

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O NÁJME

uzavretá podľa ustanovení § 289 a nasl. Obchodného zákonníka

(ďalej len „**Zmluva**“)

Budúcim prenajímateľom:

obchodné meno: **Tower 115, a. s.**
sídlo: Karloveská 34, 841 04 Bratislava
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
oddiel: Sa, vložka č.: 6278/B
Nájomné: IBAN: SK38 0200 0000 0030 8933 3154
Náklady: IBAN: SK91 0200 0000 0030 8933 6953
zastúpenie: Ing. Gabriel Balog - predseda predstavenstva
Ing. Jozef Šimovčík - člen predstavenstva

(ďalej len „**Budúci prenajímateľ**“)

a

Budúcim nájomcom:

názov: **Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky**
Sídlo: Štefánikova 15, 811 05 Bratislava
IČO: 50 349 287
IČ DPH: SK2120287004
Právna forma: rozpočtová organizácia, ústredný orgán štátnej správy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: **SK52 8180 0000 0070 0055 7142**
SWIFT (BIC): **SPSRSKBA**
v mene: Ing. Antónia Mayerová – generálna tajomníčka služobného úradu
na základe plnomocenstva zo dňa 18.8.2020

(ďalej len „**Budúci nájomca**“)

(Budúci prenajímateľ a Budúci nájomca ďalej spolu len „**Strany**“ alebo jednotlivu ktorýkoľvek z nich len „**Strana**“)

1. PREAMBULA

- 1.1** Budúci prenajímateľ je vlastníkom Budovy, v rámci ktorej sú umiestnené Kancelárske priestory 1, Kancelárske priestory 2, Kancelárske priestory 3 a Skladové priestory. Výpis z listu vlastníctva týkajúci sa Budovy tvorí **Prílohu 1a** tejto Zmluvy.
- 1.2** Budúci prenajímateľ je vlastníkom Parkovacieho domu, v ktorom sa nachádzajú Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1, Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2, Parkovacie miesta v Parkovacom dome

3. Výpis z listu vlastníctva týkajúci sa Parkovacieho domu tvorí **Prílohu 1b** tejto Zmluvy.
- 1.3** Budúci nájomca má záujem o nájom Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov a Parkovacích miest v Parkovacom dome 1, Parkovacích miest v Parkovacom dome 2, Parkovacích miest v Parkovacom dome 3 počnúc termínmi uvedenými v **Prílohe 8 Nájomnej zmluvy** a Budúci prenajímateľ má k dispozícii k uvedeným termínom Kancelárske priestory 1, Kancelárske priestory 2, Kancelárske priestory 3, Skladové priestory a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1, Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2, Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3 za účelom nájmu a teda obe Strany majú záujem o uzatvorenie Nájomnej zmluvy za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
- 1.4** Zákazka s názvom „Zabezpečenie prenájmu priestorov pre zamestnancov Ministerstva investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky a Národnej agentúry pre sieťové a elektronické služby“ bola vyhlásená dňa 24.5.2021 formou oslovenia 12 vybraných subjektov s lehotou na predkladanie ponúk do 25.6.2021 do 15:00 hod. Predmetná výzva na predkladanie ponúk vrátane jej súvisiacich príloh bola zverejnená na webovom sídle Budúceho nájomcu ako verejného obstarávateľa a zároveň bola zverejnená osobitná tlačová správa informujúca o vyhlásení predmetného postupu zadávania zákazky. Vzhľadom k doručeným žiadostiam o vysvetlenie k výzve na predkladanie ponúk a jej súvisiacim prílohám bola primerane predĺžená lehota na predkladanie ponúk, a to do 2.7.2021 do 15:00 hod., aby oslovení záujemcovia vedeli reagovať na doplňujúce informácie pri príprave ponuky. Výberová komisia vyhodnotila ako úspešného uchádzača Budúceho prenajímateľa. Povinnosť uzavrieť túto Zmluvu bola Budúcemu nájomcovi stanovená uznesením vlády Slovenskej republiky č. 497/2021 z 8. septembra 2021.

2. DEFINÍCIE

2.1 Na účely tejto Zmluvy majú nižšie uvedené pojmy nasledovný význam:

- 2.1.1** „**Add-on percento**“ sa rozumie percentuálna miera, ktorá bola dohodnutá vychádzajúc z miery užívania Spoločných priestorov Budúcim nájomcom; pre vylúčenie pochybností však nejde o vymedzenie reálne oddeliteľnej časti Spoločných priestorov užívanej Budúcim nájomcom a nestáva sa súčasťou Priestorov a ich právny režim je rovnaký ako právny režim Spoločných priestorov; na účel tejto Zmluvy je Add-on percento pevne stanovené vo výške 6,9 % a počas trvania tejto Zmluvy sa nebude meniť.
- 2.1.2** „**BOMA pravidlá**“ znamená pravidlá BOMA International (Building Owners and Managers Association International) Edition 1-1996;
- 2.1.3** „**Budova**“ je stavba TOWER 115, popis stavby: Administratívna budova, druh stavby: Iná budova, súpisné číslo 4195, druh administratívna budova, postavená na pozemku registra C-KN parcelné číslo 9134/45 o výmere 3542 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor pre okres Bratislava I, na LV č. 4071 pre katastrálne územie Staré Mesto..
- 2.1.4** „**Dôverné informácie**“ sú všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sa Strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, jej plnením a predkontrakčnými rokovaniami s ňou súvisiacimi; rovnako sa za Dôverné informácie považujú všetky prílohy tejto Zmluvy, ktoré neboli zverejnené.
- 2.1.5** „**Kancelárske priestory**“ sú po podpise Preberacieho protokolu ku Kancelárskym priestorom 1 Kancelárske priestory 1, po podpise Preberacieho protokolu ku Kancelárskym priestorom 2 tiež Kancelárske priestory 2 a po podpise Preberacieho protokolu ku Kancelárskym priestorom 3 tiež Kancelárske priestory 3 a to až do zániku nájmu niektorej časti z uvedeného.
- 2.1.6** „**Kancelárske priestory 1**“ sú nebytové priestory na

- 2.1.6.1 26. nadzemnom podlaží (25. (dvadsiatom piatom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
- 2.1.6.2 20. nadzemnom podlaží (19. (devätnástom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
- 2.1.6.3 18. nadzemnom podlaží (17. (sedemnástom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
- 2.1.6.4 14. nadzemnom podlaží (13. (trinástom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
- 2.1.6.5 7. nadzemnom podlaží (6. (šiestom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
- 2.1.6.6 6. nadzemnom podlaží (5. (piatom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
- 2.1.6.7 1. nadzemnom podlaží (prízemie) Budovy s podlahovou plochou 117 m² označený ako 1.13 v Prílohe 5a Nájomnej zmluvy,
- 2.1.6.8 2. nadzemnom podlaží (1. (prvé) poschodie) Budovy s podlahovou plochou 72,00 m² označený ako zasadacia miestnosť č. 1v Prílohe 5a Nájomnej zmluvy,
- 2.1.6.9 2. nadzemnom podlaží (1. (prvé) poschodie) Budovy s podlahovou plochou 43,10 m² označený ako zasadacia miestnosť č. 2 v Prílohe 5a Nájomnej zmluvy,
- 2.1.6.10 2. nadzemnom podlaží (1. (prvé) poschodie) Budovy s podlahovou plochou 27,08 m² označený ako zasadacia miestnosť č. 3 v Prílohe 5a Nájomnej zmluvy,

ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci príslušných podlaží upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu 5a Nájomnej zmluvy**. Budúci nájomca berie na vedomie a súhlasí, že podlahová plocha Kancelárskych priestorov 1 bola vymeraná podľa *BOMA pravidiel*;

Kancelárske priestory 1 sú ohraničené osami deliacich stien medzi Kancelárskymi priestormi 1 alebo Spoločnými priestormi na Príslušnom podlaží Budovy alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Budovy; vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien a predmetov (iných ako deliace steny), ktoré oddeľujú Kancelárske priestory 1 od Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy alebo iných susediacich priestorov.

2.1.7 „Kancelárske priestory 2 sú nebytové priestory na

- 2.1.7.1 25. nadzemnom podlaží (24. (dvadsiatom štvrtom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²
- 2.1.7.2 24. nadzemnom podlaží (23. (dvadsiatom treťom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
- 2.1.7.3 23. nadzemnom podlaží (22. (dvadsiatom druhom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
- 2.1.7.4 10. nadzemnom podlaží (9. (deviatom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
- 2.1.7.5 9. nadzemnom podlaží (8. (ôsmom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,

ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci príslušných podlaží upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu 5b Nájomnej zmluvy**. Budúci nájomca berie na vedomie a súhlasí, že podlahová plocha Kancelárskych priestorov 2 bola vymeraná podľa *BOMA pravidiel*;

Kancelárske priestory 2 sú ohraničené osami deliacich stien medzi Kancelárskymi priestormi 2 alebo Spoločnými priestormi na Príslušnom podlaží Budovy alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Budovy; vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien a predmetov (iných ako deliace steny), ktoré oddelujú Kancelárske priestory 2 od Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy alebo iných susediacich priestorov.

2.1.8 **„Kancelárske priestory 3** sú nebytové priestory na

- 2.1.8.1 22. nadzemnom podlaží (21. (dvadsiatom prvom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
- 2.1.8.2 21. nadzemnom podlaží (20. (dvadsiatom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
- 2.1.8.3 12. nadzemnom podlaží (11. (jedenástom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
- 2.1.8.4 1. nadzemnom podlaží (prízemie) Budovy s podlahovou plochou 327,00 m² vyznačený v Prílohe 5c Nájomnej zmluvy

ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci príslušných podlaží upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu 5c Nájomnej zmluvy**. Budúci nájomca berie na vedomie a súhlasí, že podlahová plocha Kancelárskych priestorov 3 bola vymeraná podľa *BOMA pravidiel*;

Kancelárske priestory 3 sú ohraničené osami deliacich stien medzi Kancelárskymi priestormi 3 alebo Spoločnými priestormi na Príslušnom podlaží Budovy alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Budovy; vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien a predmetov (iných ako deliace steny), ktoré oddelujú Kancelárske priestory 3 od Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy alebo iných susediacich priestorov.

- 2.1.9 **„Nájomná zmluva“** sa rozumie zmluva o nájme, na základe ktorej Budúci prenajímateľ ako prenajímateľ prenechá Budúcemu nájomcovi ako nájomcovi za odplatu do užívania Predmet nájmu podľa (i) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov; a (ii) príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a (iii) subsidiárne podľa Obchodného zákonníka;
- 2.1.10 **„Nájomné“** je odplata za užívanie Priestorov bližšie špecifikovaná v Nájomnej zmluve.
- 2.1.11 **„Náklady“** sú platby bližšie špecifikované v Nájomnej zmluve.
- 2.1.12 **„Odvádzané priestory“** sú Kancelárske priestory 1 a/alebo Kancelárske priestory 2 a/alebo Kancelárske priestory 3 a/alebo Skladové priestory alebo niektoré z nich, ktoré budú predmetom Preberacieho konania v príslušnom termíne podľa **Prílohy 8 Nájomnej zmluvy**;
- 2.1.13 **„Občiansky zákonník“** sa rozumie zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v platnom znení;
- 2.1.14 **„Obchodný zákonník“** sa rozumie zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v platnom znení;
- 2.1.15 **„Parkovací dom“** je stavba popis stavby: Parkovací dom pre TOWER 115, druh stavby: Iná dopravná a telekomunikačná budova, súpisné číslo 7629, orientačné číslo 10, ktorá je postavená najmä na pozemku parcelné č. 9134/158 o výmere 2.833m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 4071 pre katastrálne územie Staré mesto a ktorej vlastníkom je Budúci prenajímateľ.
- 2.1.16 **„Podlahová plocha“** je 8.635,18 m² a po podpise Preberacieho protokolu ku Kancelárskym priestorom 2 bude 15.615,18 m² a po podpise Preberacieho protokolu ku Kancelárskym priestorom 3 bude 20.130,18 m² a to až do zániku nájmu niektorej časti z uvedeného.

- 2.1.17 **„Podlahová plocha s Add-on percentom“** je 9.231,01 m² a po podpise Preberacieho protokolu ku Kancelárskym priestorom 2 bude 16.692,63 m² a po podpise Preberacieho protokolu ku Kancelárskym priestorom 3 bude 21.519,16 m² a to až do zániku nájmu niektorej časti z uvedeného.
- 2.1.18 **„Podlahová plocha Skladových priestorov“** je 572,18 m².
- 2.1.19 **„Podlahová plocha Skladových priestorov s Add-on percentom“** je 611,66 m².
- 2.1.20 **„Preberacie konanie“** je konanie, v ktorom Budúci prenajímateľ odovzdá Kancelárske priestory 1 a/alebo Kancelárske priestory 2 a/alebo Kancelárske priestory 3 a/alebo Skladové priestory a/alebo Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a/alebo Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2 a/alebo Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3 resp. ktorékoľvek z uvedeného do užívania Budúcemu nájomcovi a Budúci nájomca Predmet nájmu prevezme podľa článku 8 Nájomnej zmluvy.
- 2.1.21 **„Preberací protokol“** je protokol o odovzdaní Kancelárskych priestorov 1 a/alebo Kancelárskych priestorov 2 a/alebo Kancelárske priestory 3 a/alebo Skladových priestorov a/alebo Parkovacích miest v Parkovacom dome 1 a/alebo Parkovacích miest v Parkovacom dome 2 a/alebo Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3 Budúcim prenajímateľom a ich prevzatí Budúcim nájomcom do užívania podľa článku 8 Nájomnej zmluvy.
- 2.1.22 **„Predmet nájmu“** sú Priestory a Parkovacie miesta v Parkovacom dome. Popis Predmetu nájmu je obsiahnutý v tejto Zmluve, Nájomnej zmluve a bude obsiahnutý v príslušných Preberacích protokoloch.
- 2.1.23 **„Priestory“** sú Kancelárske priestory a Skladové priestory a to v rozsahu v akom sú v aktuálnom čase podpísané Preberacie protokoly k nim; t.j. rozsah Priestorov (a aplikovateľnosť Nájomnej zmluvy na ne) sa počas platnosti a účinnosti Nájomnej zmluvy bude meniť podľa toho, ku ktorým Odovzdávaným priestorom budú podpísané Preberacie protokoly a následne podľa toho, kedy zanikne nájom niektorej časti z uvedeného. Jednotlivé priestory sa stávajú súčasťou Priestorov podpisom príslušného Preberacieho protokolu k nim.
- 2.1.24 **„Prilahlý pozemok“** je spoločné označenie pre nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor:
- 2.1.24.1 pozemok registra CKN parc. č. 9134/147 o výmere 973 m², druh zastavané plochy a nádvoria (ďalej len **„Pozemok 1“**),
- 2.1.24.2 pozemok registra CKN parc. č. 9134/155 o výmere 1.352 m², druh zastavané plochy a nádvoria (ďalej len **„Pozemok 2“**),
- ktoré sú zapísané na LV č. 4071 pre katastrálne územie Staré Mesto,
- 2.1.25 **„Príslušné podlažie Budovy“** je podlažie, na ktorom sú umiestnené Kancelárske priestory alebo Skladové priestory.
- 2.1.26 **„Skladové priestory“** sa rozumie nebytové priestory
- 2.1.26.1 č.27.17 na 27. nadzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 52,81 m²,
- 2.1.26.2 č.27.18 na 27. nadzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 96,70 m²,
- 2.1.26.3 č.27.19 na 27. nadzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 96,70 m²,
- 2.1.26.4 č.27.20 na 27. nadzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 72,16 m²,
- 2.1.26.5 č. 27.06 na 27. nadzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 17,63 m²,
- 2.1.26.6 č.0.46 na 1. podzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 46,86 m²,
- 2.1.26.7 č.00.30 na 2. podzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 77,62 m²,

2.1.26.8 č.00.31 na 2. podzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 77,17 m²,

2.1.26.9 č.00.44 na 2.podzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 34,53 m²

ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci podlažia upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu 4 Nájomnej zmluvy**. Budúci nájomca berie na vedomie a súhlasí, že podlahová plocha Skladových priestorov bola vymeraná podľa *BOMA pravidiel*;

Skladové priestory sú ohraničené osami deliacich stien medzi Skladovými priestormi alebo Spoločnými priestormi na Príslušnom podlaží Budovy alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Budovy; vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien a predmetov (iných ako deliace steny), ktoré oddeľujú Skladové priestory od Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy alebo iných susediacich priestorov.

2.1.27 „**Spoločné priestory**“ sú priestory nachádzajúce sa v Budove, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä chodby, schodiská, foyer, priestory, kde sú umiestnené Spoločné zariadenia, ako sú tieto definované v Nájomnej zmluve.

2.1.28 „**Účel nájmu**“ je definovaný v bode 4.1 Nájomnej zmluvy.

2.1.29 „**Vyššia moc**“ sa rozumie príčina, ktorá je mimo kontroly povinnej Strany, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, najmä, nie však výlučne, vrátane štrajkov, výluk, občianskych nepokojov, vojny, vojnových operácií, invázie, vzbury, nepriateľských alebo vojenských aktov, uzurpovania moci, sabotáže alebo živelných pohrôm, a to najmä zemetrasenia, povodne, požiaru, ďalej vyhlásenia núdzového stavu, mimoriadnej situácie, vojnového stavu, karanténnych opatrení, konanie/nekonanie orgánov verejnej moci (táto príčina sa aplikuje výlučne vo vzťahu k vylúčeniu zodpovednosti Budúceho prenajímateľa, nie Budúceho nájomcu), ktoré bránia povinnej Strane v splnení jej povinností podľa tejto Zmluvy, nie však taká prekážka, ktorá vznikla z hospodárskych alebo iných vnútorných pomerov porušujúcej Strany (vrátane príslušných schvaľovacích procesov aplikovateľných vzhľadom na postavenie niektorej zo Strán); Strany sa výslovne dohodli, že v súvislosti s výskytom pandémie koronavírusu a ochorenia COVID 19 v čase uzavretia tejto Zmluvy sa na účely tejto Zmluvy za Vyššiu moc považujú aj akékoľvek objektívne prekážky vyplývajúce/týkajúce sa koronavírusu a ochorenia COVID 19 spočívajúce najmä, nie však výlučne v prijatí takých opatrení orgánmi verejnej moci SR/iných štátov v súvislosti so zabránením šírenia koronavírusu alebo ochorenia COVID 19 alebo ochrany verejného zdravia alebo predchádzania vzniku škôd alebo ich nápravy ako sú karantény, neudelenie úradného povolenia, uzatvorenie hraníc, plošné uzatváranie miest a regiónov, obmedzenie pohybu osôb, tovaru, dopravy materiálu a podobne, ak bránia povinnej Strane v splnení jej povinností podľa tejto Zmluvy nie však taká prekážka, ktorá vznikla z hospodárskych alebo iných vnútorných pomerov porušujúcej Strany (vrátane príslušných schvaľovacích procesov aplikovateľných vzhľadom na postavenie niektorej zo Strán);

2.1.30 „**Výzva**“ sa rozumie písomná výzva na uzavretie Nájomnej zmluvy;

2.1.31 „**Zastavaný pozemok**“ je pozemok parcelné číslo 9134/45 o výmere 3542 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 4071 pre katastrálne územie Staré Mesto;

2.1.32 „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“ sa rozumie zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení;

2.1.33 „**Zmluva**“ sa rozumie táto zmluva o budúcej zmluve o nájme;

Definície vo vzťahu k Parkovaciemu domu

- 2.1.34 „**Nájomné za Parkovacie miesta v Parkovacom dome**“ je odplata za užívanie Parkovacích miest v Parkovacom dome , ktorej výška je špecifikovaná v Nájomnej zmluve;
- 2.1.35 „**Odovzdávané parkovacie miesta**“ sú Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 alebo Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2 alebo Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3 alebo niektoré z nich, ktoré majú byť/sú predmetom Preberacieho konania v príslušnom termíne podľa **Prílohy 8 Nájomnej zmluvy**;
- 2.1.36 „**Náklady na Parkovacie miesta v Parkovacom dome**“ je časť Nákladov bližšie špecifikovaná v Nájomnej zmluve;
- 2.1.37 „**Parkovacie miesta v Parkovacom dome**“ sú Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a po podpise Preberacieho protokolu k Parkovacím miestam v Parkovacom dome 2 tiež Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2 a po podpise Preberacieho protokolu k Parkovacím miestam v Parkovacom dome 3 tiež Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3 to až do zániku nájmu niektorej časti z uvedeného..
- 2.1.38 „**Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1**“ sú
- 2.1.38.1 parkovacie miesta na 5. nadzemnom podlaží Parkovacieho domu označené číslami 501 až 550 a tabuľkou „MIRRI“ v celkovom počte **50** („**Dedikované parkovacie miesta**“) podľa **Prílohy 3c Nájomnej zmluvy**.
- 2.1.38.2 akékoľvek aktuálne voľné parkovacie miesta na nadzemných podlažiach Parkovacieho domu (s výnimkou parkovacích miest označených číslami 263 až 268 a Dedikovaných parkovacích miest) v celkovom počte **38** prenechané do nevýlučného užívania Nájomcovi spôsobom bližšie popísaným v bode 3.1 Nájomnej zmluvy (ďalej aj ako „**Nededikované parkovacie miesta v Parkovacom dome 1**“)
- Úprava vzťahov, vzájomných práv a povinností Zmluvných strán v rámci Parkovacieho domu je bližšie popísaná v článku 9 Nájomnej zmluvy;
- 2.1.39 „**Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2**“ sú akékoľvek aktuálne voľné parkovacie miesta na nadzemných podlažiach Parkovacieho domu (s výnimkou parkovacích miest označených číslami 263 až 268 a Dedikovaných parkovacích miest) v celkovom počte **60** prenechané do nevýlučného užívania Nájomcovi spôsobom bližšie popísaným v bode 3.1 Nájomnej zmluvy (ďalej aj ako „**Nededikované parkovacie miesta v Parkovacom dome 2**“)
- Úprava vzťahov, vzájomných práv a povinností Zmluvných strán v rámci Parkovacieho domu je bližšie popísaná v článku 9 Nájomnej zmluvy;
- 2.1.40 „**Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3**“ sú akékoľvek aktuálne voľné parkovacie miesta na nadzemných podlažiach Parkovacieho domu (s výnimkou parkovacích miest označených číslami 263 až 268 a Dedikovaných parkovacích miest) v celkovom počte **52** prenechané do nevýlučného užívania Nájomcovi spôsobom bližšie popísaným v bode 3.1 Nájomnej zmluvy (ďalej aj ako „**Nededikované parkovacie miesta v Parkovacom dome 3**“).
- Úprava vzťahov, vzájomných práv a povinností Zmluvných strán v rámci Parkovacieho domu je bližšie popísaná v článku 9 Nájomnej zmluvy.

3. VÝKLAD

- 3.1 Pokiaľ sú v tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách odkazy na právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajúce pôvodné právne

predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom a účinnom znení avšak len vtedy, ak ide o kogentné ustanovenia, alebo vtedy, ak tieto zmeny, opätovné prijatie, priame alebo nepriame nahradenie nie sú v rozpore s dohodou Strán a ich úmyslom v zmysle tejto Zmluvy.

3.2 V tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách:

- 3.2.1 odkazy na osoby zahŕňajú fyzické osoby a právnické osoby;
- 3.2.2 nadpisy sú v tejto Zmluve uvedené iba kvôli lepšiemu prehľadu a výklad tejto Zmluvy neovplyvňujú;
- 3.2.3 dňom sa rozumie kalendárny deň, ak nie je uvedené inak;
- 3.2.4 odkazy na body, články, dodatky, alebo prílohy k tejto Zmluve, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve, sú odkazmi na body, články, dodatky a prílohy tejto Zmluvy, ak nie je uvedené inak.

3.3 Obsah dodatkov a príloh tejto Zmluvy musí byť vykladaný tak, aby mal rovnakú platnosť a účinnosť, ako keby bol určený priamo v tejto Zmluve.

4. PREDMET ZMLUVY

4.1 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Strán uzatvoriť Nájomnú zmluvu v znení tvoriacom **Prílohu 3** tejto Zmluvy doplnenú a prípadne upravenú v súlade s touto Zmluvou, a to za podmienok a spôsobom uvedeným v článku 6 tejto Zmluvy.

4.2 Predmetom Nájomnej zmluvy bude nájom Predmetu nájmu.

5. PRIPRAVENOSŤ PREDMETU NÁJMU

5.1 Budúci nájomca má záujem o nájom Predmetu nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v zmysle **Príloh 3c, 4, 5a, 5b, 5c Nájomnej zmluvy** v termínoch uvedených v **Prílohe 8 Nájomnej zmluvy** a Budúci prenajímateľ sa zaväzuje k uvedeným termínom odovzdať jednotlivé Odovzdávané priestory a Odovzdávané parkovacie miesta v uvedenom stave pod podmienkou uzatvorenia Nájomnej zmluvy v súlade s touto Zmluvou.

5.2 Strany potvrdzujú, že podlahová plocha Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3 a Skladových priestorov bola vymeraná na základe *BOMA pravidiel* tak, že podlahová plocha sa počíta od fasády k vnútornej nosnej stene (vrátane vnútorných priečok), avšak s odpočítaním podlahovej plochy stĺpov a šácht a preto súhlasia, že pre účely tejto Zmluvy a Nájomnej zmluvy sa vždy použije podlahová plocha Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov, Podlahová plocha, Podlahová plocha s Add-on percentom, Podlahová plocha Skladových priestorov a Podlahová plocha Skladových priestorov s Add-on percentom ako sú tieto definované v tejto Zmluve a Nájomnej zmluve.

6. UZAVRENIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

6.1 Strany sa týmto neodvolateľne zaväzujú uzavrieť Nájomnú zmluvu na základe Výzvy Budúceho prenajímateľa doručenej Budúcemu nájomcovi najneskôr 30 dní pred termínom prvého Preberacieho konania podľa **Prílohy 8 Nájomnej zmluvy** (termín prvého Preberacieho konania: 31.05.2022).

Budúci Prenajímateľ doručí Výzvu spolu s piatimi (5) vyhotoveniami Nájomnej zmluvy podľa bodu 6.3 tejto Zmluvy, ktoré budú podpísané oprávnenou osobou/oprávnenými osobami za Budúceho

prenajímateľa. Doručené vyhotovenia Nájomnej zmluvy musia byť zviazané spôsobom, ktorý neumožní výmenu jednotlivých listov Nájomnej zmluvy alebo jej príloh. Budúci nájomca je povinný (i) podpísať všetky doručené vyhotovenia Nájomnej zmluvy t.j. uzatvoriť Nájomnú zmluvu v znení doručenom Budúcim prenajímateľom (ak je v súlade s bodom 6.3 tejto Zmluvy); a zároveň (ii) doručiť 2 (dve) vyhotovenia uzatvorenej Nájomnej zmluvy Budúcemu prenajímateľovi; a zároveň (iii) zabezpečiť zverejnenie uzatvorenej Nájomnej zmluvy spôsobom podľa § 5a a nasl. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov a to všetko (tzn. všetky povinnosti podľa i, ii, iii tohto bodu Zmluvy musí Budúci nájomca splniť) do 30 dní od doručenia Výzvy Budúcim prenajímateľom.

6.2 V prípade, že v lehote uvedenej v bode 6.1 Zmluvy Budúci prenajímateľ nedoručí Budúcemu nájomcovi Výzvu, Budúci nájomca je oprávnený zaslať Budúcemu prenajímateľovi Výzvu spolu s 5 (piatimi) vyhotoveniami Nájomnej zmluvy podľa bodu 6.3 tejto Zmluvy, ktoré budú podpísané oprávnenou osobou/oprávnenými osobami za Budúceho nájomcu. Budúci prenajímateľ je povinný (i) podpísať všetky doručené vyhotovenia Nájomnej zmluvy t.j. uzatvoriť Nájomnú zmluvu v znení doručenom Budúcim nájomcom (ak je v súlade s bodom 6.3 tejto Zmluvy); a zároveň (ii) doručiť 3 (tri) vyhotovenia uzatvorenej Nájomnej zmluvy Budúcemu nájomcovi a to všetko (tzn. všetky povinnosti podľa i, ii tohto bodu Zmluvy musí Budúci prenajímateľ splniť) do 30 dní od doručenia Výzvy. Budúci nájomca je povinný zabezpečiť zverejnenie uzatvorenej Nájomnej zmluvy spôsobom podľa § 5a a nasl. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov do 10 (desiatich) pracovných dní od doručenia uzatvorenej Nájomnej zmluvy Budúcim prenajímateľom Budúcemu nájomcovi.

