**všeobecné zmluvné podmienky**

Tieto Všeobecné zmluvné podmienky (ďalej len „**VZP**“), ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy o nájme nebytového priestoru, predmetom ktorej je nájom nebytového priestoru, bližšie upravujú práva a povinnosti Strán, ktorými sú na jednej strane **Bratislavská spoločnosť pre správu majetku, s.r.o.**, so sídlom: Vajnorská ulica 135, 831 04 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 847 689, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 27764/B, ako Prenajímateľ, a na strane druhej Nájomca.

1. **Definície použitých pojmov**

Z dôvodu zachovania prehľadnosti a stručnosti sú niektoré pojmy použité v rôznych častiach VZP a Zmluvy definované a uvedené nižšie. Tieto pojmy platia rovnako pre jednotné aj množné číslo definovaných pojmov, pokiaľ z kontextu VZP alebo Zmluvy nevyplýva niečo iné. Pokiaľ nie je ďalej uvedené inak, pojmy uvedené vo VZP a/alebo Zmluve veľkým začiatočným písmenom majú nasledovný význam:

**BOZP** znamená bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci;

**Deň podpisu** znamená deň, v ktorom bude Zmluva podpísaná oboma Stranami (teda deň, kedy bude Zmluva podpísaná aj druhou podpisujúcou Stranou, v prípade, ak Strany nebudú podpisovať Zmluvu v rovnaký deň);

**Deň začatia nájmu** je deň, kedy začína Doba nájmu, pričom Deň začatia nájmu je uvedený v **Prílohe č. 3** Zmluvy;

**Deň skončenia nájmu** je definovaný v ustanoveniach článku 4. odseku 4.1 Zmluvy;

**Deň splatnosti Nájomného** je definovaný v ustanoveniach článku 5. bodu 5.2.1 Zmluvy;

**Doba nájmu** znamená obdobie, počas ktorého je Nájomca oprávnený užívať Priestor v zmysle Zmluvy a VZP; Doba nájmu začína Dňom začatia nájmu a končí Dňom skončenia nájmu;

**Dôverné informácie** sú definované v ustanoveniach článku 12. VZP;

**DPH** znamená daň z pridanej hodnoty podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov alebo iná daň obdobnej povahy, ktorá by v budúcnosti daň z pridanej hodnoty nahradila;

**Index spotrebiteľských cien** znamená index spotrebiteľských cien (CPI), ktorý je zverejňovaný Štatistickým úradom za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom sa indexácia realizuje. V prípade, ak Index spotrebiteľských cien prestane byť publikovaný, pre účely Zmluvy sa použije iný porovnateľný index zverejňovaný Štatistickým úradom;

**Jednotková cena SPN** je definovaná v ustanoveniach článku 6. bodu 6.10.1 Zmluvy;

**Maximálna výška SPN** je definovaný v ustanoveniach článku 6. bodu 6.11.1 Zmluvy;

**Nájom** znamená nájom Priestoru založený Zmluvou;

**Nájomné** znamená protihodnota, ktorú je povinný platiť Nájomca Prenajímateľovi za užívanie Priestoru podľa Zmluvy;

**Občiansky zákonník** znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov;

**Objekt** znamená objekt postavený na Pozemkoch, ktorý sa nachádza na adrese Vajnorská č. 135, 831 04 Bratislava, a ktorý pozostáva zo **(i)** stavieb zapísaných na liste vlastníctva č. 4796, ktorý je vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres Bratislava III, obec Bratislava – Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, **(ii)** Parkoviska, **(iii)** ďalších komunikácií (chodníky, spevnené plochy, prístupové cesty, a pod.), **(iv)** reklamných zariadení a **(v)** zelene. Umiestnenie Objektu je graficky znázornené v situačnom pláne, ktorý je uvedený v **Prílohe č. 2** Zmluvy;

**Obchodný zákonník** znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov;

**Osoby oprávnené na vstup** Prenajímateľ a/alebo ním poverené osoby;

**Parkovisko** znamená vonkajšie parkovacie plochy Objektu určené pre parkovanie motorových vozidiel, ktoré sú vyznačené na nákrese, ktorý tvorí **Prílohu č. 2** Zmluvy;

**PO** znamená požiarna ochrana;

**Podiel Nájomcu** znamená podiel Nájomcu na skutočných celkových nákladoch na Spoločné prevádzkové náklady vynaložených Prenajímateľom v súvislosti s prevádzkou Objektu (ktorý bude použitý za účelom zúčtovania poplatkov za Spoločné prevádzkové náklady v zmysle Zmluvy a VZP), vypočítaný ako súčin celkových nákladov na poskytnuté Spoločné prevádzkové náklady vynaložených Prenajímateľom v súvislosti so správou a prevádzkou Objektu a koeficientu vypočítaného ako podiel plochy Priestoru celkovej prenajímateľnej výmery, ktorá je 24.101 m2;

**Povolené užívanie** znamená užívanie Priestoru zo strany Nájomcu výhradne v súlade s predmetom jeho podnikateľskej činnosti v rozsahu platnom počas platnosti Zmluvy na účel dohodnutý Stranami v článku 3. odseku 3.1 Zmluvy;

**Povolenia Nájomcu** sú definované v ustanoveniach článku 2. bodu 2.1.3 Zmluvy;

**Pozemok** znamená pozemky evidované na liste vlastníctva č. 4796, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres Bratislava III, obec Bratislava – Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto na katastrálnej mape tak, ako sú uvedené v **Prílohe č. 1** Zmluvy, a na ktorých sa nachádza Objekt;

**Pracovný deň** znamená ktorýkoľvek kalendárny deň, ktorý nie je sobota, nedeľa alebo deň pracovného pokoja podľa zákonov Slovenskej republiky;

**Priestor** znamená nebytový priestor nachádzajúci sa v Objekte, spolu so všetkými súčasťami a príslušenstvom, pričom označenie Priestoru a celková podlahová plocha Priestoru (pre vylúčenie pochybností platí, že z takto určenej výmery celkovej podlahovej plochy Priestoru bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi Nájomné a iné príslušné poplatky) je uvedená v **Prílohe č. 3** Zmluvy. Umiestnenie Priestoru je graficky znázornené v situačnom pláne, ktorý je uvedený v **Prílohe č. 3** Zmluvy. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa takto určenú plochu Priestoru akokoľvek rozširovať alebo inak zväčšovať (napr. budovaním mezonetových poschodí, zasahovaním do stavu Priestoru takým spôsobom, ktorý nespadá pod dovolené zmeny Priestoru zo strany Nájomcu podľa Zmluvy, a pod.);

**Spoločné prevádzkové náklady** sú definované v ustanoveniach článku 6. bodu 6.9.1 Zmluvy;

**Spoločné priestory** znamenajú tie priestory, plochy a zariadenia v/na Objekte, ktoré sú prístupné všetkým nájomcom užívajúcim priestory v Objekte, ich zástupcom, zamestnancom, zákazníkom, splnomocnencom a pozvaným osobám, vrátane, avšak nielen, schodísk, výťahov, spoločných sociálnych zariadení, priestorov recepcie a chodníkov a pod., avšak za predpokladu, že nejde o priestory ktoré sú prenajaté (podnajaté) a ktoré podliehajú povinnosti platiť nájomné;

**Stavebný zákon** znamená zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, ako aj príslušné platné právne predpisy, ktorými sa vykonáva uvedený zákon, alebo iný zákon a iné vykonávacie právne predpisy, ktoré nahradia zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacie predpisy;

