

Návrh zmluvných podmienok

k zákazke „Zabezpečenie prenájmu priestorov pre zamestnancov Ministerstva investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR (MIRRI SR) a Národnej agentúry pre sieťové a elektronické služby (NASES)“

Nižšie uvedené ustanovenia predstavujú požadované znenie vybraných ustanovení zmluvy o budúcej nájomnej zmluve a nájomnej zmluvy. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán a iné ustanovenia neuvedené v návrhu nižšie, ktoré budú navrhnuté a požadované zmluvnými stranami, budú predmetom rokovania a na základe dohody zmluvných strán budú zapracované do znenia zmluvy o budúcej nájomnej zmluve a nájomnej zmluvy.

(Ak by sa niektoré z nižšie uvedených ustanovení alebo pojmov ukázalo ako nevhodné, neaplikovateľné alebo vecne nesprávne v zmysle predloženej ponuky prenajímateľa a dopĺňaných vzájomne odsúhlasených ustanovení zmluvy, bude predmetom úpravy v zmysle dohody prenajímateľa a nájomcu.)

Definície pojmov

Na účely tejto Zmluvy, jej dodatkov a príloh budú mať slová a slovné spojenia uvedené v tejto Zmluve nasledovný význam:

- **„Budova“** sa rozumie administratívna budova (prípadný názov), ako stavba so súpisným číslom xxx, druh stavby: xxxxxx, postavená na pozemku xxxxx parc. xxxxxxxx, zastavané plochy a nádvorcia a zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, obec Bratislava – xxxxxxxx, katastrálne územie xxxxxxxx, na liste vlastníctva číslo xxxxxx. Na budovu je vydané kolaudačné rozhodnutie xxxxxxxxxxxx.
- **„Deň odovzdania“** – *(bude definovaný v zmysle rokovania, zároveň s ohľadom na dohodnuté etapy odovzdávania, o koľko dní sa bude jednať – Deň odovzdania odovzdávania 1, Deň odovzdávania 2 atď..)*
- **„Doba nájmu“** sa rozumie doba, počas ktorej je Nájomca oprávnený užívať Priestory v zmysle tejto Zmluvy.
- **„Náklady na Vlastné energie“** sa rozumie náklady hradené Nájomcom Prenajímateľovi za dodávku Vlastných energií, vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Vlastných energií.
- **„Náklady na Spoločné energie“** sa rozumie náklady hradené Nájomcom Prenajímateľovi za dodávku Spoločných energií, vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Spoločných energií v Budove.
- **„Odplata za Služby“** sa rozumie odplata hradená Nájomcom Prenajímateľovi za poskytovanie Služieb v Budove, vrátane nákladov spojených so zabezpečením riadneho poistenia Budovy, vrátane majetkového poistenia a poistenia zodpovednosti za škodu a vrátane nákladov spojených so zabezpečením plnenia povinností podľa platných a účinných právnych predpisov upravujúcich dane a poplatky, ktoré môže znášať Vlastník Budovy v súvislosti s nájmom Priestorov, s výnimkou dane z príjmov.

