

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
medzi ZMLUVNÝMI STRANAMI:

1. Obchodné meno: BOKADA, a.s.

Sídlo: Fraňa Kráľa 24, 811 05 Bratislava

IČO: 35 921 340

IČ DPH: SK 2021961480

zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 5022/B

Bankové spojenie:

Štatutárny orgán: Tomáš Bartal, predseda predstavenstva,

Mgr. Renáta Hanuliaková, podpredseda predstavenstva

(ďalej len „PRENAJÍMATEĽ“)

a

2. Obchodné meno: Regionálna rozvojová agentúra ISTER

Sídlo: Galantská 4, 929 01 Dunajská Streda

IČO: 37 840 053

DIČ: 2021742316

zapísaná v registri záujmových združení právnických osôb vedenom na Krajskom úrade v Trnave
pod č. VVS/2003/ZZPO – 35

Bankové spojenie:

Štatutárny orgán: Ing. Andrea Borosová, riaditeľ

(ďalej len „NÁJOMCA“)

(ďalej spoločne len „ZMLUVNÉ STRANY“)

Článok I VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

- 1 ZMLUVNÉ STRANY vyhlasujú, že sú spoločnosťami založenými a riadne prevádzkovanými v súlade s platnými zákonmi Slovenskej republiky.
- 2 ZMLUVNÉ STRANY vyhlasujú a potvrdzujú, že majú právo podpísať túto zmluvu a uplatňovať práva a plniť povinnosti z nej vyplývajúce.
- 3 Každá zo ZMLUVNÝCH STRÁN určuje jedného oprávneného zástupcu (ďalej len „ZÁSTUPCA“), ktorý bude uplatňovať zodpovedajúce práva a povinnosti príslušnej ZMLUVNEJ STRANY a konať ako výlučný kontaktný partner:
 - a) ZÁSTUPCA PRENAJÍMATEĽA: Mgr. Renáta Hanuliaková, podpredseda predstavenstva
 - b) ZÁSTUPCA NÁJOMCU: Ing. Andrea Borosová, riaditeľka

ZMLUVNÉ STRANY sa budú podľa potreby navzájom informovať o zmene svojho ZÁSTUPCU.

- 4 Všetky dokumenty sa budú doručovať na adresu uvedenú na titulnej strane tejto zmluvy alebo na inú adresu, ak o to požiada druhá ZMLUVNÁ STRANA buď písomne alebo osobne.

Dokumenty sa budú považovať za doručené:

- (i) pokiaľ budú doručené druhej ZMLUVNEJ STRANE poštou alebo kuriérom, v prípade nemožnosti doručenia sa za doručené považujú tie dokumenty, u ktorých bude preukázané odmietnutie prevzatia zásielky a to dňom odmietnutia prevzatia zásielky, resp. tie, ktorých uloženie na pošte bolo druhej ZMLUVNEJ STRANE riadne oznámené a napriek tomu neboli v určenej odbernej lehote vyzdvihnuté a to dňom uplynutia odbernej lehoty;
 - (ii) v deň ich prevzatia v prípade osobného doručenia, resp. preukázateľného odmietnutia prevzatia pri osobnom doručovaní.
- 5 PRENAJÍMATEĽ aj NÁJOMCA uhradia poplatky splatné z ich strany a vlastné náklady vzniknuté pri rokovaní, podpisovaní a plnení tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „ZMLUVA“) alebo pri realizácii tu plánovaných transakcií.
 - 6 ZMLUVNÉ STRANY a ich zamestnanci, sprostredkovatelia alebo subdodávatelia nesmú zverejňovať, rozširovať ani komunikovať finančné ani súvisiace podmienky ZMLUVY bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej strany v súvislosti s formou a obsahom takej komunikácie s výnimkou komunikácie voči tretím subjektom, ktoré sú povinné zachovávať mlčanlivosť na základe zmluvy alebo profesionálnej povinnosti. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na anonymné poskytovanie údajov na štatistické účely. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na poskytovanie údajov štátnym a samosprávnym orgánom za účelom vykonania registrácií alebo splnenia povinností uložených právnym predpisom.

Článok II

BUDOVA A JEJ UMIESTNENIE

- 1 PRENAJÍMATEĽ je výlučným vlastníkom resp. oprávneným užívateľom nehnuteľnosti - pozemkov parc. č. 250/1, 250/2, 250/8, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda (ďalej len „POZEMOK“). Výpis z listu vlastníctva k vyššie uvedeným pozemkom tvorí Prílohu č. 4 ZMLUVY.
- 2 Na POZEMKU je postavená budova vo vlastníctve PRENAJÍMATEĽA - administratívna budova, s čistou plochou 1.020,56 m², obsahujúcou 185,5 m² kancelárskych priestorov, 289,73 m² iných nebytových priestorov, 291,5 m² bytových priestorov, 28,18 m² skladových priestorov (ďalej len „BUDOVA“).
- 3 Povolenie na užívanie umožňujúce využívanie BUDOVY dodá prenajímateľ nájomcovi do dvoch pracovných dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti. BUDOVE bolo pridelené súpisné č. 1090 a orientačné č. 7. Poštová adresa BUDOVY je: Štúrova 1090/7, 929 01 Dunajská Streda.

Článok III

PREDMET NÁJMU

- 1 PRENAJÍMATEĽ prenajíma NÁJOMCOVI a NÁJOMCA si prenajíma od PRENAJÍMATEĽA priestory

v BUDOVE označené v prílohe č. 1 (pôdorysy)(ďalej len „PREDMET NÁJMU“).

2 Prenajaté priestory v PREDMETE NÁJMU budú mať nasledujúcu plochu:

Využitie	Prenajatá plocha v m²
<i>Kancelárie</i>	46,90
<i>Spolu</i>	

3 Základné vybavenie. NÁJOMCA dostane od PRENAJÍMATEĽA opis základného vybavenia PREDMETU NÁJMU s podrobným uvedením štandardného vybavenia poskytovaného PRENAJÍMATEĽOM, a to najneskôr do 2 mesiacov odo dňa podpísania ZMLUVY.

4 Doplnkové vybavenie. Vybavenie požadované NÁJOMCOM, ktoré presahuje základné vybavenie, sa označuje ako doplnkové vybavenie a PRENAJÍMATEĽ za jeho inštaláciu nie je zodpovedný. Doplnkové vybavenie inštaluje NÁJOMCA na základe predchádzajúceho súhlasu PRENAJÍMATEĽA, pričom PRENAJÍMATEĽ neodmietne bezdôvodne udeliť svoj súhlas. Náklady na doplnkové vybavenie ponese NÁJOMCA, ibaže je ďalej uvedené inak.

5 Vchod do PREDMETU NÁJMU bude vybavený servozámkami.

NÁJOMCA je oprávnený upraviť v PREDMETE NÁJMU zámky, vymeniť zámky, inštalovať bezpečnostné zariadenia, a to po predchádzajúcom písomnom oznámení PRENAJÍMATEĽOVI.