**Štatistický úrad** znamená Štatistický úrad Slovenskej republiky;

**Technické zhodnotenie** je definované v ustanoveniach článku 6. bodu 6.2.1 VZP;

**Vlastné prevádzkové náklady** sú Vlastné prevádzkové náklady 1, Vlastné prevádzkové náklady 2 a Vlastné prevádzkové náklady 3;

**Vlastné prevádzkové náklady 1** sú definované v ustanoveniach článku 6. bodu 6.1.1 Zmluvy;

**Vlastné prevádzkové náklady 2** sú definované v ustanoveniach článku 6. bodu 6.1.2 Zmluvy;

**Vlastné prevádzkové náklady 3** sú definované v ustanoveniach článku 6. bodu 6.1.3 Zmluvy;

**Vnútorné smernice** znamenajú všetky vnútorné smernice Prenajímateľa, ktoré boli vydané Prenajímateľom pre Objekt, a ktoré sú súčasťou Zmluvy ako **Príloha č. 6** Zmluvy, pričom Vnútorné smernice môžu byť menené spôsobom a v rozsahu dohodnutom v Zmluve; pre vylúčenie pochybností platí, že Vnútorné smernice sú zverejnené výlučne na nasledovnej webovej adrese: <http://www.bssmsro.eu/sk/dokumenty.html>;

**VZP** znamenajú tieto Všeobecné zmluvné podmienky, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy ako **Príloha č. 5** Zmluvy;

**Zábezpeka** je definovaná v ustanoveniach článku 7. bodu 7.1.1 Zmluvy;

**Zákon** znamená zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;

**Zákon o DPH** znamená zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov ako aj príslušné platné právne predpisy, ktorými sa vykonáva uvedený zákon, alebo iný zákon a iné vykonávacie právne predpisy, ktoré nahradia zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacie predpisy;

**Zákon o dani z príjmov** znamená zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov, ako aj príslušné platné právne predpisy, ktorými sa vykonáva uvedený zákon, alebo iný zákon a iné vykonávacie právne predpisy, ktoré nahradia zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacie predpisy;

**Zástupca Nájomcu** zástupca, zamestnanec alebo iná osoba poverená Nájomcom;

**Zmluva** je Zmluva o nájme nebytového priestoru uzavretá medzi Prenajímateľom a Nájomcom podľa ustanovení Zákona, ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanovení Obchodného zákonníka.

1. **výkladové PRAVIDLÁ**

Pokiaľ vo VZP alebo Zmluve nie je výslovne stanovené inak alebo pokiaľ z kontextu nebude vyplývať inak, vo VZP a Zmluve:

1. nadpisy sú použité len pre účely prehľadnosti a v žiadnom prípade nedefinujú, neobmedzujú a ani neopisujú rozsah, obsah a ani účel príslušného ustanovenia Zmluvy a/alebo VZP a nebudú mať žiaden vplyv na výklad Zmluvy a/alebo VZP,
2. odkaz na určitý článok, odsek, bod alebo prílohu predstavuje odkaz na daný článok, odsek, bod alebo prílohu Zmluvy a/alebo VZP,
3. odkaz na akýkoľvek právny predpis predstavuje odkaz na takýto právny predpis v jeho platnom znení, resp. nový právny predpis nahrádzajúci takýto právny predpis (bez ohľadu na to, či bol alebo bude zmenený, doplnený alebo nahradený pred alebo po Dni podpisu),
4. odkaz na akýkoľvek dokument (vrátane Zmluvy a/alebo VZP) predstavuje odkaz na takýto dokument v znení jeho zmien a doplnení, resp. odkaz na nový dokument nahrádzajúci takýto dokument,
5. výrazy označujúce určitú osobu budú zahŕňať aj právneho nástupcu takejto osoby a povolených postupníkov a nadobúdateľov príslušných práv, resp. záväzkov takejto osoby,
6. pojmy v jednotnom čísle zahŕňajú aj tvary v množnom čísle a naopak, pokiaľ z kontextu alebo iných ustanovení Zmluvy a/alebo VZP nevyplýva niečo iné,
7. akýkoľvek pojem v mužskom rode zahŕňa aj ženský rod a naopak, pokiaľ z kontextu alebo iných ustanovení Zmluvy a/alebo VZP nevyplýva niečo iné,
8. akýkoľvek odkaz v Zmluve a/alebo VZP na „*deň*“ alebo na počet „*dní*“ bez výslovného označenia za Pracovný deň alebo Pracovné dni, sa vykladá ako odkaz na kalendárny deň či viacero kalendárnych dní.
9. **Predmet NÁJMU**
   1. **prenechanie priestoru do užívania nájomcovi**
      1. Prenajímateľ je jediným a výlučným vlastníkom Objektu a má všetky oprávnenia nakladať a disponovať s Objektom a s nebytovými priestormi nachádzajúcimi s v Objekte.
      2. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že Prenajímateľ je oprávnený poveriť výkonom správy Objektu aj tretiu osobu, ktorá je na to odborne a personálne spôsobilá. Prenajímateľ sa zaväzuje informovať Nájomcu o takomto poverení a o jeho rozsahu písomne aspoň pätnásť (15) dní vopred.
      3. V prípade, ak Nájomca stratí kľúče (a/alebo akékoľvek vstupné karty) od Priestoru, ktoré mu boli odovzdané, bude znášať náklady na vyhotovenie nových kľúčov (a/alebo vstupných kariet). Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi stratu kľúča (a/alebo vstupnej karty), ktorý mu bol odovzdaný, hneď ako to zistí, najneskôr však v lehote do dvadsiatich štyroch (24) hodín odo dňa zistenia tejto skutočnosti. Za škody, ktoré vzniknú z porušenia oznamovacej povinnosti pri strate kľúča (a/alebo vstupnej karty) zodpovedá Nájomca. Nájomca je povinný po ukončení Nájmu vrátiť Prenajímateľovi bezodkladne všetky kľúče (a/alebo vstupné karty) od Priestoru.
   2. **nerušené užívanie priestoru**

Nájomca má právo na nerušený výkon práv spojených s užívaním Priestoru a právo na primerané užívanie potrebnej časti Spoločných priestorov na základe podmienok dohodnutých v Zmluve a VZP a v súlade s nimi.