- **„Parkovacie miesta,“** sa rozumie parkovacie miesta v počte xxxxx nachádzajúce sa na xxxx Budovy, (opis umiestnenia parkovacích miest v rámci Budovy alebo inej budovy, ktoré sú súčasťou predmetu zmluvy)
- **„Predmet nájmu“** sa rozumie Priestory na Parkovacie miesta.
- **„Predmet spoločného užívania“** sa rozumie Príslušenstvo Budovy, Spoločné časti, Spoločné priestory, Spoločné zariadenia, ku ktorým má Prenajímateľ užívacie právo; Predmet spoločného užívania je určený na spoločné užívanie vlastníkami, nájomcami a ostatnými užívateľmi Budovy, alebo nebytových priestorov v nich;
- **„Prevádzkový poriadok“** sa rozumie súbor písomne určených a pre všetkých nájomcov a ostatných užívateľov Budovy a/alebo nebytových priestorov v nej záväzných pravidiel a nariadení vydaných Vlastníkom Budovy, upravujúcich režim prevádzkovania Budovy. Znenie Prevádzkového poriadku platné a účinné v čase uzavretia tejto Zmluvy tvorí prílohu č. xx zmluvy.
- **„Priestory“** sa rozumie všetky priestory Budovy, ktoré sú Predmetom zmluvy za účelom užívania Nájomcom, s výnimkou Parkovacích miest.
- **„Príslušenstvo Budovy“** sa rozumie chodníky, spevnené plochy a iné komunikácie, ako aj zelené plochy nachádzajúce sa na príľahlých pozemkoch, ktoré sú určené na spoločné užívanie vlastníkami, nájomcami a ostatnými užívateľmi Budovy a/alebo nebytových priestorov v nich.
- **„Podlahová plocha“** sa rozumie výmera Priestorov vyjadrená v m², ktorú je Nájomca oprávnený užívať v zmysle Zmluvy.
- **„Služby“** sa rozumie služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Priestorov a/alebo Predmetu spoločného užívania a ktorých zoznam tvorí Prílohu xx tejto Zmluvy.
- **„Spoločné časti“** sa rozumie časti Budovy, ktoré sú nevyhnutné pre ich podstatu a bezpečnosť, a to najmä základy Budovy, jej strecha, fasáda, priečelie, vchody, schodišťa, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie.
- **„Spoločné energie“** sa rozumie energie dodávané do Predmetu spoločného užívania, súvisiace s jeho prevádzkou a užívaním, ktorých zoznam tvorí Prílohu xx tejto Zmluvy.
- **„Spoločné priestory“** sa rozumie priestory nachádzajúce sa v Budove, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä chodby, schodiská, foyer, ako aj priestory, v ktorých sú umiestnené Spoločné zariadenia.
- **„Spoločné zariadenia“** sa rozumie technické zariadenia a iné zariadenia, ku ktorým má Prenajímateľ užívacie právo a ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia Budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Budovy, a to najmä, nie však výlučne, výťahy, kotolne vrátane technologického zariadenia, antény, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, transformátory, uzemnenia, náhradné zdroje elektrickej energie, vykurovacie, vzduchotechnické, protipožiarne zariadenia, bezpečnostné kamery a komíny.
- **„Vlastné energie“** sa rozumie energie dodávané do Priestorov, v súvislosti s ktorými Vlastník Budovy/Prenajímateľ ostáva zmluvnou stranou poskytovateľov týchto energií a poplatky za ktoré budú prefakturované Prenajímateľom Nájomcovi na základe individuálne meranej skutočnej spotreby, pričom tieto energie zahŕňajú najmä, nie však výlučne, elektrinu, vodu, vodné, stočné, chladenie a vykurovanie Priestorov.
- **„Vlastník Budovy“** sa rozumie spoločnosť xxxxxxxx (plná názov a IČO, registrácia právnickej osoby).
- **„Vyššia moc“** – sa pre účely tejto Zmluvy rozumie udalosť mimo kontrolu zmluvných strán, ktorú nie je možné predvídať a odvrátiť, a v dôsledku ktorej si zmluvná strana nemohla splniť povinnosť vyplývajúcu jej z tejto Zmluvy ani pri vynaložení všetkej starostlivosti, napríklad núdzový stav, vojna, vojnový stav, revolúcia, požiar, záplavy, karanténne obmedzenia,

dopravné embargá a štrajky. Zmluvná strana odvolávajúca sa na udalosť spôsobenú vyššou mocou musí druhej zmluvnej strane preukázať nemožnosť splnenia svojej povinnosti vyplývajúcej jej z tejto Zmluvy ani pri vynaložení všetkej starostlivosti a taktiež aj neodvratiteľnosť a nepredvídateľnosť tejto udalosti. Zmluvná Strana odvolávajúca sa na udalosť spôsobenú vyššou mocou strana, ktorá sa na udalosť spôsobenú vyššou mocou odvoláva, upovedomí druhú zmluvnú stranu bezodkladne o skutočnosti, ktorú považuje za vyššiu moc a následne písomne informuje druhú zmluvnú stranu o ukončení tejto okolnosti.

(Návrh Zmluvy bude obsahovať definície ďalších pojmov používaných v zmluvách.)