Ak NÁJOMCA stratí kľúč, ktorý mu bol vydaný, ponese náklady s tým spojené. NÁJOMCA je povinný oznámiť PRENAJÍMATEĽOVI stratu kľúča, ktorý mu bol vydaný, bezprostredne po zistení straty, ale najneskôr do 24 hodín. NÁJOMCA je zodpovedný za škody spôsobené porušením ohlasovacej povinnosti pri strate kľúča.

Po skončení nájmu je NÁJOMCA povinný bezodkladne vrátiť PRENAJÍMATEĽOVI všetky kľúče, ktoré mu boli vydané.

Počet kľúčov je uvedený v preberacom protokole. Kľúče, ktoré budú vydané neskôr, sa budú evidovať osobitne.

6 NÁJOMCA je po konzultácii s PRENAJÍMATEĽOM oprávnený umiestniť na BUDOVE svoje označenie. NÁJOMCA je po konzultácii s PRENAJÍMATEĽOM oprávnený označiť spôsobom primeraným pomerom v BUDOVE aj sídla iných spoločností a firiem, ktoré sídlia v BUDOVE v súlade so ZMLUVOU. Uvedené označenia je NÁJOMCA oprávnený umiestniť bez nároku PRENAJÍMATEĽA na akúkoľvek osobitnú platbu. Pokiaľ PRENAJÍMATEĽ zavedie v BUDOVE jednotný informačný systém má NÁJOMCA povinnosť sa tomuto formou označení prispôbiť .

Článok IV VYUŽITIE (ÚČEL NÁJMU)

1 NÁJOMCA je oprávnený využívať a mať v držbe PREDMET NÁJMU počas platnosti ZMLUVY len na účely prevádzkovania kancelárskych a administratívnych priestorov, poskytovania podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov a s tým súvisiacich činností, pričom ho PRENAJÍMATEĽ ani tretie subjekty nesmú rušiť v takomto využívaní, s výnimkou prípadov uvedených v ZMLUVE.

- 2 PRENAJÍMATEĽ je zodpovedný za dodržiavanie požiadaviek úradov, stavebného povolenia, povolenia na užívanie, obchodných a požiarnych predpisov, hygienických predpisov a predpisov o nakladaní s odpadmi vyplývajúcich z povoleného využívania.
- 3 Zmena účelu nájmu podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu PRENAJÍMATEĽA len v tom prípade, pokiaľ by zmenou účelu nájmu malo dôjsť k využívaniu PREDMETU NÁJMU na iné účely, ako na výkon administratívnych, poradenských a s tým spojených činností, tak ako je tento účel nájmu definovaný v ods. 1 tohto článku. PRENAJÍMATEĽ nesmie odoprieť udelenie súhlasu bez závažného dôvodu.
- 4 NÁJOMCA je povinný užívať PREDMET NÁJMU so starostlivosťou riadneho hospodára a vykonávať potrebnú údržbu (pokiaľ táto nespadá do povinností PRENAJÍMATEĽA) a sústavne dodržiavať povolené využitie PREDMETU NÁJMU počas celého obdobia nájmu a venovať PREDMETU NÁJMU dobrú starostlivosť. NÁJOMCA je povinný vykurovať PREDMET NÁJMU na teplotu minimálne 15 °C. NÁJOMCA je povinný zabezpečiť, aby z dôvodov na jeho strane nedošlo k poškodeniu PREDMETU NÁJMU vlhkosťou a mrazom.
- 5 NÁJOMCA je povinný užívať PREDMET NÁJMU tak, aby nerušil ostatných nájomcov pri výkone ich nájomného práva. Ostatných nájomcov nesmie nad primeranú mieru obťažovať emisiami (hluku, vibrácií, prachu, zápachu atď.) spôsobenými využívaním PREDMETU NÁJMU. Ak v súvislosti s činnosťou NÁJOMCU vzniknú akékoľvek emisie, NÁJOMCA, ktorý je pôvodcom týchto emisií, bude povinný bezodkladne všetky emisie odstrániť a uviesť všetko do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- 6 NÁJOMCA je zodpovedný za všetky škody spôsobené na PREDMETE NÁJMU a na BUDOVE v súvislosti s nasťahovaním, skladovaním, využívaním a vlastníctvom strojov, zariadení a tovaru vo vlastníctve NÁJOMCU, alebo NÁJOMCOM vnesenými. NÁJOMCA bude najmä dbať na to, aby sa v PREDMETE NÁJMU nedržali a nepoužívali žiadne nebezpečné chemikálie, látky ani materiály, ktoré by mohli spôsobovať nebezpečné alebo škodlivé výpary v BUDOVE.
- 7 NÁJOMCA nesmie využívať priestory mimo PREDMETU NÁJMU v BUDOVE na účely predaja, vystavovania ani skladovania. Mimo prenajatých priestorov v BUDOVE sa nesmú ukladať ani uchovávať žiadne tovary, nádrže ani iné predmety NÁJOMCU. NÁJOMCA je zodpovedný za prípadné nadväzujúce škody.
- 8 PRENAJÍMATEĽ predloží najneskôr do 2 mesiacov odo dňa začatia skutočného užívania predmetu nájmu domový poriadok, ktorý bude pre NÁJOMCU záväzný po tom ako tento s ním vyjadrí svoj súhlas. NÁJOMCA neodmietne udelenie súhlasu, pokiaľ pre to nebudú jestvovať vážne dôvody. Akékoľvek neskoršie zmeny a úpravy sú pre NÁJOMCU záväzné, len pokiaľ ich písomne odsúhlasí. Domový poriadok nesmie NÁJOMCOVI uložiť žiadnu povinnosť, ktorá by bola v rozpore s ustanoveniami ZMLUVY alebo so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok V

PREVODITEĽNOSŤ PRÁVA NA UŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU

1. PRENAJÍMATEĽ ako vlastník PREDMETU NÁJMU udeľuje súhlas NÁJOMCOVI k zriadeniu kancelárie a prevádzky spoločnosti NÁJOMCU v PREDMETE NÁJMU. NÁJOMCA je oprávnený zriadiť podnájomné právo k časti PREDMETU NÁJMU pre spoločnosti

majetkovo a/alebo personálne prepojené (i) so spoločnosťou NÁJOMCU, (ii) spoločníkmi spoločnosti NÁJOMCU, (iii) členmi štatutárnych a dozorných orgánov spoločnosti NÁJOMCU, (iv) s osobami, ktoré sú majetkovo/alebo personálne prepojené s osobami uvedenými pod písm. (ii) a (iii). Uvedeným spoločnostiam je NÁJOMCA oprávnený umožniť aj zriadenie sídla v PREDMETE NÁJMU.

NÁJOMCA je oprávnený zriadiť podnájomné právo k časti PREDMETU NÁJMU pre klientov NÁJOMCU, avšak len za účelom registrácie sídla klientov NÁJOMCU.

K vyššie uvedenému postupu NÁJOMCU podľa tohto odseku sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas PRENAJÍMATEĽA.