* 1. **odovzdanie priestoru nájomcovi**
     1. V prípade, ak Nájomca bez oprávneného dôvodu protokolárne neprevezme Priestor v Deň začatia nájmu, Priestor sa považuje za odovzdaný Nájomcovi v Deň začatia nájmu. Nájomca je oprávnený namietať prípadné zjavné vady Priestoru v odovzdávacom protokole, inak právo Nájomcu namietať zjavné vady odovzdaného Priestoru zaniká.
  2. **prístup nájomcu a tretích osôb do priestoru**
     1. Po celú Dobu nájmu, najskôr však odo Dňa začatia nájmu, Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi, jeho zamestnancom, zmluvným partnerom, zákazníkom a návštevníkom, voľný prístup do Priestoru, ktorý však bude podliehať podmienkam, resp. obmedzeniam stanoveným v tomto bode VZP nižšie. Prenajímateľ nemá povinnosti podľa tohto bodu VZP v prípade, ak by konaním alebo opomenutím konania subjektov, ktorým bude umožnený vstup do Priestoru **(i)** hrozí alebo by bolo možné odôvodnene očakávať ohrozenie vo forme nebezpečenstva vzniku škody, zničenia majetku, ujmy na zdraví a/alebo živote a/alebo inej závažnej škody, alebo **(ii)** bol narušený poriadok Objektu, dobré mravy alebo všeobecne záväzné právne predpisy. V prípade, že nastane situácia podľa predchádzajúcej vety, Prenajímateľ má povinnosť informovať o tom Nájomcu.
     2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi, jeho zamestnancom a zmluvným partnerom Nájomcu voľný prístup do Priestoru za účelom výkonu činností súvisiacich s Povoleným užívaním Priestoru bez akéhokoľvek časového obmedzenia.
  3. **prístup prenajímateľa do priestoru a zodpovednosť prenajímateľa**
     1. Osoby oprávnené na vstup sú oprávnené vstupovať do Priestoru na nasledovné účely a za podmienok stanovených nižšie: **(i)** vykonávanie údržby, opráv a úprav Priestoru alebo Objektu, ktorých vykonanie je povinný podľa Zmluvy a/alebo VZP zabezpečiť Prenajímateľ alebo **(ii)** prístup k zariadeniam, inžinierskym sieťam a iným systémom a inému vybaveniu potrebnému na prevádzku Objektu alebo Priestoru, na plnenie povinností Prenajímateľa alebo výkon práv Prenajímateľa podľa Zmluvy a/alebo VZP alebo kontroly, údržby, opravy alebo úprav uvedených zariadení, systémov, resp. iného vybavenia, alebo **(iii)** vykonania nápravy neplnenia Nájomcu, alebo **(iv)** prezentácie Priestoru perspektívnym kupujúcim a/alebo nájomcom. Za poverenie od Prenajímateľa v prospech poverených osôb podľa tohto bodu VZP sa považuje aj e-mailové poverenie doručené na e-mailové adresy Nájomcu.
     2. Osoby oprávnené na vstup sú oprávnené vstupovať do Priestoru na účely uvedené v článku 3. bode 3.5.1 VZP kedykoľvek v čase od 08:00 do 17:00 za predpokladu, že Prenajímateľ svoj zámer vstúpiť do Priestoru písomne (vrátane e-mailu) oznámi Nájomcovi najmenej dvadsaťštyri (24) hodín vopred, pokiaľ nie je v Zmluve alebo VZP uvedené inak. Pokiaľ nie je v Zmluve alebo VZP uvedené inak, Osoby oprávnené na vstup sú oprávnené vstupovať do Priestoru len v prítomnosti Zástupcu Nájomcu, ktorého sa Nájomca zaväzuje vždy v čase požadovaného vstupu zabezpečiť. Pokiaľ by napriek splneniu vyššie uvedeného postupu zo strany Prenajímateľa Nájomca bezdôvodne odoprel vstup Osobám oprávneným na vstup do Priestoru (vrátane včasného nezabezpečenia Zástupcu Nájomcu), bude Nájomca zodpovedný za škodu spôsobenú v súvislosti s takýmto bezdôvodným odopretím vstupu. V prípade opakového bezdôvodného odopretia vstupu Osobám oprávneným na vstup do Priestoru zo strany Nájomcu (t. j. najmenej dvakrát (2 x) v rovnakej záležitosti), budú tieto osoby oprávnené vstúpiť do Priestoru aj bez prítomnosti Zástupcu Nájomcu. V prípade priamo hroziacej škody na živote alebo majetku, najmä, nie však výlučne, v prípade požiaru, technickej poruchy Objektu alebo obdobnej situácie, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Priestoru kedykoľvek bez predchádzajúceho oznámenia, a to aj bez prítomnosti Zástupcu Nájomcu.
     3. V prípade havárie, inej naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia majetku, zdravia alebo života ľudí, sú Osoby oprávnené na vstup oprávnené vstúpiť kedykoľvek do Priestoru aj bez doručenia predchádzajúceho písomného oznámenia podľa článku 3. bodu 3.5.2 VZP Nájomcovi a v neprítomnosti Zástupcu Nájomcu. Prenajímateľ však bez zbytočného odkladu (nie však nevyhnutne pred vstupom do Priestoru) telefonicky oznámi túto skutočnosť Zástupcovi Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje pre potreby umožnenia vstupu Osobám oprávneným na vstup v prípade hroziaceho nebezpečenstva, najmä ohrozenia majetku, zdravia alebo života ľudí odovzdať Prenajímateľovi jednu (1) sadu kľúčov (a/alebo vstupných kariet) od Priestoru, a to vždy do troch (3) dní od inštalácie zmenených zámkov na Priestore. Strany sa dohodli, že táto sada kľúčov (a/alebo kariet) bude uložená v zapečatenej obálke u Prenajímateľa, pričom Prenajímateľ ju bude oprávnený použiť najmä v prípade uvedenom vyššie. Prípadné obmedzenia Nájomcu vyvolané činnosťou podľa tohto bodu VZP sa nepovažujú za porušenie Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nebude mať z tohto dôvodu právo ani na zníženie Nájomného.
     4. Pre vylúčenie pochybností platí, že Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu, ktoré vznikli v dôsledku konania iných osôb, ako Prenajímateľa, prevádzkovou haváriou, živelnou pohromou, neodborným užívaním Priestoru a pod. Zároveň, Prenajímateľ nezodpovedá ani za škodu spôsobenú zlým technickým stavom Priestoru, ktorý vznikol po protokolárnom prevzatí Priestoru, ak o tomto stave včas písomne neupozornil Prenajímateľa a/alebo ak Prenajímateľovi nebolo umožnené potrebné úpravy a/alebo opravy vykonať.
     5. Nájomca je povinný vykonať všetky potrebné opatrenia na odvrátenie, respektíve zníženie hroziacej alebo už spôsobenej škody a písomne o tom bezodkladne informovať Prenajímateľa.

1. **PRÁVA A POVINNOSTI STRÁN** 
   1. **platby** 
      1. Všetky platby predpokladané Zmluvou a/alebo VZP budú uskutočňované v mene EUR. V prípade, ak bude mena EUR v budúcnosti nahradená inou menou alebo zanikne, všetky platby predpokladané Zmluvou a/alebo VZP budú uskutočňované v mene, ktorá bude zákonným platidlom v Slovenskej republike.
      2. Pre vylúčenie pochybností platí, že akákoľvek platba v zmysle Zmluvy a/alebo VZP sa považuje za uhradenú dňom pripísania finančných prostriedkov na príslušný bankový účet.
   2. **prerušenie služieb a zľavy** 
      1. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu v prípade, že dodávky energií a služieb, ktoré sú súčasťou Vlastných prevádzkových nákladov a Spoločných prevádzkových nákladov budú počas Doby nájmu prerušené alebo zastavené, s výnimkou, ak dané skutočnosti zavinil Prenajímateľ.
      2. Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky energií a služieb, ktoré sú súčasťou Vlastných prevádzkových nákladov a Spoločných prevádzkových nákladov prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené, za čo Prenajímateľ nenesie zodpovednosť, pričom Nájomca nemá právo domáhať sa zľavy na Nájomnom a/alebo náhrady škody alebo inej ujmy v prípade, že prerušenia dodávky energií a služieb nie je akokoľvek spôsobené Prenajímateľom.
      3. Ak je Nájomca obmedzený v užívaní Priestoru z dôvodov na strane Prenajímateľa, a to v prípade neplnenia povinností v zmysle Zmluvy, VZP a/alebo Zákona, má Nájomca právo na pomernú zľavu z Nájomného za obdobie, v ktorom bol Nájomca obmedzený v užívaní Priestoru. Výšku zľavy z Nájomného určí Prenajímateľ, ak sa Strany nedohodnú inak.
   3. **opravy, údržba a bezpečnostné opatrenia**
      1. Upratovanie, údržbu, opravy a renovácie Objektu zabezpečí Prenajímateľ. Ak vznik potreby opráv, servisu alebo údržby Objektu je dôsledkom:
2. úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu, jeho zamestnancov, dodávateľov alebo akýchkoľvek osôb, ktoré sa v Objekte nachádzajú z poverenia Nájomcu, alebo
3. nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej zo Zmluvy a/alebo VZP,

tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Prenajímateľovi alebo tretím osobám. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy pomerne.