Predmet zmluvy

- Prenajímateľ touto Zmluvou odplatne prenecháva Nájomcovi do výlučného užívania Priestory a Parkovacie miesta a Nájomca Priestory a parkovacie miesta prijíma a je oprávnený ich užívať na Účel nájmu podľa podmienok a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve. Nájomca bude platiť Prenajímateľovi za užívanie Priestorov a Parkovacích miest Nájomné, Náklady a ďalšie úhrady podľa tejto Zmluvy.
- Špecifikácia Priestorov a ich rozsah je uvedený v prílohe č. xx Zmluvy.
- Strany sa dohodli, že Nájomca začne s užívaním Priestorov a Parkovacích miest postupne - po častiach, v závislosti od pripravenosti príslušných častí Priestorov k ich prevzatíu a užívaniu Nájomcom v súlade s Harmonogramom preberania priestorov, ktorý tvorí prílohu č. xx Zmluvy.
- V súvislosti s užívaním Priestorov a Predmetu spoločného užívania sa Prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi dodávku a poskytovanie Služieb.
- Pokiaľ nie je v tejto Zmluve ustanovené inak, Nájomca je oprávnený počas Doby nájmu užívať Priestory v rozsahu 24 hodín denne, 7 dní v týždni a 365 dní v roku počas doby trvania Zmluvy.
- Prenajímateľ vyhlasuje a zaručuje sa, že s účinnosťou k príslušnému Dňu odovzdania :
 - je oprávnený Priestory prenechať do užívania Nájomcovi; a
 - na Priestoroch neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali užívanie Priestorov Nájomcom.
- Súčasťou Predmetu zmluvy je zabezpečenie správy Budovy poverenou osobou Prenajímateľom – Správcom. Správca spravuje pre Prenajímateľa Budovu a zabezpečuje jej prevádzku a Služby pre Budovu a jej užívateľov (nájomcov) tak, ako je to uvedené v Zmluve. Ustanovením Správcu nie je dotknutá zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa Zmluvy v súvislosti s prevádzkou a správou Budovy a/alebo Priestorov.

Predmet nájmu

- Prenajímateľ je vlastníkom (*prípadne iné vymedzenie právneho vzťahu*) budovy (*názov, adresa, parcelné číslo, výmera pozemku, katastrálne územie a ďalšie údaje o budove*

a pozemku)..... Na Budovu bolo vydané kolaudačné rozhodnutie ku dňu.... Kópia kolaudačného rozhodnutia je tvorí prílohu č. xxx Zmluvy.

- Predmetom nájmu v zmysle Zmluvy sú Priestory pozostávajúce z : (rozdelenie a popis priestorov alebo celej budovy v členení na jednotlivé typy priestorov.....Bližšia špecifikácia Priestorov tvorí prílohu č.xx zmluvy.
- Všetky prenajímané Priestory určené na využitie ako kancelárske sú vybavené prívodmi, vrátane funkčných ukončení v rozsahu:
 - o elektrickej energie,
 - o studenej pitnej a teplej úžitkovej vody,
 - o vzduchotechnikou/možnosťou vetrania, kúrením a klimatizáciou,
 - o metalickými a optickými telekomunikačnými prívodmi a rozvodmi,
 - o uvedenie ďalších prípadných prívodov a médií.
- V prípade, ak budú prenajímané Priestory súčasťou Budovy/priestorov, ktorá nie je v celku prenajímaná Nájomcovi, je Prenajímateľ oprávnený určiť pomerné zvýšenie prenajímanej plochy Priestorov o podiel prenajímaných Priestorov Nájomcovi voči všetkým ostatným prenajímaným priestorom Budovy za účelom určenia podielu Nájomcu na úhrade nákladov na Spoločných priestoroch.

Účel nájmu

- Účelom nájmu je užívanie Priestorov Nájomcom za účelom plnenia jeho povinností ako ústredného orgánu štátnej správy a ďalších úloh súvisiacich s výkonom verejnej správy.
- Nájomca je oprávnený prenajaté priestory dať do podnájmu tretím osobám, o čom bude povinný primeraným písomným spôsobom vopred informovať Prenajímateľa.
- Nájomca a osoby využívajúce prenajaté Priestory na základe zmluvného vzťahu s Nájomcom, sú oprávnené využívať Priestory aj na iné účely ako uvedené v tomto článku, o čom sú však povinné vopred písomne informovať Prenajímateľa. V prípade, že zmena využívania priestorov je podmienená rozhodnutím orgánov štátnej správy, samosprávy alebo iných orgánov verejnej moci, prípadne podlieha ohlasovacej povinnosti, je Nájomca povinný zabezpečiť vydanie takého rozhodnutia, stanoviska alebo splnenia ohlasovacej povinnosti pred dňom účinnosti zmeny využívania Priestorov. Prenajímateľ je povinný za týmto účelom poskytnúť Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.
- Ak priestory Budovy nebudú v celom rozsahu Predmetom nájmu v zmysle tejto Zmluvy a pokiaľ v Zmluve alebo jej prílohách nie je určené inak, má Nájomca právo v primeranom rozsahu užívať Spoločné priestory Budovy, t.j. vnútorné komunikačné priestory, výťahy, sociálne zariadenia a pod., ak tým neobmedzí ďalších nájomcov, verejnosť, alebo návštevníkov Budovy. Prenajímateľ má právo užívať ľubovoľnú časť Spoločných priestorov (za účelom zriadenia dočasných alebo trvalých zariadení, za účelom technických opráv a úprav, zariadení pre potreby výkon správcovských činností, atď.), pokiaľ to nijakým spôsobom neobmedzí Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu, a pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Doba nájmu