Iným subjektom, než vyššie uvedeným v tomto odseku, nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu PRENAJÍMATEĽA NÁJOMCA oprávnený dať PREDMET NÁJMU ani jeho časť do podnájmu ani ho odovzdať na účely využívania akýmkoľvek iným spôsobom, a to ani bezplatne. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na užívanie zasadacích priestorov klientmi NÁJOMCU. PRENAJÍMATEĽ neodmietne udeliť svoj súhlas na podnájom prípadoch, pokiaľ nebude mať vážny dôvod na jeho odmietnutie.

NÁJOMCA musí zabezpečiť, aby jeho podnájomca dodržiaval povinnosti podľa tohto nájmu.

Po skončení nájomného vzťahu je NÁJOMCA povinný zabezpečiť zrušenie sídla všetkých spoločností a osôb, ktorým bolo sídlo v PREDMETE NÁJMU zriadené podľa tohto odseku, a to bezodkladne, najneskôr vždy do 3 mesiacov od skončenia nájomného vzťahu.

2. Práva a povinnosti vyplývajúce zo ZMLUVY prechádzajú na právnych nástupcov ZMLUVNÝCH STRÁN a právni nástupcovia budú mať výlučne tie práva a povinnosti, ktoré sú určené ZMLUVOU.
3. NÁJOMCA zodpovedá za podnájomcov, ich a svojich zamestnancov, spolupracovníkov, dodávateľov a klientov.

Článok VI VZNIK ZMLUVNÉHO VZŤAHU

1. ZMLUVA nadobudne účinnosť podpisom ZMLUVNÝMI STRANAMI. Nájomný vzťah vzniká dňom, keď bude PREDMET NÁJMU odovzdaný NÁJOMCOVI (ďalej len „VZNIK NÁJOMNÉHO VZŤAHU“).
2. PRENAJÍMATEĽ odovzdá PREDMET NÁJMU NÁJOMCOVI najneskôr do 01.04.2014 na účel prípravy PREDMET NÁJMU na využívanie v stave zodpovedajúcom ustanoveniam ZMLUVY.
3. NÁJOMCA je povinný prevziať PREDMET NÁJMU (ďalej len „PREVZATIE“) len v prípade, že tento bude zodpovedať ustanoveniam ZMLUVY, t.j. bude vhodný na bežnú komerčnú činnosť NÁJOMCU, pričom pri PREVZATÍ zistené nedostatky a nedorobky sa uvedú v preberacom protokole vrátane primeranej lehoty na ich odstránenie, ktorú určia zmluvné strany vzájomnou dohodou. PRENAJÍMATEĽ je plne zodpovedný za dokončenie PREDMETU NÁJMU tak, aby tento zodpovedal ustanoveniam ZMLUVY. Odsek 6 týmto ostáva nedotknutý.
4. V protokole o odovzdaní a prevzatí PREDMETU NÁJMU PRENAJÍMATEĽ a NÁJOMCA uvedú okrem prípadných zistených nedostatkov, nedorobkov a väd, aj stavy meracích zariadení atď. Tento

protokol podpíšu obe ZMLUVNÉ STRANY. PREDMET NÁJMU, vybavenie a prípadné príslušenstvo sa budú považovať za riadne prevzaté v bezchybnom stave vhodnom na použitie podľa ZMLUVY, pokiaľ obe ZMLUVNÉ STRANY neuvedú nedostatky písomne do protokolu najneskôr pri PREVZATÍ.

- 5 Vady a nedostatky PREDMETU NÁJMU, ktoré boli prehliadnuté pri PREVZATÍ, môže NÁJOMCA oznámiť PRENAJÍMATEĽOVI v lehote 10 pracovných dní od PREVZATIA, inak za ne PRENAJÍMATEĽ nezodpovedá. Predchádzajúce ustanovenie sa nevzťahuje na skryté vady. Podpisom protokolu nie je dotknutá zodpovednosť PRENAJÍMATEĽA za skryté vady a nedostatky PREDMETU NÁJMU.
- 6 Malé (drobné) vady a nedostatky existujúce v čase PREVZATIA, ktoré však nemôžu podstatne obmedziť a/alebo ohroziť využívanie PREDMETU NÁJMU na dohodnutý účel a ktoré sa dajú odstrániť bez upozorňovania, nie sú dôvodom pre NÁJOMCU na odloženie PREVZATIA. PRENAJÍMATEĽ je však povinný bezodkladne odstrániť také malé (drobné) vady a nedostatky, a to bez zbytočného odkladu v primeranej lehote s prihliadnutím na charakter týchto vád a nedostatkov. Iné nedostatky a vady uvedené v protokole alebo skryté vady oznámené NÁJOMCOM musí PRENAJÍMATEĽ odstrániť bez zbytočného odkladu v primeranej lehote s prihliadnutím na charakter týchto nedostatkov.
- 7 Ak sa NÁJOMCA nedostaví na PREVZATIE napriek písomnej výzve, alebo ak nepošle svojho ZÁSTUPCU, aby ho zastúpil, PRENAJÍMATEĽ do 5 dní výzve NÁJOMCU na prevzatie v novom termíne. Medzi pozvaním a novým dátumom musia uplynúť najmenej 3 pracovné dni. Ak sa NÁJOMCA opakovane nedostaví na PREVZATIE k stanovenému dátumu a nepošle svojho ZÁSTUPCU, aby ho zastúpil, PREDMET NÁJMU sa bude považovať za prevzatý bez nedostatkov a reklamácií a vhodný na použitie v súlade so ZMLUVOU. Týmto nie je dotknutá zodpovednosť PRENAJÍMATEĽA za skryté vady a nedorobky PREDMETU NÁJMU podľa ods. 5 tohto článku.
- 8 Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú, a to počnúc odo dňa podpísania tejto ZMLUVY.

Článok VII **ZÁNIK NÁJOMNÉHO VZŤAHU**

- 1 ZMLUVNÉ STRANY sa dohodli na nasledovných spôsoboch zániku nájomného vzťahu:
 - a) písomná dohoda ZMLUVNÝCH STRÁN,
 - b) písomná výpoveď ZMLUVY, a to ktoroukoľvek zo ZMLUVNÝCH STRÁN,
 - c) zánik NÁJOMCU,
 - d) zánik PREDMETU NÁJMU.

- 2 Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať túto ZMLUVU kedykoľvek a z akéhokoľvek dôvodu resp. bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej ZMLUVNEJ STRANE.

- 3 Po skončení nájmu podľa ods. 1, písm. a), b) a d) tohto článku, musí NÁJOMCA splniť všetky zmluvné povinnosti, najmä zaplatiť všetky svoje záväzky vyplývajúce zo ZMLUVY alebo súvisiace s ňou. NÁJOMCA je povinný vrátiť PREDMET NÁJMU úplne vypratý a vyčistený k poslednému dňu zmluvného vzťahu. Stav PREDMETU NÁJMU pri jeho odovzdaní PRENAJÍMATEĽOVI má zodpovedať stavu, v akom ho NÁJOMCA prevzal, s prihliadnutím na primerané (obvyklé) opotrebenie v súlade s účelom nájmu. NÁJOMCA má povinnosť zabezpečiť včasné vyprázdenie a vyčistenie PREDMETU NÁJMU aj v prípade podnájomníka.