* + 1. Za bežnú údržbu a drobné opravy Priestoru zodpovedá Nájomca na svoje náklady (osobne alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa), a to bez zbytočného odkladu; za drobné opravy sa považujú opravy, u ktorých náklad na ich vykonanie nepresiahne sumu vo výške 300,- EUR (slovom: tristo eur) za jednotlivú opravu. Za ostatnú údržbu a opravy zodpovedá Prenajímateľ na svoje náklady. Ak všetky práce v zmysle predchádzajúcej vety Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný to okamžite oznámiť Prenajímateľovi.
    2. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Priestore, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky, ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Priestore a v Objekte len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú platný certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov, ak takýto certifikát alebo zhodu vyžadujú všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky.
    3. Nájomca je povinný skladovať tovar a iné hnuteľné veci v Priestore tak, aby boli tieto veci umiestnené minimálne desať (10) centimetrov nad podlahou a zároveň je povinný zabezpečiť, aby boli podlahové odtoky neustále uvoľnené, inak zodpovedá za všetku škodu, ktorá vznikla porušením povinností v zmysle tohto bodu Zmluvy.
    4. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Priestoru pred vlámaním a/alebo krádežou.
  1. **nebezpečné materiály**

Nájomca v Objekte alebo Priestore neumiestni, nebude používať alebo spracúvať žiadne zdraviu škodlivé materiály a látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, infekčné materiály, ropné produkty, azbest alebo azbest obsahujúce materiály, s výnimkou primeraného množstva prostriedkov obvykle používaných na bežné čistiace práce v priestoroch podobných Priestoru (ďalej spolu ako „**Nebezpečné materiály**“); Nájomca vykoná všetko čo od neho možno vzhľadom na okolnosti rozumne požadovať, aby v Priestore neboli používané, spracúvané alebo do Priestoru vnesené Nebezpečné materiály, okrem materiálov, ktoré súvisia s činnosťou Nájomcu. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu spôsobenú Prenajímateľovi porušením povinností stanovených v tomto odseku VZP alebo úspešným uplatnením akýchkoľvek nárokov tretích osôb voči Prenajímateľovi na náhradu škody spôsobenú Nebezpečnými materiálmi v Objekte, resp. Priestore, ak Nájomca porušil svoje povinnosti uvedené v predchádzajúcej vete tohto odseku VZP, pričom tento záväzok trvá i po skončení Nájmu. Toto ustanovenie sa vzťahuje na Nájomcu, zamestnancov, zmluvných partnerov Nájomcu a na iné osoby, ktoré sa v Objekte nachádzajú s vedomím, súhlasom, prípadne z poverenia Nájomcu.

* 1. **podnájom**
     1. Nájomca nie je oprávnený dať Priestor alebo jeho akúkoľvek časť Priestoru do podnájmu alebo akéhokoľvek iného užívania (odplatného alebo bezodplatného) tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť. V prípade, ak Prenajímateľ svoj súhlas Nájomcovi udelí, Nájomca bude povinný zabezpečiť dodržanie všetkých ustanovení Zmluvy a VZP aj zo strany osoby, ktorej Nájomca umožní užívanie Priestoru alebo jeho časti a doručiť Prenajímateľovi všetky dokumenty aspoň v jednom (1) rovnopise, ktoré sa budú vzťahovať na také ďalšie užívanie Priestoru alebo jeho časti zo strany tretích osôb.
     2. Strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca prenechá Priestor alebo jeho časť do podnájmu s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, budú sa akékoľvek úkony a konanie (činnosť) podnájomcu považovať za úkony a konanie (činnosť) Nájomcu. Nájomca zodpovedá za akékoľvek úkony a konanie (činnosť) podnájomcu. V prípade, ak dôjde z dôvodov na strane podnájomcu k porušeniu povinností Nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy a/alebo VZP, bude takéto porušenie povinností považované za porušenie povinností z dôvodov na strane Nájomcu.
  2. **ďalšie práva a povinnosti strán**
  3. Nájomca nebude Priestor, iné časti Objektu užívať, a ani nedovolí či neumožní, aby boli užívané jeho zamestnancami alebo inými predstaviteľmi, podnájomcami, dodávateľmi, zákazníkmi, a inými osobami so vzťahom k Nájomcovi alebo skôr menovaným osobám, ktoré s jeho/ich súhlasom alebo vedomím užívajú Priestor, spoločné priestory Objektu na akékoľvek rušivé, nezákonné alebo nemorálne účely alebo spôsobom, ktorý poškodzuje Priestor, iné časti Objektu nad rámec bežného opotrebenia, ani nebude rušiť užívanie Objektu inými užívateľmi.
  4. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu súvisiacu so zmenou právnej subjektivity Nájomcu alebo inou zmenou súvisiacou s osobou Nájomcu, ktorá súvisí alebo by mohla ovplyvniť Nájom, a to najmä zmena sídla Nájomcu, štatutárneho orgánu Nájomcu, predmetu činnosti Nájomcu a/alebo bankového účtu Nájomcu. Povinnosť podľa tohto bodu VZP je Nájomca povinný splniť bezodkladne, najneskôr však do pätnástich (15) dní odo dňa, kedy ku zmene došlo.
  5. Prenajímateľ má za účelom zaistenia riadnej prevádzky Objektu právo uskutočniť okrem iného nasledovné opatrenia, a to bez toho, aby uvedené opatrenia zakladali akékoľvek nároky Nájomcu voči Prenajímateľovi:
     1. zmeniť názov Objektu;
     2. inštalovať a udržiavať grafické označenia vnútri alebo mimo Objektu;
     3. zmeniť usporiadanie alebo umiestenie spoločných častí Objektu, pokiaľ takáto zmena nebude mať negatívny vplyv na Priestor a dohodnutý spôsob jeho užívania;
     4. použiť všetky primerané opatrenia vrátane kontroly, opráv, zmien, výzdoby, doplnkov a zlepšení Priestoru alebo Objektu podľa potreby alebo vhodnosti pre prevádzku alebo pre bezpečnosť a ochranu oprávnených záujmov Prenajímateľa.
  6. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať nariadenia a príkazy Prenajímateľa v prípade, ak hrozí nebezpečenstvo škody alebo úrazu, a to na dobu potrebnú na odstránenie nebezpečenstva. Strany potvrdzujú, že tieto skutočnosti nezakladajú ani nezaložia nárok na náhrady škody zo strany Nájomcu.
  7. V prípade, ak zavinenou činnosťou Nájomcu bude Prenajímateľ penalizovaný alebo sankcionovaný zo strany tretích osôb (napr. uloženie sankcií zo strany verejných orgánov), Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi všetku takto vzniknutú škodu.
  8. Ak nie je v Zmluve alebo VZP uvedené inak, v prípade, ak si Nájomca ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa Zmluvy a/alebo VZP nesplní, Prenajímateľ je oprávnený splniť túto povinnosť na náklady Nájomcu, s čím Nájomca bezpodmienečne a neodvolateľne súhlasí.