6.3 Strany sa dohodli, že Nájomná zmluva bude uzatvorená v znení ako je uvedené v **Prílohe 3 tejto Zmluvy**, ak sa Strany postupom podľa tohto bodu Zmluvy nižšie (schválením) alebo inak písomne nedohodnú. Strany sa dohodli, že v Nájomnej zmluve budú doplnené všetky údaje a slovné spojenia, ktoré boli zámerne ponechané nedoplnené pri podpise tejto Zmluvy, vyznačené ako [●] alebo [...] alebo [BUDE DOPLNENÉ], alebo uvedené v hranatých zátvorkách: [text] doplnené a to v súlade so skutkovým stavom (najmä stavom vyplývajúcim z katastra nehnuteľností alebo iných verejne dostupných zdrojov), okrem tých, pri ktorých sa z povahy vecí predpokladá doplnenie druhou Stranou, alebo ktoré majú byť z povahy vecí doplnené až pri podpise Nájomnej zmluvy.

Akékoľvek iné zmeny a doplnenia obsahu Nájomnej zmluvy môžu byť vykonané len v prípade súhlasu druhej Strany (vyjadreného schválením textu Nájomnej zmluvy postupom uvedeným nižšie alebo inak písomne), pričom súhlas nemôže byť bezdôvodne odopretý v prípadoch:

- 6.3.1 zmien právnych predpisov alebo rozhodnutí orgánov verejnej moci vzťahujúcich sa na obsah Nájomnej zmluvy a/alebo ich interpretácie orgánmi verejnej moci; alebo
- 6.3.2 zmien a doplnení údajov na základe skutočností, ktoré nastanú alebo sa stanú známe po uzavretí tejto Zmluvy; alebo
- 6.3.3 ak je to nevyhnuté na odstránenie zjavných chýb v písaní a počítaní alebo na opravu nesprávne uvedených faktických údajov týkajúcich sa Strán alebo Budovy, Parkovacieho domu, Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3 alebo Skladových priestorov, Parkovacích miest v Parkovacom dome 1, Parkovacích miest v Parkovacom dome 2 alebo Parkovacích miest v Parkovacom dome 3; alebo
- 6.3.4 ak ide o zmeny, na ktorých sa Strany písomne dohodli.

Budúci prenajímateľ doručí Budúcemu nájomcovi najneskôr 60 dní pred termínom prvého Preberacieho konania podľa **Prílohy 8 Nájomnej zmluvy** (termín prvého Preberacieho konania: 31.05.2022) v elektronickej podobe (t.j. ako dokument v pdf formáte emailom na adresu uvedenú v bode 12.2.2 Zmluvy) finálne vyhotovenie textu Nájomnej zmluvy vrátane všetkých jej príloh a poskytne Budúcemu nájomcovi lehotu na kontrolu a prípadné opravy/úpravy v lehote 30 dní.

Budúci nájomca je oprávnený do 30 dní od doručenia uvedeného finálneho vyhotovenia textu Nájomnej zmluvy doručiť Budúcemu prenajímateľovi svoje primerane odôvodnené pripomienky k nemu týkajúce sa výlučne rozdielov/odlišností medzi textom Nájomnej zmluvy obsiahnutej v **Prílohe 3 tejto Zmluvy** a zaslaným finálnym vyhotovením textu Nájomnej zmluvy; v prípade, že v uvedenej lehote nebudú pripomienky Budúceho nájomcu podľa tohto odseku doručené Budúcemu prenajímateľovi považuje sa text Nájomnej zmluvy doručený Budúcim prenajímateľom Budúcemu nájomcovi za schválený, ak nebol výslovne schválený Budúcim nájomcom už skôr. V prípade, že v uvedenej lehote budú Budúcemu prenajímateľovi doručené pripomienky Budúceho nájomcu v súlade s týmto odsekom, budú Strany

v dobrej viere rokovať o vznesených pripomienkach a to po dobu 30 – tich dní od doručenia uvedených pripomienok Budúcim nájomcom Budúcemu prenajímateľovi; ak do uplynutia lehoty uvedených 30-tich dní si Strany písomnej neodsúhlasia finálny text Nájomnej zmluvy, uplynutím uvedenej lehoty 30 – tich dní sa považuje za schválený text Nájomnej zmluvy (vrátane príloh) obsiahnutý v **Prílohe 3 tejto Zmluvy** s tým, že ako osoba konajúca v mene Budúceho nájomcu (t.j. Nájomcu podľa Nájomnej zmluvy) bude uvedená osoba vykonávajúca funkciu ministra investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky alebo iná osoba vykonávajúca funkciu štatutárneho orgánu Budúceho nájomcu v čase podpisu Nájomnej zmluvy a osoba konajúca v mene Budúceho prenajímateľa (t.j. Prenajímateľa podľa Nájomnej zmluvy) bude osoba/osoby vykonávajúce funkciu štatutárneho orgánu Budúceho prenajímateľa v čase podpisu Nájomnej zmluvy.

V prípade, že v uvedenej lehote najneskôr 60 dní pred termínom prvého Preberacieho konania podľa **Prílohy 8 Nájomnej zmluvy** (termín prvého Preberacieho konania: 31.05.2022) Budúci prenajímateľ nedoručí Budúcemu nájomcovi finálne vyhotovenie textu Nájomnej zmluvy vrátane všetkých jej príloh v zmysle tohto ustanovenia vyššie, je oprávnený tento pripraviť a doručiť Budúcemu prenajímateľovi Budúci nájomca, pričom sa primerane aplikujú predchádzajúce ustanovenia tohto bodu.

Pre vylúčenie pochybností až do schválenia iného textu Nájomnej zmluvy Stranami v zmysle tohto ustanovenia sú Strany vždy povinné uzatvoriť Nájomnú zmluvu v znení identickom s textom Nájomnej zmluvy (vrátane príloh) obsiahnutom v **Prílohe 3 tejto Zmluvy** s tým, že ako osoba konajúca v mene Budúceho nájomcu (t.j. Nájomcu podľa Nájomnej zmluvy) bude doplnená osoba vykonávajúca funkciu ministra investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky alebo iná osoba vykonávajúca funkciu štatutárneho orgánu Budúceho nájomcu v čase podpisu Nájomnej zmluvy a ako osoba konajúca v mene Budúceho prenajímateľa (t.j. Prenajímateľa podľa Nájomnej zmluvy) bude doplnená osoba/osoby vykonávajúce funkciu štatutárneho orgánu Budúceho prenajímateľa v čase podpisu Nájomnej zmluvy, proces schválenia finálneho znenia Nájomnej zmluvy v zmysle tohto bodu je potrebný len ak má dôjsť k zmenám v texte Nájomnej zmluvy (jej príloh) oproti **Prílohe 3 tejto Zmluvy**; a bez ohľadu na iné ustanovenia tejto Zmluvy (t.j. bez ohľadu na dodržanie vyššie uvedeného postupu) za schválený text Nájomnej zmluvy sa vždy bude považovať ten, ktorý je podpísaný oboma Stranami.

- 6.4** Ak ktorákoľvek Strana nepodpíše Nájomnú zmluvu na základe Výzvy druhej Strany napriek tomu, že boli splnené všetky podmienky na jej uzavretie podľa bodu 6.1 Zmluvy (t.j. bola jej doručená Výzva spolu s vyhotoveniami Nájomnej zmluvy, ktorých text bol v súlade s bodom 6.3 tejto Zmluvy a ktoré boli podpísané osobou oprávnenou/osobami oprávnenými za vyzývajúcu Stranu), môže druhá Strana bez ohľadu na ostatné ustanovenia tejto Zmluvy, do jedného (1) roka odo dňa, kedy mala byť Nájomná zmluva podľa tejto Zmluvy uzavretá, požiadať súd podľa ustanovenia § 290 a nasl. Obchodného zákonníka o vydanie rozhodnutia nahradzujúceho prejav vôle Strany, ktorá Nájomnú zmluvu nepodpísala, smerujúceho k uzavretiu Nájomnej zmluvy. Právo Strany dotknutej neuzavretím Nájomnej zmluvy požadovať od druhej Strany náhradu škody tým nie je dotknuté.
- 6.5** Strany sa dohodli, že porušenie povinnosti Budúceho prenajímateľa podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy odoslať Výzvu v tam uvedenej lehote má za následok vznik práva Budúceho nájomcu odoslať Výzvu, ale v žiadnom ohľade neznamená zánik záväzku ktorejkoľvek zo Strán uzatvoriť Nájomnú zmluvu, ani zánik práva Budúceho prenajímateľa vyzvať Budúceho nájomcu na uzatvorenie Nájomnej zmluvy, ak tento svoje právo podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy nevyužije. Záväzok Strán uzatvoriť Nájomnú zmluvu zaniká až v prípade, že žiadna zo Strán nevyzve v zmysle bodu 6.1 tejto Zmluvy druhú Stranu na uzatvorenie Nájomnej zmluvy ani do uplynutia lehoty uvedenej v bode 15.4 Zmluvy, ak nedošlo k zániku tejto Zmluvy skôr v prípadoch podľa tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov (ak sa v súlade s dispozitívnou povahou príslušných ustanovení príslušných právnych predpisov Strany v tejto Zmluve nedohodli inak).

7. VYHLÁSENIA

7.1 Budúci prenajímateľ týmto vyhlasuje, že:

- 7.1.1 osoby uzatvárajúce túto Zmluvu v mene Budúceho prenajímateľa sú plne oprávnené túto Zmluvu v mene Budúceho prenajímateľa uzatvoriť a informácie obsiahnuté vo výpise Budúceho prenajímateľa z obchodného registra poskytnutého Budúcemu nájomcovi v deň podpisu tejto Zmluvy sú pravdivé a správne, pokiaľ mu Budúci prenajímateľ neoznámil inak.

7.2 Budúci nájomca týmto vyhlasuje, že:

- 7.2.1 osoby uzatvárajúce túto Zmluvu v mene Budúceho nájomcu sú plne oprávnené túto Zmluvu v mene Budúceho nájomcu uzatvoriť; a
- 7.2.2 uzavretím tejto Zmluvy a jej plnením nedôjde k porušeniu akejkoľvek dohody, ktorej je Budúci nájomca stranou alebo povinnosti prípadne interného predpisu/postupu, ktorými je Budúci nájomca viazaný a/alebo neporuší akýkoľvek platný a účinný právny predpis Slovenskej republiky najmä aplikovateľný vzhľadom na právny charakter, postavenie, založenie/vznik, kontrolu, financovanie Budúceho nájomcu, nadobúdanie majetku Budúcim nájomcom a/alebo právny predpis upravujúci podmienky, ktorých splnenie je rozhodné pre uplatnenie práva Budúceho nájomcu túto Zmluvu uzavrieť najmä ale nie výlučne zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov a/alebo akýkoľvek iný predpis, právny alebo interný akt.

8. ZMLUVNÉ POKUTY

8.1 Priebežné zmluvné pokuty v prospech Budúceho prenajímateľa

Ak Budúci nájomca poruší túto Zmluvu, Budúci nájomca sa zaväzuje zaplatiť Budúcemu prenajímateľovi zmluvnú pokutu za každý aj začatý deň trvania takéhoto porušenia resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou, a to za porušenie povinností Budúceho nájomcu v nasledovných prípadoch:

- 8.1.1 Budúci nájomca (i) nepodpíše doručené vyhotovenia Nájomnej zmluvy t.j. neuzatvorí Nájomnú zmluvu v znení doručenom Budúcim prenajímateľom (ak je v súlade s bodom 6.3 tejto Zmluvy); alebo (ii) nedoručí ním podpísané vyhotovenie uzatvorenej Nájomnej zmluvy Budúcemu prenajímateľovi; alebo (iii) nezabezpečí zverejnenie uzatvorenej Nájomnej zmluvy spôsobom podľa § 5a a nasl. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov do 30 dní od doručenia Výzvy a Budúcim prenajímateľom podpísaného vyhotovenia Nájomnej zmluvy v súlade s touto Zmluvou (bod 6.1 Zmluvy) alebo (iv) nezabezpečí zverejnenie uzatvorenej Nájomnej zmluvy spôsobom podľa § 5a a nasl. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov do 10 (desiatich) pracovných dní od doručenia uzatvorenej Nájomnej zmluvy Budúcim prenajímateľom (bod 6.2 Zmluvy) vo výške 2x (slovom: dvojnásobku) denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítanej za celú podlahovú plochu Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3 za každý aj začatý deň omeškania;
- 8.1.2 Budúci nájomca nesplní svoje povinnosti/neposkytne Budúcemu prenajímateľovi spoluprácu v súlade s článkom 13 (Postúpenie) tejto Zmluvy najmä bodom 13.5 a to ani v dodatočnej lehote päť (5) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Budúceho prenajímateľa, vo výške 2x (slovom: dvojnásobku) denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítanej za celú podlahovú plochu Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3 za každý aj začatý deň omeškania.

8.2 Paušálne zmluvné pokuty v prospech Budúceho prenajímateľa

Ak Budúci nájomca poruší túto Zmluvu, Budúci nájomca sa zaväzuje zaplatiť Budúcemu prenajímateľovi zmluvnú pokutu v nasledovných prípadoch:

- 8.2.1 Budúci nájomca poruší ktorékoľvek zo svojich vyhlásení, záruk a/alebo záväzkov podľa bodu 7.2

tejto Zmluvy vo výške 24- násobku mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítanej za celú podlahovú plochu Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3;

8.2.2 Budúci nájomca postúpi, prevedie, alebo zaťaží práva a/alebo povinnosti z tejto Zmluvy v rozpore s touto Zmluvou vo výške 24-násobku mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítanej za celú podlahovú plochu Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3 Skladových priestorov a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3;

8.2.3 Budúci nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností uvedených v bode 8.1. tejto Zmluvy a trvanie tohto porušenia presiahne deväťdesiat (90) dní, vo výške 24-násobku mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítanej za celú podlahovú plochu Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3.

8.3 Priebežné zmluvné pokuty v prospech Budúceho nájomcu

Ak Budúci prenajímateľ poruší túto Zmluvu, Budúci prenajímateľ sa zaväzuje zaplatiť Budúcemu nájomcovi zmluvnú pokutu za každý aj začatý deň trvania takéhoto porušenia resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou, a to za porušenie povinností Budúceho prenajímateľa v nasledovných prípadoch:

8.3.1 Budúci prenajímateľ (i) nepodpíše doručené vyhotovenia Nájomnej zmluvy t.j. neuzatvorí Nájomnú zmluvu v znení doručenom Budúcim nájomcom (ak je v súlade s bodom 6.3 tejto Zmluvy); alebo (ii) nedoručí ním podpísané vyhotovenie uzatvorenej Nájomnej zmluvy Budúcemu nájomcovi do 30 dní od doručenia Výzvy a Budúcim nájomcom podpísaného vyhotovenia Nájomnej zmluvy v súlade s touto Zmluvou vo výške 2x (slovom: dvojnásobku) denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítanej za celú podlahovú plochu Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3 za každý aj začatý deň omeškania;

8.4 Paušálne zmluvné pokuty v prospech Budúceho nájomcu

Ak Budúci prenajímateľ poruší túto Zmluvu, Budúci prenajímateľ sa zaväzuje zaplatiť Budúcemu nájomcovi zmluvnú pokutu v nasledovných prípadoch:

8.4.1 Budúci prenajímateľ nenapraví porušenie povinnosti podľa bodu 8.3.1 tejto Zmluvy ani do 90 dní od doručenia písomnej výzvy Budúceho nájomcu na nápravu porušenia vo výške 12-násobku mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítanej za celú podlahovú plochu Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3.

8.5 Strany sa dohodli, že v prípade, ak za porušenie tej istej povinnosti je uplatnená priebežná zmluvná pokuta a tiež paušálna zmluvná pokuta, už zaplatená priebežná zmluvná pokuta sa započítava na úhradu paušálnej zmluvnej pokuty a suma paušálnej zmluvnej pokuty je maximálna suma zmluvnej pokuty, ktorú v prípade porušenia jednej a tej istej povinnosti a jedno a to isté konanie/nekonanie možno podľa tejto Zmluvy uplatňovať. V prípade, ak jedno ustanovenie Zmluvy (bod) upravujúce skutkovú podstatu zmluvnej pokuty obsahuje viacero povinností (napr. bod 8.1.1, 8.3.1, 8.4.1 Zmluvy) platí, že v prípade, ak by došlo k porušeniu viacerých z tam uvedených povinností, nárok na zmluvnú pokutu sa neznásobuje (vznikne vždy len jeden nárok na priebežnú zmluvnú pokutu resp. paušálnu zmluvnú pokutu)

podľa príslušného bodu Zmluvy).

- 8.6** Pri výpočte zmluvných pokút sa bude vychádzať z dohodnutej výšky Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome v zmysle bodov 5.2.2.1.5, 5.2.2.2.5, 5.2.2.3.4 a 9.2.2.1.1.1.3, 9.2.2.1.1.2.3 a 9.2.2.1.1.3.3 Nájomnej zmluvy a z dohodnutej výšky zálohovej platby na Náklady v zmysle bodu 5.3.5 Nájomnej zmluvy; a za denné Nájomné, Nájomné za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovú platbu na Náklady vrátane DPH sa bude považovať 1/30 príslušnej mesačnej sumy.
- 8.7** Strany sú oprávnené ale nie povinné si zmluvné pokuty uplatňovať voči druhej Strane. Zmluvná pokuta je splatná do 60 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na jej zaplatenie, pokiaľ oprávnená Strana (odosielateľ) neurčil vo výzve dlhšiu dobu splatnosti.
- 8.8** Pre vylúčenie pochybností, uplatnenie/zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na právo dotknutej Strany (Strany oprávnenej na zmluvnú pokutu) ukončiť túto Zmluvu odstúpením. Každé z práv dotknutej Strany odstúpiť od tejto Zmluvy, ako aj každé z práv dotknutej Strany na zaplatenie zmluvnej pokuty je právom samostatným, nezávislým na ostatných právach uvedených v tejto Zmluve, pričom dotknutá Strana môže ktorékoľvek z týchto práv realizovať samostatne, a to aj vtedy, ak sa rozhodne ostatné uvedené práva resp. niektoré z nich nerealizovať.
- 8.9** Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty alebo jej časti jednou Stranou nie sú dotknuté prípadné iné nároky druhej Strany z titulu omeškania alebo iného nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto Zmluve alebo na základe tejto Zmluvy, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta, a to ani právo domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením, na ktoré sa viaže uplatnenie zmluvnej pokuty, nad výšku skutočne zaplatenej zmluvnej pokuty.

9. PLATNOSŤ A ÚČINNOSŤ ZMLUVY

- 9.1** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Stranami. Táto Zmluva nadobúda účinnosť na základe § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia spôsobom podľa § 5a a nasl. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 9.2** Účinnosť tejto Zmluvy zaniká:
- 9.2.1 dohodou Strán o zániku účinnosti tejto Zmluvy;
- 9.2.2 odstúpením od Zmluvy podľa tohto článku Zmluvy
- 9.2.3 v prípade uvedenom v bode 15.4 tejto Zmluvy.
- 9.3** Budúci prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy, ak Budúci nájomca nenapraví porušenie ktorejkoľvek povinnosti uvedenej v bode 8.1 alebo 8.2 tejto Zmluvy (t.j. povinnosti, ktorej porušením vzniká Budúcemu prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty) v dodatočnej lehote 90 (deväťdesiat) dní od doručenia výzvy Budúceho prenajímateľa na nápravu takého porušenia.
- 9.4** Budúci nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy, ak Budúci prenajímateľ nenapraví porušenie povinnosti podľa bodu 8.3.1 tejto Zmluvy ani do 90 (deväťdesiat) dní od doručenia písomnej výzvy Budúceho nájomcu na nápravu porušenia.
- 9.5** Dohoda Strán obsiahnutá v tejto Zmluve nahrádza dispozitívne ustanovenia príslušných právnych predpisov o odstúpení od zmluvy, výpočet dôvodov odstúpenia oboch Strán uvedený v tejto Zmluve je úplný. Z kogentných zákonných dôvodov sú Strany oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť len, ak porušujúca Strana nesplní svoju povinnosť/nenapraví závadný stav ani do 60 dní od doručenia písomnej výzvy oprávnenej Strany na nápravu, ak v tejto Zmluve alebo príslušnom právnom predpise nie je uvedená dlhšia lehota.
- 9.6** Odstúpenie od Zmluvy je účinné a táto Zmluva zaniká v deň nasledujúci po doručení odstúpenia druhej

Strane a má nasledovné účinky:

- 9.6.1 táto Zmluva, ako aj všetky práva a povinnosti v nej upravené (s výnimkou práv a povinností a ustanovení upravených v nasledujúcich bodoch tejto Zmluvy nižšie), najmä záväzok uzatvoriť Nájomnú zmluvu, zanikajú *ex nunc*; a
- 9.6.2 odstúpenie od Zmluvy sa nedotýka nároku na zmluvnú pokutu a/alebo nároku na náhradu škody vzniknutej porušením tejto Zmluvy. Odstúpenie od 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 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.
- 9.7** Zánikom účinnosti tejto Zmluvy nie sú dotknuté:
- 9.7.1 účinnosť článku 10 (Dôverné informácie a mlčanlivosť), 11 (Oprávnené osoby), 12 (Doručovanie), 15 (Záverečné ustanovenia) a tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto Zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto Zmluvy;
- 9.7.2 nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty a na náhradu škody spôsobenej porušením a/alebo nesplnením povinností Strany podľa tejto Zmluvy.

10. DÔVERNÉ INFORMÁCIE A MLČANLIVOSŤ

- 10.1** Strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, ak z tejto Zmluvy alebo z platných a účinných právnych predpisov nevyplýva inak. Záväzok Strán obsiahnutý v tomto článku Zmluvy nezaniká ani po uzatvorení Nájomnej zmluvy a ani po zániku tejto Zmluvy.
- 10.2** 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 právnici, 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.
- 10.3** Povinnosť zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách sa nevzťahuje na:
- 10.3.1 informácie, ktoré 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
- 10.3.2 informácie, ktoré sa stanú po uzavretí tejto Zmluvy verejne známymi, alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov; a
- 10.3.3 prípady, kedy na základe platných a účinných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa platných 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
- 10.3.4 prípady poskytnutia Dôverných informácií odborným poradcovi Strán, osobám, ktoré majú voči niektorej zo Strán postavenie ovládajúcej alebo ovládanej osoby, bankám poskytujúcim financovanie; a
- 10.3.5 prípady poskytnutia Dôverných informácií potenciálnym investorom zaujímavým sa o nadobudnutie vlastníckeho práva k Budove resp. jej časti a/alebo k priestorom resp. ich častí, alebo o nadobudnutie obchodného podielu Budúceho prenajímateľa, ak sú viazaní povinnosťou mlčanlivosti; a
- 10.3.6 použitie potrebných Dôverných informácií v prípadoch súdnych, rozhodcovských, správnych alebo iných konaniach vedených za účelom uplatňovania práv podľa tejto Zmluvy.

11. OPRÁVNENÉ OSOBY

- 11.1** Úkony spojené s plnením tejto Zmluvy sú okrem štatutárnych orgánov oprávnené vykonávať osoby, ktoré sa Strany navzájom oznámia (ďalej len „**Oprávnené osoby**“).
- 11.2** Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti, účinnosti a/alebo obsahu tejto Zmluvy, a úkony v súdnom, správnom, rozhodcovskom alebo inom konaní pred orgánmi verejnej moci sú oprávnené vykonávať výlučne štatutárne orgány alebo osoby výslovne písomne splnomocnené.
- 11.3** Každá Strana je povinná bez zbytočného odkladu informovať druhú Stranu o obmedzeniach a/alebo zmenách oprávnenia osôb uvedených v bode tejto 11.1 Zmluvy.
- 11.4** Strany sa dohodli, že na zmenu Oprávnenej osoby nie je potrebné uzatvoriť dodatok k Zmluve, avšak táto zmena musí byť uskutočnená písomným oznámením Strany doručeným druhej Strane, pričom oznámenie musí byť podpísané štatutárnym orgánom (prípadne osobou výslovne na to splnomocnenou/poverenou alebo za Budúceho nájomcu generálnym tajomníkom služobného úradu v rozsahu jeho oprávnenia podľa interných právnych predpisov Budúceho nájomcu preukázaných Budúcemu prenajímateľovi). Každá Strana je povinná zabezpečiť naplnenie požiadaviek na ochranu osobných údajov vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov vo vzťahu ku svojim dotknutým osobám (Oprávneným osobám) uvedeným v tejto Zmluve.

12. DORUČOVANIE

- 12.1** Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**Písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, v tomto článku a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto Strana v súlade s touto Zmluvou. Písomnosť sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok:
- 12.1.1** v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti Oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou, ktoré bude preukázané vyhlásením tejto osoby alebo najmenej dvoch osôb prítomných pri odmietnutí prevzatia;
- 12.1.2** v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov doručením na adresu Strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím siedmich (7) dní odo dňa vykonania prvého pokusu o doručenie Písomnosti, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia. V prípade odmietnutia prevziať riadne doručovanú Písomnosť sa táto považuje za doručeníu dňom takého odmietnutia;
- 12.1.3** bežná komunikácia medzi Stranami sa môže uskutočňovať aj prostredníctvom elektronickej pošty. V prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty sa Písomnosť považuje za doručeníu prijatím potvrdenia druhej Strany o doručení Písomnosti najneskôr však o 9:00 hod. nasledujúceho pracovného dňa po odoslaní Písomnosti, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.
- 12.2** Ak bude Písomnosť doručovaná viacerými spôsobmi doručovania, Písomnosť sa považuje za doručeníu dňom, v ktorý doručenie podľa tejto Zmluvy nastane skôr, ak táto Zmluva nižšie neustanovuje inak. Strany sa dohodli, že Písomnosti obsahujúce právne úkony odstúpenia alebo uplatnenia zmluvných pokút alebo výziev na nápravu v súvislosti s ukončením Zmluvy alebo zmluvnými pokutami sa považujú za doručeníu len v prípade, že je Písomnosť doručená spôsobom podľa bodov 12.1.1 alebo 12.1.2 tejto Zmluvy a zároveň aj e-mailom v zmysle 12.1.3 na nasledovné emailové adresy:
- 12.2.1** Emailová adresa pre Budúceho prenajímateľa: ravas@jtre.sk v kópii nahlikova@jtre.sk

a tenczer@jtre.sk

12.2.2 Emailová adresa pre Budúceho nájomcu: robert.cernak@mirri.gov.sk, v kópii vladimir.repas@mirri.gov.sk

pričom v tomto prípade sa považuje Písomnosť za doručeníu naplnením podmienok doručovania druhým z uvedených spôsobov doručovanie v časovom poradí (12.1.1/12.1.2 a 12.1.3).

- 12.3** Každá zo Strán je oprávnená určiť novú adresu na doručovanie Písomnosti podľa tejto Zmluvy, pričom Strana je povinná takéto zmeny adresy písomne oznámiť druhej Strane najmenej štrnásť (14) dní vopred, inak je možné doručovať Strane na pôvodnú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy s účinkami doručenia podľa tohto článku Zmluvy.
- 12.4** Bez ohľadu na vyššie uvedené v tejto Zmluve, Budúci nájomca výslovne súhlasí s doručovaním faktúr v elektronickej forme prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy na adresu Budúceho nájomcu, pričom v takom prípade sa faktúry považujú za doručené zaslaním systémovej správy o doručení Budúcemu prenajímateľovi. Uvedený súhlas predstavuje súhlas Budúceho nájomcu ako príjemcu služby podľa ustanovenia § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

13. POSTÚPENIE

- 13.1** Budúci nájomca súhlasí, že Budúci prenajímateľ je oprávnený podľa svojho uváženia jednostranne postúpiť alebo inak previesť všetky svoje práva a/alebo povinnosti podľa tejto Zmluvy, a to vcelku alebo sčasti, na akúkoľvek tretiu osobu najmä na financujúcu banku a/alebo akýkoľvek tretí subjekt pri výkone záložného práva financujúcej banky a/alebo na ovládané spoločnosti a/alebo ovládajúce spoločnosti a/alebo spoločnosti, ktoré sú ovládané ovládajúcou spoločnosťou Budúceho prenajímateľa.
- 13.2** Ak Budúci prenajímateľ postúpi alebo inak prevedie všetky svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy podľa bodu 13.1 tejto Zmluvy na tretiu osobu, tretia osoba vstúpi do právneho postavenia Budúceho prenajímateľa a všetky práva a povinnosti vyplývajúce Budúcemu prenajímateľovi z tejto Zmluvy sa postupujú alebo inak prevádzajú na tretiu osobu.
- 13.3** Budúci prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech financujúcej banky záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Budúcemu nájomcovi podľa tejto Zmluvy.
- 13.4** Žiadne z oprávnení Budúceho prenajímateľa podľa bodov 13.1 až 13.3 tejto Zmluvy nezakladá Budúcemu nájomcovi právo ukončiť túto Zmluvu a Budúci nájomca týmto súhlasí s postúpením práv a povinností Budúceho prenajímateľa na tretiu osobu, ako aj so zriadením záložného práva na pohľadávky Budúceho prenajímateľa voči Budúcemu nájomcovi podľa tejto Zmluvy.
- 13.5** Budúci nájomca sa zaväzuje poskytnúť Budúcemu prenajímateľovi všetku dôvodne požadovanú spoluprácu pri realizácii práv Budúceho prenajímateľa podľa bodov 13.1 až 13.4 a 13.7 tejto Zmluvy najmä podpísať všetky dohody o postúpení, ak to bude potrebné, a/alebo súhlasiť s prevzatím záväzku a udeliť všetky písomné súhlasy, ktoré budú potrebné k postúpeniu, prevodu práv a/alebo povinností Budúceho prenajímateľa podľa tejto Zmluvy alebo k zriadeniu záložného práva alebo vystaviť potvrdenie o zotrvaní v právnom vzťahu na základe tejto Zmluvy/súhlas s úkonmi Budúceho prenajímateľa pri realizácii jeho práv podľa 13.1 až 13.4 a 13.7 tejto Zmluvy, a to do piatich (5) pracovných dní od doručenia žiadosti Budúceho prenajímateľa.
- 13.6** Budúci nájomca nie je oprávnený postúpiť alebo inak previesť žiadne zo svojich práv a/alebo povinností podľa tejto Zmluvy vrátane predaja, iného prevodu alebo nájmu podniku Budúceho nájomcu alebo jeho časti (vrátane jeho bezodplatného prenechania do užívania tretej osobe/tretím osobám) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Budúceho prenajímateľa.
- 13.7** Ak dôjde k zmene vlastníctva Budovy a/alebo Predmetu nájmu, t.j. novým vlastníkom Budovy a/alebo Predmetu nájmu sa stane tretia osoba, do právneho postavenia Budúceho prenajímateľa vstupuje táto tretia osoba a všetky práva a povinnosti vyplývajúce Budúcemu prenajímateľovi z tejto Zmluvy sa postupujú na túto tretiu osobu, čo však Budúcemu nájomcovi nezakladá právo ukončiť túto Zmluvu a Budúci nájomca s takýmto prechodom/prevodom práv a povinností súhlasí.