- 4 NÁJOMCA sa zaväzuje nahradiť všetky škody ním spôsobené na PREDMETE NÁJMU. Táto povinnosť sa vzťahuje aj na fasádu BUDOVY, ak sa poškodí počas odstraňovania reklamných tabúl.

- 5 Ak NÁJOMCA nevráti PREDMET NÁJMU v súlade ods. 3 tohto článku a nevykoná nápravu ani v 15 dňovej dodatočne mu písomne poskytnutej lehote, PRENAJÍMATEĽ bude mať právo nechať vykonať požadované práce na náklady NÁJOMCU s prirážkou 15 %. Nárok PRENAJÍMATEĽA na náhradu škody spôsobenú porušením uvedenej povinnosti pritom ostáva nedotknutý.

- 6 Ak bude zmluvný vzťah s NÁJOMCOM z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom vypovedaný, NÁJOMCA je povinný zabezpečiť včasné vyprázdenie aj v prípade podnájomníka.

Článok VIII NÁJOMNÉ A PLATBA NÁJOMNÉHO

- 1 NÁJOMCA je povinný platiť nájomné, prevádzkové a iné súvisiace náklady a DPH v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi („MESAČNÁ SPLATNÁ SUMA“) v sume, uvedenej nižšie.

Účel	Prenajatá plocha v kancelárií a archívu v m ²	Nájomné EUR/m ² /mesiac	Mesačná platba v EUR
Kancelárie	46,90	7,25	340,03
Mesačné nájomné			340,03
MESAČNÁ SPLATNÁ SUMA			

Povinnosť platenia nájomného ako aj povinnosť platenia PREVÁDZKOVÝCH A INÝCH SÚVISIACICH NÁKLADOV sa vzťahuje na obdobie od 01.04.2014, kedy sa PREDMET NÁJMU odovzdá NÁJOMCOVI, teda od VZNIKU NÁJOMNÉHO VZŤAHU.

NÁJOMCA bude platiť mesačné sumy nájomného, PREVÁDZKOVÉ A INÉ SÚVISIACE NÁKLADY v eurách (EUR). Daň z pridanej hodnoty sa bude účtovať k nájomnému a k PREVÁDZKOVÝM A INÝM SÚVISIACIM NÁKLADOM v súlade s platnými právnymi predpismi. NÁJOMCA zaplatí nájomné na základe vystavenej faktúry PRENAJÍMATEĽOM.

1. ZMLUVNÉ STRANY budú povinné oznamovať zmeny čísel bankových účtov, ktoré používajú na plnenie svojich platobných povinností v rámci ZMLUVY.
2. Po predchádzajúcom písomnom upozorení NÁJOMCOVI môže PRENAJÍMATEĽ zmeniť banku a otvoriť si účet v inej banke.
3. Ak bude NÁJOMCA v omeškaní s platbou nájomného alebo iných platieb, bude povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý, aj začatý, deň omeškania.
4. Pokiaľ je PREDMET NÁJMU nespôsobilý na dohodnuté užívanie bez zavinenia NÁJOMCU, nie je NÁJOMCA povinný uhrádzať po dobu trvania takéhoto stavu nájomné a PREVÁDZKOVÉ A INÉ SÚVISIACE NÁKLADY. Pokiaľ je možné v takomto prípade PREDMET NÁJMU užívať len čiastočne, je NÁJOMCA povinný uhrádzať MESAČNÚ SPLATNÚ SUMU len v alikvotnej výške. Nárok na zníženie sa nevzťahuje na platby za energie a médiá zodpovedajúce ich skutočnej meranej spotrebe v PREDMETE NÁJMU. Nárok na zníženie môže byť započítaný výlučne v súlade s čl. VIII ods. 9 ZMLUVY. Ak dôjde k stavu definovanému v čl. VII ods. 6 písm. a) ZMLUVY, podmienka podľa predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na nárok na zníženie nájomného za dobu od kedy sa stal PREDMET NÁJMU nespôsobilým na užívanie do jeho uvedenia do stavu spôsobilého na užívanie.

Článok IX PREVÁDZKOVÉ A INÉ SÚVISIACE NÁKLADY

1. NÁJOMCA je povinný znášať PREVÁDZKOVÉ A INÉ SÚVISIACE NÁKLADY týkajúce sa PREDMETU NÁJMU, ako aj alikvotné náklady na údržbu („PREVÁDZKOVÉ A INÉ SÚVISIACE NÁKLADY“). Pokiaľ je to možné, je NÁJOMCA oprávnený uzatvoriť priamo osobitný zmluvný vzťah s dodávateľmi energií a médií. Takto vzniknuté náklady potom nespádajú pod PREVÁDZKOVÉ A INÉ SÚVISIACE NÁKLADY (aj keď sú uvedené v tomto článku X) a NÁJOMCA ich uhrádza priamo zmluvným partnerom.
2. PREVÁDZKOVÉ A INÉ SÚVISIACE NÁKLADY zahŕňajú náklady na :
 - a) zásobovanie teplom;
 - b) zásobovanie elektrinou;
 - c) zásobovanie vodou;
 - d) náklady na údržbu a všetky predpísané alebo potrebné revízie technických zariadení vrátane ich príslušenstva;
 - e) ventiláciu a klimatizáciu vrátane prípadných kontrol a revízií;

- f) údržbu výťahov vrátane revízií;
- g) upratovanie spoločných priestorov v BUDOVE, čistenie fasády vrátane okien (zvonku), ako aj čistenie a ošetrovanie vonkajších plôch (ciest, chodníkov) s výnimkou schodiska, výťahu a vstupnej haly;
- h) odstraňovanie snehu a ľadu (zimná údržba);
- i) ničenie škodcov na spoločných plochách;
- j) náklady na prevádzku a údržbu povrchov spoločných komunikácií;
- k) náklady na požiarny monitoring;
- l) náklady na odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu;
- m) iné náklady podľa čl. X ods. 1, ktoré bude objektívne nevyhnutné vynaložiť, ktoré vzniknú PRENAJÍMATEĽOVI; o všetkých takýchto nákladoch je však PRENAJÍMATEĽ povinný informovať NÁJOMCU bezodkladne po ich vzniku, resp. bezodkladne po tom, čo sa o potrebe ich vynaloženia dozvedel s uvedením ich špecifikácie a predpokladanej výške.