- Nájomca je oprávnený využívať Predmet nájmu počas doby nájmu.
- Doba nájmu začne plynúť odo dňa prevzatia prvej časti odovzdávaných Priestorov, po nadobudnutí účinnosti Zmluvy v súlade s Harmonogramom preberania priestorov na základe písomného preberacieho protokolu.

- Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na (7 alebo 10 rokov v zmysle vyhodnotenia výzvy)xxx rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy a prevzatia Priestorov č.1.
- Strany sa dohodli, že Doba nájmu a táto Zmluva sa automaticky predĺžia o 12 mesiacov, pokiaľ žiadna zo Strán nedoručí druhej Zmluvnej strane najneskôr do 12 mesiacov pred uplynutím Doby nájmu písomné oznámenie, že na predĺžení Doby nájmu a tejto Zmluvy nemá záujem. Postupom podľa tohto ustanovenia Zmluvy možno Dobu nájmu a túto Zmluvu predĺžiť najviac 2 krát (dvakrát).

Odvzdávanie a preberanie priestorov

- Strany sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá Priestory a Parkovacie miesta Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie v zmysle tejto Zmluvy a ten sa ich zaväzuje prevziať v súlade s Harmonogramom preberania priestorov, ktorý tvorí prílohu č.xx Zmluvy.

Nájomné

- Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné za Priestory vo výške xx,xx EUR (slovom xxxxxxxxxxxx EUR xxxxx centov) za jeden (1) m² Podlahovej plochy mesačne.
- Celková mesačná suma Nájomného za Priestory je stanovená s ohľadom na rozsah prevzatých Priestorov v súlade s Harmonogramom preberania priestorov. Nájomca bude hradiť Nájomné za Priestory odo dňa ich protokolárneho prevzatia do užívania.
- *(presné výšky nájomného budú dopracované s ohľadom na harmonogram preberania priestorov a výmery jednotlivých prevzatých častí, zároveň bude doplnené ustanovenie u DPH)*
- Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné za pomerné množstvo prevzatých Parkovacích miest s ohľadom na rozsah prevzatých Priestorov, v súlade s Harmonogramom preberania priestorov.
- Nájomca bude uhrádzať Nájomné za 1 parkovacie miesto vo výške xx,xx Eur bez DPH (slovom: xxxxxxxxxxxx), čo pri xx sadzbe DPH tvorí sumu xxxxxxxxxxxx EUR s DPH.
- Indexácia a úprava výšky Nájomného za Priestory ...*(bude predmetom rokovaní, indexácia je prípustná raz ročne na základe nárastu cien zverejňovaných Štatistickým úradom SR, pričom nárast cien bude predložený písomne Prenajímateľom vrátane potvrdenej informácie o náraste cien zo Štatistického úradu. Za účelom indexácie Nájomného nebude potrebné uzatvárať dodatok k Nájomnej zmluve. Za účelom inej úpravy nájomného bude povinnosť uzatvoriť dodatok k Nájomnej zmluve.)*

Náklady a ďalšie peňažné záväzky

- Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Náklady, zahŕňajúce:

- Náklady na Vlastné energie,
 - Náklady na Spoločné energie,
 - odplatu za Služby.
- Náklady na Vlastné energie sú určené na základe skutočnej spotreby Vlastných energií meraných individuálne osobitnými meračmi v Priestoroch.
 - *(Náklady na Vlastné energie počas obdobia preberania Priestorov v zmysle Harmonogramu preberania, kedy Nájomca nebude využívať všetky Priestory, budú predmetom rokovania za účelom nastavenia spôsobu úhrady Nákladov za Vlastné energie spôsobom, aby Nájomca uhradil Náklady na Vlastné energie len za prevzaté Priestory).*
 - Náklady na Spoločné energie sú určené ako podiel Nájomcu na celkových ročných nákladoch Vlastníka Budovy na Spoločné energie, pričom výška podielu Nájomcu sa rovná pomeru Nájomcom prevzatej Podlahovej plochy Priestorov a celkovej podlahovej plochy všetkých priestorov v Budove. *(ustanovenia o úhrade Spoločných nákladov na Spoločné priestory v budove/budovách, ktoré budú v spoločnom užívaní viacerých nájomcov budú v prípade potreby doplnené v zmysle rokovaní).*
 - Odplata za poskytovanie Služieb je určená ako podiel Nájomcu na celkových ročných nákladoch Vlastníka Budovy na Služby, pričom výška podielu Nájomcu sa rovná pomeru prevzatej plochy Priestorov a celkovej podlahovej plochy všetkých priestorov v Budove. *(v prípade, ak sa jedná o budovu prenajatú výlučne pre potreby Nájomcu, bude výška úhrady Nájomcu za Služby predmetom rokovania).*
 - Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za Náklady a Služby výlučne po predchádzajúcej dohode s Nájomcom, najviac jedenkrát (1x) ročne na základe skutočnej spotreby Vlastných energií a/alebo Spoločných energií, nárastu cien, alebo v prípade začatia poskytovania Služieb alebo energií na žiadosť Nájomcu nad rámec Služieb a energií. *(požiadavky na prípadné ďalšie dôvody zvýšenia výšky zálohových platieb budú predmetom rokovaní).*

Fakturácia a úhrada

Fakturácia nájomného

- Úhrada Nájomného bude vykonávaná na mesačnej báze na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, ktorá bude splatná v prípade financovania vybranej časti Priestorov z fondov Európskej únie do 60 dní odo dňa doručenia Nájomcovi, v ostatných prípadoch do 30 dní odo dňa doručenia Nájomcovi. Prenajímateľ vystaví faktúru do 15. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý má byť príslušné Nájomné uhradené a doručí ju Nájomcovi.

Fakturácia a úhrada Nákladov a ďalších Služieb

- Úhrada Nákladov a Služieb bude vykonávaná na mesačnej báze na základe zálohovej faktúry vystavenej Prenajímateľom, ktorá bude splatná do 30 dní odo dňa doručenia Nájomcovi. Výška zálohových platieb za Náklady na Vlastné energie a Náklady na Spoločné energie bude

určovaná dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom, podľa zálohových platieb fakturovaných dodávateľmi Vlastných energií a Spoločných energií Vlastníkovi Budovy bez akéhokoľvek navýšenia. Prenajímateľ vystaví zálohovú faktúru do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý má byť úhrada Nákladov a Služieb vykonaná a doručí ju Nájomcovi. Pri určovaní výšky zálohovej platby za Služby Prenajímateľ berie ohľad na výšku spotreby a nákladov na Služby za bezprostredne predchádzajúce obdobie (napr. kalendárny rok).

- Raz ročne, najneskôr do tridsiateho prvého (31.) mája kalendárneho roka, Prenajímateľ vypracuje vyúčtovanie zálohových platieb za Náklady a za Služby za predchádzajúci kalendárny rok, na základe ktorého vystaví vyúčtovacie faktúry samostatne za Náklady a za Služby a doručí ich Nájomcovi. Preplatky na zálohových platbách za Náklady a za Služby za predchádzajúci kalendárny rok budú vrátené na bankový účet Nájomcu do 30 dní odo dňa vyúčtovania uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nedoplatky na zálohových platbách za Náklady a Služby za predchádzajúci kalendárny rok bude Nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, ktorá bude splatná do 30 dní odo dňa doručenia Nájomcovi.