14. VYŠŠIA MOC

14.1 Žiadna zo Strán nie je v omeškani s plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni konanie alebo nekonanie druhej Strany, alebo udalosť Vyššej moci, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak. Všetky lehoty a termíny sa predlžujú resp. posúvajú o dobu, po ktorú trval stav podľa predchádzajúcej vety a počas lehoty trvania stavu podľa prvej vety tohto ustanovenia nevzniká nárok na zmluvnú pokutu, náhradu škody alebo iné nároky súvisiace s dotknutými povinnosťami, keďže nenastáva ich porušenie. Strana, ktorá sa dovoľáva právnych účinkov podľa tohto ustanovenia Zmluvy v dôsledku skutočnosti podľa prvej vety tohto ustanovenia, je povinná bezodkladne po tom, ako sa dozvedela o jej vzniku a vplyve na plnenie svojich záväzkov a povinností, upovedomiť druhú Stranu o takejto skutočnosti, jej dopade na svoju schopnosť plniť (ak sa dá v čase oznámenia predpokladať) a vykonať kroky smerujúce k odstráneniu tejto skutočnosti, ktoré je objektívne možné vykonať a zároveň je primerané ich vykonanie očakávať. Takéto oznámenie je táto Strana povinná doručiť druhej Strane bezodkladne aj v tom prípade, ak táto skutočnosť pominie.

15. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 15.1** Vzťahy upravené touto Zmluvou ako aj vzťahy vyplývajúce z tejto Zmluvy sa spravujú ustanoveniami právneho poriadku Slovenskej republiky s vylúčením aplikácie kolíznych noriem medzinárodného práva súkromného. Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou je upravený právnym poriadkom Slovenskej republiky. Toto ustanovenie má povahu voľby rozhodného práva v zmysle ust. článku 3 NARIADENIA EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (ES) č. 593/2008 zo 17. júna 2008 o rozhodnom práve pre zmluvné záväzky (Rím I). Na vzťahy upravené touto Zmluvou, ako aj na vzťahy vznikajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa použijú primerane ustanovenia Obchodného zákonníka. Strany sa dohodli na vylúčení aplikácie ustanovenia § 292 ods. 5 Obchodného zákonníka. Pokiaľ Zmluva odkazuje na ustanovenie konkrétneho právneho predpisu, má sa na mysli znenie ustanovenia citovaného právneho predpisu účinného v čase uzavretia tejto Zmluvy.
- 15.2** Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, ustanovenia tejto Zmluvy možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma Stranami.
- 15.3** 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 nevylučuje 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.
- 15.4** Ak nebude Výzva doručená žiadanou zo Strán druhej Strane ani do 2 (dvoch) rokov od uzavretia tejto Zmluvy, dňom nasledujúcim po uplynutí tejto lehoty táto Zmluva zaniká.
- 15.5** Akékoľvek a všetky spory, ktoré medzi Stranami vzniknú z právnych vzťahov na základe tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiacich sa budú Strany snažiť vyriešiť mimosúdnu 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 vecne príslušných a miestne príslušných podľa umiestnenia Budovy.
- 15.6** Ak jedna zo Strán prehliadne alebo odpustí akékoľvek neplnenie, porušenie, omeškanie alebo nedodržanie ktorejkoľvek povinnosti druhej Zmluvnej strany vyplývajúcej z tejto Zmluvy, potom také jednanie neznamená vzdanie sa práva zodpovedajúceho takej povinnosti s ohľadom na jej trvajúce alebo následné neplnenie, porušenie alebo nedodržanie, a žiadne také vzdanie sa práva nebude považované za účinné, pokiaľ nebude pre každý jednotlivý prípad vyjadrené písomne.
- 15.7** Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody a dojednania Strán týkajúce sa jej predmetu.
- 15.8** Táto Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých tri (3) rovnopisy obdrží Budúci Nájomca a dva (2) rovnopisy Budúci prenajímateľ.

15.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:

| | |
|-------------------|---|
| Príloha 1a | Výpis z listu vlastníctva týkajúci sa Budovy |
| Príloha 1b | Výpis z listu vlastníctva týkajúci sa Parkovacieho domu |
| Príloha 2 | Splnomocnenie pre generálnu tajomníčku služobného úradu |
| Príloha 3 | Znenie Nájomnej zmluvy |

15.10 V prípade rozporu znenia tejto Zmluvy so znením niektorej z jej príloh má prednosť znenie tejto Zmluvy.

15.11 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.

PODPISOVÁ STRANA

Za Budúceho prenajímateľa
v Bratislave dňa 28.10.2021

Tower 115, a. s.
Ing. Gabriel Balog
predseda predstavenstva

Tower 115, a. s.
Ing. Jozef Šimovčík
člen predstavenstva

Za Budúceho nájomcu
v Bratislave dňa

**Ministerstvo investícií, regionálneho
rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky**
Ing. Antónia Mayerová
generálna tajomníčka služobného úradu
na základe plnomocenstva zo dňa 18.8.2020

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 05.10.2021

Katastrálne územie: Staré Mesto

Čas vyhotovenia: 12:48:06

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4071

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 9134/ 45 | 3542 | zastavaná plocha a nádvorie | 16 | 1 | | |
| 9134/147 | 973 | zastavaná plocha a nádvorie | 18 | 1 | | |
| 9134/155 | 1352 | zastavaná plocha a nádvorie | 18 | 1 | | |
| 9134/158 | 2833 | zastavaná plocha a nádvorie | 16 | 1 | | |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

| Súpisné číslo | na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh ch.n. | Umiest. stavby |
|---------------|------------------|-------------|-----------------------------|------------|----------------|
| 4195 | 9134/ 45 | 20 | Administratívna budova | | 1 |
| 7629 | 9134/158 | 6 | Parkovací dom pre TOWER 115 | | 1 |

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

6 - Iná dopravná a telekomunikačná budova (budova prístavu, garáže, kryté parkovisko, budova na rádiové a televízne vysielanie a iné)

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Tower 115, a.s., Karloveská 34, Bratislava, PSČ 841 04, SR

1 / 1

IČO :

35945320

| | |
|--------------------|--|
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva V-3462/05 zo dňa 8.12.2005. |
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva V-21460/08 zo dňa 28.7. 2008. |
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva V-13646/12 zo dňa 14.6.2012 |
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva V-18308/12 zo dňa 6.8.2012. |

- 1 Právo prechodu a prejazdu cez časť zaťažených nehnuteľností parc.č. 9134/5, 9134/25, 9134/53, 9134/54 v rozsahu vyznačenom v GP č. 36/2009 na oprávnené nehnuteľnosti parc. č. 9134/45, 9134/147 a stavby súp.č. 4195 na parc.č. 9134/45 vlastníkom oprávnených nehnuteľností alebo akoukoľvek osobou odvodzujúcou svoje práva od vlastníka oprávnených nehnuteľností v súlade so Zmluvou o zriadení vecného bremena zo dňa 24.09.2009 podľa rozhodnutia č. V-20575/09 zo dňa 30.9.2009
- 1 Právo z vecného bremena - povinnosť vlastníka pozemkov parc.č. 9134/47,57 strpieť uloženie vodovodnej prípojky, dažďovej a tukovej kanalizácie a strpieť prístup k týmto prípojkám v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č.40/2009 z 29.9.2009 v prospech vlastníka pozemkov parc.č. 9134/45,147 a stavby súpis.č. 4195 na pozemku parc.č. 9134/45 podľa V-22058/09 zo dňa 13.10.2009
- 1 Vecné bremeno zaťažujúce pozemky parc.č. 9134/5, 9134/53, zriadené na dobu neurčitú v prospech pozemkov parc.č. 9134/45, 9134/147 a stavby súp.č. 4195 na parc.č. 9134/45, spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez časť zaťažených nehnuteľností v rozsahu vyznačenom v GP č. 36/2009 na oprávnené nehnuteľnosti vlastníkom oprávnených nehnuteľností alebo akoukoľvek osobou odvodzujúcou svoje práva od vlastníka oprávnených nehnuteľností v súlade so Zmluvou o zriadení vecného bremena zo dňa 24.09.2009 podľa rozhodnutia č. V-20575/09 zo dňa 30.9.2009, zmena na základe GP 77/2010 nové p.č. 9134/154, 9134/155; podľa GP č.53/2012 zanikla parc.č.9134/154, vznikla nová parc.č.9134/158, podľa Z-8137/12.
- 1 Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31320155 na pozemok parc.č.9134/45, 9134/147, 9134/155, 9134/158 a stavbu súpis.č.4195 na pozemku parc.č.9134/45 a stavbu súpis.č.7629 na pozemku parc.č.9134/158, podľa V-31214/12 zo dňa 9.1.2013.
- 1 Vecné bremeno in personam k nehnuteľnosti spočívajúceho v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťaženého pozemku registra C KN parcelné číslo 9134/147 strpieť na časti predmetného pozemku v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úradne overenom okresným úradom pod č. 2137/2015 zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby vrátane jej odstránenia ako aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a výkonu v p r o s p e c h oprávneného z vecného bremena Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, Čulenova 6, 816 47 Bratislava na základe zmluvy o zriadení vecného bremena podľa V-4795/16 zo dňa 29.04.2016.
- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku parc.č. 9134/147 strpieť na pozemku v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom overeným pod č. 2857/2017 zo dňa 30.11.2017 zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v prospech oprávneného Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, podľa V-4627/2018 zo dňa 19.3.2018
- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku parc.č. 9134/155 strpieť zriadenie a užívanie stavby - objekt SO21 areálové komunikácie a spevnené plochy na pozemku p.č. 9134/155 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne overenom 22.10.2018 pod č. G1-2354/18 vrátane jej údržby, opráv, úprav, rekonštrukcií a modernizácií, stavebných úprav a odstránenia stavby a vstupu na pozemok v nevyhnutnom rozsahu v prospech vlastníka stavby Admin.budova PANORAMA CITY III. Business na p.č. 9134/187, podľa V-35195/2018 zo dňa 11.12.2018
- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku reg. C KN parc.č. 9134/147 a stavby so súp.č.4195 na parc.č. 9134/145 strpieť na nehnuteľnostiach v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom overeným pod č.1064/2018:
 - a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,
 - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie,
 v prospech oprávneného Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO: 36361518), podľa V-9761/2019 zo dňa 11.04.2019.

Iné údaje:

- 1 Právo z vecného bremena spočívajúce v práve prechodu cez pozemky parc.č.9165/17,21293/3 v prospech vlastníkov pozemkov parc.č.9165/18 a 9166 v rozsahu danom geometrickým plánom č.034/2002 zo dňa 2.4.2002 za účelom zabezpečenia trvalého prístupu podľa V-1206/2002 zo dňa 27.6.2002.
- 1 Zmluva o výmene poradia záložných práv V-21518/09 zo dňa 9.10.2009.
- 1 Zmena sídla spoločnosti podľa R-810/12
- 1 Zmena právnej formy a sídla spoločnosti, R-4788/16
- 1 Zápis GP č.1333/2018 v zmysle kolaudačného rozhodnutia č.:7882/36418/2018/STA/Zub zo dňa 21.8.2018, R-8126/2018.
- 1 Zmena obchodného mena, R-4966/2019

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 05.10.2021

Katastrálne územie: Staré Mesto

Čas vyhotovenia: 12:48:06

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4071

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 9134/ 45 | 3542 | zastavaná plocha a nádvorie | 16 | 1 | | |
| 9134/147 | 973 | zastavaná plocha a nádvorie | 18 | 1 | | |
| 9134/155 | 1352 | zastavaná plocha a nádvorie | 18 | 1 | | |
| 9134/158 | 2833 | zastavaná plocha a nádvorie | 16 | 1 | | |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

| Súpisné číslo | na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh ch.n. | Umiest. stavby |
|---------------|------------------|-------------|-----------------------------|------------|----------------|
| 4195 | 9134/ 45 | 20 | Administratívna budova | | 1 |
| 7629 | 9134/158 | 6 | Parkovací dom pre TOWER 115 | | 1 |

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

6 - Iná dopravná a telekomunikačná budova (budova prístavu, garáže, kryté parkovisko, budova na rádiové a televízne vysielanie a iné)

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Tower 115, a.s., Karloveská 34, Bratislava, PSČ 841 04, SR

1 / 1

IČO :

35945320

| | |
|--------------------|--|
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva V-3462/05 zo dňa 8.12.2005. |
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva V-21460/08 zo dňa 28.7. 2008. |
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva V-13646/12 zo dňa 14.6.2012 |
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva V-18308/12 zo dňa 6.8.2012. |

- 1 Právo prechodu a prejazdu cez časť zaťažených nehnuteľností parc.č. 9134/5, 9134/25, 9134/53, 9134/54 v rozsahu vyznačenom v GP č. 36/2009 na oprávnené nehnuteľnosti parc. č. 9134/45, 9134/147 a stavby súp.č. 4195 na parc.č. 9134/45 vlastníkom oprávnených nehnuteľností alebo akoukoľvek osobou odvodzujúcou svoje práva od vlastníka oprávnených nehnuteľností v súlade so Zmluvou o zriadení vecného bremena zo dňa 24.09.2009 podľa rozhodnutia č. V-20575/09 zo dňa 30.9.2009
- 1 Právo z vecného bremena - povinnosť vlastníka pozemkov parc.č. 9134/47,57 strpieť uloženie vodovodnej prípojky, dažďovej a tukovej kanalizácie a strpieť prístup k týmto prípojkám v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č.40/2009 z 29.9.2009 v prospech vlastníka pozemkov parc.č. 9134/45,147 a stavby súpis.č. 4195 na pozemku parc.č. 9134/45 podľa V-22058/09 zo dňa 13.10.2009
- 1 Vecné bremeno zaťažujúce pozemky parc.č. 9134/5, 9134/53, zriadené na dobu neurčitú v prospech pozemkov parc.č. 9134/45, 9134/147 a stavby súp.č. 4195 na parc.č. 9134/45, spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez časť zaťažených nehnuteľností v rozsahu vyznačenom v GP č. 36/2009 na oprávnené nehnuteľnosti vlastníkom oprávnených nehnuteľností alebo akoukoľvek osobou odvodzujúcou svoje práva od vlastníka oprávnených nehnuteľností v súlade so Zmluvou o zriadení vecného bremena zo dňa 24.09.2009 podľa rozhodnutia č. V-20575/09 zo dňa 30.9.2009, zmena na základe GP 77/2010 nové p.č. 9134/154, 9134/155; podľa GP č.53/2012 zanikla parc.č.9134/154, vznikla nová parc.č.9134/158, podľa Z-8137/12.
- 1 Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31320155 na pozemok parc.č.9134/45, 9134/147, 9134/155, 9134/158 a stavbu súpis.č.4195 na pozemku parc.č.9134/45 a stavbu súpis.č.7629 na pozemku parc.č.9134/158, podľa V-31214/12 zo dňa 9.1.2013.
- 1 Vecné bremeno in personam k nehnuteľnosti spočívajúceho v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťaženého pozemku registra C KN parcelné číslo 9134/147 strpieť na časti predmetného pozemku v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úradne overenom okresným úradom pod č. 2137/2015 zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby vrátane jej odstránenia ako aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a výkonu v p r o s p e c h oprávneného z vecného bremena Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, Čulenova 6, 816 47 Bratislava na základe zmluvy o zriadení vecného bremena podľa V-4795/16 zo dňa 29.04.2016.
- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku parc.č. 9134/147 strpieť na pozemku v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom overeným pod č. 2857/2017 zo dňa 30.11.2017 zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v prospech oprávneného Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, podľa V-4627/2018 zo dňa 19.3.2018
- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku parc.č. 9134/155 strpieť zriadenie a užívanie stavby - objekt SO21 areálové komunikácie a spevnené plochy na pozemku p.č. 9134/155 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne overenom 22.10.2018 pod č. G1-2354/18 vrátane jej údržby, opráv, úprav, rekonštrukcií a modernizácií, stavebných úprav a odstránenia stavby a vstupu na pozemok v nevyhnutnom rozsahu v prospech vlastníka stavby Admin.budova PANORAMA CITY III. Business na p.č. 9134/187, podľa V-35195/2018 zo dňa 11.12.2018
- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku reg. C KN parc.č. 9134/147 a stavby so súp.č.4195 na parc.č. 9134/145 strpieť na nehnuteľnostiach v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom overeným pod č.1064/2018:
 - a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,
 - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie,
 v prospech oprávneného Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO: 36361518), podľa V-9761/2019 zo dňa 11.04.2019.

Iné údaje:

- 1 Právo z vecného bremena spočívajúce v práve prechodu cez pozemky parc.č.9165/17,21293/3 v prospech vlastníkov pozemkov parc.č.9165/18 a 9166 v rozsahu danom geometrickým plánom č.034/2002 zo dňa 2.4.2002 za účelom zabezpečenia trvalého prístupu podľa V-1206/2002 zo dňa 27.6.2002.
- 1 Zmluva o výmene poradia záložných práv V-21518/09 zo dňa 9.10.2009.
- 1 Zmena sídla spoločnosti podľa R-810/12
- 1 Zmena právnej formy a sídla spoločnosti, R-4788/16
- 1 Zápis GP č.1333/2018 v zmysle kolaudačného rozhodnutia č.:7882/36418/2018/STA/Zub zo dňa 21.8.2018, R-8126/2018.
- 1 Zmena obchodného mena, R-4966/2019

Poznámka:

Bez zápisu.

PLNOMOCENSTVO

Splnomocniteľ:

Názov: Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky
Sídlo: Štefánikova 15, 811 05 Bratislava
IČO: 50 349 287
Štatutárny orgán: Mgr. art. Veronika Remišová M. A., ArtD., ministerka
(ďalej len „splnomocniteľ“ alebo „ministerstvo“)

Splnomocnenec:

Meno a priezvisko: Ing. Antónia Mayerová
Funkcia: generálny tajomník služobného úradu
Dátum narodenia: 02.06.1961
Trvale bytom: Kvetná 16, 821 08 Bratislava
(ďalej len „splnomocnenec“)

Splnomocniteľ týmto udeľuje splnomocnencovi plnomocnenstvo, aby počas neprítomnosti štatutárneho orgánu splnomocniteľa vykonával v jeho mene právne úkony, oprávnenia a povinnosti štatutárneho orgánu, a to aby podpisoval:

- písomnosti adresované predsedovi vlády, ostatným členom vlády, resp. štatutárnym orgánom ostatných ústredných orgánov štátnej správy, samosprávy alebo iných subjektov,
- materiály vypracované ministerstvom, a to najmä: zákony a iné všeobecné záväzné právne predpisy, medzinárodné zmluvy a dohody, návrhy, správy, bilancie, odpočty, protokoly, stanoviská, koncepčné a metodické materiály, hlásenie o stave plnenia úloh z uznesení vlády a návrhy na zrušenie alebo zmenu úloh z uznesení vlády,
- písomnosti vyplývajúce z plnenia úloh predsedu Národného monitorovacieho výboru pre európske štrukturálne a investičné fondy podľa Štatútu Národného monitorovacieho výboru pre európske štrukturálne a investičné fondy na programové obdobie 2014 – 2020 a Rokovacieho poriadku Národného monitorovacieho výboru pre európske štrukturálne a investičné fondy na programové obdobie 2014 – 2020,
- žiadosti o vykonanie bezpečnostnej previerky k oprávneniu na oboznamovanie sa s utajovanými skutočnosťami pre zamestnancov ministerstva,
- účtovnú závierku a finančné výkazy za účtujúcu jednotku ministerstva,
- zmluvy (kontrakty, rámcové dohody a dohody uzavreté medzi ministerstvom a inými právnickými osobami alebo fyzickými osobami) a ich dodatky, vrátane zmlúv v rámci verejného obstarávania, zmlúv uzatváraných podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov,
- opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov vyplývajúcich z kontrol a auditov vykonaných na

- ministerstve inými orgánmi štátnej správy a orgánmi EÚ, okrem tých, ktoré boli vykonané na organizačných útvaroch ministerstva, kde ministerstvo vystupuje ako tretia osoba,
- všetky písomnosti, vrátane schvaľovania zahraničných pracovných ciest, vo veciach vyplývajúcich zo štátnozamestnaneckých a pracovnoprávnych vzťahov zamestnancov v priamej riadiacej pôsobnosti štatutárneho orgánu splnomocniteľa s výnimkou generálneho tajomníka služobného úradu,
 - rozhodnutia vydané v správnom alebo inom konaní v prípadoch, v ktorých je podľa osobitného zákona príslušný na rozhodnutie štatutár ústredného orgánu štátnej správy vrátane rozhodnutí o rozklade,
 - písomnosti súvisiace s prešetrovaním sťažností alebo petícií,
 - systém riadenia Európskych štrukturálnych a investičných fondov (ďalej len „systém riadenia EŠIF“),
 - písomnosti súvisiace s Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 247/2016 Z. z., ktorým sa ustanovuje systém uplatňovania niektorých právomocí Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu v znení nariadenia vlády č. 71/2018 Z. z., ak predmetná písomnosť podpísaná podľa citovaného nariadenia vlády nezakladá možný konflikt záujmov v prípade, kedy by sa Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR mohlo stať prijímateľom,
 - zásadné pripomienky k materiálom v medzirezortnom pripomienkovom konaní,
 - interné riadiace akty ministerstva,
 - písomnosti súvisiace s výkonom vnútorného auditu podľa zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (menovanie vnútorného audítora, štatút, plány a ročnú správu vnútorného auditu, a poverenie a program na výkon vnútorného auditu).

Plnomocenstvo je udelené na dobu neurčitú. Plnomocenstvo zaniká:

- odvolaním plnomocenstva (odvolanie je možné vykonať kedykoľvek),
- ukončením vykonávania funkcie štatutárneho orgánu splnomocniteľa alebo funkcie generálneho tajomníka služobného úradu zo strany splnomocnenca.

Za splnomocniteľa:

V Bratislave, 18. AUG. 2020



Mgr. art. Veronika Remišová M. A., ArtD., ministerka

Za splnomocnenca:

V Bratislave, 18. AUG. 2020

Splnomocnenec: plnomocenstvo v celom rozsahu prijíma



Ing. Antónia Mayerová, generálna tajomníčka služobného úradu

ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
o nájomnej zmluve
(ďalej len „Zmluva“)

medzi:

prenajímateľom:

obchodné meno: **Tower 115, a. s.**
sídlo: Karloveská 34, 841 04 Bratislava
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
oddiel: Sa, vložka č.: 6278/B
Nájomné: IBAN: SK38 0200 0000 0030 8933 3154
Náklady: IBAN: SK91 0200 0000 0030 8933 6953
zastúpenie: [...]
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

nájomcom:

názov: **Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie
Slovenskej republiky**
Sídlo: Štefánikova 15, 811 05 Bratislava
IČO: 50 349 287
IČ DPH: SK2120287004
Právna forma: rozpočtová organizácia, ústredný orgán štátnej správy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK52 8180 0000 0070 0055 7142
SWIFT (BIC): SPSRSKBA
Konanie v mene: [...]

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Nakoľko:

- A Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy TOWER 115 na Pribinovej ulici v Bratislave a Parkovacieho domu pre TOWER 115 na Landererovej ulici v Bratislave, bližšie definované v článku 1 Zmluvy.
- B Prenajímateľ ponúkol Nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove a parkovacie miesta v Parkovacom dome.
- C Nájomca ponuku Prenajímateľa podľa bodu B akceptoval.

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov za nasledovných podmienok:

1 Definície

- 1.1 Na účely tejto Zmluvy, jej príloh a dodatkov, budú mať slová a slovné spojenia uvedené v tomto článku nasledovný význam:
 - 1.1.1 „**Add-on percento**“ sa rozumie percentuálna miera, ktorá bola dohodnutá vychádzajúc z miery užívania Spoločných priestorov Nájomcom; pre vylúčenie pochybností však nejde o vymedzenie reálne oddeliteľnej časti Spoločných priestorov užívanej Nájomcom a nestáva sa súčasťou Priestorov a ich právny režim je rovnaký ako právny režim Spoločných priestorov; na účel tejto Zmluvy je Add-on percento pevne stanovené vo výške 6,9 % a počas trvania tejto Zmluvy sa nebude meniť.
 - 1.1.2 „**Bežná údržba**“ je súhrn prác potrebných pre udržiavanie Priestorov v stave spôsobilom na ich riadne užívanie vrátane odstraňovania následkov ich opotrebenia a riadneho čistenia a upratovania.
 - 1.1.3 „**Budova**“ je stavba TOWER 115, popis stavby: Administratívna budova, druh stavby: Iná budova, súpisné číslo 4195, druh administratívna budova, postavená na pozemku registra C-KN parcelné číslo 9134/45 o výmere 3542 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor pre okres Bratislava I, na LV č. 4071 pre katastrálne územie Staré Mesto. .
 - 1.1.4 „**Daňové náklady**“ sú náklady spojené so zabezpečením plnenia povinností vlastníka Budovy a Príľahlého pozemku a Zastavaného pozemku vyplývajúcich z ustanovení druhej časti zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (daň z nehnuteľností), prípadne ďalších povinností obdobného charakteru, ktoré budú uložené orgánom verejnej správy vlastníkovi Budovy a/alebo Príľahlého pozemku a/alebo Zastavaného pozemku na základe zmenenej právnej úpravy. Daňové náklady sú aj náklady na daň z nehnuteľností, vynaložené Prenajímateľom, ktoré boli na vlastníka Budovy prenesené na základe zmluvy, najmä zmluvy o zriadení vecného bremena k príľahlým pozemkom alebo nájomnej zmluvy.
 - 1.1.5 „**Deň prevzatia**“ je deň podpisu príslušného Preberacieho protokolu vo vzťahu ku Kancelárskym priestorom 1, Kancelárskym priestorom 2, Kancelárskym priestorom 3, Skladovým priestorom, Parkovacím miestam v Parkovacom dome 1, Parkovacím miestam v Parkovacom dome 2 alebo Parkovacím miestam v Parkovacom dome 3 podľa toho, čo je aplikovateľné; Deň prevzatia sa ku každým z uvedených priestorov/parkovacích miest posudzuje samostatne podľa príslušného Preberacieho protokolu, ktorého sú predmetom.
 - 1.1.6 „**Doba nájmu**“ je doba, počas ktorej je Nájomca oprávnený užívať príslušnú časť Predmetu nájmu.