ZMLUVNÉ STRANY sa dohodli, že do PREVÁDZKOVÝCH A INÝCH SÚVISIACICH NÁKLADOV sa za žiadnych okolností nezahrnú:

- a) náklady na dodávku a spotrebu elektrickej energie alebo iných merateľných služieb a médií dodávaných priamo NÁJOMCOVI, pri ktorých NÁJOMCA priamo zodpovedá za úhradu platieb príslušnému dodávateľovi (vrátane PRENAJÍMATEĽA ak sa tento stal dodávateľom počas účinnosti ZMLUVY) alebo ktoré budú NÁJOMCOVI rozúčtované prenajímateľom osobitne na základe príslušného vyúčtovania od ich dodávateľa,
- b) náklady na prenájom akéhokoľvek druhu vrátane nákladov na právne služby alebo nákladov na hľadanie, sprostredkovanie nových nájomcov nebytových priestorov v BUDOVE a nákladov na obnovenie alebo ukončenie zmluvy s existujúcimi nájomcami priestorov v BUDOVE alebo častí BUDOVY,
- c) investičné náklady vrátane nákladov na opravy stavebných konštrukcií alebo ich výmeny, výmeny výťahov, strojných, technologických alebo iných technických zariadení BUDOVY s výnimkou tých ktoré znížia PREVÁDZKOVÉ A INÉ SÚVISIACE NÁKLADY, avšak len za predpokladu, že tieto náklady budú rovnomerne odpisované po dobu ich odhadovanej životnosti a do PREVÁDZKOVÝCH A INÝCH SÚVISIACICH NÁKLADOV sa zahrnú len odpisy prislúchajúce pre dané časové obdobie,
- d) náklady, ktoré vznikli v dôsledku porušenia povinností PRENAJÍMATEĽOM dohodnutých v ZMLUVE alebo v zmluve s akýmkoľvek iným nájomcom alebo užívateľom priestorov alebo častí BUDOVY,
- e) náklady uhrádzané majetkovo alebo personálne s PRENAJÍMATEĽOM prepojeným osobám pokiaľ by tieto náklady nevznikli, ak by služby boli poskytované neprepojenými poskytovateľmi na konkurenčnej báze,
- f) akékoľvek náklady spojené s eventuálnom prístavbou alebo rozšírením BUDOVY alebo jej úpravou alebo úpravou priestorov v nej sa nachádzajúcich pre iných nájomcov alebo užívateľov,
- g) náklady na vymáhanie nájomného alebo iných platieb od iných nájomcov v BUDOVE,
- h) náklady PRENAJÍMATEĽA na odpisy,
- i) náklady na financovanie PRENAJÍMATEĽA a jeho majetku vrátane nákladov na zabezpečenie takéhoto financovania,
- j) náklady PRENAJÍMATEĽA , ktoré mu vznikli v dôsledku jeho porušenia akéhokoľvek všeobecne záväzného právneho predpisu a nákladov na konania o takýchto porušeníach, s výnimkou tých nákladov tohto druhu, vynaloženie ktorých preukázateľne spôsobil NÁJOMCA,
- k) náklady na neprenajaté priestory v BUDOVE , ktorý nie je spoločným priestorom, vrátane nákladov na ich údržbu, zabezpečenie, renováciu alebo akékoľvek vylepšenie,

- l) platy, príspevky a iné náhrady zamestnancov PRENAJÍMATEĽA funkčne zaradených vyššie ako správca budovy a pre tých zamestnancov, ktorí nepôsobia v BUDOVE počas celého pracovného dňa, alebo ktorí vykonávajú aj iné práce a služby ako práce alebo služby pre BUDOVU s výnimkou tej ich časti, ktoré sa úmerne pripadajú na ich angažovanosť v BUDOVE/pre BUDOVU,
 - m) náklady na tvorbu akýchkoľvek rezerv,
 - n) náklady na opravu výsledku nekvalitných prác a väd, ktorých opravu je možné zabezpečiť na základe existujúcich nárokov a zodpovednosti tretích osôb ako aj náklady na opravu nekvalitných prác vykonaných PRENAJÍMATEĽOM alebo v mene PRENAJÍMATEĽA a náklady na odstránenie skrytých väd
 - o) sumy prijaté PRENAJÍMATEĽOM z jemu vyplatených poistných plnení, pokiaľ tieto predstavujú náhradu nákladov inak zahrnutých v PREVÁDZKOVÝCH A INÝCH SÚVISIACICH NÁKLADOCH.
- 3 Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie nákladov za dodávku a distribúciu elektriny, pripadajúce na NÁJOMCU, ktoré náklady sa nezahrňujú do PREVÁDZKOVÝCH A INÝCH SÚVISIACICH NÁKLADOV, sa vykoná vždy najneskôr do 30 dní po obdržaní vyúčtovacej faktúry dodávateľa, zaslanej PRENAJÍMATEĽOVI.
- 4 Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie nákladov za vodné a stočné, pripadajúce na NÁJOMCU, ktoré náklady sa nezahrňujú do PREVÁDZKOVÝCH A INÝCH SÚVISIACICH NÁKLADOV, sa vykoná vždy najneskôr do 30 dní po obdržaní vyúčtovacej faktúry dodávateľa, zaslanej PRENAJÍMATEĽOVI.
- 5 Ak PRENAJÍMATEĽOVI počas obdobia nájmu vzniknú nové náklady charakteru uvedeného v čl. X ods. 1 ZMLUVY, NÁJOMCA bude povinný znášať ich za predpokladu, že také náklady vznikli v dôsledku zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov. PRENAJÍMATEĽ je povinný na vznik takýchto nákladov upozorniť NÁJOMCU bezodkladne po tom, ako sa mu potreba vynaloženia tohto nákladu stala známou, spolu s oznámením jeho predpokladanej výšky.
- 6 Ak sa v PREDMETE NÁJMU budú nachádzať prietokové alebo zásobníkové ohrievače vody, NÁJOMCA bude povinný znášať celé náklady ich prevádzky, údržby a čistenia. Tieto zariadenia sa budú čistiť v termínoch určených výrobcom týchto zariadení.
- 7 Ak NÁJOMCA nebude používať kúrenie a klimatizáciu, nezbavuje ho to povinnosti deliť sa o náklady na údržbu vykurovacích a klimatizačných systémov.
- 8 NÁJOMCA je povinný nechať si likvidovať objemné a špeciálne obalové materiály, ako aj objemný a špeciálny odpad oprávnenou firmou na vlastné náklady.
- 9 Spôsob rozdelenia PREVÁDZKOVÝCH A INÝCH SÚVISIACICH NÁKLADOV medzi jednotlivých nájomcov v BUDOVE bude nasledovný: PRENAJÍMATEĽ rozdelí tieto náklady na nájomcov v závislosti od podielu plochy ich predmetu nájmu k celkovej prenajímateľnej ploche v BUDOVE, ibaže je v tomto bode, v bode 10 alebo 11 upravené inak. Ak sa niektoré náklady merajú elektromerom alebo inými meracími zariadeniami, tieto náklady sa budú účtovať NÁJOMCOVI podľa skutočnej spotreby.

Platná výmera pre stanovenie podielu NÁJOMCU pre účely rozúčtovania režijných nákladov v prípade NÁJOMCU je: 58,70 m².