1. **poistenie**
   1. Nájomca je povinný mať uzatvorené počas celej Doby nájmu na svoje náklady **(i)** poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretím osobám z dôvodu fyzickej ujmy v Priestore (škoda na zdraví alebo na živote), **(ii)** poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretím osobám z dôvodu zničenia alebo poškodenia ich majetku v Priestore, **(iii)** poistenie majetku pre prípad straty, poškodenia alebo zničenia vzťahujúce sa na všetok tovar a iný majetok, vrátane strojov a zariadení Nájomcu, nachádzajúci sa v Priestore. Na písomnú alebo elektronickú žiadosť Prenajímateľa použitím e-mailovej komunikácie Nájomca poskytne najneskôr v lehote troch (3) dní Prenajímateľovi kópiu poistky, potvrdenia o uhradení poistného a dokladu o predĺžení alebo aktualizácii poistného krytia. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej Doby nájmu bude uhrádzať včas a riadne všetky platby poistného v súlade s uzatvorenou poistnou zmluvou, a že nevykoná ani nestrpí, aby bol vykonaný akýkoľvek úkon, ktorým by sa poistenie podľa tohto ustanovenia VZP stalo neplatným celkovo alebo sčasti, alebo na základe ktorého by príslušný poisťovateľ mohol odoprieť poskytnúť poistné plnenie za poistné udalosti. Nájomca sa zaväzuje poistnú zmluvu (čo do rozsahu krytia poistných rizík vo vzťahu k Priestoru) udržiavať v platnosti počas celej Doby nájmu. V prípade, že Nájomca nebude mať uzavreté poistenie, môže Prenajímateľ zabezpečiť takéto poistenie na náklady Nájomcu a vyfakturovať Nájomcovi náklady s tým spojené. Ak v dôsledku poistného rizika dôjde k vzniku škody, Nájomca riadne a bezodkladne použije alebo zabezpečí, aby bolo poistné plnenie použité na obnovu prevádzkovania činností Nájomcu v Priestore.
   2. Minimálne poistné krytie (t. j. poistná suma) Nájomcu podľa článku 5. odseku 5.1 VZP vzťahujúce sa na predmety poistenia podľa bodov (i) až (iii), musí byť aspoň 500.000,- EUR (slovom: päťstotisíc eur).
   3. Prípadné výluky poistného krytia nesmú byť nevýhodnejšie ako je bežný štandard uplatňovaný na trhu pri obdobných poisteniach slúžiacich na obdobný účel.
   4. Poistenia musia byť zriadené výlučne podľa práva Slovenskej republiky jednou alebo viacerými slovenskými poisťovňami alebo pobočkami zahraničných poisťovní na Slovensku.
2. **Stavebné úpravy a technické zhodnotenie**
   1. **stavebné úpravy priestoru**
      1. Nájomca sa zaväzuje vopred písomne informovať Prenajímateľa o všetkých budúcich úpravách Priestoru a akýchkoľvek stavebných, technických, konštrukčných, zariaďovacích a/alebo priestorových zmenách, úpravách, zásahoch alebo modifikáciách Priestoru, najmenej desať (10) Pracovných dní vopred. Nájomca je oprávnený uskutočniť úpravy a rekonštrukciu Priestoru, ktoré sa budú týkať výlučne zmeny vnútorného usporiadania Nájomcovho vybavenia Priestoru (napr. zmena rozmiestnenia hnuteľného vnútorného vybavenia Priestoru, ako napr. regálov, poličiek a pod.) aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ak si také zmeny zároveň nevyžadujú oznámenie stavebnému úradu podľa Stavebného zákona, pričom všetky ostatné či už stavebné zmeny alebo iné zmeny Priestoru je Nájomca oprávnený vykonávať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. V súlade s predchádzajúcou vetou sa tak Strany dohodli, že akékoľvek stavebné úpravy, zmeny alebo iné stavebno-konštrukčné modifikácie Priestoru (vždy aplikovateľné pri úpravách, **(i)** ktoré znamenajú technické zhodnotenie Priestoru, **(ii)** ktorých cieľom je predeľovanie jednotlivých častí Priestoru alebo **(iii)** ktoré by mali vplyv na stavbu a konštrukčné prvky, vrátane strechy, základov, hlavných a nosných stien, pilierov, podláh, trámov a stĺpov Priestoru a/alebo Objektu alebo mali vplyv na inžinierske siete Priestoru a/alebo Objektu) môže Nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Náklady na stavebné úpravy a obmedzenia s tým spojené vrátane prípadných nákladov na uvedenie Priestoru do predošlého stavu, bude znášať v plnej výške Nájomca. Nájomca bude taktiež zodpovedný za súlad vykonávania predmetných stavebných alebo iných konštrukčných prác so všeobecne záväznými právnymi predpismi (t. j. Nájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady a zodpovednosť príslušné povolenia, súhlasy, projektovú dokumentáciu, a pod.). V prípade, ak Nájomca v rámci uskutočnených stavebných alebo iných konštrukčných úprav Priestoru zrealizuje akékoľvek zmeny vnútornej dispozície Priestoru a/alebo inžinierskych sietí Priestoru a/alebo Objektu oproti stavu v akom bol Priestor odovzdaný Nájomcovi na základe odovzdávajúceho protokolu, Nájomca bude zodpovedný za všetky vzniknuté škody, ktoré vznikli v dôsledku takej stavebnej zmeny. Úpravami Priestoru uskutočnenými zo strany Nájomcu, na ktoré sa nevyžaduje súhlas Prenajímateľa v žiadnom prípade nemôže dôjsť k znehodnoteniu Priestoru do stavu horšieho ako bol pôvodný stav, v ktorom Nájomca Priestor od Prenajímateľa na základe odovzdávacieho protokolu prevzal.
      2. Súhlas Prenajímateľa v zmysle predchádzajúceho bodu VZP nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť, resp. súlad úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.
      3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v Priestore vyššie uvedené zmeny a úpravy len za splnenia nasledovných podmienok a povinností:
         1. pred začiatkom ich vykonania je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi projektovú dokumentáciu vyhotovenú osobou na to odborne spôsobilou, ktorá bude zachytávať všetky plánované zmeny, a ktorá bude v súlade s legislatívou (vrátane technických noriem) Slovenskej republiky, požiadať o súhlas Prenajímateľa a odovzdať Prenajímateľovi vizualizáciu Priestoru po vykonaní plánovaných stavebných zmien, súčasťou ktorej bude presný a záväzný časový rozvrh prác, plán druhu a spôsobu vykonávania zmien a aj predpokladaný cenový rozpočet; v prípade, ak Prenajímateľ požiada Nájomcu o vysvetlenie predložených dokumentov, Nájomca je povinný Prenajímateľovi poskytnúť súčinnosť bez zbytočného odkladu, najneskôr však do troch (3) Pracovných dní,
         2. Nájomca nie je oprávnený vykonať zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vyjadreného na projektovej dokumentácii predloženej Nájomcom. V prípade, ak Prenajímateľ svoj súhlas podmieni zapracovaním alebo zohľadnením určitých oprávnených a odôvodnených pripomienok, Nájomca je povinný tieto zapracovať a novú projektovú dokumentáciu opätovne predložiť Prenajímateľovi; Prenajímateľ si vyhradzuje právo nevysloviť vôbec súhlas s vykonaním zmien v Priestore ani po zmene projektovej dokumentácie,
