tohto dôvodu nemôžu byť zverejnené.

Článok XIV **Záverečné ustanovenia**

1 Podnájomné vzťahy z tejto zmluvy sa podriaďuje režimu zákona č 116/90 Zb., a to v ust. úpravy vzťahov o nájme nebytových priestorov.

2 Akékoľvek vedľajšie dohody k tejto zmluve neexistujú. Zmeny a doplnky sú účinné len v písomnej forme.

3 V prípade, že jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy budú z akéhokoľvek dôvodu neplatné či neúčinné alebo nevykonateľné, táto neplatnosť či neúčinnosť alebo nevykonateľnosť sa nedotkne platnosti či účinnosti, resp. vykonateľnosti ostatných ustanovení podnájomnej zmluvy. Neplatné či neúčinné, resp. nevykonateľné ustanovenia nahradia zmluvné strany takými platnými či účinnými, resp. vykonateľnými ustanoveniami, ktoré sú podľa možnosti najbližšie skutočnému právnemu výkladu ustanovení kvalifikovaných ako neplatné či neúčinné, resp. nevykonateľné.

4 Táto zmluva nadobúda platnosť a je pre zmluvné strany záväzná odo dňa jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán; táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky na Internete – príslušnej webovej stránke (www.crz.gov.sk).

5 Táto zmluva sa povinne zverejňuje v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Poskytovateľ súhlasí so zverejnením tejto zmluvy vrátane jej príloh bez vynechania ktorejkoľvek časti jej textu a dodatkov a tiež disponuje písomným súhlasom inej dotknutej osoby (osoby konajúcej za poskytovateľa) na zverejnenie jej údajov v tejto zmluve, v jej prílohách a dodatkoch a to zverejnenie

objednávateľom počas trvania jeho povinnosti podľa § 5a § 5b zákona o prístupe k informáciám. Tento súhlas možno odvolať len po predchádzajúcom písomnom súhlase objednávateľa.

6 Žiadna zo Zmluvných strán nemá právo postúpiť túto zmluvu ako celok alebo akúkoľvek jej časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany.

7 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:

- a) Príloha 1 – Domový poriadok.
- b) Príloha 2 – kópia generálneho súhlasu leasingového vlastníka,

8 Podnájomná zmluva sa podpisuje v 5 (piatich) slovenských origináloch, pričom prenajímateľ obdržal 2 (dve) vyhotovenia a podnájomca 3 (tri) vyhotovenia, čo obidve strany potvrdzujú svojim podpisom.

9 Zmluvné strany vyhlásia, že si text zmluvy riadne a dôsledne prečítali, jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich porozumeli, ich zmluvné prejavy sú dostatočne jasné, určité a zrozumiteľné, podpisujúce osoby sú oprávnené k podpísaniu zmluvy a na znak súhlasu ju podpísali.

V Bratislave dňa 20. 11. 2012

Za podnájomcu

.....

Meno: Ing. Peter Pochaba
Funkcia: konateľ

Meno: PhDr. Romana Kanovská
Funkcia: riaditeľka

Meno: Ing. Karol Urban
Funkcia: konateľ