- 10 Ak akékoľvek služby poskytované NÁJOMCOVI podľa čl. IX ods. 2 ZMLUVY nebudú poskytované niektorým nájomcom v BUDOVE (vzhľadom na umiestnenie ich predmetov nájmu), PRENAJÍMATEĽ rozdelí PREVÁDZKOVÉ A INÉ SÚVISIACE NÁKLADY na základe pomeru plochy PREDMETU NÁJMU NÁJOMCU k celkovej ploche na prenájom tých nájomov nájomcov, ktorým sa poskytujú také služby podľa čl. IX ods. 2 ZMLUVY.
- 11 Ak jednotlivé náklady spôsobuje jeden nájomca, tieto náklady sa podľa možnosti budú účtovať výlučne tomuto nájomcovi. Ak niektoré priestory alebo zariadenia v BUDOVE slúžia výlučne iným subjektom, ako sú užívatelia (nájomcovia) BUDOVY, alebo sú vybudované pre účely inej stavby, nebudú náklady spojené s údržbou, opravami, revíziami a pod. týchto priestorov alebo zariadení v žiadnom prípade zahrnuté do PREVÁDZKOVÝCH A INÝCH SÚVISIACICH NÁKLADOV. Ak niektoré priestory alebo zariadenia v BUDOVE slúžia aj iným subjektom, ako sú užívatelia (nájomcovia) BUDOVY, je PRENAJÍMATEĽ povinný rozdeliť tieto náklady medzi nájomcov pomerom výmery ich predmetu nájmu k celkovej prenajímateľnej ploche objektov, v ktorých sa predmety nájmu nachádzajú.
- 12 Účtovným obdobím je kalendárny rok, pokiaľ sa ZMLUVNÉ STRANY osobitne nedohodnú inak.
- 13 Skutočné PREVÁDZKOVÉ A INÉ SÚVISIACE NÁKLADY k poslednému dňu účtovného obdobia, t.j. k 31.12. príslušného roka („kontrolný deň výkazu“) zaeviduje a zosumarizuje PRENAJÍMATEĽ. Sumarizovanie sa vykoná do 2 mesiacov od kontrolného dňa výkazu (a oznámi sa písomne NÁJOMCOVI). NÁJOMCA má právo skontrolovať faktúry ako aj všetky ostatné podklady a dokumenty týkajúce sa PREVÁDZKOVÝCH A INÝCH SÚVISIACICH NÁKLADOV, ako aj výpočet podielu plochy ním prenajatej v PREDMETE NÁJMU z celej prenajímateľnej plochy v BUDOVE, do 30 dní od doručenia výkazu skutočných PREVÁDZKOVÝCH A INÝCH SÚVISIACICH NÁKLADOV.
- 14 Ak z výkazu PREVÁDZKOVÝCH A INÝCH SÚVISIACICH NÁKLADOV vyplynú nedoplatky a NÁJOMCA nepredloží PRENAJÍMATEĽOVI námietky do uplynutia lehoty na kontrolu podľa ods. 13, sú tieto nedoplatky splatné do 14 dní po uplynutí uvedenej lehoty. Ak z výkazu vyplynú preplatky, budú vrátené do 10 pracovných dní po jej uplynutí alebo započítané proti nasledujúcej MESAČNEJ SPLATNEJ SUME podľa dohody s NÁJOMCOM.
- 15 V prípade zmeny NÁJOMCU počas účtovného obdobia sa všetky PREVÁDZKOVÉ A INÉ SÚVISIACE NÁKLADY rozdelia tak, že merateľné náklady budú zo strany PRENAJÍMATEĽA príslušné odčítané a vyúčtované NÁJOMCOVI, nemerateľné náklady budú určené v závislosti od časového obdobia trvania nájmu pomerne.
- 16 V prípade prechodného výpadku kúrenia, klimatizácie, dopravných zariadení, alebo podobnej závady (ďalej len „PREVÁDZKOVÝ VÝPADOK“), za ktorý nebude zodpovedný PRENAJÍMATEĽ, NÁJOMCA nebude mať právo vznášať žiadne nároky na odškodnenie proti PRENAJÍMATEĽOVI a nárokovať si zníženie nájomného. Na druhej strane PRENAJÍMATEĽ bezodkladne prijme všetky kroky potrebné na odstránenie takého PREVÁDZKOVÉHO VÝPADKU. V prípade, že PREVÁDZKOVÝ VÝPADOK preukázateľne spôsobil PRENAJÍMATEĽ, závažným porušením svojich povinností z tejto zmluvy, napr. tým, že nezaplatil za služby poskytované dodávateľmi, PRENAJÍMATEĽ bude povinný uhradiť NÁJOMCOVI spôsobené preukázateľné škody.

Článok X

ÚDRŽBA A OPRAVY PREDMETU NÁJMU, ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODY

1. PRENAJÍMATEĽ je povinný udržiavať BUDOVU a jej vybavenie v riadnom stave. PRENAJÍMATEĽ je zodpovedný za škody spôsobené NÁJOMCOVI porušením uvedenej povinnosti, ak ZMLUVA neustanovuje inak. NÁJOMCA je povinný oznámiť akékoľvek vady, nedostatky, škody bezodkladne PRENAJÍMATEĽOVI. NÁJOMCA je zodpovedný za škody spôsobené oneskoreným oznámením.
2. Za práce na údržbe a opravách v PREDMETE NÁJMU zodpovedá PRENAJÍMATEĽ, mimo bežnej údržby podľa platných právnych predpisov za ktorú je zodpovedný NÁJOMCA a s výnimkou údržby a opráv tých zariadení ktoré boli do PREDMETU NÁJMU vnesené NÁJOMCOM, za ktorých opravy a údržbu rovnako zodpovedá NÁJOMCA. Upratovanie a čistenie PREDMETU NÁJMU zabezpečí PRENAJÍMATEĽ na náklady NÁJOMCU, zabezpečenie bezpečnostnej služby pre PREDMET NÁJMU je zodpovednosťou PRENAJÍMATEĽA. NÁJOMCA bezodkladne oznámi PRENAJÍMATEĽOVI potrebu vykonania opráv, na ktoré je podľa ZMLUVY povinný PRENAJÍMATEĽ. Ustanovenia ZMLUVY upravujúce znášanie nákladov na údržbu a opravy týmto nie sú dotknuté.
3. NÁJOMCA je zodpovedný za akékoľvek škody spôsobené zariadením ním vneseným, ako aj za porušovanie alebo nedbalosť pri plnení povinností uložených ZMLUVOU, najmä v prípade neoprávneného používania prírodných a odpadových potrubí, toaliet, vykurovacích a klimatizačných systémov a pod. a v prípade nedostatočného vetrania, kúrenia alebo ochrany miestností pred mrazom. NÁJOMCA je v každom prípade povinný vyčistiť ním spôsobené upchatie potrubia až po hlavné potrubie na vlastné náklady.
4. NÁJOMCA je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek škody a vykonať údržbu a opravy, za ktoré je zodpovedný. Ak si nesplní túto povinnosť v priebehu primeranej lehoty (v trvaní aspoň 15 dní) napriek písomnej výzve PRENAJÍMATEĽA, tento bude oprávnený vykonať požadované práce na účet NÁJOMCU s 15 % prirážkou k nákladom takých prác. Ak škody spôsobia vznik nebezpečenstva, tak sa pri nich písomná výzva a poskytnutie lehoty nevyžaduje.