         3. Prenajímateľ má na každé svoje vyjadrenie k predloženej projektovej dokumentácii spravidla pätnásť (15) Pracovných dní,
         4. v odôvodnených prípadoch je Prenajímateľ oprávnený určiť Nájomcovi konkrétneho dodávateľa, ktorý má uskutočniť úpravy Priestoru, pričom toto ustanovenie je Prenajímateľ oprávnený využiť iba v prípade, ak sa realizáciou prác má zachovať jednotná záruka a/alebo záručná doba pre určité zariadenia v Priestore a/alebo Objekte,
         5. Nájomca sa zaväzuje získať všetky povolenia nevyhnutne potrebné na vykonanie uvedených zmien Priestoru pred začiatkom ich vykonávania a všetky také dokumenty aspoň v jednom (1) rovnopise odovzdať Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a vykonávať ich v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami a tak, aby pri ich výkone nedochádzalo k zásahom do Spoločných priestorov, Objektu samotného a/alebo k neprimeranému obmedzovaniu, či narušovaniu prevádzky iných nebytových priestorov v Objekte, či k obmedzovaniu ostatných užívateľov, Prenajímateľa alebo iných osôb, ktoré sa oprávnene nachádzajú v Objekte, či k neodbornému zasahovaniu do nosných stien, podláh, rozdeľujúcich stien Objektu alebo inžinierskych sietí Priestoru a/alebo Objektu,
         6. Nájomca nesmie za žiadnych okolností používať pri akejkoľvek svojej činnosti materiály s obsahom zakázaných látok a bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa v Priestore uskutočňovať práce, ktoré by sa mohli dotknúť Objektu ako celku alebo niektorej jeho podstatnej časti, napr. **(i)** prevŕtanie alebo prerazenie nosných stien, podláh, priečok oddeľujúcich susedné priestory, **(ii)** práce, ktoré by sa mohli dotknúť inžinierskych sietí Priestoru a/alebo Objektu, spoločných zariadení, alebo bezpečnosti verejnosti, a pod.,
         7. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa v Priestore inštalovať technológie a/alebo informačné systémy a vykonávať činnosti, ktoré by mohli narušiť činnosť inžinierskych sietí Priestoru a/alebo Objektu alebo ktoré by mohli viesť k narušeniu dôvernosti, dostupnosti, integrity a autenticity dát, ktoré sú pomocou informačných technológií a s ňou súvisiacej infraštruktúry spracovávané, uchovávané alebo prenášané. Uvedená povinnosť Nájomcu sa vzťahuje aj na akékoľvek inštalovanie zábran, clôn, alebo iných objektov, ktoré by bránili prístupu prirodzeného svetla do Priestoru, alebo
         8. v prípade, ak sa na realizáciu stavebných prác alebo úprav Priestoru vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa, Nájomca je povinný riadne a včas ukončiť realizované úpravy Priestoru v súlade so záväzným časovým rozvrhom stavebných prác Nájomcu odovzdaným Prenajímateľovi.
      4. Ak bude počas Doby nájmu nutné uskutočniť akékoľvek stavebné zmeny Priestoru vyplývajúce zo zmien právnej úpravy, tieto stavebné zmeny vykoná Prenajímateľ, pričom náklady za tieto ponesie Nájomca, ak celková hodnota neprevýši sumu 5.000,- EUR (slovom: päťtisíc eur) bez DPH v kalendárnom roku a v prípade, ak predmetné vyvolané zmeny prevýšia uvedenú sumu, všetky náklady prevyšujúce sumu 5.000,- EUR (slovom: päťtisíc eur) bez DPH znáša Prenajímateľ, s výnimkou, že pôjde o stavebné zmeny Technického zhodnotenia a iných stavebných úprav uskutočnených Nájomcom; v takom prípade vykoná takéto stavebné zmeny na svoje náklady Nájomca. Ak stavebné zmeny podľa predchádzajúcej vety budú mať charakter konštrukčných alebo statických úprav s významom pre celú budovu Objektu, tieto náklady bude znášať Prenajímateľ. Prenajímateľ je oprávnený vykonať v Priestore akékoľvek stavebné úpravy alebo vykonávať iné činnosti, ako tie, na ktoré je oprávnený podľa Zmluvy a/alebo VZP, iba na základe predchádzajúcehopísomnéhosúhlasuNájomcu**.** Prenajímateľ je oprávnený uskutočniť v Priestore potrebné práce podľa tohto bodu VZP aj bez predchádzajúcej písomného súhlasu Nájomcu, ak hrozí alebo by bolo možné odôvodnene očakávať ohrozenie vo forme nebezpečenstva vzniku škody, zničenia majetku, ujmy na zdraví a/alebo živote a/alebo inej závažnej škody. Nájomca umožní Prenajímateľovi výkon uvedených prác bez toho, aby tým vznikol Nájomcovi nárok na zníženie Nájomného alebo iných platieb.
   2. **technické zhodnotenie**
      1. Strany sa dohodli, že po celú Dobu nájmu je Nájomca oprávnený na základe ustanovenia § 24 odseku 2 Zákona o dani z príjmov odpisovať výdavky vynaložené Nájomcom na Práce nájomcu ako aj na akékoľvek stavebné úpravy, ktoré sa považujú za technické zhodnotenie prenajatého majetku podľa Zákona o dani z príjmov (ďalej len „**Technické zhodnotenie**“). Prenajímateľsa zaväzuje, že o hodnotu tohto Technického zhodnotenia nezvýši daňovú vstupnú cenu Priestoru evidovanú v účtovníctve Prenajímateľa. Pokiaľ by došlo k novelizácii Zákona o dani z príjmov alebo by bol prijatý iný zákon týkajúci sa spôsobu odpisovania Technického zhodnotenia uhradeného Nájomcom, bude spôsob odpisovania príslušným spôsobom upravený. Akékoľvek stavebné úpravy alebo iné zmeny Priestoru, ktoré či už majú povahu Technického zhodnotenia alebo nie, ktoré uskutočnil Prenajímateľna vlastné náklady, sa stanú súčasťou alebo príslušenstvom Priestoru (podľa vzniknutej situácie) a dané zhodnotenie majetku bude daňovo a účtovne odpisovať výlučne Prenajímateľ.
      2. Pokiaľ by došlo pred úplným daňovým odpisom Technického zhodnotenia k predčasnému ukončeniu Nájmu a Nájomca ponechá Technické zhodnotenie v Priestore a v tomto stave odovzdá Priestor Prenajímateľovi, zaväzuje sa Nájomca bezplatne odovzdať Prenajímateľovizostatkovú cenu Technického zhodnotenia, pokiaľ toto nie je možné alebo účelné demontovať.
3. **Reklama**
   1. **reklama nájomcu**
      1. Nájomca nie je oprávnený využiť Priestor na reklamu. Reklamou sa v zmysle tohto odseku VZP rozumie využitie plochy väčšej ako tri metre štvorcové (3,00 m2) a to aj v prípade, ak ide o označenie Nájomcu, predmetov jeho činnosti, resp. iných údajov Nájomcu alebo inej osoby.
      2. Nájomca má právo na priečelí Objektu umiestniť informačnú tabuľu (ako aj na informačnej tabuli Prenajímateľa pri vstupe do areálu Objektu, obsahujúcu údaje o Nájomcovi (najmä obchodné meno, meno vedúceho prevádzky, prevádzkovú dobu a pod.), a to na mieste na to Prenajímateľom určenom a spôsobom nepoškodzujúcim majetok Prenajímateľa a/alebo iných osôb. Umiestnenie informačnej tabule podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu Prenajímateľa, pričom Prenajímateľ je oprávnený s uverejnením iných údajov nesúhlasiť. Zároveň platí, že Prenajímateľ nebude bez vážneho dôvodu odopierať udelenie takéhoto súhlasu alebo ho zdržovať. Ak Nájomca umiestni informačnú tabuľu alebo reklamné zariadenie v rozpore s týmto odsekom VZP, je Prenajímateľ na náklady Nájomcu oprávnený takúto informačnú tabuľu odstrániť.