- 1.1.7 **„Dodávateľia“** sú dodávateľia stavebných prác, materiálov a zariadení, ktorí sú v osobitnom zmluvnom vzťahu s Prenajímateľom.
- 1.1.8 **„Dôverné informácie“** sú všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sa Zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, jej plnením a predkontraktácnymi rokovaniami s ňou súvisiacimi; rovnako sa za Dôverné považujú všetky prílohy tejto Zmluvy, ktoré neboli zverejnené.
- 1.1.9 **„Drobné opravy“** sú opravy podlahy, výmeny kobercov, prahov, líšt, opravy jednotlivých častí okien a dverí a ich príslušenstva, výmeny vypínačov, zásuviek, ističov, svietidiel, uzáverov na rozvodoch plynu, opravy armatúr na rozvodoch vody, sifónov, lapačov tuku, opravy meračov tepla, vody, ak sú inštalované v Priestoroch, a iné drobné opravy Priestorov a odstraňovanie škôd nespôsobených Nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržiavajú v Priestoroch s jeho vedomím, ak náklady na jednotlivú prácu alebo niekoľko súvisiacich prác nepresiahnu Limit nákladov.
- 1.1.10 **„Energie“** sú elektrina, voda, plyn na ohrev vody na účely vykurovania, pokiaľ sa v tejto Zmluve hovorí o dodávkach Energií, rozumie sa tým dodávka elektriny, vody, plynu na ohrev vody a na účely vykurovania, odvod odpadovej vody (vrátane odvodu zrážkovej vody), chladenie.
- 1.1.11 **„Index spotrebiteľských cien“** sa rozumie harmonizovaný európsky index spotrebiteľských cien vyhlasovaný Eurostatom, publikovaný na jeho internetovej stránke, v súlade so vstupom (číslom) reprezentujúcim aktuálny rast indexu spotrebiteľských cien v Európskej únii za posledných dvanásť (12) mesiacov, číslo je uvedené v dokumente „HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) – All Items“ v sekcii „Percentage change – 12 months average“, riadok „Slovakia“ v stĺpci označujúcom dvanásť (12.) mesiac predchádzajúceho kalendárneho roka, prípadne na inej relevantnej webovej stránke, ak stránka Eurostatu nebude v prevádzke, resp. nebude uvádzať takto štruktúrovaný údaj a v prípade, že HICP už nebude zverejňovaný, taký inflačný index, ktorý je svojou charakteristikou v zásade podobný HICP a ktorý bude určený postupom za primeranej aplikácie bodu 5.5.4 Zmluvy.
- 1.1.12 **„Kancelárske priestory“** sú Kancelárske priestory 1 a po podpise Preberacieho protokolu ku Kancelárskym priestorom 2 tiež Kancelárske priestory 2 a po podpise Preberacieho protokolu ku Kancelárskym priestorom 3 tiež Kancelárske priestory 3 a to až do zániku nájmu niektorej časti z uvedeného.
- 1.1.13 **„Kancelárske priestory 1“** sú nebytové priestory na
- 1.1.13.1 26. nadzemnom podlaží (25. (dvadsiatom piatom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
 - 1.1.13.2 20. nadzemnom podlaží (19. (devätnástom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
 - 1.1.13.3 18. nadzemnom podlaží (17. (sedemnástom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
 - 1.1.13.4 14. nadzemnom podlaží (13. (trinástom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
 - 1.1.13.5 7. nadzemnom podlaží (6. (šiestom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
 - 1.1.13.6 6. nadzemnom podlaží (5. (piatom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,
 - 1.1.13.7 1. nadzemnom podlaží (prízemie) Budovy s podlahovou plochou 117,00 m² označený ako 1.13 v Prílohe 5a,
 - 1.1.13.8 2. nadzemnom podlaží (1. (prvé) poschodie) Budovy s podlahovou plochou 72,00 m² označený ako zasadacia miestnosť č. 1 v Prílohe 5a,

1.1.13.9 2. nadzemnom podlaží (1. (prvé) poschodie) Budovy s podlahovou plochou 43,10 m² označený ako zasadacia miestnosť č. 2 v Prílohe 5a,

1.1.13.10 2. nadzemnom podlaží (1. (prvé) poschodie) Budovy s podlahovou plochou 27,08 m² označený ako zasadacia miestnosť č. 3 v Prílohe 5a,

ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci príslušných podlaží upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu 5a** tejto Zmluvy. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že podlahová plocha Kancelárskych priestorov 1 bola vymeraná podľa pravidiel *BOMA International (angl. Building Owners and Managers Association International) Edition 1-1996*;

Kancelárske priestory 1 sú ohraničené osami deliacich stien medzi Kancelárskymi priestormi 1 alebo Spoločnými priestormi na Príslušnom podlaží Budovy alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Budovy; vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien a predmetov (iných ako deliace steny), ktoré oddeľujú Kancelárske priestory 1 od Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy alebo iných susediacich priestorov.

1.1.14 **„Kancelárske priestory 2** sú nebytové priestory na

1.1.14.1 25. nadzemnom podlaží (24. (dvadsiatom štvrtom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,

1.1.14.2 24. nadzemnom podlaží (23. (dvadsiatom treťom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,

1.1.14.3 23. nadzemnom podlaží (22. (dvadsiatom druhom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,

1.1.14.4 10. nadzemnom podlaží (9. (deviatom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,

1.1.14.5 9. nadzemnom podlaží (8. (ôsmom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,

ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci príslušných podlaží upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu 5b** tejto Zmluvy. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že podlahová plocha Kancelárskych priestorov 2 bola vymeraná podľa pravidiel *BOMA International (angl. Building Owners and Managers Association International) Edition 1-1996*;

Kancelárske priestory 2 sú ohraničené osami deliacich stien medzi Kancelárskymi priestormi 2 alebo Spoločnými priestormi na Príslušnom podlaží Budovy alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Budovy; vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien a predmetov (iných ako deliace steny), ktoré oddeľujú Kancelárske priestory 2 od Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy alebo iných susediacich priestorov.

1.1.15 **„Kancelárske priestory 3** sú nebytové priestory na

1.1.15.1 22. nadzemnom podlaží (21. (dvadsiatom prvom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,

1.1.15.2 21. nadzemnom podlaží (20. (dvadsiatom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,

1.1.15.3 12. nadzemnom podlaží (11. (jedenástom) poschodí) Budovy s podlahovou plochou 1.396,00 m²,

1.1.15.4 1. nadzemnom podlaží (prízemie) Budovy s podlahovou plochou 327,00 m² vyznačený v Prílohe 5c

ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci príslušných podlaží upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu 5c** tejto Zmluvy. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že podlahová plocha Kancelárskych priestorov 3 bola vymeraná podľa pravidiel BOMA International (angl. Building Owners and Managers Association International) Edition 1-1996;

Kancelárske priestory 3 sú ohraničené osami deliacich stien medzi Kancelárskymi priestormi 3 alebo Spoločnými priestormi na Príslušnom podlaží Budovy alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Budovy; vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien a predmetov (iných ako deliace steny), ktoré oddeľujú Kancelárske priestory 3 od Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy alebo iných susediacich priestorov.

1.1.16 **„Komunálny odpad“** je komunálny odpad v zmysle § 80 ods. 1 zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a iný odpad podobných vlastností a zloženia, ktorý vzniká pri výkone činnosti Nájomcu v Predmete nájmu.

1.1.17 **„Limit nákladov“** je suma 200,- Euro (slovom dvesto Euro) bez DPH.

1.1.18 **„Nájomné“** je odplata za užívanie Priestorov bližšie špecifikovaná v bode 5.2 tejto Zmluvy pozostávajúca z Nájomného za Kancelárske priestory a Nájomného za Skladové priestory.

1.1.19 **„Náklady“** sú platby bližšie špecifikované v bode 5.3 tejto Zmluvy.

1.1.20 **„Náklady na energie“** sú Náklady na vlastné energie a Náklady na spoločné energie.

1.1.21 **„Náklady na vlastné energie“** sú náklady na dodávku Energii do Priestorov (vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu, a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Energii).

1.1.22 **„Náklady na spoločné energie“** sú náklady na dodávku Energii do Spoločných priestorov (vrátane poplatkov za distribúciu, poplatku za rezervovanú kapacitu, a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Energii).

1.1.23 **„Odvzdávané priestory“** sú Kancelárske priestory 1 a/alebo Kancelárske priestory 2 a a/alebo Kancelárske priestory 3 a/alebo Skladové priestory alebo niektoré z nich, ktoré majú byť/sú predmetom Preberacieho konania v príslušnom termíne podľa **Prílohy 8** tejto Zmluvy;

1.1.24 **„Parkovací dom“** je stavba popis stavby: Parkovací dom pre TOWER 115, druh stavby: Iná dopravná a telekomunikačná budova, súpisné číslo 7629, orientačné číslo 10, ktorá je postavená najmä na pozemku parcelné č. 9134/158 o výmere 2.833m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 4071 pre katastrálne územie Staré mesto a ktorej vlastníkom je Prenajímateľ.

1.1.25 **„Podlahová plocha“** je 8.635,18 m² a po podpise Preberacieho protokolu ku Kancelárskym priestorom 2 bude 15.615,18 m² a po podpise Preberacieho protokolu ku Kancelárskym priestorom 3 bude 20.130,18 m² a to až do zániku nájmu niektorej časti z uvedeného.

1.1.26 **„Podlahová plocha s Add-on percentom“** je 9.231,01 m² a po podpise Preberacieho protokolu ku Kancelárskym priestorom 2 bude 16.692,63 m² a po podpise Preberacieho protokolu ku Kancelárskym priestorom 3 bude 21.519,16 m² a to až do zániku nájmu niektorej časti z uvedeného.

- 1.1.27 „**Podlahová plocha Skladových priestorov**“ je 572,18 m².
- 1.1.28 „**Podlahová plocha Skladových priestorov s Add-on percentom**“ je 611,66 m².
- 1.1.29 „**Poistné náklady**“ sú náklady spojené so zabezpečením riadneho poistenia Budovy, Príslušenstva Budovy pre bežné poistné riziká a poistenia zodpovednosti za škodu v súlade s bodom 10.6 tejto Zmluvy.
- 1.1.30 „**Povolenia**“ sú všetky povolenia, rozhodnutia a súhlasy orgánov verejnej moci alebo spôsobilosti/oprávnenia vyplývajúce z príslušných právnych predpisov, vyžadované podľa platných a účinných právnych predpisov Slovenskej republiky na prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu v súlade s Účelom nájmu vrátane kladného úradného povolenia vydaného zo strany príslušného regionálneho úradu verejného zdravotníctva v súlade so zákonom č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravotníctva, ktoré sú potrebné pre prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, ktoré je Nájomca povinný udržiavať v platnosti počas celej Doby nájmu, ako aj iné povolenia potrebné pre prevádzku Predmetu nájmu Nájomcom alebo pre činnosti Nájomcu v Predmete nájmu vyžadované príslušnými právnymi predpismi.
- 1.1.31 „**Preberacie konanie**“ je konanie, v ktorom Prenajímateľ odovzdá Kancelárske priestory 1 a/alebo Kancelárske priestory 2 a/alebo Kancelárske priestory 3 a/alebo Skladové priestory a/alebo Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a/alebo Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2 a/alebo Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3 resp. ktorékoľvek z uvedeného do užívania Nájomcovi a Nájomca Predmet nájmu prevezme podľa článku 8 tejto Zmluvy.
- 1.1.32 „**Preberací protokol**“ je protokol o odovzdaní Kancelárskych priestorov 1 a/alebo Kancelárskych priestorov 2 a/alebo Kancelárskych priestorov 3 a/alebo Skladových priestorov a/alebo Parkovacích miest v Parkovacom dome 1 a/alebo Parkovacích miest v Parkovacom dome 2 a/alebo Parkovacích miest v Parkovacom dome 3 Prenajímateľom a ich prevzatí Nájomcom do užívania podľa článku 8 tejto Zmluvy.
- 1.1.33 „**Predmet nájmu**“ sú Priestory a Parkovacie miesta v Parkovacom dome. Popis Predmetu nájmu je obsiahnutý v tejto Zmluve a v príslušných Preberacích protokoloch.
- 1.1.34 „**Prevádzkový poriadok**“ je súbor písomne určených a pre všetkých nájomcov Budovy záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom upravujúcich režim prevádzkovania Budovy, ktorý tvorí **Prílohu 2** tejto Zmluvy.
- 1.1.35 „**Priestory**“ sú Kancelárske priestory a Skladové priestory a to v rozsahu v akom sú v aktuálnom čase podpísané Preberacie protokoly k nim; t.j. rozsah Priestorov (a aplikovateľnosť tejto Zmluvy na ne) sa počas platnosti a účinnosti tejto Zmluvy mení podľa toho, ku ktorým Odovzdávaným priestorom boli podpísané Preberacie protokoly a následne podľa toho, kedy zanikne nájom niektorej časti z uvedeného. Jednotlivé priestory sa stávajú súčasťou Priestorov podpisom príslušného Preberacieho protokolu k nim;
- 1.1.36 „**Príľahlý pozemok**“ je spoločné označenie pre nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor:
- 1.1.36.1 pozemok registra CKN parc. č. 9134/147 o výmere 973 m², druh zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „**Pozemok 1**“),
- 1.1.36.2 pozemok registra C KN parc. č. 9134/155 o výmere 1.352 m², druh zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „**Pozemok 2**“),
- ktoré sú zapísané na LV č. 4071 pre katastrálne územie Staré Mesto,

- 1.1.37 „Príslušné podlažie Budovy“ je podlažie, na ktorom sú umiestnené Kancelárske priestory alebo Skladové priestory.
- 1.1.38 „Príslušenstvo Budovy“ sú chodníky, prípojky inžinierskych sietí, odlučovač ropných látok, dažďová a splašková kanalizácia, areálové osvetlenie, prestrešenie promenády, spevnené plochy a iné komunikácie, ako aj zelené plochy nachádzajúce sa na Zastavanom pozemku a Príľahlom pozemku, ako aj zelené plochy, ku ktorým má Prenajímateľ právo užívania na základe zmluvného vzťahu a ktoré sú určené na spoločné užívanie.
- 1.1.39 „Príslušné právne predpisy“ predstavujú všetky zákony, podzákonné normy a všeobecne záväzné predpisy orgánov verejnej moci, vrátane, nie však výlučne, všetkých povolení, schválení a zmluvných podmienok, ktoré sa týkajú vlastníctva, nájmu, užívania, údržby, zmien a opráv Predmetu nájmu, Budovy, Parkovacieho domu, Príľahlého pozemku a Zastavaného pozemku.
- 1.1.40 „Realizačná dokumentácia“ sa rozumie presná špecifikácia, projekty, plány, nákresy a akákoľvek iná potrebná dokumentácia Úprav, vrátane harmonogramu prác, spracované podľa platných a účinných právnych predpisov a Technických noriem;
- 1.1.41 „Skladové priestory“ sa rozumie nebytové priestory:
- 1.1.41.1 č.27.17 na 27. nadzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 52,81 m²
1.1.41.2 č.27.18 na 27. nadzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 96,70 m²
1.1.41.3 č.27.19 na 27. nadzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 96,70 m²
1.1.41.4 č.27.20 na 27. nadzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 72,16 m²
1.1.41.5 č. 27.06 na 27. nadzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 17,63 m²,
1.1.41.6 č.0.46 na 1. podzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 46,86 m²
1.1.41.7 č.00.30 na 2. podzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 77,62 m²
1.1.41.8 č.00.31 na 2. podzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 77,17 m²
1.1.41.9 č.00.44 na 2.podzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 34,53 m²
ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci podlažia upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu 4** tejto Zmluvy. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že podlahová plocha Skladových priestorov bola vymeraná podľa pravidiel *BOMA International (angl. Building Owners and Managers Association International) Edition 1-1996*;
- Skladové priestory sú ohraničené osami deliacich stien medzi Skladovými priestormi alebo Spoločnými priestormi na Príslušnom podlaží Budovy alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Budovy; vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien a predmetov (iných ako deliace steny), ktoré oddeľujú Skladové priestory od Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy alebo iných susediacich priestorov.
- 1.1.42 „Služby“ sú služby vymedzené v bode 5.7 tejto Zmluvy, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Priestorov a/alebo Spoločných častí, Spoločných priestorov, Spoločných zariadení, Technických zariadení a Príslušenstva Budovy.
- 1.1.43 „Spoločné časti“ sú časti Budovy nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť, najmä základy Budovy, strechy, fasády, priečelia, vchody, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 1.1.44 „Spoločné priestory“ sú priestory nachádzajúce sa v Budove, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä chodby, schodiská, foyer, priestory, kde sú umiestnené Spoločné zariadenia.
- 1.1.45 „Spoločné zariadenia“ sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia Budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Budovy najmä výťahy, kotolne

vrátane technologického zariadenia, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, transformátory.

- 1.1.46 „**Technické normy**“ sa rozumie všetky záväzné ako aj doporučené (nezáväzné) slovenské a európske technické normy týkajúce sa realizácie Úprav;
- 1.1.47 „**Technické zariadenia**“ sú technické zariadenia a vyhradené technické zariadenia vo vlastníctve alebo užívaní Prenajímateľa umiestnené v Budove, alebo mimo nej, ak slúžia Budove, vrátane, ale bez obmedzenia, rozvodov, prípojok, uzáverov vody, elektriny, plynu, kanalizácie, uzemnenia, transformátorov, náhradných zdrojov elektrickej energie, vykurovacích, vzduchotechnických, požiarnych zariadení, bezpečnostných kamier;
- 1.1.48 „**Účel nájmu**“ je definovaný v bode 4.1 Zmluvy.
- 1.1.49 „**Úpravy**“ sa rozumie najmä, nie však výlučne zmeny, stavebné úpravy, technické vylepšenia, dokončovacie práce a inštalácie technologických a iných zariadení v Predmete nájmu.
- 1.1.50 „**Vyššia moc**“ sa rozumie príčina, ktorá je mimo kontroly povinnej Zmluvnej strany, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, najmä, nie však výlučne, vrátane štrajkov, výluk, občianskych nepokojov, vojny, vojnových operácií, invázie, vzbury, nepriateľských alebo vojenských aktov, uzurpovania moci, sabotáže alebo živelných pohrôm, a to najmä zemetrasenia, povodne, požiaru, ďalej vyhlásenia núdzového stavu, mimoriadnej situácie, vojnového stavu, karanténnych opatrení, konanie/nekonanie orgánov verejnej moci (táto príčina sa aplikuje výlučne vo vzťahu k vylúčeniu zodpovednosti Prenajímateľa, nie Nájomcu), ktoré bránia povinnej Zmluvnej strane v splnení jej povinností podľa tejto Zmluvy, nie však taká prekážka, ktorá vznikla z hospodárskych alebo iných vnútorných pomerov porušujúcej Zmluvnej strany (vrátane príslušných schvaľovacích procesov aplikovateľných vzhľadom na postavenie niektorej zo Zmluvných strán); Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v súvislosti s výskytom pandémie koronavírusu a ochorenia COVID 19 v čase uzavretia tejto Zmluvy sa na účely tejto Zmluvy za Vyššiu moc považujú aj akékoľvek objektívne prekážky vyplývajúce/týkajúce sa koronavírusu a ochorenia COVID 19 spočívajúce najmä, nie však výlučne v prijatí takých opatrení orgánmi verejnej moci SR/iných štátov v súvislosti so zabránením šírenia koronavírusu alebo ochorenia COVID 19 alebo ochrany verejného zdravia alebo predchádzania vzniku škôd alebo ich nápravy ako sú karantény, neudelenie úradného povolenia, uzatvorenie hraníc, plošné uzatváranie miest a regiónov, obmedzenie pohybu osôb, tovaru, dopravy materiálu a podobne, ak bránia povinnej Zmluvnej strane v splnení jej povinností podľa tejto Zmluvy nie však taká prekážka, ktorá vznikla z hospodárskych alebo iných vnútorných pomerov porušujúcej Zmluvnej strany (vrátane príslušných schvaľovacích procesov aplikovateľných vzhľadom na postavenie niektorej zo Zmluvných strán);
- 1.1.51 „**Výzva**“ je výzva na predkladanie ponúk v rámci zákazky s názvom „Zabezpečenie prenájmu priestorov pre zamestnancov Ministerstva investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky a Národnej agentúry pre sieťové a elektronické služby“, ktorá bola vyhlásená dňa 24.5.2021 formou oslovenia 12 vybraných subjektov s lehotou na predkladanie ponúk do 25.6.2021 do 15:00 hod. Predmetná výzva na predkladanie ponúk vrátane jej súvisiacich príloh bola zverejnená na webovom sídle Nájomcu ako verejného obstarávateľa a zároveň bola zverejnená osobitná tlačová správa informujúca o vyhlásení predmetného postupu zadávania zákazky. Vzhľadom k doručeným žiadam o vysvetlenie k výzve na predkladanie ponúk a jej súvisiacim prílohám bola primerane predĺžená lehota na predkladanie ponúk, a to do 2.7.2021 do 15:00 hod., aby oslovení záujemcovia vedeli reagovať na doplňujúce informácie pri príprave ponuky. Výberová komisia vyhodnotila ako úspešného uchádzača Prenajímateľa.

- 1.1.52 „**Zastavaný pozemok**“ je pozemok parcelné číslo 9134/45 o výmere 3542 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 4071 pre katastrálne územie Staré Mesto.
- 1.1.53 „**Zmluva**“ je táto zmluva o nájme nebytových priestorov a nájme parkovacích miest v platnom znení.

Definície vo vzťahu k Parkovaciemu domu

- 1.1.54 „**Nájomné za Parkovacie miesta v Parkovacom dome**“ je odplata za užívanie Parkovacích miest v Parkovacom dome, ktorej výška je špecifikovaná v bode 9.2.2.1 tejto Zmluvy.
- 1.1.55 „**Nededikované Parkovacie miesta v Parkovacom dome**“ sú Nededikované parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a po prevzatí tiež Nededikované parkovacie miesta v Parkovacom dome 2, a po prevzatí tiež Nededikované parkovacie miesta v Parkovacom dome 3 a to až do zániku nájmu niektorej časti z uvedeného.
- 1.1.56 „**Odobovávané parkovacie miesta**“ sú Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 alebo Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2, alebo Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3, alebo niektoré z nich, ktoré majú byť/sú predmetom Preberacieho konania v príslušnom termíne podľa **Prílohy 8** tejto Zmluvy.
- 1.1.57 „**Náklady na Parkovacie miesta v Parkovacom dome**“ je časť Nákladov bližšie špecifikovaná v bode 9.2.2.2 tejto Zmluvy.
- 1.1.58 „**Náklady na Služby spojené s Parkovacími miestami v Parkovacom dome**“ sú náklady na Služby spojené s Parkovacími miestami v Parkovacom dome vypočítané podľa článku 9 tejto Zmluvy.
- 1.1.59 „**Parkovacie miesta v Parkovacom dome**“ sú Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a po podpise Preberacieho protokolu k Parkovacím miestam v Parkovacom dome 2 tiež Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2, a po podpise Preberacieho protokolu k Parkovacím miestam v Parkovacom dome 3 tiež Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3 a to až do zániku nájmu niektorej časti z uvedeného;
- 1.1.60 „**Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1**“ sú
- 1.1.60.1 parkovacie miesta na 5. nadzemnom podlaží Parkovacieho domu označené číslami 501 až 550 a tabuľkou „MIRRI“ v celkovom počte **50** („**Dedikované parkovacie miesta**“) podľa Prílohy č. 3c Zmluvy.
 - 1.1.60.2 akékoľvek aktuálne voľné parkovacie miesta na nadzemných podlažiach Parkovacieho domu (s výnimkou parkovacích miest označených číslami 263 až 268 a Dedikovaných parkovacích miest) v celkovom počte **38** prenechané do nevýlučného užívania Nájomcovi spôsobom bližšie popísaným v bode 3.1 tejto Zmluvy (ďalej aj ako „**Nededikované parkovacie miesta v Parkovacom dome 1**“)

Úprava vzťahov, vzájomných práv a povinností Zmluvných strán v rámci Parkovacieho domu je bližšie popísaná v článku 9 tejto Zmluvy.

- 1.1.61 „**Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2**“ sú akékoľvek aktuálne voľné parkovacie miesta na nadzemných podlažiach Parkovacieho domu (s výnimkou parkovacích miest označených číslami 263 až 268 a Dedikovaných parkovacích miest) v celkovom počte **60** prenechané do nevýlučného užívania Nájomcovi spôsobom bližšie popísaným v bode 3.1 tejto Zmluvy (ďalej aj ako „**Nededikované parkovacie miesta v Parkovacom dome 2**“)

Úprava vzťahov, vzájomných práv a povinností Zmluvných strán v rámci Parkovacieho domu je bližšie popísaná v článku 9 tejto Zmluvy.

1.1.62 **„Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3“** sú akékoľvek aktuálne voľné parkovacie miesta na nadzemných podlažiach Parkovacieho domu (s výnimkou parkovacích miest označených číslami 263 až 268 a Dedicovaných parkovacích miest) v celkovom počte **52** prenechané do nevýlučného užívania Nájomcovi spôsobom bližšie popísaným v bode 3.1 tejto Zmluvy (ďalej aj ako **„Nededikované parkovacie miesta v Parkovacom dome 3“**).

Úprava vzťahov, vzájomných práv a povinností Zmluvných strán v rámci Parkovacieho domu je bližšie popísaná v článku 9 tejto Zmluvy

1.1.63 **„Prevádzkový poriadok Parkovacieho domu“** je súbor písomne určených a pre všetkých užívateľov Parkovacích miest v Parkovacom dome záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom upravujúcich režim prevádzkovania Parkovacieho domu, ktorý tvorí **Prílohu 6** tejto Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek podľa potreby a vlastného uváženia jednostranne meniť a dopĺňať Prevádzkový poriadok Parkovacieho domu, pričom jeho zmeny a doplnenia sú voči Nájomcovi účinné ich dorúčením alebo zverejnením na mieste na to určenom.

1.1.64 **„Služby spojené s Parkovacími miestami v Parkovacom dome“** sú služby vymedzené v bode 9.2.3 tejto Zmluvy, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Parkovacích miest v Parkovacom dome.

1.1.65 **„Spoločné časti Parkovacieho domu“** sú časti nevyhnutné ako podstata a pre bezpečnosť Parkovacieho domu ako aj spoločné priestory, spoločné zariadenia a technické zariadenia v Parkovacom dome alebo slúžiace Parkovaciemu domu aj keď sú umiestnené mimo Parkovacieho domu.

2 Výklad

2.1 Pokiaľ sú v tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách, odkazy na ustanovenia právnych predpisov a/alebo právne predpisy, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými ustanoveniami právnych predpisov a/alebo právnymi predpismi, považujú sa tieto odkazy za odkazy na ustanovenia právnych predpisov a/alebo právne predpisy, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné ustanovenia právnych predpisov a/alebo právne predpisy, v ich platnom a účinnom znení avšak len vtedy, ak ide o kogentné ustanovenia, alebo vtedy, ak tieto zmeny, opätovné prijatie, priame alebo nepriame nahradenie nie sú v rozpore s dohodou Zmluvných strán a ich úmyslom v zmysle tejto Zmluvy.

2.2 V tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách, v osobitných dohodách k tejto Zmluve, ich dodatkoch a/alebo prílohách:

2.2.1 odkazy na osoby zahŕňajú fyzické osoby a právnické osoby,

2.2.2 nadpisy sú v tejto Zmluve uvedené iba kvôli lepšiemu prehľadu, výklad tejto Zmluvy neovplyvňujú,

2.2.3 dňom sa rozumie kalendárny deň a rokom dvanásť (12) po sebe nasledujúcim kalendárnych mesiacov, ak nie je uvedené inak,

2.2.4 odkazy na body, odseky, ustanovenia, články, dodatky a prílohy v tejto Zmluve, sú odkazmi na body, odseky, ustanovenia, články, dodatky a prílohy tejto Zmluvy, ak nie je uvedené inak.

2.3 Obsah dodatkov a príloh tejto Zmluvy je vykladaný tak, aby mal rovnakú platnosť a účinnosť ako keby bol určený priamo v tejto Zmluve.

3 Predmet Zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ touto Zmluvou odplatne prenecháva Nájomcovi do výlučného užívania Priestory a Dedikované Parkovacie miesta v Parkovacom dome a Nájomca ich prijíma. Prenajímateľ odplatne prenecháva do užívania Nájomcovi Nededikované parkovacie miesta v Parkovacom dome a to tak, že Nájomca je oprávnený užívať ktorékoľvek aktuálne voľné parkovacie miesta (s výnimkou parkovacích miest označených číslami 263 až 268 a Dedikovaných parkovacích miest) na nadzemných podlažiach Parkovacieho domu v dohodnutom počte v súlade s Prevádzkovým poriadkom Parkovacieho domu, ktorý tvorí **Prílohu 6** tejto Zmluvy a Nájomca ich prijíma. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený a súhlasí so spôsobom parkovania na Nededikovaných parkovacích miestach v Parkovacom dome.

Zmluvné strany sa dohodli, že Parkovací dom a parkovacie miesta v ňom môže Prenajímateľ prenechať do užívania tretím osobám, pokiaľ tým nebude bránené v jeho užívaní Nájomcovi v rozsahu dohodnutého počtu Parkovacích miest v Parkovacom dome podľa tejto Zmluvy.