Článok XI

OPATRENIA PRENAJÍMATEĽA V SÚVISLOSTI S ÚDRŽBOU A OPRAVAMI

1. PRENAJÍMATEĽ má právo uskutočniť po upozornení v primeranom predstihu (v prípade úprav znemožňujúcich alebo zhoršujúcich využívanie PREDMETU NÁJMU NÁJOMCOM najmenej 10 pracovných dní vopred) všetky stavebné úpravy v rámci PREDMETU NÁJMU a mimo neho, ktoré sú potrebné na údržbu alebo prevádzku v súlade s jeho účelom.
2. NÁJOMCA dáva pre prípad potreby svoj súhlas, že umožní PRENAJÍMATEĽOVI na obmedzený čas vstup do PREDMETU NÁJMU (alebo jeho časti) na účel výkonu vyššie uvedených stavebných úprav. PRENAJÍMATEĽ je povinný vykonať tieto opravy v PREDMETE NÁJMU alebo na ňom tak, aby čo najmenej rušil NÁJOMCU. NÁJOMCA nesmie brániť pri výkone prác ani spôsobovať ich zdržovanie. Na vstup PRENAJÍMATEĽA do PREDMETU NÁJMU sa v celom rozsahu vzťahujú podmienky uvedené v čl. XIV ZMLUVY.

Článok XII
STAVEBNÉ ÚPRAVY VYKONÁVANÉ NÁJOMCOM

- 1 NÁJOMCA má právo vykonávať akékoľvek stavebné úpravy na PREDMETE NÁJMU alebo v ňom oproti stavu na začiatku nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom PRENAJÍMATEĽA bez ohľadu na to, či vykonáva stavebné alebo rekonštrukčné práce. NÁJOMCA predloží PRENAJÍMATEĽOVI na rozhodnutie dostatočne podrobné realizačné plány v minimálnej mierke 1:100. PRENAJÍMATEĽ neodmietne vydať vyššie uvedený súhlas bez existencie závažného dôvodu.
- 2 Ak PRENAJÍMATEĽ poskytne písomný súhlas, NÁJOMCA je povinný pred začatím prác získať všetky potrebné úradné povolenia a nechať vykonať práce výlučne kvalifikovanou osobou. Všetky náklady stavebných úprav vrátane prípadných úradných alebo iných poplatkov poniesie NÁJOMCA.
- 3 NÁJOMCA bude zodpovedný za akékoľvek škody spôsobené priamo alebo nepriamo v dôsledku ním vykonávaných úprav, najmä za zníženie nájomného iných nájomcov počas tohto obdobia a z tohto dôvodu. V prípade sťažností orgánov verejného poriadku alebo zavedenia nových poplatkov v tejto súvislosti musí NÁJOMCA chrániť PRENAJÍMATEĽA pred akýmkoľvek nárokom, ktoré by mohli byť vznesené.
- 4 Ak NÁJOMCA vykoná akékoľvek stavebné úpravy alebo zmeny na PREDMETE NÁJMU, po ukončení ZMLUVY bude povinný vrátiť PREDMET NÁJMU do pôvodného stavu, pokiaľ sa v jednotlivých prípadoch písomne nedohodne inak.
- 5 V súvislosti s nákladmi na uvedenie do pôvodného stavu NÁJOMCA nemá právo vznášať voči PRENAJÍMATEĽOVI žiadne nároky.

Článok XIII
PRÁVA NA VSTUP

- 1 PRENAJÍMATEĽ alebo osoba ním oprávnená má právo vstupovať do PREDMETU NÁJMU v primeraných časových intervaloch počas pracovného času u NÁJOMCU a po včasnom upozornení. NÁJOMCA sa zaväzuje zabezpečiť prítomnosť osoby, v sprievode ktorej PRENAJÍMATEĽ alebo osoba ním poverená bude môcť vykonať vstup do PREDMETU NÁJMU. Vzhľadom na špecifickosť podnikateľskej činnosti NÁJOMCU je však vstup do PREDMETU NÁJMU možný len za nasledovných podmienok:
 - i) vstup PRENAJÍMATEĽA alebo ním poverenej/určenej osoby je možný len v sprievode NÁJOMCU, resp. ním poverenej/určenej osoby, ak NÁJOMCA jej prítomnosť včas zabezpečí,
 - ii) PRENAJÍMATEĽ alebo ním poverená/určená osoba je povinná dodržiavať diskretnosť a mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, ktoré sa dozvie v rámci pobytu v PREDMETE NÁJMU,
 - iii) PRENAJÍMATEĽ alebo ním poverená/určená osoba má výslovne zakázané nahliadať do akýchkoľvek dokumentov nachádzajúcich sa v PREDMETE NÁJMU, vvnášať akékoľvek dokumenty, spisy z PREDMETU NÁJMU, robiť akékoľvek fotografie, kópie a pod., manipulovať s dokumentmi, spismi, výpočtovou a komunikačnou technikou a pod.,
 - iv) PRENAJÍMATEĽ alebo ním poverená/určená osoba má výslovne zakázané inštalovať bez súhlasu Nájomcu akékoľvek zariadenia komunikačnej a podobnej techniky v PREDMETE

NÁJMU.

- 2 Ak PRENAJÍMATEĽ alebo osoba ním oprávnená bude vstupovať do PREDMETU NÁJMU v primeraných časových intervaloch po predchádzajúcom upozornení za účelom údržby NÁJOMCA umožní prístup k objektom údržby a PRENAJÍMATEĽ alebo osoba ním oprávnená sa najmä zaväzuje v prípade takéhoto vstupu chrániť predmety, zariadenia (napríklad monitory, počítače, dokumenty atď.).
- 3 PRENAJÍMATEĽ alebo osoba ním oprávnená má právo vstúpiť do PREDMETU NÁJMU kedykoľvek v prípade núdze alebo v prípade príslušnej úradnej výzvy s cieľom overiť plnenie ZMLUVY za prítomnosti NÁJOMCU, pričom je povinný podľa možnosti NÁJOMCU v primeranom predstihu písomne informovať. Ak NÁJOMCA nebude prítomný, hoci bol informovaný o čase kontroly, a nepožiadal o iný termín kontroly z opodstatneného dôvodu, PRENAJÍMATEĽ môže vykonať kontrolu aj za neprítomnosti NÁJOMCU. PRENAJÍMATEĽ má toto právo aj v prípade, že záležitosť nestrpí odklad (stav núdze), pričom PRENAJÍMATEĽ bude NÁJOMCU bezodkladne informovať o takom vstupe.
- 4 V prípade neprítomnosti je NÁJOMCA povinný umožniť prístup do PREDMETU NÁJMU. Ak túto povinnosť nesplní, bude zodpovedný za akékoľvek škody spôsobené nemožnosťou prístupu do PREDMETU NÁJMU, napríklad v prípade ohrozenia.
- 5 Pri uplatňovaní svojho práva vstupu PRENAJÍMATEĽ vezme do úvahy racionálne bezpečnostné požiadavky NÁJOMCU v PREDMETE NÁJMU, najmä uvedené v ods. 1. Ak chce PRENAJÍMATEĽ navštíviť PREDMET NÁJMU v pracovnom čase, musí náležite dbať na to, aby NÁJOMCU nerušil pri práci vykonávanej v PREDMETE NÁJMU.
- 6 PRENAJÍMATEĽ je povinný umožniť NÁJOMCOVI, zamestnancom NÁJOMCU alebo osobám, ktoré majú vzťah s NÁJOMCOM (klienti, obchodní partneri), neobmedzený prístup do PREDMETU NÁJMU 24 hodín denne a 7 dní v týždni.