      3. V prípade, ak bude informačná tabuľa Nájomcu osvetlená, Nájomca bude znášať náklady súvisiace so spotrebou elektrickej energie potrebnej na jej osvetlenie.
4. **Postúpenie a prevod práv a povinností**
   1. Práva a povinnosti každej zo Strán založené Zmluvou prechádzajú v súlade so Zmluvou, VZP a v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov aj na jej právnych nástupcov a/alebo postupníkov, pričom Zmluva sa pre nich stane záväzná dňom vzniku ich nástupníctva a/alebo postupníctva.
   2. Nájomca nie je oprávnený postúpiť všetky alebo akékoľvek svoje súčasné alebo budúce práva alebo previesť všetky alebo akékoľvek svoje súčasné alebo budúce povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy a/alebo VZP na tretiu osobu.
   3. Prenajímateľ je oprávnený a Nájomca týmto udeľuje Prenajímateľovi súhlas s akýmkoľvek budúcim prevodom práv alebo postúpením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy a/alebo VZP pre Prenajímateľa na tretiu osobu. Pri postúpení práv a prevode povinností Prenajímateľa zo Zmluvy a/alebo VZP na tretiu osobu nie je potrebné, aby Nájomca bol účastníkom dohody/zmluvy o postúpení práv a prevode postúpení povinností Prenajímateľa zo Zmluvy na tretiu osobu. Nájomca bezpodmienečne a neodvolateľne súhlasí, aby tretia osoba vstúpila do práv a povinností Prenajímateľa a v prípade, ak bude o to požiadaný zo strany Prenajímateľa, Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu uskutočniť všetky kroky a úkony, ktoré budú potrebné k takému prevodu (napr. uzavretie novej zmluvy, a pod.). Prenajímateľ je povinný v prípade predaja Objektu zoznámiť nadobúdateľa s aktuálnym znením Zmluvy a VZP a zabezpečiť, aby na takého nadobúdateľa prešli práva a povinnosti zo Zmluvy a VZP v aktuálnom znení .
   4. Nájomca nie je oprávnený ukončiť Zmluvu z dôvodu zmeny vlastníka Objektu alebo z dôvodu zmeny v osobách/subjektoch kontrolujúcich Prenajímateľa. Ustanovenia § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka sa na základe dohody Strán vylučujú. V prípade, ak bez toho, aby bola dotknutá predchádzajúca veta, Nájomca ukončí Zmluvu podľa ustanovení § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka, Nájomca v deň takéhoto ukončenia uzatvorí zmluvu, za rovnakých podmienok, aké sú stanovené v Zmluve s nástupcom majetkového práva Prenajímateľa. Pred zmenou vlastníctva Objektu a/alebo Priestoru, na žiadosť Prenajímateľa Nájomca písomne potvrdí do piatich (5) dní, že Zmluva bude pokračovať medzi Nájomcom a nadobúdateľom Objektu a/alebo Priestoru ako prenajímateľom. Strany súhlasia, že v prípade, ak Nájomca zanikne, Nájom podľa Zmluvy zanikne iba, ak Nájomca nemá právneho nástupcu (ustanovenia § 14 písm. c) Zákona).
5. **Postup po skončení nájmu**
   1. Po ukončení Nájmu riadnym uplynutím Doby nájmu alebo pri predčasnom ukončení Nájmu ktoroukoľvek zo Strán je Nájomca povinný na svoje náklady uviesť Priestor do takého stavu (s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie), v akom by sa nachádzal, ak by v ňom Nájomca neuskutočnil žiadne práce, t. j. žiadne Technické zhodnotenia ani stavebné úpravy, čo okrem iného znamená, že Nájomca z Priestoru odstráni všetky vnútorné zariadenia a vybavenie, ktoré patrí Nájomcovi, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak. Nájomca je povinný Priestor Prenajímateľovi odovzdať najneskôr do pätnástich (15) dní odo Dňa skončenia Nájmu, s tým, že Nájomca je povinný za toto obdobie platiť Prenajímateľovi odplatu vo výške pomernej časti Nájomného a pomernej časti Vlastných prevádzkových nákladov 3 a Spoločných prevádzkových nákladov. V rovnakej lehote je Nájomca povinný uhradiť všetky splatné záväzky voči Prenajímateľovi a prípadne iným dodávateľom energií a iných služieb. V prípade, že Nájomca v Priestore zanechá akékoľvek vybavenie a/alebo materiál bez písomného súhlasu Prenajímateľa, Strany sa dohodli, že takéto vybavenie a/alebo materiál prechádza do vlastníctva Prenajímateľa za celkovú kúpnu cenu 1,- EUR (slovom: jedno euro) bez DPH, ak s tým Prenajímateľ bude súhlasiť.
   2. V deň vrátenia Priestoru podpíšu Strany odovzdávací protokol. Ak sa Nájomca, napriek predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa, odovzdania nezúčastní ani v náhradnej desaťdňovej (10) lehote, Prenajímateľ môže podpísať odovzdávací protokol samostatne.
   3. V prípade, ak Nájomca neodovzdá Priestor Prenajímateľovi do pätnástich (15) dní odo Dňa skončenia Nájmu podľa článku 9. odseku 9.1 VZP, Prenajímateľ je okrem iných nárokov, ktoré má podľa Zmluvy a VZP, oprávnený vstúpiť do Priestoru akýmkoľvek spôsobom za prítomnosti nestrannej osoby, vypratať Priestor a hnuteľné veci zadržať alebo uložiť do úschovy na náklady Nájomcu. Nájomca v takom prípade bude aj naďalej znášať nebezpečenstvo ich zničenia, poškodenia alebo straty. V prípade, ak si Nájomca tieto veci nevyzdvihne ani do tridsiatich (30) dní po ich uložení, Prenajímateľ je oprávnený uskutočniť predaj týchto vecí a z výťažku z predaja uspokojiť svoje pohľadávky voči Nájomcovi. Akýkoľvek zvyšok z výťažku z predaja bude vrátený Nájomcovi bez zbytočného odkladu.
   4. Pre vylúčenie pochybností platí, že Nájomca nie je po uplynutí pätnástich (15) dní odo Dňa skončenia Nájmu oprávnený vstúpiť do Priestoru bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
6. **komunikácia**
   1. Akékoľvek oznámenie, žiadosť, vzdanie sa práva, súhlas, schválenie, upozornenie, výstraha, výpoveď, odstúpenie, oznámenie o inom skončení Zmluvy alebo iná komunikácia, ktorá sa vyžaduje alebo je povolená podľa Zmluvy a/alebo VZP (ďalej len „**Oznámenie**“), bude urobené v písomnej forme v slovenskom jazyku, pričom akékoľvek Oznámenie sa bude považovať za doručené, ak bude doručené **(i)** osobne, **(ii)** doporučenou listovou zásielkou alebo **(iii)** miestne alebo medzinárodne uznávanou kuriérnou službou na adresu príslušnej Strany uvedenú v Zmluve, resp. na adresu písomne oznámenú druhej Strane, alebo v prípade, že je to v Zmluve alebo VZP osobitne výslovne uvedené, aj elektronicky na e-mailové adresy uvedené v Zmluve, resp. na adresu písomne oznámenú druhej Strane, pokiaľ špecifické prípady komunikácie Strán výslovne uvedené v Zmluve a/alebo VZP neustanovujú inak. V prípade neúspešného doručenia Oznámenia doporučenou listovou zásielkou sa tretí (3.) deň uloženia zásielky na pošte považuje za deň riadneho doručenia. V prípade, ak pošta vráti Oznámenie odosielateľovi s poznámkou „*adresát neznámy*“ alebo s inou obdobnou poznámkou, bude sa za deň riadneho doručenia považovať piaty (5.) deň nasledujúci po dni odoslania Oznámenia. V prípade, ak adresát odmietne prevziať osobne doručované Oznámenie, bude sa za deň riadneho doručenia považovať deň, kedy adresát Oznámenie odmietol prevziať. Nájomcovi je možné Oznámenia doručovať aj do Priestoru.