Nájomca je povinný najneskôr ku dňu, kedy má dôjsť k odovzdaniu a prevzatíu Dedikovaných parkovacích miest v zmysle tejto Zmluvy odovzdať Prenajímateľovi zoznam evidenčných čísiel vozidiel, ktoré budú oprávnené parkovať na Dedikovaných parkovacích miestach, inak bez ohľadu na iné ustanovenia tejto Zmluvy nie je Nájomca oprávnený Dedikované parkovacie miesta užívať a to na vlastnú zodpovednosť. Nájomca je povinný každú zmenu evidenčných čísiel vozidiel/vozidiel oprávnených parkovať na Dedikovaných parkovacích miestach oznámiť Prenajímateľovi niektorým zo spôsobov podľa článku 16 Zmluvy, inak sa má za to, že vozidlo s evidenčným číslom, ktoré nie je oznámené Prenajímateľovi parkuje na Dedikovaných parkovacích miestach neoprávnené a Prenajímateľ je oprávnený si uplatniť nárok na zmluvnú pokutu podľa bodu 13.17.11 Zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby vozidlá s evidenčnými číslami podľa predchádzajúcej vety parkovali výlučne na Dedikovaných parkovacích miestach.

- 3.2 Predmetom nájmu sú Priestory a Parkovacie miesta v Parkovacom dome.
- 3.3 Prenajímateľ vyhlasuje, že s účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu:
- 3.3.1 je oprávnený Predmet nájmu prenechať do užívania tretej osobe v rozsahu ako je uvedené v bode 3.1 tejto Zmluvy; a
- 3.3.2 na Predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo podstatne sťažovali užívanie Predmetu nájmu Nájomcom v rozsahu ako je uvedené v bode 3.1 tejto Zmluvy.
- 3.4 Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými nájomcami/užívateľmi v Budove užívať Spoločné časti, Spoločné priestory, Spoločné zariadenia a Príslušenstvo Budovy v rozsahu a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve a pokiaľ nie je uvedené inak, v rozsahu a spôsobom zodpovedajúcim ich povahe, primeraným a riadnym spôsobom, a v súlade s Prevádzkovým poriadkom tak, aby nerušil ostatných užívateľov vo výkone ich práv.
- 3.5 Nájomca je oprávnený užívať Spoločné časti Parkovacieho domu v rozsahu a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve a pokiaľ nie je uvedené inak, v rozsahu a spôsobom zodpovedajúcim ich povahe, primeraným a riadnym spôsobom, a v súlade s Prevádzkovým poriadkom Parkovacieho domu tak, aby nerušil ostatných užívateľov vo výkone ich práv.
- 3.6 Nájomca vyhlasuje a zaväzuje sa zabezpečiť, že:
- 3.6.1 S účinnosťou od uzatvorenia tejto Zmluvy, počas celej Doby nájmu ako aj počas plnenia povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy po jej ukončení (najmä vypratanie a vrátenie Predmetu nájmu) - uzavretím tejto Zmluvy a jej plnením nedôjde k porušeniu akejkoľvek dohody, ktorej je Nájomca stranou alebo povinnosti prípadne

interného predpisu/postupu, ktorými je Nájomca viazaný a/alebo neporuší akýkoľvek platný a účinný právny predpis Slovenskej republiky najmä aplikovateľný vzhľadom na právny charakter, postavenie, založenie/vznik, kontrolu, financovanie Nájomcu, nadobúdanie majetku Nájomcom a/alebo právny predpis upravujúci podmienky, ktorých splnenie je rozhodné pre uplatnenie práva Nájomcu túto Zmluvu uzavrieť najmä ale nie výlučne zákon č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov a/alebo akýkoľvek iný predpis, právny alebo interný akt;

- 3.6.2 S účinnosťou od prvého dňa Doby nájmu a počas celej Doby nájmu - Nájomca disponuje a počas Doby nájmu bude udržiavať platné a účinné všetky Povolenia a súhlasy potrebné k užívaniu Predmetu nájmu na Účel nájmu a za žiadnych okolností tieto nevráti/nezruší dobrovoľne a neumožní vznik okolností, za ktorých by Nájomca musel tieto vrátiť, alebo ktoré by spôsobili ich zánik alebo stratu ich platnosti.
- 3.7 Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s tým, že na Príľahom pozemku sa uskutočňujú stavebné, montážne a s tým súvisiace práce, s ich rozsahom, obsahom, miestom a časom výkonu. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť, aby výkon stavebných prác v/na Budove neprimerane neobmedzoval Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom a bol v súlade s Prevádzkovým poriadkom.
- 3.8 Nájomca je v rozsahu rovnakom ako iní užívatelia Budovy a Parkovacieho domu (t.j. spoločne s nimi, nie výlučne) primerane a riadne za podmienok upravených v Prevádzkovom poriadku a Prevádzkovom poriadku Parkovacieho domu oprávnený užívať:
- 3.8.1 2 bicyklové stojiská (klietky) umiestnené v Parkovacom dome podľa **Prílohy 3a** - pričom každé z nich je určené pre 63 bicyklov;
- 3.8.2 od 01.11.2022 nabíjacie stanice pre elektromobily v celkovej počte 6 - umiestnené v Parkovacom dome podľa **Prílohy 3b** – vždy výlučne na čas nevyhnutne potrebný na nabitie batérie elektromobilu.

4 Účel nájmu

- 4.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na nasledovný Účel nájmu:
- 4.1.1 Kancelárske priestory 1 podľa bodov 1.1.13.1 až 1.1.13.6 Zmluvy, Kancelárske priestory 2 a Kancelárske priestory 3 podľa bodov 1.1.15.1 až 1.1.15.3 Zmluvy (po tom, ako sa stanú Kancelárskymi priestormi podľa tejto Zmluvy) ako priestory pre výkon administratívnych/kancelárskych činností v rozsahu činností, ktoré sú predmetom činnosti Nájomcu a organizácií/obchodných spoločností ním založených alebo zriadených, ktoré sú schválenými podnájomcami v zmysle Zmluvy (bod 4.3 a nasl. Zmluvy) podľa príslušných právnych predpisov, vždy však v súlade s kolaudačným rozhodnutím povoľujúcim ich užívanie,
- 4.1.2 Kancelárske priestory 1 podľa bodu 1.1.13.7 Zmluvy (po tom, ako sa stanú Kancelárskymi priestormi podľa tejto Zmluvy) ako vstupnú lobby, vždy však v súlade s kolaudačným rozhodnutím povoľujúcim ich užívanie;
- 4.1.3 Kancelárske priestory 3 podľa bodu 1.1.15.4 Zmluvy (po tom, ako sa stanú Kancelárskymi priestormi podľa tejto Zmluvy) ako klientské centrum a podateľňu, vždy však v súlade s kolaudačným rozhodnutím povoľujúcim ich užívanie;
- 4.1.4 Kancelárske priestory 1 podľa bodu 1.1.13.8 Zmluvy (po tom, ako sa stanú Kancelárskymi priestormi podľa tejto Zmluvy) ako zasadaciu miestnosť, vždy však v súlade s kolaudačným rozhodnutím povoľujúcim ich užívanie;
- 4.1.5 Kancelárske priestory 1 podľa bodu 1.1.13.9 Zmluvy (po tom, ako sa stanú Kancelárskymi priestormi podľa tejto Zmluvy) ako zasadaciu miestnosť, vždy však v súlade s kolaudačným rozhodnutím povoľujúcim ich užívanie;

- 4.1.6 Kancelárske priestory 1 podľa bodu 1.1.13.10 Zmluvy (po tom, ako sa stanú Kancelárskymi priestormi podľa tejto Zmluvy) ako zasadacie miestnosti, vždy však v súlade s kolaudačným rozhodnutím povolujúcim ich užívanie;
- 4.1.7 Parkovacie miesta v Parkovacom dome na parkovanie osobných motorových vozidiel bližšie špecifikovaných v Prevádzkovom poriadku Parkovacieho domu,
- 4.1.8 Skladové priestory podľa bodov 1.1.41.1 až 1.1.41.4 Zmluvy ako archív vždy však v súlade s kolaudačným rozhodnutím povolujúcim ich užívanie;
- 4.1.9 Skladové priestory podľa bodov 1.1.41.5 až 1.1.41.9 Zmluvy ako sklady na účely skladovania dokumentácie, kancelárskych potrieb, kancelárskeho vybavenia a technického vybavenia Priestorov, reklamných predmetov, ktoré bezprostredne súvisia s administratívnymi/ kancelárskymi, činnosťami podľa bodu 4.1.1 tejto Zmluvy vždy však v súlade s kolaudačným rozhodnutím povolujúcim ich užívanie,
- 4.2 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve ustanovené inak, Nájomca je oprávnený počas Doby nájmu užívať Predmet nájmu v rozsahu 24 hodín denne, 7 dní v týždni a 365 dní v roku.
- 4.3 Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe (ďalej len „Nový subjekt“) iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa, ak v tejto Zmluve nie je ustanovené inak. Súhlas Prenajímateľa s podnájomom Nového subjektu nebude bezdôvodne odopretý. Súhlas Prenajímateľa s podnájomom Predmetu nájmu nezaväzuje Nájomcu plnenia záväzkov a povinností podľa tejto Zmluvy a Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť, že práva a povinnosti akéhokoľvek podnájomníka budú zodpovedať právam a povinnostiam Nájomcu podľa tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade udelenia súhlasu Prenajímateľa podnájomcom so zápisom Budovy ako sídla alebo miesta podnikania do obchodného registra, živnostenského registra alebo do inej evidencie, pričom je výlučne na posúdení Prenajímateľa, či takýto súhlas podnájomcovi udelí alebo nie, bude prvých päť takýchto súhlasov udelených bezodplatne a počnúc šiestym udeleným súhlasom sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za udelenie súhlasu (i) odplatu vo výške 100,- EUR bez DPH za každý aj začatý rok trvania súhlasu Prenajímateľa (až do jeho odvolania), pričom odplata je splatná v ročných splátkach na základe faktúry vystavenej po uplynutí každého príslušného roka so splatnosťou 14 dní od dňa doručenia faktúry; a (ii) paušálnu náhradu nákladov spojených s vystavením súhlasu vo výške 20 EUR vrátane DPH za každý udelený súhlas. Pre vylúčenie pochybností za podnájom na účely tejto Zmluvy sa považuje aj bezodplatné prenechanie Predmetu nájmu alebo jeho časti do užívania.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi predchádzajúci súhlas s prenechaním predmetu Nájmu do podnájmu podľa bodu 4.3 na celú Dobu nájmu pre príspevkovú organizáciu Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby (IČO 42 156 424), obchodnú spoločnosť Slovensko IT, a. s. (IČO 53268652), prípadne pre všetky ďalšie organizácie, ktoré Nájomca založí alebo zriadi za účelom plnenia svojich úloh stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi, ak pôjde o orgán verejnej moci alebo právnickú osobu so 100 % majetkovou účasťou štátu, a to aj za účelom zápisu Priestorov ako sídla tohto orgánu verejnej moci, alebo inej organizácie. Nájomca je povinný o prenechaní predmetu Nájmu do podnájmu informovať Prenajímateľa jeden mesiac vopred.
- 4.5 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu. Ak v súvislosti so zmenou v rozsahu činnosti Nájomcu alebo podnájomcov užívajúcich Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou vznikne potreba zmeniť Účel nájmu, prípadne v tej súvislosti, ak to bude potrebné, aj vykonať stavebné úpravy a získať nové kolaudačné rozhodnutie na Predmet nájmu a Nájomca o vzniku tejto potreby informuje Prenajímateľa, Zmluvné strany sa zaväzujú rokovať v dobrej viere o podmienkach takýchto zmien/úprav tak, aby boli chránené oprávnené záujmy oboch Zmluvných strán.
- 4.6 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca zriadil na adrese Budovy svoje sídlo ako ústredný orgán štátnej správy a, ak ho o to Nájomca požiada, na tento účel sa Prenajímateľ zaväzuje udeliť Nájomcovi súhlas v osobitnom dokumente; pričom tento súhlas sa udeľuje po dobu trvania nájmomného vzťahu založeného touto Zmluvou.

5. Nájomné a Náklady

5.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Priestorov Nájomné, za užívanie Parkovacích miest v Parkovacom dome Nájomné za Parkovacie miesta v Parkovacom dome podľa bodu 9.2.2.1 Zmluvy a v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu, Budovy, Parkovacieho domu a ním zastavaného pozemku, Príslušenstva pozemku, Zastavaného pozemku, Príslušenstva Budovy, Spoločných častí, Spoločných priestorov, Spoločných zariadení, Technických zariadení a Spoločných častí Parkovacieho domu uhrádzať Náklady.

5.2 Nájomné

5.2.1 V súlade s Výzvou Zmluvné strany dohodli Nájomné, tak aby priemerné Nájomné počas dohodnutej Doby nájmu (120 mesiacov) bolo nasledovné:

5.2.1.1 Kancelárske priestory: 9,87 EUR (deväť eur osemdesiat sedem centov) za 1 m² Podlahovej plochy s Add-on percentom mesačne;

5.2.1.2 Skladové priestory: 4,29 EUR (štyri eurá dvadsaťdeväť centov) za 1 m² Podlahovej plochy Skladových priestorov s Add-on percentom mesačne.

(ďalej len „Priemerné Nájomné“)

Uvedené sumy Priemerného Nájomného nezohľadňujú indexáciu, ktorá bude vykonávaná počas Doby nájmu v súlade s ustanovením bodu 5.5.1 a nasl. tejto Zmluvy.

5.2.2 Vzhľadom na dohodu Zmluvných strán o poskytnutí zľavy z Nájomného bude Nájomné platené nasledovne:

5.2.2.1 Vo vzťahu ku **Kancelárskym priestorom 1 a Skladovým priestorom** po Dni prevzatia k nim (t.j. po tom ako sa stanú súčasťou Priestorov)

5.2.2.1.1 od prvého dňa Doby nájmu do uplynutia 7. (siedmeho) mesiaca Doby nájmu vo výške:

5.2.2.1.1.1 Kancelárske priestory 1: 1,10 EUR (jedno euro a desať eurocentov) za 1 m² podlahovej plochy Kancelárskych priestorov 1 s Add-on percentom mesačne;

5.2.2.1.1.2 Skladové priestory: 0,50 EUR (päťdesiat eurocentov) za 1 m² Podlahovej plochy Skladových priestorov s Add-on percentom mesačne.

5.2.2.1.2 od 8. (ôsmeho) mesiaca Doby nájmu vrátane do uplynutia 19. (devätnásteho) mesiaca Doby nájmu vo výške:

5.2.2.1.2.1 Kancelárske priestory 1: 1,28 EUR (jedno euro dvadsať osem eurocentov) za 1 m² podlahovej plochy Kancelárskych priestorov 1 s Add-on percentom mesačne;

5.2.2.1.2.2 Skladové priestory: 0,55 EUR (päťdesiat päť eurocentov) za 1 m² Podlahovej plochy Skladových priestorov s Add-on percentom mesačne.

5.2.2.1.3 za 20. (dvadsiaty) mesiac Doby nájmu vo výške:

5.2.2.1.3.1 Kancelárske priestory 1: 11,44 EUR (jedenásť euro štyridsaťštyri eurocentov) za 1 m² podlahovej plochy Kancelárskych priestorov 1 s Add-on percentom mesačne;

- 5.2.2.1.3.2. Skladové priestory: 4,80 EUR (štyri eura osemdesiat eurocentov) za 1 m² Podlahovej plochy Skladových priestorov s Add-on percentom mesačne.
- 5.2.2.1.4. od 21. (dvadsiatehoprvého) mesiaca Doby nájmu vrátane vo výške:
 - 5.2.2.1.4.1. Kancelárske priestory 1: 11,50 EUR (jedenásť euro päťdesiat eurocentov) za 1 m² podlahovej plochy Kancelárskych priestorov 1 s Add-on percentom mesačne;
 - 5.2.2.1.4.2. Skladové priestory: 5,00 EUR (päť eur) za 1 m² Podlahovej plochy Skladových priestorov s Add-on percentom mesačne.
- 5.2.2.2 Vo vzťahu ku **Kancelárskym priestorom 2** po Dni prevzatia k nim (t.j. po tom ako sa stanú súčasťou Priestorov)
 - 5.2.2.2.1. od prvého dňa Doby nájmu do uplynutia 3. (tretieho) mesiaca Doby nájmu vo výške:
 - 5.2.2.2.1.1. Kancelárske priestory 2: 0,61 EUR (šesťdesiat jeden eurocentov) za 1 m² podlahovej plochy Kancelárskych priestorov 2 s Add-on percentom mesačne;
 - 5.2.2.2.2. od 4. (štvrtého) mesiaca Doby nájmu vrátane do uplynutia 15. (pätnásteho) mesiaca Doby nájmu vo výške:
 - 5.2.2.2.2.1. Kancelárske priestory 2: 0,66 EUR (šesťdesiat šesť eurocentov) za 1 m² podlahovej plochy Kancelárskych priestorov 2 s Add-on percentom mesačne;
 - 5.2.2.2.3. od 16. (šestnásteho) mesiaca Doby nájmu vrátane do uplynutia 18. (osemnásteho) mesiaca Doby nájmu vo výške:
 - 5.2.2.2.3.1. Kancelárske priestory 2: 3,20 EUR (tri eura a dvadsať eurocentov) za 1 m² podlahovej plochy Kancelárskych priestorov 2 s Add-on percentom mesačne;
 - 5.2.2.2.4. za 19. (devätnásty) mesiac Doby nájmu vo výške:
 - 5.2.2.2.4.1. Kancelárske priestory 2: 3,35 EUR (tri eurá tridsaťpäť eurocentov) za 1 m² podlahovej plochy Kancelárskych priestorov 2 s Add-on percentom mesačne;
 - 5.2.2.2.5. od 20. (dvadsiateho) mesiaca Doby nájmu vrátane vo výške:
 - 5.2.2.2.5.1. Kancelárske priestory 2: 11,50 EUR (jedenásť euro päťdesiat eurocentov) za 1 m² podlahovej plochy Kancelárskych priestorov 2 s Add-on percentom mesačne;
- 5.2.2.3 Vo vzťahu ku **Kancelárskym priestorom 3** po Dni prevzatia k nim (t.j. po tom ako sa stanú súčasťou Priestorov)
 - 5.2.2.3.1. od prvého dňa Doby nájmu do uplynutia 11. (jedenásteho) mesiaca Doby nájmu vo výške:
 - 5.2.2.3.1.1. Kancelárske priestory 3: 0,66 EUR (šesťdesiat šesť eurocentov) za 1 m²

- podlahovej plochy Kancelárskych priestorov 3 s Add-on percentom mesačne;
- 5.2.2.3.2. od 12. (dvanásteho) mesiaca Doby nájmu vrátane do uplynutia 17. (sedemnásteho) mesiaca Doby nájmu vo výške:
- 5.2.2.3.2.1. Kancelárske priestory 3: 1,90 EUR (jedno euro deväťdesiat_eurocentov) za 1 m² podlahovej plochy Kancelárskych priestorov 3 s Add-on percentom mesačne;
- 5.2.2.3.3. od 18. (osemnásteho) mesiaca Doby nájmu vrátane do uplynutia 19. (devätnásteho) mesiaca Doby nájmu vo výške :
- 5.2.2.3.3.1. Kancelárske priestory 3: 2,17 EUR (dve eura sedemnášť eurocentov) za 1 m² podlahovej plochy Kancelárskych priestorov 3 s Add-on percentom mesačne;
- 5.2.2.3.4. od 20. (dvadsiateho) mesiaca Doby nájmu vrátane vo výške:
- 5.2.2.3.4.1. Kancelárske priestory 3: 11,50 EUR (jedenášť eur päťdesiat eurocentov) za 1 m² podlahovej plochy Kancelárskych priestorov 3 s Add-on percentom mesačne;

Zmluvné strany sa dohodli, že všetky sumy Nájomného uvedené v bodoch 5.2.1 a 5.2.2 Zmluvy budú predmetom indexácie podľa bodu 5.5.1 a nasl. tejto Zmluvy počnúc dátumom uvedeným v bode 5.5.2 a takto budú platené počas Doby nájmu.

Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely výpočtu výšky zmluvných pokút a akýkoľvek iných platieb, ktorých výpočet je odvodený od výšky Nájomného bude vždy použitá výška Nájomného podľa bodu 5.2.2.1.5, 5.2.2.2.5, 5.2.2.3.4 tejto Zmluvy po jej indexácii v zmysle 5.5.1 a nasl. tejto Zmluvy za celé relevantné obdobie.

5.3 Náklady

- 5.3.1 Náklady pozostávajú z:
- 5.3.1.1 Nákladov na vlastné energie;
- 5.3.1.2 podielu Nájomcu na Nákladoch na spoločné energie;
- 5.3.1.3 podielu Nájomcu na nákladoch Prenajímateľa na zabezpečenie Služieb;
- 5.3.1.4 podielu Nájomcu na Poistných nákladoch;
- 5.3.1.5 podielu Nájomcu na Daňových nákladoch;
- 5.3.1.6 Nákladov za Parkovacie miesta v Parkovacom dome v zmysle bodu 9.2.2.2 a nasl. Zmluvy
- 5.3.2 Náklady na vlastné energie merané v Priestoroch osobitnými meračmi sú určené na základe skutočnej spotreby vlastných Energií meraných individuálne osobitnými meračmi v Priestoroch. Náklady na vlastné energie, ak tieto nie sú merané osobitnými meračmi výlučne pre Priestory, sú určené ako podiel Nájomcu na nákladoch na uvedené Energie spotrebované v priestoroch, ktoré sú merané osobitným meračom, pričom výška podielu sa rovná pomeru podlahovej plochy príslušnej časti Priestorov nachádzajúcej sa v priestoroch meraných osobitným meračom a celkovej prenajatej podlahovej plochy priestorov, ktoré sú merané osobitným meračom. Ak vlastné Energie nebude možné merať osobitnými meračmi z dôvodu ich poruchy, ktorú sa Prenajímateľ zaväzuje odstrániť v čo najkratšom čase od jej zistenia, spotreba za toto obdobie bude určená odhadom ako spotreba za posledné porovnateľné obdobie (vychádzajúc z dĺžky uvedeného obdobia a obsadenosti príslušnej časti Priestorov).

- 5.3.3 Podiel Nájomcu na Nákladoch na spoločné energie bude určený ako násobok skutočnej spotreby Energií v Spoločných priestoroch, Spoločných častiach, Príslušenstve Budovy, Spoločných zariadeniach a Technických zariadeniach Budovy a koeficientu, v ktorého čitateli bude súčet Podlahovej plochy a Podlahovej plochy Skladových priestorov a v menovateli celková podlahová plocha prenajímateľných priestorov v Budove.
- 5.3.4 Náklady na Služby, Poistné náklady, Daňové náklady budú určené na základe skutočných nákladov vynaložených Prenajímateľom a budú platené na základe zálohových platieb s následným vyúčtovaním uhradených zálohových platieb a skutočných nákladov. Podiel, v akom sa Nájomca bude podieľať na nákladoch na Služby, Poistných nákladoch a Daňových nákladoch bude určený ako násobok skutočných nákladov na Služby, Poistných nákladov a Daňových nákladov a koeficientu u ktorého v čitateli bude súčet Podlahovej plochy s Add-on percentom a Podlahovej plochy Skladových priestorov s Add-on percentom a v menovateli celková podlahová plocha prenajímateľných priestorov v Budove.
- 5.3.5 Výška zálohovej platby na Náklady platená v prvom kalendárnom roku Doby nájmu, respektíve pokiaľ nedôjde k jej zmene, je stanovená dohodou Zmluvných strán nasledovne:
- 5.3.5.1 3,20 EUR bez DPH za 1 m² Podlahovej plochy s Add-on percentom mesačne a Podlahovej plochy Skladových priestorov s Add-on percentom za Náklady v rozsahu definovanom v bodoch 5.3.1.2 až 5.3.1.6 Zmluvy;
- 5.3.5.2 1,00 EUR bez DPH za 1 m² Podlahovej plochy s Add-on percentom mesačne a Podlahovej plochy Skladových priestorov s Add-on percentom za Náklady v rozsahu definovanom v bodoch 5.3.1.1 Zmluvy
- Prenajímateľ Nájomcovi k Nákladom pripočíta DPH v zmysle platných právnych predpisov.

Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že suma zálohovej platby na Náklady podľa tohto ustanovenia Zmluvy zahŕňa aj zálohovú platbu na Náklady na Parkovacie miesta v Parkovacom dome.

5.4 Splatnosť

- 5.4.1 Nájomné je splatné mesačne pozadu na základe samostatných faktúr vystavených Prenajímateľom najneskôr k 15. dňu kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý je Nájomné platené so splatnosťou 30 dní.
- Nájomné je splatné bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, ak Prenajímateľ v písomnom oznámení podpísanom štatutárnym orgánom Prenajímateľa a doručenom Nájomcovi neuvedie na tento účel iný účet.
- 5.4.2 Zálohová platba na Náklady je splatná mesačne vopred na základe faktúry vystavenej najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa zálohová platba platí so splatnosťou 30 dní. Platba Nákladov je splatná bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, ak Prenajímateľ v písomnom oznámení podpísanom štatutárnym orgánom Prenajímateľa a doručenom Nájomcovi neuvedie na tento účel iný účet.
- 5.4.3 Jedenkrát ročne, najneskôr do 30. júna, Prenajímateľ vyhotoví vyúčtovanie zálohovej platby na Náklady za predchádzajúci kalendárny rok, na základe ktorého vystaví vyúčtovaciu faktúru a doručí ju Nájomcovi. Preplatky zálohovej platby na Náklady za predchádzajúci kalendárny rok na základe vyúčtovania budú vrátené dobropisom nedoplatky zálohovej platby na Náklady za predchádzajúci kalendárny rok na základe vyúčtovania budú Nájomcovi dofakturované.
- 5.4.4 Nájomné a zálohová platba na Náklady za obdobie od prvého dňa Doby nájmu k dotknutej časti Predmetu nájmu do konca príslušného kalendárneho mesiaca sa vypočítajú pomerne podľa počtu dní do konca príslušného kalendárneho mesiaca a celkového počtu dní v tomto kalendárnom mesiaci. Odlišne od bodu 5.4.2 Zmluvy

faktúra na zálohovú platbu na Náklady za toto obdobie ako aj za nasledujúci kalendárny mesiac bude vystavená Prenajímateľom do 21 dní po začiatku Doby nájmu vo vzťahu k dotknutej časti Predmetu nájmu so splatnosťou 30 dní.

- 5.4.5 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akákoľvek faktúra alebo zálohová faktúra vystavená Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy, ako aj plnenie požadované na základe tejto Zmluvy je splatné do 30 (tridsať) dní odo dňa doručenia faktúry alebo zálohovej faktúry Prenajímateľom, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v písomnom oznámení podpísanom štatutárnym orgánom Prenajímateľa a doručenom Nájomcovi.
- 5.4.6 Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet oprávnenej Zmluvnej strany. Ak v Zmluve nie je výslovne uvedené inak, všetky sumy Nájomného, Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a Nákladov ako aj iné sumy, ktoré majú byť platené na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou vo vzťahu k akýmkoľvek platbám alebo iným peňažným čiastkam či zdaniteľným plneniam sú uvedené bez DPH, ktorá k nim bude pripočítaná, a preto je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi k týmto sumám aj DPH. Nájomné za Kancelárske priestory a Nájomné za Skladové priestory sú oslobodené od DPH podľa § 38 ods. (3) a ods. (5) zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 5.4.7 V prípade omeškania Nájomcu s platením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy si môže Prenajímateľ uplatniť úroky z omeškania vo výške v súlade s § 369a Obchodného zákonníka za každý aj začatý deň omeškania a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť ich. Zaplatením úroku z omeškania nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu v dôsledku omeškania Nájomcu vznikne, ani žiadne iné nároky, ktoré má Prenajímateľ podľa tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov.
- 5.4.8 Pokiaľ sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením Nákladov a neuhradí Náklady ani v dodatočnej 30-dňovej lehote po predchádzajúcom písomnom upozorení Prenajímateľom a výzvou na úhradu a uvedením následkov nezaplatenia, je Prenajímateľ oprávnený odoprieť poskytovanie Služieb Nájomcovi a/alebo dodávku Energii do Priestorov.
- 5.4.9 Prenajímateľ vystavuje faktúry za Nájomné a faktúry za Náklady (zálohové platby, vyúčtovaciu faktúru, dobropis) osobitne. Faktúra vystavená Prenajímateľom musí obsahovať náležitosti vyžadované príslušnými právnymi predpismi. V prípade, že faktúra nespĺňa zákonom stanovené náležitosti (zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov) a náležitosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, má Nájomca právo vrátiť ju Prenajímateľovi na zmenu a doplnenie s tým, že lehota splatnosti začne plynúť po doručení opravenej, resp. doplnenej faktúry.