Článok XIV ELEKTRINA, VODA A TELEFÓN

- 1 NÁJOMCA môže podľa možnosti uspokojovať aj svoje prípadné zvýšené nadštandardné potreby na dodávku v súvislosti s dodávkou elektriny, vody alebo telekomunikačných služieb rozšírením kapacity jestvujúcich prívodov (pripojení) na vlastné náklady a s predchádzajúcim písomným súhlasom PRENAJÍMATEĽA. Spotreba elektrickej energie v PREDMETE NÁJMU sa bude merať osobitným elektromerom nainštalovaným PRENAJÍMATEĽOM a PRENAJÍMATEĽ ju bude účtovať priamo NÁJOMCOVI (pokiaľ nie je v ZMLUVE alebo osobitnou dohodou stanovené inak).
- 2 V prípade porúch alebo poškodení vedení NÁJOMCA zabezpečí, ak je to možné, okamžité odpojenie všetkých elektrických spotrebičov v PREDMETE NÁJMU a okamžite bude o tom informovať PRENAJÍMATEĽA alebo osobu poverenú PRENAJÍMATEĽOM.
- 3 Zmeny v napájaní, najmä zmeny napätia, za ktoré nie je zodpovedný PRENAJÍMATEĽ, neoprávňujú NÁJOMCU na žiadne odškodnenie zo strany PRENAJÍMATEĽA. PRENAJÍMATEĽ podľa

možností vznesie nárok na náhradu škody voči dodávateľovi elektriny a z obdržanej náhrady škody následne primerane uspokojí NÁJOMCU, ak NÁJOMCOVI vznikla škoda. Pokiaľ PRENAJÍMATEĽ nevznesie tu uvedený nárok na náhradu škody, je povinný bezodplatne postúpiť takýto nárok na NÁJOMCU, ktorý je oprávnený ho vymáhať vo svojom mene a na vlastné náklady.

- 4 V prípade prerušenia napájania alebo prívodu vody alebo iných médií alebo služieb v dôsledku okolnosti, za ktorú nebude zodpovedný PRENAJÍMATEĽ, alebo v prípade záplav alebo iných katastrof, za ktoré nie je zodpovedný PRENAJÍMATEĽ, NÁJOMCA nebude mať právo vznášať žiadne nároky na odškodnenie proti PRENAJÍMATEĽOVI. PRENAJÍMATEĽ podľa možností vznesie nárok na náhradu škody voči tretiemu subjektu a z obdržanej náhrady škody následne primerane uspokojí NÁJOMCU, ak NÁJOMCOVI vznikla škoda. Pokiaľ PRENAJÍMATEĽ nevznesie tu uvedený nárok na náhradu škody, je povinný bezodplatne postúpiť takýto nárok na NÁJOMCU, ktorý je oprávnený ho vymáhať vo svojom mene a na vlastné náklady.

Článok XV ŠKODY

- 1 NÁJOMCA nesie zodpovednosť a odškodní PRENAJÍMATEĽA za záväzky, škody alebo straty týkajúce sa PRENAJÍMATEĽA alebo BUDOVY a vyplývajúce z porušenia ZMLUVY NÁJOMCOM alebo spôsobené činnosťami v rozpore s povinnosťami alebo zanedbaním zo strany NÁJOMCU, jeho podnájomcov, zmluvných partnerov, subdodávateľov, zamestnancov, pracovníkov a návštev, za predpokladu, že PRENAJÍMATEĽ informoval NÁJOMCU o týchto záväzkoch, stratách alebo škodách, len čo sa o nich dozvedel. NÁJOMCA nebude niesť zodpovednosť, ak môže dokázať, že konal tak, ako sa od neho dalo očakávať za daných okolností a s maximálnou odbornou starostlivosťou.
- 2 ZMLUVNÉ STRANY si navzájom budú poskytovať súčinnosť v prípade akýchkoľvek nárokov na odškodné alebo iné výhody voči tretím subjektom, najmä pri vznášaní nárokov, postupovaní nárokov, poskytovaní dokumentov a informácií a inú potrebnú súčinnosť.

Článok XVI PRÁVNE SPORY

V prípade právnych sporov v rámci ZMLUVY budú ZMLUVNÉ STRANY rokovať s cieľom urovnania sporu. Ak spor ostane neurovnaný, ZMLUVNÉ STRANY budú mať právo podať žalobu na príslušný súd.

Článok XVII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1 ZMLUVA je podpísaná v dvoch origináloch v slovenskom vyhotovení a obe ZMLUVNÉ STRANY potvrdzujú svojím podpisom, že dostali podpísaný originál ZMLUVY.

- 2 Zmeny k ZMLUVE sú platné len na základe vzájomnej dohody strán v písomnej forme, pričom zmena tohto ustanovenia tiež vyžaduje písomnú formu, inak nebude platná.
- 3 Ak sa jednotlivé ustanovenia ZMLUVY stanú z akéhokoľvek dôvodu neplatnými alebo nevynútiteľnými, táto neplatnosť alebo nevyvynútiteľnosť neovplyvní platnosť ani vynútiteľnosť ostatných ustanovení ZMLUVY. ZMLUVNÉ STRANY nahradia neplatné alebo nevynútiteľné ustanovenia platnými alebo vynútiteľnými ustanoveniami, ktoré budú čo najbližšie k existujúcemu právnomu výkladu ustanovení, ktoré boli kvalifikované ako neplatné alebo nevynútiteľné.
- 4 Prílohami ZMLUVY sú:
 - a) Príloha č. 1 – pôdorysy PREDMETU NÁJMU, spoločných priestorov;
 - b) Príloha č. 2 – základné vybavenie;
 - c) Príloha č. 3 – domový poriadok;
 - d) Príloha č. 4 – list vlastníctva.
- 5 ZMLUVNÉ STRANY potvrdzujú svojím podpisom, že uzavreli ZMLUVU ako slobodný a vážny akt, nie pod nátlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok a že sú viazané jej obsahom.

V Dunajskej Strede, 01.04.2014

Za PRENAJÍMATEĽA:

Meno: Tomáš Bartal

Funkcia: predseda predstavenstva

ZA NÁJOMCU:

Meno: Ing. Andrea Borosová

Funkcia: riaditeľka

Meno: Mgr. Renata Hanišáková

Funkcia: podpredseda predstavenstva