   2. Strany sa dohodli, že doručovanie e-mailom sa okrem ustanovení dohodnutých v texte Zmluvy a/alebo VZP uplatní výlučne na doručovanie oznámení alebo iných listín prevádzkového, operačného a vykonávajúceho charakteru Zmluvy. Doručovanie e-mailom je vylúčené najmä pri doručovaní oznámení alebo iných listín súvisiacich so zmenou alebo ukončením Zmluvy. Strany sa pre zvýšenie právnej istoty dohodli, že si budú zasielať kópie Oznámenia e-mailom na e-mailové adresy uvedené v záhlaví Zmluvy,resp. na e-mailové adresy oznámené (resp. zmenené) niektorej zo Strán po Dni podpisu. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že zmeny e-mailových adries uvedených v záhlaví Zmluvy si budú doručovať jedným zo spôsobov uvedených v článku 10. odseku 10.1 VZP, s výnimkou využitia e-mailu.
   3. V prípade využitia e-mailovej formy komunikácie je Prenajímateľ povinný zaslať kópiu Oznámenia na príslušné e-mailové adresy oprávnených osôb za Nájomcu uvedené v záhlaví Zmluvy.
   4. V prípade využitia e-mailovej formy komunikácie je Nájomca povinný zaslať kópiu Oznámenia na príslušné e-mailové adresy oprávnených osôb za Prenajímateľa uvedené v záhlaví Zmluvy.
7. **započítanie**
   1. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať svoj nárok na zaplatenie akejkoľvek pohľadávky voči Nájomcovi s akýmkoľvek oprávneným peňažným nárokom Nájomcu voči Prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený započítať akékoľvek svoje pohľadávky voči Prenajímateľovi bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
   2. Strany sa dohodli, že prejav smerujúci k započítaniu urobí Prenajímateľ tým, že Nájomcovi písomne oznámi, že pohľadávku Nájomcu voči Prenajímateľovi uspokojuje započítaním so svojou pohľadávkou voči Nájomcovi.
8. **DôVERNÉ INFORMÁCIE**
   1. Každá Strana sa zaväzuje, že bude prísne a dôsledne zachovávať mlčanlivosť o obsahu Zmluvy, ako aj o všetkých vzájomných rokovaniach a o akejkoľvek komunikácii, ktorá viedla k jej uzatvoreniu a podpísaniu, ako aj všetkých informáciách, ktoré medzi Stranami vznikli na základe ich spolupráce a právneho vzťahu založeného Zmluvou (ďalej len „**Dôverné informácie**“), nakoľko tieto sú dôvernými informáciami.
   2. Každá Strana sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Strany priamo alebo nepriamo tretej osobe nesprístupni, neoznámi, nezverejní alebo pre sebe alebo iného nevyužije Dôverné informácie v rozpore s účelom Zmluvy a s obchodnými, ekonomickými, hospodárskymi a ďalšími záujmami Strany. Uvedené platí najmä vo vzťahu k jeho zamestnancom, obchodným partnerom alebo iným osobám, s ktorými daná Strana prichádza do akéhokoľvek styku.
   3. Povolenými prípadmi, kedy bude Strana oprávnená poskytnúť alebo sprístupniť Dôverné informácie tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Strany sú nasledovné situácie:
      1. na účely súdneho, rozhodcovského, správneho, alebo iného konania, ktorého je účastníkom, a ktoré sa vedie v súvislosti so Zmluvou,
      2. osobe, ktorá pre Stranu spracúva dáta, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadne spracovávanie dát,
      3. osobe, ktorá pre Stranu obstaráva archiváciu Zmluvy, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadnu archiváciu Zmluvy,
      4. osobe, ktorá Strane poskytuje právne služby alebo služby audítora a ktorá je viazaná povinnosťou mlčanlivosti podľa osobitného predpisu,
      5. osobe, ktorá je priamy alebo nepriamy záujemca o budúce nadobudnutie Objektu alebo jeho časti (v tomto prípade prináleží právo poskytnúť takéto informácie výlučne Prenajímateľovi), alebo
      6. keď poskytnutie alebo sprístupnenie Dôverných informácií tretím osobám ukladá výlučne zákon alebo iný všeobecne záväzný právny predpis alebo požiadavka súdu alebo iného orgánu. Strana je v takom prípade povinná ihneď, ako sa o takejto povinnosti dozvie a pred poskytnutím Dôvernej informácie písomne informovať druhú Stranu o vzniku povinnosti poskytnúť Dôvernú informáciu na základe zákona alebo iného všeobecne záväzného právneho predpisu alebo požiadavky súdu alebo iného orgánu a o spôsobe a rozsahu požadovaného poskytnutia.
   4. Strana je povinná v situáciách uvedených v článku 12. odseku 12.3 VZP zabezpečiť, aby takéto poskytnutie Dôverných informácií bolo vykonané výlučne v nevyhnutnom a zároveň v čo najmenšom rozsahu. Strany sa zaväzujú, že budú primeraným spôsobom spolupracovať pri znovuobnovení ochrany Dôverných informácií a zabránení ich ďalšiemu neoprávnenému použitiu.
9. **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**
   1. Zmluva, VZP a všetky ich ustanovenia sa budú riadiť a vykladať podľa právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
   2. Strany súhlasia s tým, že vynaložia všetko úsilie na to, aby akékoľvek spory, nezrovnalosti alebo rozdiely v názoroch, ktoré medzi nimi môžu vzniknúť v súvislosti so Zmluvou a/alebo VZP, vrátane ich porušenia, ukončenia alebo neplatnosti urovnali priateľskými rozhovormi. Všetky spory, ktoré vzniknú zo Zmluvy a/alebo VZP, vrátane sporov o ich platnosť, výklad alebo zrušenie, budú riešené pred všeobecne príslušným súdom Slovenskej republiky.
   3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať jednostranné zmeny VZP, pričom je povinný takéto zmeny Nájomcovi písomne oznámiť vopred najneskôr tridsať (30) dní pred navrhovanou účinnosťou týchto zmien, ktorú určí Prenajímateľ v oznámení, spolu s odkazom na aktualizované znenie VZP zverejnené na webovej adrese Prenajímateľa (<http://www.bssmsro.eu/sk/dokumenty.html>).
   4. Ak to Prenajímateľ bude považovať za účelné a potrebné, je Prenajímateľ oprávnený vyzvať Nájomcu na uzatvorenie dodatku k Zmluve, ktorého predmetom bude zmena VZP podľa odseku 13.3.VZP. Nájomca je povinný bezodkladne po výzve Prenajímateľa uzavrieť s Prenajímateľom takýto dodatok k Zmluve.
   5. Tieto VZP boli vydané dňa **01.01.2024**. Účinnosťou zmien VZP sa vždy ruší predchádzajúce znenie VZP a Zmluva sa vždy riadi aktuálne platným a účinným znením VZP.