Údržba a opravy Priestorov

- Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov Budovy (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, telefónne a iné systémy) slúžiacich Budove (s výnimkou systémov a zariadení, resp. ich častí inštalovaných alebo vnesených Nájomcom do Priestorov alebo Spoločných priestorov.
- *(úprava výluk a zodpovednosti pri výkone činností údržby, opráv, úprav a servisu bude predmetom rokovaní).*
- Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí výkon Bežnej údržby a Drobné opravy Priestorov s výnimkou tých, na ktoré sa vzťahuje záruka dodávateľov Prenajímateľa za akosť. Údržbu a opravy vnútorného vybavenia Priestorov dodaného Nájomcom je povinný zabezpečovať Nájomca vždy na svoje náklady a nebezpečenstvo.
- Za Bežnú údržbu sa považujú činnosti vykonávané na prenajímaných Priestoroch za účelom zachovania ich funkčných, estetických a prevádzkových vlastností, pričom na výkon údržby nie sú potrebné žiadne osobitné oprávnenia ani povolenia zo strany Prenajímateľa a Bežnú údržbu na Priestoroch alebo zariadeniach nezabezpečuje Prenajímateľ v zmysle tohto článku.
- Za Drobné opravy sa považujú činnosti, ktoré je možné vykonať bez osobitných oprávnení alebo povolení zo strany Prenajímateľa a pri ktorej náklady na vykonanie každej samostatnej celistvej opravy nepresiahnu sumu 200 EUR bez DPH.
- Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady vykonanie všetkých opráv Priestorov, ktoré nie sú Drobnými opravami, ako aj Drobných opráv, na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov za akosť.
- Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opravy, ktorú je povinný vykonať Prenajímateľ, a to bez zbytočného odkladu podľa tohto článku Zmluvy a umožniť mu jej vykonanie. Prenajímateľ je povinný do 3 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia zabezpečiť opravu, alebo písomné vyjadrenie dokedy opravu zabezpečí v prípade, ak sa jedná o opravu, ktorú nie je možné vykonať z technických príčin počas 3 dňovej lehoty, alebo je nutná súčinnosť tretieho subjektu (napr. subdodávateľa). V prípade potreby súčinnosti tretieho subjektu pri vykonaní opravy nezbavuje táto skutočnosť Prenajímateľa povinnosti zabezpečiť opravu bez zbytočného odkladu.

- Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť riadne upratovanie Priestorov a zabezpečiť, aby boli Priestory počas celej Doby nájmu spôsobilé na riadne užívanie, resp. nedochádzalo k nich neprimeranému poškodeniu.

Úpravy a zmeny Priestorov

- Nájomca je počas Doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení, ktoré svojím charakterom a povahou nezasiahnu do nosných stavebných konštrukcií a neohrozia funkčnosť a prevádzku Budovy alebo jej technologického vybavenia (ďalej len ako „Úpravy“) po predchádzajúcom písomnom oboznámení Prenajímateľa. Nájomca je povinný písomne informovať Prenajímateľa o plánovaných Úpravách minimálne 10 dní pred dňom plánovaných Úprav. V prípade, že sa Prenajímateľ počas 10 dňovej lehoty k oznámeniu o plánovaných Úpravách nevyjadrí, má sa za to, že k Úpravám nemá námietky a Nájomca je oprávnený ich vykonať.
- Úpravy, ktorých vykonanie Nájomcom na vlastné náklady Nájomcu bolo výslovne predpokladané vo výzve na predkladanie ponúk (napr. úprava priestorov s požadovaným prispôbením na rôzne stupne utajenia v zmysle vyhlášky Národného bezpečnostného úradu o fyzickej bezpečnosti a objektovej bezpečnosti NBÚ SR č. 336/2004 Z.z., úprava priestorov serverovní,) ktorej výsledkom je uzatvorenie Zmluvy, je Nájomca oprávnený vykonať ich bez potreby predchádzajúceho písomného oboznámenia Prenajímateľa s rozsahom takýchto Úprav, v súlade s podmienkami uvedenými nižšie v tomto článku.
- Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s Úpravami za predpokladu, že:
 - o Úpravy neohrozia Budovu a/alebo rozvodové systémy Budovy;
 - o práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými Prenajímateľom, zatiaľ čo Prenajímateľ berie na vedomie povinnosť Nájomcu dodržiavať povinnosti stanovené v zákone č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - o nebudú mať za následok akékoľvek obmedzenie funkčnosti Budovy ako celku, časti Budovy užívanéj Prenajímateľom, alebo tretími osobami,
 - o neznížia úžitkovú hodnotu Budovy;
 - o budú realizované v súlade so Zmluvou, jej prílohami, dodatkami, príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.
- V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom projektová dokumentácia a presná špecifikácia stavebných prác musia byť overené autorizovaným architektom, resp. stavebným inžinierom a musia v celom rozsahu potrebnom pre takéto podanie zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu, k čomu je Prenajímateľ povinný poskytnúť potrebnú súčinnosť.
- Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je Nájomca povinný s Prenajímateľom vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení Nájomcu, kompatibilita so zariadeniami Prenajímateľa a ďalších nájomcov a zároveň zaistená potrebná informovanosť Prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky Budovy a Priestorov.