5.5 Indexácia Nájomného a úprava platby za Náklady

- 5.5.1 Výška Nájomného bude navýšená každoročne k 1. marcu kalendárneho roka s účinnosťou od 1. januára daného kalendárneho roka vzhľadom na výšku rastu Indexu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok. Základom pre výpočet takto zvýšeného Nájomného je výška Nájomného platená za predchádzajúci kalendárny rok.
- 5.5.2 Zmena výšky Nájomného podľa bodu 5.5.1 tejto Zmluvy sa uskutoční na základe písomného oznámenia Prenajímateľa o výške Nájomného doručeného Nájomcovi, pričom pre ňu nie je potrebný ďalší súhlas Zmluvných strán (ani dodatok k tejto Zmluve), keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve. Prenajímateľ má právo prvýkrát upraviť výšku Nájomného podľa bodu 5.5.1 Zmluvy **v roku 2023**.
- 5.5.3 Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohovej platby na Náklady postupom podľa bodu 5.5.4 Zmluvy najmä v prípade úpravy zálohovej platby na základe skutočnej spotreby Energii a/alebo Služieb a/alebo Služieb spojených s Parkovacími

miestami v Parkovacom dome v predchádzajúcom období, ako aj z nasledovných dôvodov:

- 5.5.3.1 v prípade zmeny Príslušných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok potrebu ďalších prác a služieb v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu resp. iných objektov uvedených v bode 5.1 Zmluvy a plneniami Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, ktoré Prenajímateľ v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nemohol predvídať alebo zvýšenie minimálnej mzdy;
- 5.5.3.2 v prípade zmeny Príslušných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok zvýšenie sadzby daní a poplatkov alebo zavedenie nových daní a poplatkov, ktoré sú súčasťou Daňových nákladov alebo daňových nákladov podľa písm. b) bodu 9.2.2.2 Zmluvy;
- 5.5.3.3 v prípade zmeny sadzby poistného;
- 5.5.3.4 v prípade zmeny nákladov Prenajímateľa na zabezpečenie Služieb alebo Služieb spojených s Parkovacími miestami v Parkovacom dome;
- 5.5.3.5 v prípade zmeny podielu Predmetu nájmu podľa bodov 5.3.2 a 5.3.3 a 5.3.4 alebo 9.2.2.3 Zmluvy;
- 5.5.3.6 v prípade začatia poskytovania doplnkovej služby na žiadosť Nájomcu;
- 5.5.4 Zmena výšky zálohovej platby na Náklady podľa bodu 5.5.3 bude oznámená Nájomcovi osobitným oznámením a Nájomca je oprávnený doručiť Prenajímateľovi svoje primerane odôvodnené nesúhlasné stanovisko k zvýšeniu do 30 dní od doručenia oznámenia, inak sa má za to, že so zvýšením súhlasí, pričom v takomto prípade nie je potrebný na zmenu zálohovej platby na Náklady dodatok k tejto Zmluve.
- 5.5.5 Rozdiel v Nájomnom alebo Nákladoch za obdobie, za ktoré patrí Prenajímateľovi zvýšené Nájomné alebo Náklady v zmysel tejto Zmluvy prvý raz doplatí Nájomca na základe osobitnej faktúry.

5.6 S účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu budú dotknuté:

5.6.1 Kancelárske priestory (s výnimkami uvedenými v bode 5.6.2) vybavené:

- 5.6.1.1 prívodmi elektrickej energie,
- 5.6.1.2 kúrením, ohrevom TUV, chladením,
- 5.6.1.3 prívodmi pitnej vody,
- 5.6.1.4 odvodom odpadovej vody (vrátane odvodu zrážkovej vody),
- 5.6.1.5 metalickou a/alebo optickou telekomunikačnou sieťou,

Vybrané časti Kancelárskych priestorov v rozsahu ako je uvedené v **Prílohe 10** tejto Zmluvy budú tiež vybavené:

- 5.6.1.6 pripojením na záložné zdroje elektrickej energie;
- 5.6.1.7 zabezpečením samostatného vetrania a chladenia týchto priestorov;
- 5.6.1.8 elektronickým centrálnym prístupovým systémom na vstupných dverách.

5.6.2 Kancelárske priestory podľa bodu 1.1.13.7 Zmluvy vybavené:

- 5.6.2.1 prívodmi elektrickej energie,

- 5.6.2.2 kúrením, ohrevom TUV, chladením,
- 5.6.2.3 metalickou a/alebo optickou telekomunikačnou sieťou
- 5.6.3 Skladové priestory vybavené:
 - 5.6.3.1 Prívodmi elektrickej energie,
- 5.7 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre Nájomcu poskytovanie nasledovných Služieb:
 - 5.7.1 odvoz a likvidácia Komunálneho odpadu, papiera, plastov a skla, likvidácia verejnej zelene, odpadu z lapačov tukov, nebezpečných odpadov – vždy len zo Spoločných priestorov
 - 5.7.2 upratovanie a údržba Spoločných priestorov v Budove,
 - 5.7.3 dodávka hygienických potrieb do sociálnych zariadení v Spoločných priestoroch Budovy,
 - 5.7.4 umývanie fasády Budovy 2x ročne,
 - 5.7.5 kontrola a ochrana Spoločných priestorov v rozsahu nepretržitej 24-hodinovej služby, vonkajšie a vnútorné bezpečnostné kamery; kontrola vstupu osôb do Spoločných priestorov nie je zabezpečená pre prvé nadzemné podlažie a časť druhého nadzemného podlažia s čím je Nájomca oboznámený; pre vylúčenie pochybností Prenajímateľ nezabezpečuje kontrolu a ochranu Predmetu nájmu ani informačnú službu a kontrolu vstupu do Predmetu nájmu. Prenajímateľ zabezpečí v Budove spoločnú ohlasovňu požiarov; prevádzka ohlasovne požiarov v mieste s trvalou obsluhou aj pre potreby nájomcu v súlade s §15 ods. 2 vyhlášky č. 121/2002 Z. z. ,
 - 5.7.6 odborné prehliadky, odborné a úradné skúšky, servis, údržba, opravy, preventívne prehliadky, kontroly a revízie Technických zariadení, v rozsahu požadovanom Príslušnými právnymi predpismi, technickými normami a/alebo sprievodnou dokumentáciou Technických zariadení,
 - 5.7.7 požiarne ochrana: služby technika požiarnej ochrany vo vzťahu k Spoločným priestorom, Spoločným zariadeniam a Technickým zariadeniam a realizácia cvičných požiarnych poplachov v Budove (spracovanie všetkej potrebnej dokumentácie, revízia hasiacich prístrojov, revízia požiarnych hydrantov, revízia SSHZ, revízia EPS, revízia požiarnych uzáverov, revízia požiarnych klapiek, revízia stenových uzáverov, revízia plynového SHZ, miestny evakuačný rozhlas (ER), požiarne previerkové cvičenie, prevádzkovanie v akcieschopnom stave ďalších požiarnych zariadení inštalovaných v Budove, vrátane zabezpečenia pravidelných kontrol, opráv a iných legislatívou požadovaných úkonov na požiarnych zariadeniach; pre vylúčenie pochybností uvedeným nie je dotknutá povinnosť Nájomcu zabezpečiť služby technika požiarnej ochrany vo vzťahu k Priestorom vrátane spracovania všetkej potrebnej dokumentácie týkajúcej sa požiarnej ochrany pre Priestory, ktoré Prenajímateľ nezabezpečuje
 - 5.7.8 príprava požiarnej smernice, požiarnych evakuačných plánov a ďalšej dokumentácie v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a súvisiacich Príslušných právnych predpisov vo vzťahu k Spoločným priestorom, Spoločným zariadeniam a Technickým zariadeniam;

- 5.7.9 údržba osvetlenia Spoločných priestorov Budovy, vonkajšieho osvetlenia pred Budovou na Zastavanom pozemku a Príľahlom pozemku,
- 5.7.10 údržba Príslušenstva Budovy vrátane chodníkov a komunikácií príľahlých k Budove, pokiaľ sú vo vlastníctve Prenajímateľa alebo sa nachádzajú na Zastavanom pozemku alebo Príľahlom pozemku;
- 5.7.11 údržba zelených plôch na Zastavanom pozemku pred Budovou a Príľahlom pozemku, zelených plôch užívaných Prenajímateľom (užívateľmi Budovy) na základe zmluvného vzťahu vrátane záhradníckych služieb,
- 5.7.12 rozpočítavanie Nájomného, Nákladov a ďalších platieb, ktoré je Prenajímateľ oprávnený uplatňovať podľa tejto Zmluvy, spolu s ich príslušenstvom, a ich faktúrovanie Nájomcovi, zaúčtovanie faktúr, prijímanie platieb od Nájomcu,
- 5.7.13 sledovanie riadneho a včasného plnenia platieb a iných povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy,
- 5.7.14 zabezpečovanie indexácie Nájomného a Limitu nákladov podľa tejto Zmluvy,
- 5.7.15 zabezpečenie výkonu Drobných opráv, na ktoré sa vzťahuje záruka za akosť, v zmysle bodu 10.1 tejto Zmluvy,
- 5.7.16 zabezpečenie výkonu opráv, ktoré nie sú Drobnými opravami a Bežnou údržbou,
- 5.7.17 sledovanie technického stavu Budovy,
- 5.7.18 dezinfekcia, dezinfekcia, deratizácia Spoločných priestorov v Budove,
- 5.7.19 správa objektu Budovy: najmä koordinačné a zabezpečovacie činnosti správcu v súvislosti so Službami, dodávkou Energií, poistením a daňami v zmysle Prevádzkového poriadku,
- 5.7.20 property management: služby majetkového a finančného manažmentu prenajímateľných priestorov v Budove, pokiaľ nie sú zahrnuté v iných službách uvedených vyššie,
- 5.7.21 Za obstaranie alebo vykonanie ďalších služieb: akékoľvek iné služby, ktoré nie sú uvedené vyššie a ktoré môže Prenajímateľ považovať za žiaduce a/ alebo potrebné na riadnu prevádzku, údržbu a riadenie Budovy.

6 Logo

- 6.1 Nájomca je oprávnený umiestniť na fasáde/streche Budovy tri označenia v súlade s **Prílohou 12** tejto Zmluvy (ďalej len „**Logo**“ alebo „**Logá**“). Nájomca zabezpečí na svoje náklady, nebezpečenstvo a zodpovednosť výrobu a montáž Log, pričom umiestnenie Log na dohodnutých miestach Budovy (Plochách ako sú definované nižšie) zabezpečí Prenajímateľ na náklady Nájomcu. Nájomca znáša aj akékoľvek náklady na údržbu a poistenie Log ako aj náklady na údržbu Plôch (ako sú definované v bode 6.2 tejto Zmluvy) v súvislosti s Logami. Prenajímateľ udelí Nájomcovi plnú moc na zabezpečenie povolenia na umiestnenie Log na fasáde prostredníctvom dodávateľa schváleného Prenajímateľom.
- 6.2 Výlučne na účel umiestnenia Log Prenajímateľ bezodplatne prenecháva do užívania Nájomcovi:
 - 6.2.1 časť západnej fasády Budovy o rozmeroch 48,6m x 8,5m ako je vyobrazená v **Prílohe 12** (ďalej len „**Plocha 1**“) tejto Zmluvy;

- 6.2.2 časť východnej fasády Budovy o rozmeroch 23,95m x 8,5m ako je vyobrazená v **Prílohe 12** (ďalej len „**Plocha 2**“) tejto Zmluvy;;
- 6.2.3 časť východnej fasády Budovy o rozmeroch 24,65m x 8,5m ako je vyobrazená v **Prílohe 12** (ďalej len „**Plocha 3**“) tejto Zmluvy
- 6.3 Prenajímateľ na náklady Nájomcu zabezpečí osobitný merač elektrickej energie dodanej a spotrebovanej v súvislosti s činnosťou Log a Nájomca sa spotrebovanú elektrickú energiu zaväzuje uhradiť.
- 6.4 Úhrada za elektrickú energiu spotrebovanú v príslušnom kalendárnom roku v súvislosti s činnosťou Log bude splatná ročne pozadu na základe faktúry, ktorú Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi so splatnosťou 30 dní.
- 6.5 Najskôr v deň zániku tejto Zmluvy (uplynutie Doby nájmu k poslednej časti Predmetu nájmu, ak nezankne Zmluva skôr ako celok v zmysle jej ustanovení) Prenajímateľ na náklady Nájomcu Logá odstráni z Budovy a uskladní na mieste, ktoré oznámi Nájomcovi a Nájomca je povinný si Logá prevziať do desať (10) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na prevzatie, inak je Prenajímateľ oprávnený tieto Logá nechať zlikvidovať na náklady Nájomcu. Nájomca skutočne vynaložené náklady spojené s likvidáciou Log uhradí Prenajímateľovi na základe faktúry, ktorú vystaví Prenajímateľ a bez zbytočného odkladu doručí Nájomcovi.

7 Doba nájmu

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať príslušnú časť Predmetu nájmu na dobu určitú, a to 120 mesiacov odo Dňa prevzatia.
- 7.2 Doba nájmu začína plynúť Dňom prevzatia (prvý deň Doby nájmu).
- 7.3 Doba nájmu uvedená v bode 7.1 tejto Zmluvy sa automaticky predlžuje o dvadsať štyri (24) mesiacov, pokiaľ ktorákoľvek zo Zmluvných strán nedoručí druhej Zmluvnej strane najneskôr dvanásť (12) mesiacov pred uplynutím Doby nájmu písomné oznámenie, že na predĺžení Doby nájmu nemá záujem. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak žiadna zo Zmluvných strán nedoručí druhej Zmluvnej strane písomné oznámenie, že na predĺžení Doby nájmu nemá záujem do termínu uvedeného v predchádzajúcej vete, Prenajímateľ je oprávnený doručiť Nájomcovi návrh dodatku zohľadňujúceho predĺženie Doby nájmu o uvedených dvadsať štyri (24) mesiacov a Nájomca je povinný návrh dodatku akceptovať t. j. takýto dodatok podpísať a doručiť Prenajímateľovi do šesťdesiatich (60) dní od jeho doručenia Prenajímateľom. Nájomca je povinný najneskôr do 5 (piatich) pracovných dní od podpisu dodatku oboma Stranami zverejniť dodatok spôsobom podľa § 5a a nasl. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Doba nájmu sa môže predĺžiť podľa tohto bodu aj opakovane najviac však dva (2) krát.

8 Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

- 8.1 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá jednotlivé Odovzdávané priestory a Odovzdávané parkovacie miesta Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a v zmysle príslušnej z **Príloh 3c, 4, 5a, 5b alebo 5c** Zmluvy a Nájomca sa zaväzuje tieto prevziať. Preberacie konanie ku Kancelárskym priestorom 1, Kancelárskym priestorom 2, Kancelárskym priestorom 3, Skladovým priestorom, Parkovacím miestam v Parkovacom dome 1 a Parkovacím miestam v Parkovacom dome 2, Parkovacím miestam v Parkovacom dome 3 prebehne samostatne a uskutoční sa v termínoch uvedených v **Prílohe 8** tejto Zmluvy, ak ďalej nie je uvedené inak.

Pre Preberacie konanie ku každým z Kancelárskym priestorom 1, Kancelárskym priestorom 2, Kancelárskym priestorom 3, Skladovým priestorom, Parkovacím miestam v Parkovacom dome

1, Parkovacím miestam v Parkovacom dome 2, Parkovacím miestam v Parkovacom dome 3 platí obsiahnuté v nasledovných ustanoveniach:

Preberacie konanie

- 8.2 Odovzdávané priestory sa považujú za odovzdané Nájomcovi (t. j. za Priestory), keď bude Preberací protokol k nim podpísaný oboma Zmluvnými stranami. Dňom odovzdania Prenajímateľ umožní Nájomcovi užívanie Odovzdávaných priestorov (t. j. už Priestorov) na Účel nájmu. Prenajímateľ je povinný odovzdať Odovzdávané priestory Nájomcovi v stave podľa príslušnej z **Príloh 4 až 5c** tejto Zmluvy.
- 8.3 Bez toho, aby sa Prenajímateľ dostal do porušenia Zmluvy, je oprávnený termín Preberacieho konania uvedený v **Prílohe 8** tejto Zmluvy primerane posunúť, najmä:
- 8.3.1 ak Nájomca neposkytne všetku nevyhnutnú a dôvodne požadovanú spoluprácu, ktorá je nevyhnutná na uskutočnenie Preberacieho konania alebo ak realizácia prípravných prác Nájomcu a dodávateľov Nájomcu preukázateľne znemožní uskutočnenie Preberacieho konania v termíne uvedenom v **Prílohe 8** alebo k termínu uvedenému v **Prílohe 8** nenadobudla táto Zmluva účinnosť z dôvodov na strane Nájomcu; alebo
- 8.3.2 ak sa vyskytne udalosť Vyššej moci.
- Strany sa dohodli, že ak k termínu uvedenému v **Prílohe 8** tejto Zmluvy nenadobudla táto Zmluva účinnosť z dôvodov porušenia povinnosti Prenajímateľa, ktorákoľvek Zmluvná strana môže za podmienok uvedených v bode 8.6 nižšie zaslať druhej Zmluvnej strane Oznámenie o preberacom konaní, ktoré sa uskutoční za podmienok tejto Zmluvy, pričom zodpovednosť Prenajímateľa za porušenie povinnosti tým nie je dotknutá.
- 8.4 V prípade uplatnenia práva Prenajímateľa podľa ustanovenia 8.3 Zmluvy Prenajímateľ oznámi Nájomcovi termín Preberacieho konania spôsobom uvedeným nižšie v bode 8.6 Zmluvy.
- 8.5 V odôvodnených prípadoch môže byť Prenajímateľom požadovaná súčinnosť Nájomcu v procese prípravy Preberacieho konania a Nájomca je povinný ju poskytnúť.
- 8.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Preberacie konanie sa uskutoční v termíne uvedenom v **Prílohe 8** tejto Zmluvy, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak alebo nedôjde k posunu termínu v zmysle tejto Zmluvy. Preberacie konanie začne obhliadkou Odovzdávaných priestorov za prítomnosti zástupcov každej zo Zmluvných strán (ďalej len „**Obhliadka**“). Ak by malo dôjsť k posunu termínu Preberacieho konania, je Prenajímateľ povinný o tomto bezodkladne písomne informovať Nájomcu spolu s dôvodmi nedodržania termínu a následne je povinný Nájomcovi písomne oznámiť deň (ďalej len „**Oznámenie o preberacom konaní**“) - nie menej ako pätnásť (15) kalendárnych dní od odoslania Oznámenia o preberacom konaní – v ktorý sa má uskutočniť Obhliadka. Zmluvné strany sú povinné zúčastniť sa Obhliadky a Preberacieho konania v deň určený v súlade s touto Zmluvou.
- 8.7 Prenajímateľ je povinný bezodkladne po Obhliadke (t. j. v ten istý deň):
- 8.7.1 vypracovať **Preberací protokol**, ktorý sú obe Zmluvné strany povinné podpísať, a to v prípade, ak sú Odovzdávané priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v zmysle **Prílohy 4 až 5c** (podľa toho, čo je aplikovateľné) tejto Zmluvy V Preberacom protokole (jeho podpisom) si Zmluvné strany potvrdia, že stav Odovzdávaných priestorov (vnútorná dispozícia a vnútorné vybavenie) je v súlade s touto Zmluvou (t. j. v súlade s Účelom nájmu) a všetky povinnosti Prenajímateľa spojené s odovzdaním Odovzdávaných priestorov Nájomcovi boli riadne splnené.

Zmluvné strany sú povinné podpísať Preberací protokol aj v prípade väd a/alebo nezrovnalostí, ktoré nebránia Nájomcovi v užívaní Odovzdávaných priestorov pričom Prenajímateľ sa zaviazuje tieto vady (nedostatky) a/alebo nezrovnalosti odstrániť v lehote stanovenej v Preberacom protokole. V Preberacom protokole (jeho podpisom) si Zmluvné strany potvrdia, že s výnimkou uvedených väd a/alebo nezrovnalostí je stav Odovzdávaných priestorov (vnútorná dispozícia a vnútorné vybavenie) v súlade

s touto Zmluvou (t. j. v súlade s Účelom nájmu) a všetky povinnosti Prenajímateľa spojené s odovzdaním Odovzdávaných priestorov Nájomcovi boli riadne splnené; alebo

- 8.7.2 vypracovať **Zápisnicu o vadách**, ktoré by podstatným spôsobom bránili Nájomcovi v užívaní Odovzdávaných priestorov. Po podpísaní Zápisnice o vadách, Prenajímateľ je povinný odstrániť vady a/alebo vykonať práce čo najskôr, a následne je povinný vyzvať Nájomcu na vykonanie ďalšej obhliadku Odovzdávaných priestorov (ďalej len „**Opakovaná obhliadka**“). Táto Opakovaná obhliadka sa vykoná rovnakým spôsobom a bude podliehať rovnakým ustanoveniam ako Obhliadka špecifikovaná vyššie, s výnimkou toho, že Prenajímateľ musí stanoviť termín Opakovanej obhliadky písomne v lehote nie menej ako desať (10) kalendárnych dní odo odoslania výzvy Nájomcovi, ak nie je dohodnuté inak. Zmluvné strany sú povinné zúčastniť sa Opakovanej obhliadky a Preberacieho konania v deň určený v súlade s touto Zmluvou. Ak sú splnené podmienky podľa tejto Zmluvy, bezodkladne po Opakovanej obhliadke je Prenajímateľ povinný pripraviť Preberací protokol, ktorý sú Zmluvné strany povinné podpísať.
- 8.8 Preberací protokol bude obsahovať aspoň popis Odovzdávaných priestorov, stav meračov energií, prípadné vady Odovzdávaných priestorov zistené počas Preberacieho konania a lehotu na ich odstránenie. Nájomca nemá právo namietať vady Odovzdávaných priestorov (okrem skrytých väd), ktoré neboli zahrnuté do Preberacieho protokolu. Nájomca je povinný potvrdiť v Preberacom protokole, že si Odovzdávané priestory prezrel a je oboznámený s ich umiestnením a stavom, v ktorom sa nachádzajú pri odovzdaní.
- 8.9 Dňom podpisu Preberacieho protokolu k Odovzdávaným priestorom oboma Zmluvnými stranami sa Odovzdávané priestory stávajú Kancelárskymi priestormi Skladovými priestormi t.j. Priestormi v zmysle tejto Zmluvy a aplikujú sa na ne tomu zodpovedajúce práva a povinnosti Zmluvných strán, najmä povinnosť platiť za ne Nájomné; uvedený deň sa považuje za Deň prevzatia t.j. týmto dňom začína k Odovzdávaným priestorom plynúť Doba nájmu.
- 8.10 Predmetom príslušného Preberacieho konania a Preberacieho protokolu budú aj Odovzdávané parkovacie miesta v súlade s **Prílohou 8** tejto Zmluvy, pričom v Preberacom protokole budú špecifikované technické prístupové prostriedky, ktoré budú odovzdané Nájomcovi za účelom užívania Parkovacích miest v Parkovacom dome, ak je aplikovateľné.
- 8.11 Strany potvrdzujú, že podlahová plocha Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov bola vymeraná na základe pravidiel BOMA International (Building Owners and Managers Association International) vydaných v roku 1996 tak, že podlahová plocha sa počíta od fasády k vnútornej nosnej stene (vrátane vnútorných priečok), avšak s odpočítaním podlahovej plochy stĺpov a šácht a preto súhlasia, že pre účely tejto Zmluvy sa vždy použije podlahová plocha Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov, Podlahová plocha, Podlahová plocha s Add-on percentom, Podlahová plocha Skladových priestorov a Podlahová plocha Skladových priestorov s Add-on percentom ako sú tieto definované v tejto Zmluve.

9 Nájom parkovacích miest v Parkovacom dome

- 9.1 Prenajímateľ zabezpečuje sám alebo prostredníctvom tretej osoby parkovanie v Parkovacom dome, v ktorého priestoroch sa nachádzajú nededikované parkovacie miesta a Dedikované parkovacie miesta určené na užívanie najmä pre nájomcov Budovy. Pokiaľ vlastníkom Parkovacieho domu bude tretia osoba, Prenajímateľ vstúpi do osobitného nájomného vzťahu s vlastníkom Parkovacieho domu za podmienok nevyhnutných pre zabezpečenie podnájmu parkovacích miest v Parkovacom dome Nájomcom v súlade s bodom 9.2 tejto Zmluvy.

Nájom/podnájom Parkovacích miest v Parkovacom dome je nezávislá ekonomická transakcia k nájmu Priestorov, a preto predstavuje samostatné ekonomické plnenie.

9.2 Práva a povinnosti Zmluvných strán ohľadom parkovania v Parkovacom dome:

9.2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený na svoju zodpovednosť prenechať Parkovacie miesta v Parkovacom dome do užívania svojim zamestnancom, dodávateľom, návštevníkom, delegáciám alebo podnájomníkom za podmienok podľa bodu 4.3 a nasl. tejto Zmluvy.

9.2.2 Nájomca má povinnosť zaplatiť za užívanie Parkovacích miest v Parkovacom dome Nájomné za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a Náklady za Parkovacie miesta v Parkovacom dome nasledovne:

9.2.2.1 **Nájomné za Parkovacie miesta v Parkovacom dome je**

9.2.2.1.1 V súlade s Výzvou Zmluvné strany dohodli Nájomné, tak aby priemerné Nájomné počas dohodnutej Doby nájmu (120 mesiacov) bolo nasledovné: 85,83 EUR (osemdesiatpäť eur osemdesiat tri centov) bez DPH za 1 Parkovacie miesto v Parkovacom dome/mesiac (ďalej len „**Priemerné Nájomné za Parkovacie miesta**“)

Uvedená suma Priemerného Nájomného za Parkovacie miesta nezohľadňuje indexáciu, ktorá bude vykonávaná počas Doby nájmu v súlade s ustanovením bodu 5.5.1 a nasl. tejto Zmluvy.

Vzhľadom na dohodu Zmluvných strán o poskytnutí zľavy z Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome bude Nájomné za Parkovacie miesta v Parkovacom dome platené nasledovne:

9.2.2.1.1.1 Vo vzťahu ku **Parkovacím miestam v Parkovacom dome 1** po Dni prevzatia k nim (t.j. po tom ako sa stanú súčasťou Parkovacích miest v Parkovacom dome)

9.2.2.1.1.1.1 za 1. (prvý) mesiac Doby nájmu vo výške: 29,09 EUR bez DPH za 1 Parkovacie miesto v Parkovacom dome 1/mesiac:

9.2.2.1.1.1.2 od 2. (druhého) mesiaca Doby nájmu vrátane do uplynutia 24. (dvadsiateho štvrtého) mesiaca Doby nájmu vo výške: 29,16 EUR bez DPH za 1 Parkovacie miesto v Parkovacom dome 1/mesiac

9.2.2.1.1.1.3 od 25. (dvadsiateho piateho) mesiaca Doby nájmu vrátane vo výške: 100,00 EUR bez DPH za 1 Parkovacie miesto v Parkovacom dome 1/mesiac

9.2.2.1.1.2 Vo vzťahu ku **Parkovacím miestam v Parkovacom dome 2** po Dni prevzatia k nim (t.j. po tom ako sa stanú súčasťou Parkovacích miest v Parkovacom dome)

9.2.2.1.1.2.1 za 1. (prvý) mesiac Doby nájmu vo výške: 29,09 EUR bez DPH za 1 Parkovacie miesto v Parkovacom dome 2/mesiac:

9.2.2.1.1.2.2 od 2. (druhého) mesiaca Doby nájmu vrátane do uplynutia 24. (dvadsiateho štvrtého) mesiaca Doby nájmu vo výške: 29,16 EUR bez DPH za 1 Parkovacie miesto v Parkovacom dome 2/mesiac

9.2.2.1.1.2.3 od 25. (dvadsiateho piateho) mesiaca Doby nájmu vrátane vo výške: 100,00 EUR bez DPH za 1 Parkovacie miesto v Parkovacom dome 2/mesiac

- 9.2.2.1.1.3 Vo vzťahu ku **Parkovacím miestam v Parkovacom dome 3** po Dni prevzatia k nim (t.j. po tom ako sa stanú súčasťou Parkovacích miest v Parkovacom dome)
- 9.2.2.1.1.3.1 za 1. (prvý) mesiac Doby nájmu vo výške: 29,09 EUR bez DPH za 1 Parkovacie miesto v Parkovacom dome 3/mesiac:
- 9.2.2.1.1.3.2 od 2. (druhého) mesiaca Doby nájmu vrátane do uplynutia 24. (dvadsiateho štvrtého) mesiaca Doby nájmu vo výške: 29,16 EUR bez DPH za 1 Parkovacie miesto v Parkovacom dome 3/mesiac
- 9.2.2.1.1.3.3 od 25. (dvadsiateho piateho) mesiaca Doby nájmu vrátane vo výške: 100,00 EUR bez DPH za 1 Parkovacie miesto v Parkovacom dome 3/mesiac

Prenajímateľ Nájomcovi k Nájomnému za Parkovacie miesta v Parkovacom dome pripočíta DPH v zmysle platných právnych predpisov, t.j. §38 ods. (3) zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty.

Zmluvné strany sa dohodli, že všetky sumy Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome uvedené v tomto bode 9.2.2.1 Zmluvy budú predmetom indexácie podľa bodu 5.5.1 a nasl. tejto Zmluvy počnúc dátumom uvedeným v bode 5.5.2 a takto budú platené počas Doby nájmu.

Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely výpočtu výšky zmluvných pokút a akýkoľvek iných platieb, ktorých výpočet je odvodený od výšky Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome bude vždy použitá výška Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome podľa bodov 9.2.2.1.1.1.3, 9.2.2.1.1.2.3 a 9.2.2.1.1.3.3 tejto Zmluvy po jej indexácii v zmysle 5.5.1 a nasl. tejto Zmluvy za celé relevantné obdobie.

Ustanovenia bodov 5.4 a 5.5 tejto Zmluvy týkajúce sa Nájomného sa budú primerane aplikovať aj na splatnosť a indexáciu Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome.

9.2.2.2 **Náklady za Parkovacie miesta v Parkovacom dome pozostávajú z:**

- a) podielu Nájomcu na poistných nákladoch (náklady spojené so zabezpečením riadneho poistenia Parkovacieho domu a prípadne Spoločných častí Parkovacieho domu pre bežné poistné riziká a poistenia zodpovednosti za škodu);
- b) podielu Nájomcu na daňových nákladoch (náklady spojené so zabezpečením plnenia povinností vlastníka Parkovacieho domu a pozemkov, ktoré sa nachádzajú pod Parkovacím domom alebo sú bezprostredne priľahlé k pozemku nachádzajúcemu sa pod Parkovacím domom, vyplývajúcich z ustanovení druhej časti zákona č. 582/2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (daň z nehnuteľností), prípadne ďalších povinností obdobného charakteru, ktoré budú uložené orgánom verejnej správy vlastníkovi Parkovacieho domu a pozemkov, ktoré sa nachádzajú pod Parkovacím domom alebo sú bezprostredne priľahlé k pozemku nachádzajúcemu sa pod Parkovacím domom na základe zmenenej právnej úpravy vrátane daňových nákladov, ktoré boli na vlastníka Parkovacieho domu prenesené na základe zmluvy najmä zmluvy o zriadení vecného bremena k príľahlým pozemkom alebo nájomnej zmluvy);

- c) podielu Nájomcu na Nákladoch na spoločné energie spotrebované v Parkovacom dome a príľahlých pozemkoch v súvislosti s užívaním parkovacích miest (vrátane Spoločných častí Parkovacieho domu a vrátane poplatkov za distribúciu, poplatku za rezervovanú kapacitu a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou a prenosom Energii), a
- d) podiel Nájomcu na Nákladoch na Služby spojené s Parkovacími miestami v Parkovacom dome.

9.2.2.3 Výška Nákladov na Parkovacie miesta v Parkovacom dome sa vypočíta ako súčet nasledovných položiek:

- a) podiel Nájomcu na skutočných poistných nákladoch Prenajímateľa podľa a) 9.2.2.2. Zmluvy za príslušný kalendárny rok a koeficientu. Koeficient bude určený ako pomer počtu parkovacích miest prenajatých Nájomcom v Parkovacom dome (Parkovacie miesta v Parkovacom dome) a celkový počet prenajímateľných parkovacích miest v Parkovacom dome.
- b) podiel Nájomcu na skutočných daňových nákladoch Prenajímateľa podľa b) 9.2.2.2. Zmluvy za príslušný kalendárny rok a koeficientu. Koeficient bude určený ako pomer počtu parkovacích miest prenajatých Nájomcom v Parkovacom dome a celkový počet prenajímateľných parkovacích miest v Parkovacom dome.
- c) podiel Nájomcu na skutočných nákladoch na spoločné energie podľa c) 9.2.2.2. Zmluvy a koeficientu spotreby. Koeficient spotreby bude určený ako pomer počtu parkovacích miest prenajatých Nájomcom v Parkovacom dome a celkový počet prenajímateľných parkovacích miest v Parkovacom dome.
- d) podiel Nájomcu na skutočných nákladoch na Služby spojené s Parkovacími miestami v Parkovacom dome, Spoločnými časťami Parkovacieho domu a príľahlými pozemkami k Parkovaciemu domu a koeficientu. Koeficient bude určený ako pomer počtu parkovacích miest prenajatých Nájomcom v Parkovacom dome a celkový počet prenajímateľných parkovacích miest v Parkovacom dome.

9.2.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť pre Nájomcu poskytovanie Služieb spojených s Parkovacími miestami v Parkovacom dome, dodanie Energii a rozúčtovanie daňových a poistných nákladov v zmysle bodu 9.2.2.2 a 9.2.2.3 Zmluvy v nasledovnom rozsahu:

- 9.2.3.1 Elektrická energia,
- 9.2.3.2 Vodné a stočné,
- 9.2.3.3 Odvod dažďovej vody,
- 9.2.3.4 Správa objektu: najmä koordinačné a zabezpečovacie činnosti správcu v súvislosti so Službami, dodávkou Energii, poistením a daňami v zmysle Prevádzkového poriadku Parkovacieho domu,
- 9.2.3.5 Údržba technologických zariadení: preventívna a legálna údržba v zmysle Prevádzkového poriadku Parkovacieho domu, najmä však revízie a údržba elektroinštalácie, štruktúrovanej kabeláže, bleskozvodu a náhradných

zdrojov elektrickej energie; výťahov; turniketu; systému kontroly vstupu; kamerového systému; ER (evakuačného rozhlasu); VZT (vzduchotechnických zariadení); EPS (elektronickej požiarnej signalizácie); požiarnych iných zariadení, dopravného značenia, rampového a parkovacieho systému a ostatných technických zariadení,

- 9.2.3.6 Údržba zelene a komunikácií: najmä zimná údržba chodníkov, spevnených plôch a iných komunikácií na Príľahlom pozemku; údržba zelených plôch na Príľahlom pozemku, likvidácia odpadu z Príľahlých pozemkov,
- 9.2.3.7 Upratovanie spoločných priestorov; čistenie fasády Parkovacieho domu; údržba a obmena rohoží v spoločných priestoroch,
- 9.2.3.8 Likvidácia odpadu,
- 9.2.3.9 Likvidácia špeciálneho odpadu z odlučovača ropných látok,
- 9.2.3.10 kontrola a ochrana Spoločných častí Parkovacieho domu, kontrola vjazdu a výjazdu motorových vozidiel, obsluha rámp,
- 9.2.3.11 ochrana pred požiarom a BOZP: prevádzkovanie v akcieschopnom stave požiarnych zariadení;; najmä revízie hydrantov v Parkovacom dome; revízie hasiacich prístrojov v Parkovacom dome; odborné prehliadky požiarnych uzáverov Parkovacieho domu; výkon činností požiarneho technika pre Parkovací dom,
- 9.2.3.12 Dezinfekcia a deratizácia,
- 9.2.3.13 Ostatné drobné služby,
- 9.2.3.14 Poistenie nehnuteľnosti,
- 9.2.3.15 Daňové náklady,
- 9.2.3.16 Property management: služby majetkového a finančného manažmentu prenajímateľných priestorov v Parkovacom dome, pokiaľ nie sú zahrnuté v iných službách uvedených vyššie,
- 9.2.3.17 Za obstaranie alebo vykonanie ďalších služieb: akékoľvek iné služby, ktoré nie sú uvedené vyššie a ktoré môže Prenajímateľ považovať za žiaduce a/alebo potrebné na riadnu prevádzku, údržbu a riadenie Parkovacieho domu (vrátane Spoločných častí Parkovacieho domu).

Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Parkovací dom a Parkovacie miesta v Parkovacom dome prenajaté podľa tejto Zmluvy nie sú strážené a Prenajímateľ nemá žiadnu povinnosť zabezpečiť proti odcudzeniu alebo poškodeniu vozidla Nájomcu alebo jeho zástupcov, poradcov, zamestnancov, obchodných partnerov, pozvaných osôb, návštevníkov alebo dodávateľov, umiestnených v Parkovacom dome alebo kdekoľvek inde. Nájomca nesmie umiestniť/umožniť umiestnenie jemu patriacich vecí alebo vecí patriacich osobám, ktorým svojim konaním/nekonaním umožnil prístup do Predmetu nájmu, Budovy/Parkovacieho domu v Spoločných priestoroch, Spoločných častiach alebo Spoločných častiach Parkovacieho domu. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za poškodenie, zničenie, odcudzenie alebo znehodnotenie vozidiel alebo iných vecí Nájomcu alebo jeho zástupcov, poradcov, zamestnancov, obchodných partnerov, pozvaných osôb, návštevníkov alebo dodávateľov umiestnených v alebo na Predmete nájmu ani za poškodenie, zničenie, odcudzenie alebo znehodnotenie cenín alebo iných vecí nachádzajúcich sa v zaparkovaných vozidlách v Parkovacom dome. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za akékoľvek škody alebo zranenia spôsobené Nájomcovi alebo jeho zástupcom, poradcom, zamestnancom, rodinným príslušníkom, obchodným partnerom, pozvaným osobám, návštevníkom alebo dodávateľom či tretím osobám

v Parkovacom dome alebo Predmete nájmu pokiaľ nie sú dôsledkom porušenia jeho povinností. Nájomca sa zaväzuje svoj majetok nachádzajúci sa na Predmete nájmu zabezpečiť vhodným spôsobom pred krádežou, vlámaním, vandalizmom ako aj vznikom akejkoľvek inej škody, a to na vlastné náklady. Nájomca berie na vedomie, že poisťné zmluvy uzatvorené Prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu alebo tretích osôb.

10 Ostatné práva a povinnosti Prenajímateľa

- 10.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať vykonanie opráv Predmetu nájmu, ktoré nie sú Drobnými opravami, ako aj tých Drobných opráv Predmetu nájmu, na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov za akosť.
- 10.2 Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav Predmetu nájmu a dodržiavanie zmluvných podmienok Nájomcom a za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Predmetu nájmu alebo iného majetku Prenajímateľa, vstúpiť do Predmetu nájmu.
- 10.3 V prípade, že Nájomca je v omeškani s vykonaním Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby, a tieto nevykoná ani v dodatočnej primeranej lehote určenej vo výzve Prenajímateľa doručenej Nájomcovi, je Prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) zabezpečiť vykonanie Drobných opráv a Bežnej údržby sám alebo prostredníctvom tretích osôb, a to na náklady Nájomcu.
- 10.4 Prenajímateľ sa zaväzuje vzdať sa akéhokoľvek konania v rozpore s touto Zmluvou, ktoré by neprimerane rušilo užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.
- 10.5 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v Predmete nájmu, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľa.
- 10.6 Prenajímateľ sa zaväzuje uzatvoriť poistenie Budovy pre prípady bežných poisťných rizík vo výške poisťného plnenia, ktorá zodpovedá hodnote Budovy a poistenie zodpovednosti za škodu vo výške 1.330.000,- Euro (slovom jeden milión tristotridsať tisíc Euro) poisťného plnenia.
- 10.7 Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť Nájomcovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy týkajúcich sa Prenajímateľa.
- 10.8 Zmluvné strany konštatujú, že nie je porušením povinností Prenajímateľa, ak poskytovanie Energii alebo Služieb bude prerušené z dôvodu odstávky plánovanej zo strany ich dodávateľov/distribútorov a oznámenej Nájomcovi vopred bez zbytočného odkladu potom, ako táto skutočnosť bude oznámená Prenajímateľovi zo strany ich dodávateľov/distribútorov alebo z dôvodov/v prípadoch, kedy je vylúčená zodpovednosť ich dodávateľov v zmysle ich všeobecných obchodných podmienok.
- 10.9 Prenajímateľ berie na vedomie, že ak mu takáto povinnosť vyplynie z príslušných právnych predpisov aplikovateľných na území Slovenskej republiky vo vzťahu k právnemu vzťahu založenému touto Zmluvou, môže byť povinný v rozsahu vyplývajúcom z uvedených právnych predpisov umožniť oprávneným osobám výkon kontroly/auditú súvisiaceho s predmetom Zmluvy kedykoľvek počas platnosti a účinnosti Zmluvy, umožniť vstup do kontrolovaných objektov ostatným orgánom kontroly a auditu zo strany poskytovateľa finančných prostriedkov EÚ, poskytnúť vyžiadajúcu dokumentáciu od Prenajímateľa, zabezpečiť prítomnosť oprávnených osôb zo strany Prenajímateľa avšak vždy len za podmienok a v rozsahu vyplývajúcom priamo z príslušných právnych predpisov aplikovateľných na území Slovenskej republiky vo vzťahu k právnemu vzťahu založenému touto Zmluvou. Oprávnenými osobami môžu byť 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. Pre vylúčenie pochybností dohoda Zmluvných strán obsiahnutá v tejto Zmluve sama o sebe nezakladá žiadne

z uvedených oprávnení.

11 Ostatné práva a povinnosti Nájomcu

- 11.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto Zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie, s výnimkou opráv, ktoré zabezpečuje Prenajímateľ v zmysle bodu 10.1 tejto Zmluvy. Nájomca je oprávnený na vlastné nebezpečenstvo a náklady inštalovať v Predmete nájmu kancelársky nábytok a iné drobné zariadenia (napr. elektrické a elektronické) používané v kancelárskom prostredí (telefón, fax, počítač a pod.), náklady na ich inštaláciu a užívanie bude znášať výhradne Nájomca a Nájomca zodpovedá za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, Budove/Parkovacím dome a je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky, ako aj odstránenie závad. Nájomca je povinný používať v Predmete nájmu a v Budove/Parkovacím dome len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa platných a účinných právnych predpisov.
- 11.2 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s Prevádzkovým poriadkom a Prevádzkovým poriadkom Parkovacieho domu a ďalšími pravidlami a predpismi, ktoré Prenajímateľ vydá za účelom zabezpečenia bezpečnosti, ochrany zdravia a majetku, poriadku, dobrej povesti a pokojného užívania. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek podľa potreby a vlastného uváženia jednostranne meniť a dopĺňať Prevádzkový poriadok a Prevádzkový poriadok Parkovacieho domu, pričom jeho zmeny a doplnenia sú voči Nájomcovi účinné najskôr na piaty (5.) deň nasledujúci po ich doručení Nájomcovi, pokiaľ v oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti. Ustanovenia tejto Zmluvy majú prednosť pred Prevádzkovým poriadkom a Prevádzkovým poriadkom Parkovacieho domu.
- 11.3 Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. V prípade škody hroziacej Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých opatrení potrebných na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas Doby nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj za dodržiavanie opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu alebo tvoriaceho Predmet nájmu.
- 11.4 Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorú (i) Nájomca na/v Predmete nájmu a/alebo Budove a/alebo Parkovacím dome spôsobil alebo umožnil jej spôsobenie, ktorú (ii) spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu a/alebo Budove a/alebo Parkovacím dome v dôsledku konania/nekonania Nájomcu, ako aj osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu a/alebo Budove a/alebo Parkovacím dome v dôsledku porušenia povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo podľa príslušných právnych predpisov.
- 11.5 Nájomca zaisťuje na vlastné náklady, aby boli Priestory spôsobilé na riadnu prevádzku v rozsahu Bežnej údržby a vykonávania Drobných opráv, s výnimkou tých, na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov a je povinný udržiavať v Predmete nájmu čistotu a poriadok, v Priestoroch kúriť a chladiť. Údržbu a opravy vnútorného vybavenia Predmetu nájmu dodaného/vneseného Nájomcom je povinný zabezpečovať Nájomca vždy na svoje náklady a nebezpečenstvo (t.j. Limit nákladov sa neuplatní). K piatemu výročiu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy a následne po uplynutí každých dvoch rokov sa Limit nákladov pre Drobné opravy upraví s prihliadnutím na výšku rastu Indexu spotrebiteľských cien za všetky predchádzajúce kalendárne roky počnúc rokom 2023. Na úpravu tohto Limitu nákladov sa primerane bude aplikovať postup podľa bodov 5.5.1 a 5.5.2 tejto Zmluvy.
- 11.6 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po zistení potreby akejkoľvek Drobnej opravy písomne informovať Prenajímateľa a poskytnúť mu všetku dôvodne požadovanú súčinnosť a dopĺňujúce informácie, ktoré by mohli byť významné pre uplatnenie nárokov Prenajímateľa zo zodpovednosti Dodávateľa za vady. Prenajímateľ posúdi, či v takomto prípade bude možné uplatniť si u Dodávateľov nároky vzniknuté zo zodpovednosti za vady alebo iné nároky zo

záruky za akosť. Ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa tohto ustanovenia Zmluvy, Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi náklady na vykonanie takých Drobných opráv v plnom rozsahu ako aj vzniknuté škody, vrátane škôd vzniknutých v dôsledku zániku možnosti Prenajímateľa uplatniť si nároky zo zodpovednosti za vady alebo iné nároky zo záruky za akosť u Dodávateľov. Do troch (3) pracovných dní od doručenia oznámenia podľa prvej vety toho bodu Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, či Nájomca môže vykonať Drobnú opravu alebo ju zabezpečiť Prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu inej ako Bežnej údržby a/alebo Drobnej opravy na Predmete nájmu a umožniť mu jej vykonanie.

11.7 Nájomca sa zaväzuje:

- 11.7.1 dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. zákon o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, najmä triediť odpad podľa druhu na papier, plasty a ostatný Komunálny odpad a pravidelne ho zhromažďovať v kontajneroch na to určených;
- 11.7.2 s výnimkou povinností zabezpečených Prenajímateľom v rámci Služieb (5.7 Zmluvy) a Služieb spojených s Parkovacími miestami v Parkovacom dome (9.2.3 Zmluvy) zabezpečovať ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, ochranu majetku a požiarnu ochranu, a to najmä zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení; a
- 11.7.3 hygieny a ochrany verejného zdravia, a to najmä zo zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v platnom znení; a
- 11.7.4 ochrany životného prostredia, a to najmä zo zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v platnom znení, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v platnom znení, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v platnom znení a zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v platnom znení, ako aj dodržiavať všetky podmienky uložené v povoleniach vydaných na základe predpisov o životnom prostredí;

ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a na Účel nájmu.

- 11.8 Nájomca umožní Prenajímateľovi, ako aj osobám povereným Prenajímateľom a oznámeným Nájomcovi, po primerane predchádzajúcom ohlásení, vstup do Priestorov za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok a za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Priestorov alebo iného majetku Prenajímateľa. V prípade nebezpečenstva a v prípadoch, v ktorých to vyžaduje zákon, umožní Nájomca Prenajímateľovi, ako aj osobám povereným Prenajímateľom a oznámeným Nájomcovi, prístup do Priestorov bez zbytočného odkladu, inak je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť si prístup sám. Rekonštrukciu Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu len v prípade, ak táto rekonštrukcia je nevyhnutná z dôvodu ochrany života, zdravia, majetku a životného prostredia.
- 11.9 Nájomca sa zaväzuje strpieť obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv, úprav a rekonštrukcií Predmetu nájmu, pričom týmto nebude dotknutá povinnosť Nájomcu platiť Prenajímateľovi Nájomné, Nájomné za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a Náklady.
- 11.10 Nájomca je povinný nahradiť preukázateľné a účelne náklady vynaložené Prenajímateľom podľa bodu 10.3 tejto Zmluvy do 14 dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa na náhradu takých nákladov a preukázania titulu a výšky nákladov.

- 11.11 Nájomca berie na vedomie, že poisťné zmluvy uzatvorené Prenajímateľom podľa bodu 10.6 Zmluvy sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Budovy.
- 11.12 Poskytovanie telekomunikačných a internetových služieb pre Nájomcu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu bude realizované na základe osobitných zmluvných vzťahov medzi poskytovateľom týchto služieb a Nájomcom. Pre vylúčenie pochybností, za plnenie všetkých povinností zo zmlúv uvedených v predchádzajúcej vete, najmä platenie úhrad za poskytovanie telekomunikačných služieb je zodpovedný výlučne Nájomca.
- 11.13 Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy týkajúcich sa Nájomcu.
- 11.14 Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia v Budove a Parkovacom dome všetkými osobami, ktoré sa v Budove alebo Parkovacom dome nachádzajú v dôsledku konania/nekonania Nájomcu s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie. V prípade porušenia zákazu podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ oprávnený sankcionovať Nájomcu podľa príslušných ustanovení Prevádzkového poriadku/Prevádzkového poriadku Parkovacieho domu.
- 11.15 Nájomca nesmie umiestňovať na steny a stropy Predmetu nájmu predmety, ktoré by mohli predstavovať neprimerane vysokú záťaž, ako ani zaťažovať podlahu Predmetu nájmu váhou viac ako 200 kg/m² a premiestňovať ťažké predmety (napr. trezor, šanonové skrine, archív, časti archívu, atď.) v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

12 Úpravy Predmetu nájmu

- 12.1 Nájomca je oprávnený vykonávať Úpravy iba na základe výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa s označením Úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje a časovým harmonogramom uskutočnenia Úprav. Na udelenie súhlasu je Nájomca povinný vopred odovzdať Prenajímateľovi Realizačnú dokumentáciu. V prípadoch, kedy je to vzájomne dohodnuté podľa zákona č. 215/2004 Z. z. o ochrane utajovaných skutočností môže Nájomca pred poskytnutím Realizačnej dokumentácie požadovať od Prenajímateľa uzatvorenie osobitnej dohody, ktorej predmetom bude postúpenie utajovanej skutočnosti a Prenajímateľ sa zaväzuje neodmietnuť jej uzatvorenie bez vážneho dôvodu. Pokiaľ je na uskutočnenie Úprav potrebný súhlas a/alebo povolenie príslušných orgánov verejnej správy, Realizačná dokumentácia musí zodpovedať všetkým požiadavkám na udelenie takéhoto súhlasu a/alebo povolenia a príslušným právnym predpisom a Technickým normám. Získať prípadný súhlas a/alebo povolenie je povinný Nájomca, a to na vlastné náklady, pričom Nájomca nemôže začať uskutočňovať Úpravy skôr, ako mu bude takýto súhlas a/alebo povolenie udelený.
- 12.2 Vypúšťa sa.
- 12.3 Prenajímateľ je oprávnený podľa vlastného uváženia udeliť Nájomcovi súhlas s vykonaním Úprav avšak bezdôvodne neodmietne súhlas s Úpravami ak:
- 12.3.1 Úpravy nenarušia rozvodové systémy Budovy;
- 12.3.2 Úpravami nebudú dotknuté záruky Dodávateľov;
- 12.3.3 Úpravy v rozsahu elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými Prenajímateľom, pričom Prenajímateľ je oprávnený súhlas podľa tohto bodu odoprieť len v odôvodnených prípadoch;
- 12.3.4 vykonávanie Úprav neprimerane neobmedzí Prenajímateľa a/alebo ďalších nájomcov Budovy a/alebo nebude mať vplyv na priestory nachádzajúce sa mimo Priestorov;

- 12.3.5 Úpravy budú realizované v súlade s touto Zmluvou a Príslušnými právnymi predpismi;
- 12.3.6 Nájomca prevezme povinnosť dokončiť Úpravy v dohodnutom čase;
- 12.3.7 Úpravy budú realizované výlučne na náklady Nájomcu, ak sa s Prenajímateľom výslovne písomne nedohodnú inak.
- 12.4 Ak je návrh Realizačnej dokumentácie v rozpore s platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a Technickými normami alebo podkladmi poskytnutými Prenajímateľom (najmä stavebné výkresy, v ktorých sú zakreslené Priestory, všetky pripojovacie body inžinierskych sietí a prípadné trasy sietí idúce cez Priestory, ako aj iné záväzné podmienky pre vypracovanie Realizačnej dokumentácie, ktoré boli Prenajímateľom odovzdané Nájomcovi najmä uvedené v **Prílohe 10** Zmluvy), Prenajímateľ je oprávnený predložiť Nájomcovi svoje odôvodnené pripomienky k tomuto návrhu do desiatich (10) pracovných dní od jeho doručenia Prenajímateľovi. Nájomca je povinný zohľadniť pripomienky Prenajímateľa, zapracovať ich do návrhu Realizačnej dokumentácie a predložiť Prenajímateľovi prepracovaný návrh Realizačnej dokumentácie. Pre vylúčenie pochybností, postup podľa predchádzajúcej vety sa bude opakovať, dokým nebude návrh Realizačnej dokumentácie spĺňať všetky podmienky a požiadavky platných právnych predpisov Slovenskej republiky, Technických noriem, bude v súlade so všetkými podkladmi Prenajímateľa t. j. dokým s ním Prenajímateľ nevysloví svoj písomný súhlas.
- 12.5 Nájomca sa zaväzuje vykonávať Úpravy tak, aby neprímerane nerušili a neobmedzovali nepriaznivými vplyvmi, najmä hlukom, prachom, vibráciami a pachom, ostatných nájomcov a/alebo návštevníkov Budovy ako aj rešpektovať všetky pokyny vydané Prenajímateľovi v súvislosti s vykonávaním Úprav. Akékoľvek hlučné inštalačné práce sa nesmú vykonávať v Predmete nájmu v pracovných dňoch v časoch od 8.00 do 18.00 hodiny, ak medzi Prenajímateľom a Nájomcom nie je písomne dohodnuté inak. Nájomca je povinný realizovať Úpravy v súlade s Prevádzkovým poriadkom.
- 12.6 Súhlas Prenajímateľa s návrhom Realizačnej dokumentácie a s Úpravami nezakladá jeho zodpovednosť za ich správnosť a súlad s platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a Technickými normami.
- 12.7 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca uplatnil vo svojom účtovníctve príslušné účtovné a daňové odpisy, zodpovedajúce hodnote stavebných úprav, ktoré Nájomca v Predmete nájmu vykonal na svoje náklady. Prenajímateľ súhlasí, že podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v platnom znení budú všetky dovolené stavebné úpravy realizované a zaplatené Nájomcom a/alebo na účet Nájomcu odpisované Nájomcom, okrem prípadu, že sa Strany písomne dohodnú inak.
- 12.8 Zrealizované Úpravy, ktoré boli odsúhlasené Prenajímateľom, sa stávajú súčasťou Predmetu nájmu a majetkom Prenajímateľa okamihom ich zabudovania do Predmetu nájmu. Pre vylúčenie pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli a Nájomca si je plne vedomý, že akékoľvek vylepšenia a doplnenia Predmetu nájmu, najmä Úpravy alebo iné úpravy, ku ktorým Prenajímateľ udelil súhlas na základe výslovnej žiadosti Nájomcu, alebo boli vykonané Prenajímateľom pre Nájomcu, boli realizované výlučne v prospech Nájomcu.
- 12.9 Strany sa dohodli na vylúčení aplikácie § 667 ods. 1 štvrtej (poslednej) vety Občianskeho zákonníka a teda Nájomca nemá právo požadovať od Prenajímateľa (i) náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s Úpravami ani inými zmenami/úpravami/vylepšeniami/dokončeniami Predmetu nájmu, Budovy/Parkovacieho domu podľa tejto Zmluvy pred, počas ani po skončení nájmu ako ani (ii) protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu alebo Budovy/Parkovacieho domu na základe tejto Zmluvy.

13 Platnosť a účinnosť Zmluvy

- 13.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami. Táto Zmluva nadobúda účinnosť na základe § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej

zverejnenia spôsobom podľa § 5a a nasl. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (v texte Zmluvy ako „**Deň nadobudnutia účinnosti Zmluvy**“).