Poistenie

- Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby Predmet nájmu bol po celú dobu trvania Zmluvy poistený, pričom predmetom poistenia sú najmä nasledovné riziká:
 - o zodpovednosť za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom a prevádzkou Budovy a škody vzniknuté v súvislosti s činnosťou Prenajímateľa,
 - o poistenie proti živelným udalostiam pôsobiacim na Budovu alebo v rámci Budovy, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení,
 - o poistenie rizika krádeže vlámaním a vandalizmu v Budove,
 - o poistenie Budovy.
- Náklady na poistenie Budovy a Priestorov sú súčasťou Nákladov a budú hradené spolu s Nákladmi.

Práva a povinnosti Strán

K povinnostiam Prenajímateľa:

- Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť oprávneným osobám výkon kontroly/auditú súvisiaceho s predmetom Zmluvy kedykoľvek počas platnosti a účinnosti Zmluvy. Oprávnenými osobami sú najmä: príslušný riadiaci alebo sprostredkovateľský orgán, Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky, Úrad vládneho auditu, Certifikačný orgán a nimi poverené osoby, Orgán auditu, jeho spolupracujúce orgány a nimi poverené osoby, splnomocnení zástupcovia Európskej Komisie a Európskeho dvora audítorov, osoby prizvané orgánmi uvedenými v tomto bode. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s oprávnením oprávnených orgánov v zmysle právnych predpisov SR a EÚ vykonávať kontrolu u Prenajímateľa, umožniť vstup do kontrolovaných objektov ostatným orgánom kontroly a auditu zo strany poskytovateľa finančných prostriedkov EÚ, poskytnúť vyžiadanú dokumentáciu od Prenajímateľa, zabezpečiť prítomnosť oprávnených osôb zo strany Prenajímateľa, prijatie nápravných opatrení a definovanie termínov na odstránenie zistených nedostatkov.

Sankcie a zmluvné pokuty

- *V Zmluve nie je možné sankcionovať Nájomcu (a to ani formou dohodnutej zmluvnej pokuty, ani formou dohody na doplatení nájomného za určité obdobie, ani inou podobnou formou), za v tejto Zmluve dohodnuté možnosti ukončenia Zmluvy, teda za ukončenie zmluvy dohodnuté ako právo Nájomcu v samotnej Zmluve alebo na základe zákonných dôvodov.*

Vyššia moc

- Žiadna zo Strán nie je v omeškaní s plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni protiprávne alebo nedbanlivé konanie alebo nekonanie druhej Strany, alebo udalosť Vyššej moci. Všetky lehoty a termíny sa predlžujú resp. posúvajú o dobu, po ktorú trval stav podľa predchádzajúcej vety.

Ukončenie Zmluvy

- Táto Zmluva zaniká:
 - uplynutím Doby nájmu a ak dôjde k jej predĺženiu podľa tejto Zmluvy, potom uplynutím takejto predĺženej Doby nájmu,
 - písomnou dohodou Zmluvných strán o ukončení tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode,
 - výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu podľa tejto Zmluvy,
 - odstúpením Prenajímateľa alebo Nájomcu v zmysle príslušných zákonných ustanovení;
 - zánikom Budovy a/alebo Predmetu nájmu, alebo v prípade, že sa Predmet nájmu stane nespôsobilým na užívanie pre potreby Nájomcu.
- Prenajímateľ je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenou Nájomcovi z niektorého z nasledovných dôvodov:
 - Nájomca užíva Priestory na iné účely ako je Účel nájmu;
 - Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo zálohovej platby za Náklady a/alebo Služby voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tri (3) mesiace po lehote splatnosti, po predchádzajúcom písomnom upozornení a poskytnutí dodatočnej primeranej lehoty na nápravu;
 - Nájomca alebo iné osoby užívajúce s ním Priestory, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia, alebo zmluvní partneri pokračujú v hrubom narušovaní pokoja alebo poriadku v Budove napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa;
 - Orgán verejnej moci rozhodne, že časť Budovy, v ktorej sa Priestory nachádzajú, musí byť odstránená, alebo musia byť vykonané také zmeny Budovy, ktoré bránia v užívaní Priestorov.
- Nájomca je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenou Prenajímateľovi z niektorého z nasledovných dôvodov:
 - Kancelárske priestory sa stanú bez zavinenia Nájomcu nespôsobilými na Účel nájmu, ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do jedného (1) mesiaca po doručení oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia;
 - Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Priestory v stave spôsobilom na Účel nájmu a zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb pri splnení podmienok ďalších ustanovení tejto Zmluvy, ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do jedného (1) mesiaca po doručení oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia.
- Výpovedná doba je dvanásť (12) mesiacov a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Strane.

- Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy má nasledovné účinky:
 - táto Zmluva, ako aj všetky práva a povinnosti v nej upravené (s výnimkou práv a povinností a ustanovení upravených v bodoch tejto Zmluvy, ktoré sa týkajú jej ukončenia), zanikajú ex nunc a
 - zánik alebo skončenie tejto Zmluvy sa nedotýka nároku na zmluvnú pokutu a/alebo nároku na náhradu škody vzniknutej porušením tejto Zmluvy. Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy sa tiež nedotýka ustanovení Zmluvy týkajúcich sa rozhodujúceho práva, riešenia sporov, mlčanlivosti, ustanovení, o ktorých to táto Zmluva výslovne uvádza a ani tých ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Zmluvných strán, alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku alebo skončení tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, ustanovení tejto Zmluvy upravujúcich práva a povinnosti, ktoré majú vzniknúť až po zániku alebo skončení tejto Zmluvy a práva a povinnosti týkajúce sa vypratania a vrátenia Priestorov, resp. porušenia povinností súvisiacich s vyprataním a vrátením Priestorov a
 - peňažné nároky Zmluvných strán voči sebe navzájom, ktoré vznikli do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, nároky na úhradu Nájomného, Nákladov, úrokov z omeškania, zmluvných pokút a nároku na náhradu škody ostávajú zachované, a ak sa nestali splatnými do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, stávajú sa splatnými dňom zániku alebo skončenia tejto Zmluvy.
- Zmluva nemôže obsahovať ustanovenie, ktoré by akýmkoľvek spôsobom vylučovalo uplatnenie zákonnej úpravy odstúpenia od Zmluvy podľa Obchodného zákonníka.

Mlčanlivosť

- Strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, ak z tejto Zmluvy alebo z platných a účinných právnych predpisov nevyplýva inak. Závazok Strán obsiahnutý v tomto článku Zmluvy nezaniká ani po zániku tejto Zmluvy.
- Strany sa zaväzujú, že Dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k Dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov Strán, zamestnanci Strán, audítori alebo právni, obchodní alebo iní poradcovia Strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe platných a účinných právnych predpisov alebo na základe zmluvného záväzku mlčanlivosti.
- Povinnosť zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách sa nevzťahuje na:
 - informácie, ktoré sú už v čase uzavretia tejto Zmluvy verejne známe, alebo ktoré je možné už v čase uzavretia tejto Zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov; a
 - informácie, ktoré sa stanú po uzavretí tejto Zmluvy verejne známymi, alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov; a

- prípady, kedy na základe platných a účinných právnych predpisov, alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa platných a účinných právnych predpisov musí Strana poskytnúť Dôverné informácie. V takom prípade je dotknutá Strana povinná informovať druhú Stranu o vzniku jej povinnosti poskytnúť Dôverné informácie s uvedením rozsahu tejto povinnosti bez zbytočného odkladu; a
- prípady poskytnutia Dôverných informácií odborným poradcom Strán, osobám, ktoré majú voči niektorej zo Strán postavenie ovládajúcej alebo ovládanej osoby, bankám poskytujúcim financovanie; a
- použitie potrebných Dôverných informácií v prípadoch súdnych, rozhodcovských, správnych alebo iných konaniach vedených za účelom uplatňovania práv podľa tejto Zmluvy.

Záverečné ustanovenia

- Vzťahy upravené touto Zmluvou ako aj vzťahy vyplývajúce z tejto Zmluvy sa spravujú ustanoveniami právneho poriadku Slovenskej republiky.
- Všetky spory, ktoré medzi Stranami vzniknú z právnych vzťahov na základe tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiacich sa budú Strany snažiť vyriešiť mimosúdnou dohodou (zmierom). Ak nebude takýto spor v primeranej dobe vyriešený podľa predchádzajúcej vety, na riešenie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich zo Zmluvy alebo s ňou súvisiacich, vrátane sporov o jej platnosť, účinnosť a výklad, je daná právomoc slovenských súdov.
- Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Stranami. Zmluva nadobudne účinnosť dňom prevzatia prvej časti priestorov, nie však skôr ako deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
- Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, ustanovenia tejto Zmluvy možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma Stranami.
- Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, pokiaľ to podľa platných a účinných právnych predpisov nevyklučuje samotná povaha takého ustanovenia. Strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
- Strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve považujú Strany za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy. Strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu vlastnoručne podpísali.