- 13.2 Účinnosť tejto Zmluvy sa končí:
- 13.2.1 k príslušnej časti Predmetu nájmu uplynutím Doby nájmu, ak nedôjde k jej predĺženiu podľa bodu 7.3 tejto Zmluvy s tým, že účinnosť Zmluvy ako celku skončí uplynutím Doby nájmu (pôvodnej alebo predĺženej podľa bodu 7.3 Zmluvy) k poslednej časti Predmetu nájmu,
 - 13.2.2 písomnou dohodou Zmluvných strán o ukončení účinnosti tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode,
 - 13.2.3 výpoveďou podľa bodu 13.3 alebo 13.5 tejto Zmluvy,
 - 13.2.4 odstúpením Prenajímateľa alebo Nájomcu v súlade s touto Zmluvou,
 - 13.2.5 zánikom Predmetu nájmu.
- 13.3 **Právo Prenajímateľa ukončiť Zmluvu výpoveďou.** Prenajímateľ je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenu Nájomcovi z niektorého z nasledovných dôvodov:
- 13.3.1 Nájomca užíva Predmet nájmu na iné účely ako je Účel nájmu alebo inak v rozpore so Zmluvou; alebo
 - 13.3.2 Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo Nákladov (zálohovej platby alebo nedoplatku podľa vyúčtovania) alebo Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiace po lehote splatnosti, a ak Nájomca nezjedná nápravu ani do tridsiatich (30) dní po doručení písomného upozornenia Prenajímateľa na možnosť výpovede ; alebo
 - 13.3.3 Nájomca alebo iné osoby užívajúce s ním Predmet nájmu, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri pokračujú v hrubom narušovaní pokoja alebo poriadku v Budove alebo Parkovacom dome napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa; alebo
 - 13.3.4 orgán verejnej moci rozhodne, že časť Budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, musí byť odstránená, alebo musia byť vykonané také zmeny Budovy, ktoré bránia v užívaní Predmetu nájmu; alebo
 - 13.3.5 Nájomca dá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 13.4 Ak dôjde ku ktorémukoľvek porušeniu uvedenému v bode 13.3 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je, popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z platných a účinných právnych predpisov a/alebo tejto Zmluvy, oprávnený dať Nájomcovi písomnú výpoveď. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.
- 13.5 **Právo Nájomcu ukončiť Zmluvu výpoveďou.** Nájomca je oprávnený ukončiť túto Zmluvu v rozsahu podľa bodu 13.6 Zmluvy písomnou výpoveďou doručenu Prenajímateľovi z niektorého z nasledovných dôvodov:
- 13.5.1 Priestory v rozsahu podľa bodu 13.6 Zmluvy sa stanú bez zavinenia Nájomcu nespôsobilými na Účel nájmu, ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do šesťdesiatich (60) dní po doručení písomného oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého stavu a písomnej výzvy na nápravu; alebo
 - 13.5.2 Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Priestory v rozsahu podľa bodu 13.6 v stave spôsobilom na Účel nájmu a zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb pri splnení podmienok ďalších ustanovení tejto Zmluvy, ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do šesťdesiatich (60) dní po doručení písomného oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia a písomnej výzvy na nápravu.
- 13.6 Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedný dôvod podľa bodu 13.5.1 alebo 13.5.2 je naplnený v prípade, že:

- 13.6.1 nespôsobilosť podľa 13.5.1 alebo porušenie povinnosti 13.5.2 sa vzťahuje na minimálne 25 % z Podlahovej plochy, kedy vzniká právo vypovedať celú Zmluvu; alebo
- 13.6.2 v prípade, že sa vzťahuje len na niektoré z nasledovných Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov a to v rozsahu minimálne 20% ich podlahovej plochy, vzniká právo vypovedať túto Zmluvu len čiastočne – vo vzťahu k nájmu týchto dotknutých priestorov, pričom nájom ostatných Priestorov resp. Parkovacích miest v Parkovacom dome trvá ďalej.
- 13.7 Ak je naplnený niektorý z výpovedných dôvodov podľa 13.5 v spojení s 13.6 Zmluvy, Nájomca je oprávnený dať Prenajímateľovi písomnú výpoveď. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi.
- 13.8 **Právo Prenajímateľa ukončiť Zmluvu odstúpením.** Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy z nasledovných dôvodov:
- 13.8.1 Nájomca je v omeškaní s platbou Nájomného alebo Nákladov (zálohovej platby alebo nedoplatku podľa vyúčtovania) alebo Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku voči Prenajímateľovi podľa Zmluvy po dobu dlhšiu ako 30 dní odo dňa, kedy Nájomca obdrží za týmto účelom od Prenajímateľa upozornenie a takáto situácia nastane dva (2) krát počas doby ktorýchkoľvek dvanástich (12) po sebe nasledujúcich mesiacov Doby nájmu; alebo;
- 13.8.2 Nájomca poruší svoju povinnosť mať a udržiavať po celú Dobu nájmu v platnosti všetky Povolenia; alebo
- 13.8.3 Nájomca postúpi akékoľvek právo alebo pohľadávku podľa tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, alebo nesplní svoju povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia bodu 17.5 tejto Zmluvy; alebo
- 13.8.4 Nájomca alebo iné osoby, ktorým Nájomca svojim konaním/nekonaním umožní užívať Predmet nájmu najmä zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri konajú tak, že tým ohrozujú život/zdravie osôb alebo poškodzujú Predmet nájmu, Budovu/Parkovací dom alebo Prenajímateľa či už fyzicky alebo poškodzovaním dobrého mena alebo založením zodpovednosti voči tretím osobám; alebo
- 13.8.5 Nájomca uskutočňuje Úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo v rozpore s podmienkami tejto Zmluvy alebo Príslušnými právnymi predpismi; alebo
- 13.8.6 Nájomca neprevezme Odovzdávané priestory v súlade s článkom 8 Zmluvy ani do 30 dní od termínu Preberacieho konania hoci sú na to splnené podmienky podľa tejto Zmluvy.
- 13.9 **Právo Nájomcu ukončiť Zmluvu odstúpením.** Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy v rozsahu podľa bodu 13.10 z nasledovných dôvodov:
- 13.9.1 Ak sa stanú Priestory v rozsahu podľa bodu 13.10 zdraviu závadné (§ 679 ods. 2 Občianskeho zákonníka) bez porušenia povinnosti Nájomcu a Prenajímateľ nezabezpečí nápravu ani do 30 dní po doručení písomného oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého stavu a písomnej výzvy na nápravu v prípade, že tento stav Priestorov je dôsledkom porušenia povinností Prenajímateľa alebo do 90 dní po doručení písomného oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého stavu a písomnej výzvy na nápravu v prípade, že tento stav Priestorov nie je dôsledkom porušenia povinností Prenajímateľa;
- 13.9.2 omeškanie Prenajímateľa s uskutočnením Preberacieho konania a jeho ukončením (t.j. podpisom Preberacieho protokolu) k Odovzdávaným priestorom z dôvodov

porušenia povinností Prenajímateľa (a v každom ohľade iných ako uvedených v bode 8.3 Zmluvy alebo dôvodov na strane Nájomcu), bude trvať viac ako 4 mesiace od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu Prenajímateľovi, ak by išlo o Kancelárske priestory 1 alebo Kancelárske priestory 2 alebo Kancelárske priestory 3 podľa bodov 1.1.15.1 Zmluvy alebo 1.1.15.2 Zmluvy alebo viac ako 6 mesiacov v prípade iných Odovzdávaných priestorov;

- 13.10 Zmluvné strany sa dohodli, že dôvod pre odstúpenie podľa bodu 13.9.1 alebo 13.9.2 je naplnený v prípade, že:
- 13.10.1 zdravotná závadnosť podľa 13.9.1 sa vzťahuje na minimálne 25 % z Podlahovej plochy, kedy vzniká právo odstúpiť od celej Zmluvy; alebo
 - 13.10.2 v prípade, že zdravotná závadnosť podľa 13.9.1 sa vzťahuje len na niektoré z nasledovných Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov, a to v rozsahu minimálne 20% ich podlahovej plochy, vzniká právo odstúpiť od tejto Zmluvy len čiastočne – vo vzťahu k nájomu týchto dotknutých priestorov, pričom nájom ostatných priestorov resp. Parkovacích miest v Parkovacom dome trvá ďalej.
 - 13.10.3 Právo odstúpiť podľa 13.9.2 sa vzťahuje vždy len na dotknuté Odovzdávané priestory, pričom nájom Priestorov ako aj záväzok odovzdať ďalšie Odovzdávané priestory zostávajú zachované (t.j. zaniká aj povinnosť Prenajímateľa odovzdať tieto dotknuté Odovzdávané priestory Nájomcovi, pričom Zmluva vo vzťahu k iným priestorom, ktoré majú byť odovzdané v inom termíne podľa Prílohy 8 a Priestorom trvá ďalej).
- 13.11 Dohoda Zmluvných strán obsiahnutá v tejto Zmluve nahrádza dispozitívne ustanovenia príslušných platných a účinných právnych predpisov o odstúpení od zmluvy, výpočet dôvodov odstúpenia oboch Zmluvných strán uvedený v tejto Zmluve je úplný. Z kogentných zákonných dôvodov sú Zmluvné strany oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť len, ak porušujúca Zmluvná strana nespĺní svoju povinnosť/nenapraví závadný stav ani do 60 dní od doručenia písomnej výzvy oprávnenej Zmluvnej strany na nápravu, ak v tejto Zmluve alebo príslušnom právnom predpise nie je uvedená dlhšia lehota. Nájomca nie je oprávnený ukončiť túto Zmluvu v súvislosti s nepravdivosťou vyhlásení Nájomcu podľa 3.6 tejto Zmluvy.
- 13.12 **Účinky zániku Zmluvy.** Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy má nasledovné účinky:
- 13.12.1 táto Zmluva, ako aj všetky práva a povinnosti v nej upravené (s výnimkou práv a povinností a ustanovení upravených v nasledujúcich bodoch tejto Zmluvy nižšie ako aj tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto Zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto Zmluvy najmä 13 (Platnosť a účinnosť Zmluvy), 14 (Dôvernosť informácií), 15 (Oprávnené osoby), 16 (Doručovanie), 20 (Záverečné ustanovenia)), zanikajú ex nunc a Zmluvné strany nie sú povinné vrátiť si už poskytnuté a už spotrebované plnenia; a
 - 13.12.2 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 vyprázdnenia a vrátenia Predmetu nájmu, resp. porušenia povinností súvisiacich s vyprázdnením a vrátením Predmetu nájmu; a
 - 13.12.3 peňažné nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vznikli do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, nároky na úhradu Nájomného, Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome, 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.

- 13.13 Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, v prípade zániku tejto Zmluvy je Nájomca povinný:
- 13.13.1 odstrániť z Predmetu nájmu všetky hnutelné veci, ktoré zabezpečil a hradil alebo vniesol do Predmetu nájmu Nájomca, a to najmä, nie však výlučne, pracovný inventár, nábytok, stroje a prenosné zariadenia a inštalácie;
 - 13.13.2 uviesť Kancelárske priestory a Skladové priestory do stavu v akom ich prevzal ku Dňu prevzatia jednotlivých Kancelárskych a Skladových priestorov s prihladnutím na bežné opotrebenie t.j. odstrániť všetky zmeny/úpravy/dokončenia/vylepšenia Predmetu nájmu najmä Úpravy v zmysle tejto Zmluvy vykonané alebo hradené Nájomcom;
 - 13.13.3 protokolárne vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi (spolu so všetkými Prenajímateľom odovzdanými prístupovými technickými prostriedkami) v stave uvedenom v bodoch 13.13.1 a 13.13.2;

a to všetko nasledovne: (i) v prípade uplynutia Doby nájmu a v prípade ukončenia Zmluvy výpoveďou tejto Zmluvy najneskôr v deň skončenia účinnosti tejto Zmluvy, (ii) v prípade ukončenia Zmluvy dohodou dňom, ktorý je uvedený v takejto dohode ako deň ukončenia a (iii) v prípade ukončenia Zmluvy odstúpením v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia; ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku tejto Zmluvy v dôsledku porušenia povinnosti Nájomcu do uplynutia 96 mesiacov Doby nájmu príslušnej časti Predmetu nájmu sa Nájomca popri iných nárokoch podľa tejto Zmluvy zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi paušálnu náhradu nákladov na odstránenie opotrebení/poškodení Predmetu nájmu v nasledovnej výške:

- (i) 150,-Eur (slovom stopäťdesiat eur) za každý 1 m² podlahovej plochy príslušnej časti Priestorov, ak k zániku Zmluvy dôjde do uplynutia 60-tich mesiacov Doby nájmu príslušnej časti Priestorov; alebo
- (ii) 80,- Eur (slovom osemdesiat eur) za každý 1 m² podlahovej plochy príslušnej časti Priestorov, ak k zániku Zmluvy dôjde počnúc 61. mesiacom Doby nájmu do uplynutia 96-tich mesiacov Doby nájmu príslušnej časti Priestorov

na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom ku dňu zániku tejto Zmluvy a doručenej Nájomcovi s dobou splatnosti tridsať (30) dní odo dňa doručenia Nájomcovi a to spolu s DPH v zmysle príslušných platných a účinných právnych predpisov; pričom skutočné odstránenie opotrebení/poškodení Predmetu nájmu zo strany Prenajímateľa nie je predpokladom (podmienkou) pre Nájomcu, aby zaplatil Prenajímateľovi finančnú čiastku podľa tohto bodu. Pri zániku Zmluvy sa aj v tomto prípade uplatní ustanovenie bodu 13.13.1, 13.13.2 a 13.13.3 tejto Zmluvy.

- 13.14 Uvedenie Kancelárskych priestorov, a Skladových priestorov do stavu podľa bodu 13.13.2 sa uskutoční za aplikácie ustanovení tejto Zmluvy o vykonávaní Úprav podľa článku 12 tejto Zmluvy.
- 13.15 O odovzdaní Predmetu nájmu je Prenajímateľ povinný vyhotoviť a Nájomca je povinný podpísať preberací protokol, ktorý bude obsahovať aspoň popis Predmetu nájmu, stav meračov energií, stav splnenia povinností podľa 13.13.1 a 13.13.2 Zmluvy.
- 13.16 Ak Nájomca nevráti Prenajímateľovi Predmet nájmu spôsobom uvedeným v bode 13.13 a 13.15 tejto Zmluvy a neurobí tak ani v dodatočnej lehote podľa bodu 13.18.4 Zmluvy, 2. (druhým) dňom nasledujúcim po márnom uplynutí uvedenej dodatočnej lehoty je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu, vykonať obhliadku Predmetu nájmu a jednostranne zaznamenať stav Predmetu nájmu vrátane popisu Predmetu nájmu a stavu splnenia povinností podľa 13.13.1 a 13.13.2, stavu meračov energií a doručiť vyhotovený záznam Nájomcovi; dorúčením záznamu podľa predchádzajúcej vety Nájomcovi sa Predmet nájmu považuje za odovzdaný Prenajímateľovi. V prípade, že ku dňu konania obhliadky podľa prechádzajúcej vety tohto ustanovenia nie je splnená povinnosť Nájomcu podľa 13.13.1 Zmluvy, Prenajímateľ môže zabezpečiť uskladnenie vecí na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu, ktorý je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky s tým spojené náklady bez zbytočného odkladu po doručení výzvy

Prenajímateľa.

- 13.17 **Priebežné zmluvné pokuty v prospech Prenajímateľa.** Prenajímateľ je oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu za porušenie povinností Nájomcu, a to za každý aj začatý deň trvania takéhoto porušenia resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou v nasledovných prípadoch:
- 13.17.1 Ak Nájomca užíva Predmet nájmu na iné účely ako je Účel nájmu alebo inak v rozpore so Zmluvou vo výške dvojnásobku (2x) aktuálnej výšky denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH za celé Priestory a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome; alebo
 - 13.17.2 Ak je Nájomca v omeškani s úhradou platby Nájomného alebo Nákladov (zálohovej platby alebo nedoplatku podľa vyúčtovania) alebo Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiac po lehote splatnosti vo výške dvojnásobku (2x) aktuálnej výšky denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH za celé Priestory a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome; alebo
 - 13.17.3 Ak Nájomca alebo iné osoby užívajúce s ním Predmet nájmu, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri pokračujú v hrubom narušovaní pokoja alebo poriadku v Budove/Parkovacom dome napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa alebo uvedené osoby ohrozujú život/zdravie osôb alebo poškodzujú Predmet nájmu, Budovu/Parkovací dom, alebo Prenajímateľa či už fyzicky alebo vo forme straty na zisku alebo zodpovednosti voči tretím osobám výške dvojnásobku (2x) aktuálnej výšky denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH za celé Priestory a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome; alebo
 - 13.17.4 Ak Nájomca uskutočňuje Úpravy Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo v rozpore s podmienkami tejto Zmluvy alebo príslušnými právnymi predpismi vo výške dvojnásobku (2x) aktuálnej výšky denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH za celé Priestory a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome; alebo
 - 13.17.5 Nájomca nesplní svoje povinnosti/neposkytne Prenajímateľovi spoluprácu v súlade s článkom 17 (Postúpenie) tejto Zmluvy najmä bodom 17.5 a to ani v dodatočnej lehote desať (10) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa, vo výške dvojnásobku (2x) aktuálnej výšky denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH za celé Priestory a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome; alebo
 - 13.17.6 Ak Nájomca porušuje svoje povinnosti podľa bodu 11.5 (t.j. najmä *povinnosť zabezpečiť Bežnú údržbu, Drobné opravy, okrem tých na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov, udržiavať čistotu a poriadok, kúriť a chladit'*) tejto Zmluvy vo výške dvojnásobku (2x) aktuálnej výšky denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH za celé Priestory a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome; alebo
 - 13.17.7 Ak Nájomca dá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vo výške dvojnásobku (2x) aktuálnej výšky denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH za celé Priestory a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome; alebo
 - 13.17.8 Ak Nájomca nevráti Prenajímateľovi Predmet nájmu pri skončení tejto Zmluvy v súlade so Zmluvou vo výške dvojnásobku (2x) výšky denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH platnej k poslednému dňu Doby nájmu (trvania Zmluvy) za Priestory a Parkovacie miesta v Parkovacom dome, ku ktorým bola Zmluva ukončená a mali byť predmetom vrátenia Prenajímateľovi; alebo
 - 13.17.9 Nájomca sa nezúčastní Preberacieho konania, neprevezme Odovzdávané priestory alebo Odovzdávané parkovacie miesta/nepodpíše Preberací protokol v termíne určenom v súlade s touto Zmluvou napriek tomu, že sú splnené podmienky podľa tejto

- Zmluvy vo výške dvojnásobku (2x) výšky denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítaného za celé dotknuté Odovzdávané priestory a všetky Odovzdávané parkovacie miesta, ktoré mali byť predmetom Preberacieho konania; alebo
- 13.17.10 Nájomca je v omeškaní s uzatvorením (podpisom) alebo zverejnením dodatku podľa bodu 7.3 tejto Zmluvy vo výške dvojnásobku (2x) aktuálnej výšky denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítaného za celé Priestory a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome, ktoré sú/mali byť predmetom tohto dodatku; alebo
- 13.17.11 ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa posledného odseku bodu 3.1 tejto Zmluvy a ktoréhoľvek vozidlo z tých, ktorých evidenčné čísla boli poskytnuté na tejto účel Prenajímateľovi obsadí iné parkovacie miesto (alebo časť Spoločnej časti Parkovacieho domu) ako niektoré z Dedikovaných parkovacích miest, vo výške 20 EUR za každé jedno takto neoprávnene obsadené parkovacie miesto/ časť Spoločnej časti Parkovacieho domu) za každý jeden začatý deň.
- 13.18 **Paušálne zmluvné pokuty v prospech Prenajímateľa.** Prenajímateľ je oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu za každé jednotlivé porušenie nasledovných povinností Nájomcu:
- 13.18.1 Nájomca poruší svoju povinnosť zabezpečiť pravdivosť niektorého z vyhlásení podľa bodu 3.6 tejto Zmluvy počas celej doby uvedenej v bodoch 3.6.1 alebo 3.6.2 tejto Zmluvy vo výške dvadsaťštyri násobku (24x) aktuálnej výšky mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítanej za celú podlahovú plochu Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2 Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3 – ako sú tieto definované v tejto Zmluve; alebo
- 13.18.2 Nájomca postúpi akékoľvek právo alebo pohľadávku podľa tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vo výške dvadsaťštyri násobku (24x) aktuálnej výšky mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítanej za celú podlahovú plochu Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2, Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3 – ako sú tieto definované v tejto Zmluve; alebo
- 13.18.3 alebo ak omeškanie Nájomcu so splnením niektorej z povinností uvedených v bode 13.17.1 až 13.17.7 tejto Zmluvy presiahne tridsať (30) dní vo výške dvadsaťštyri násobku (24x) aktuálnej výšky mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítanej za celú podlahovú plochu Kancelárskych priestorov 1, Kancelárskych priestorov 2, Kancelárskych priestorov 3, Skladových priestorov a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome 1 a Parkovacie miesta v Parkovacom dome 2, Parkovacie miesta v Parkovacom dome 3 – ako sú tieto definované v tejto Zmluve; alebo,
- 13.18.4 alebo ak omeškanie Nájomcu so splnením povinnosti podľa 13.17.8 tejto Zmluvy presiahne tridsať (30) dní vo výške dvadsaťštyri násobku (24x) výšky mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH platnej k poslednému dňu Doby nájmu (trvania Zmluvy) za Priestory a Parkovacie miesta v Parkovacom dome, ku ktorým bola Zmluva ukončená a mali byť predmetom vrátenia Prenajímateľovi;
- 13.18.5 alebo ak omeškanie Nájomcu so splnením povinnosti podľa 13.17.9 tejto Zmluvy presiahne tridsať (30) dní vo výške dvadsaťštyri násobku (24x) výšky mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítaného za celé dotknuté Odovzdávané priestory a všetky Odovzdávané parkovacie miesta, ktoré mali byť predmetom Preberacieho konania;
- 13.18.6 alebo ak omeškanie Nájomcu s uzatvorením (podpisom) alebo zverejnením dodatku podľa bodu 7.3 tejto Zmluvy presiahne tridsať (30) dní vo výške dvadsaťštyri násobku

(24x) výšky mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítaného za celé Priestory a všetky Parkovacie miesta v Parkovacom dome, ktoré sú/mali byť predmetom tohto dodatku.

13.19 **Priebežné zmluvné pokuty v prospech Nájomcu.** Nájomca je oprávnený si uplatniť a Prenajímateľ je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu za porušenie povinností Prenajímateľa, a to za každý aj začatý deň trvania takéhoto porušenia resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou v nasledovných prípadoch:

13.19.1 Priestory v rozsahu podľa bodu 13.6 sa stanú v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľa nespôsobilými na Účel nájmu (vrátane zdravotnej závadnosti), ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do tridsať (30) dní po doručení písomného oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia a písomnej výzvy na nápravu alebo Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Priestory v rozsahu podľa bodu 13.6 v stave spôsobilom na Účel nájmu a zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb pri splnení podmienok ďalších ustanovení tejto Zmluvy, ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do tridsať (30) dní po doručení písomného oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia a písomnej výzvy na nápravu vo výške jednonásobku (1x) aktuálnej výšky denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH za priestory a parkovacie miesta v Parkovacom dome, ktoré sú nespôsobilé užívania na Účel nájmu v dôsledku uvedeného porušenia povinností Prenajímateľa;

13.19.2 omeškanie Prenajímateľa s uskutočnením Preberacieho konania a jeho ukončením (t.j. podpisom Preberacieho protokolu) k Odovzdávaným priestorom alebo Odovzdávaným parkovacím miestam z dôvodov porušenia povinností Prenajímateľa (a v každom ohľade iných ako uvedených v bode 8.3 Zmluvy alebo dôvodov na strane Nájomcu), bude trvať viac ako 30 dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu vo výške jednonásobku (1x) výšky denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítaného za celé dotknuté Odovzdávané priestory a všetky Odovzdávané parkovacie miesta, ktoré mali byť predmetom Preberacieho konania a ak bude omeškanie trvať viac ako 90 dní, tak vo výške dvojnásobku (2x) výšky denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítaného za celé dotknuté Odovzdávané priestory a všetky Odovzdávané parkovacie miesta, ktoré mali byť predmetom Preberacieho konania;

13.20 **Paušálne zmluvné pokuty v prospech Nájomcu.** Nájomca je oprávnený si uplatniť a Prenajímateľ je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu za porušenie nasledovných povinností Prenajímateľa:

13.20.1 ak omeškanie Prenajímateľa so splnením povinností uvedenej v bode 13.19.1 tejto Zmluvy presiahne šesťdesiat (60) dní od doručenia písomného oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia a písomnej výzvy na nápravu vo výške dvanásť násobku (12x) aktuálnej výšky mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH za priestory a parkovacie miesta v Parkovacom dome vo vzťahu ku ktorým by sa aplikoval výpovedný dôvod podľa 13.6 alebo dôvod odstúpenia podľa 13.10.1 alebo 13.10.2 Zmluvy,

13.20.2 omeškanie Prenajímateľa s uskutočnením Preberacieho konania a jeho ukončením (t.j. podpisom Preberacieho protokolu) k Odovzdávaným priestorom z dôvodov porušenia povinností Prenajímateľa (a v každom ohľade iných ako uvedených v bode 8.3 Zmluvy alebo dôvodov na strane Nájomcu) bude trvať viac ako

- 13.20.2.1 4 mesiace od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu vo vzťahu ku Kancelárskym priestorom 1 alebo Kancelárskym priestorom 2 alebo Kancelárskym priestorom 3 podľa bodov 1.1.15.1 Zmluvy alebo 1.1.15.2 Zmluvy alebo 1.1.15.3 Zmluvy vo výške šesť násobku (6x) aktuálnej výšky mesačného Nájomného a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítaného za celé dotknuté Odovzdávané priestory, ktoré mali byť predmetom Preberacieho konania alebo
- 13.20.2.2 6 mesiacov od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu vo vzťahu ku ktorýmkoľvek Odovzdávaným priestorom alebo Odovzdávaným parkovacím miestam vo výške šesť násobku (6x) aktuálnej výšky mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítaného za celé dotknuté Odovzdávané priestory a všetky Odovzdávané parkovacie miesta, ktoré mali byť predmetom Preberacieho konania;
Maximálna zmluvná pokuta uplatniteľná podľa tohto ustanovenia Zmluvy je vo výške dvanásťnásobku (12x) aktuálnej výšky mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady vrátane DPH vypočítaného za celé dotknuté Odovzdávané priestory a všetky Odovzdávané parkovacie miesta, ktoré mali byť predmetom Preberacieho konania
- 13.21 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak za porušenie tej istej povinnosti je uplatnená priebežná zmluvnú pokuta a tiež paušálna zmluvná pokuta, už zaplatená priebežná zmluvná pokuta sa započítava na úhradu paušálnej zmluvnej pokuty a suma paušálnej zmluvnej pokuty je maximálna suma zmluvnej pokuty, ktorú v prípade porušenia jednej a tej istej povinnosti možno podľa tejto Zmluvy uplatňovať. Zároveň sa Zmluvné strany dohodli, že za jedno konanie/nekonanie môže byť uplatňovaná priebežná zmluvná pokuta len podľa jednej skutkovej podstaty zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy a tiež paušálna zmluvná pokuta (ak je dohodnutá) len podľa jednej skutkovej podstaty zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy t.j. je vylúčený súbeh priebežných zmluvných pokút a súbeh paušálnych zmluvných pokút za jedno konanie/nekonanie (pre vylúčenie pochybností za jedno konanie/nekonanie Prenajímateľa a s tým spojené porušenie povinnosti môže byť uložená vždy len jedna priebežná zmluvnú pokuta podľa 13.19.1 resp. jedna paušálna zmluvná pokuta podľa 13.20.1 Zmluvy).
- 13.22 Za aktuálnu výšku denného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a zálohovej platby na Náklady sa považuje 1/30 aktuálnej výšky mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome t.j. výšky mesačného Nájomného a Nájomného za Parkovacie miesta v Parkovacom dome vychádzajúc z bodov 5.2.2.1.5, 5.2.2.2.5, 5.2.2.3.4 a 9.2.2.1.1.1.3, 9.2.2.1.1.2.3 a 9.2.2.1.1.3.3 Zmluvy po započítaní indexácie za celé obdobie do vzniku nároku na zmluvnú pokutu a 1/30 aktuálne platenej výšky mesačnej zálohovej platby na Náklady v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu v zmysle bodu 5.3.5 a jej neskorších úprav v súlade s touto Zmluvou (berúc do úvahy tiež Add-on percento v prípade Priestorov); ak ku dňu vzniku nároku na zmluvnú pokutu ešte v zmysle tejto Zmluvy nevznikla povinnosť platiť Nájomné a/alebo Nájomné za Parkovacie miesta v Parkovacom dome a/alebo zálohovú platbu na Náklady tak sa pri výpočte zmluvných pokút bude vychádzať z ich dohodnutej výšky v zmysle bodov 5.2.2.1.5, 5.2.2.2.5, 5.2.2.3.4 a 9.2.2.1.1.1.3, 9.2.2.1.1.2.3 a 9.2.2.1.1.3.3 Zmluvy po započítaní indexácie za celé obdobie do vzniku nároku na zmluvnú pokutu a z dohodnutej výšky zálohovej platby na Náklady v zmysle bodu 5.3.5 tejto Zmluvy.
- 13.23 Dodatočná lehota na splnenie porušenej povinnosti podľa tejto Zmluvy začína plynúť od doručenia písomnej výzvy neporušujúcej/oprávnenej Zmluvnej strany druhej Zmluvnej strane s oznámením novej povinnosti uhradiť zmluvnú pokutu alebo podať výpoveď alebo odstúpenie.
- 13.24 Zmluvné strany sa dohodli, že dodatočná lehota na nápravu najmä v bodoch 13.17.5, 13.17.6

alebo 13.18.3 Zmluvy sa poskytuje Nájomcovi len v prípade, že v súvislosti s predmetným porušením povinností Nájomcu nedôjde k ukončeniu tejto Zmluvy zo strany Nájomcu t.j. výpoveď alebo odstúpenie Nájomcu, inak sa má za to, že dodatočná lehota nebola dohodnutá a nárok na zmluvnú pokutu vzniká prvým dňom porušenia povinnosti.

- 13.25 Zmluvné strany sú oprávnené ale nie povinné si zmluvné pokuty uplatňovať voči druhej Zmluvnej strane. Zmluvná pokuta je splatná do 60 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na jej zaplatenie, pokiaľ oprávnená Zmluvná strana (odosielateľ) neurčil vo výzve dlhšiu dobu splatnosti.
- 13.26 Pre vylúčenie pochybností, uplatnenie/zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na právo dotknutej Zmluvnej strany (Zmluvnej strany oprávnenej na zmluvnú pokutu) ukončiť túto Zmluvu výpoveďou alebo odstúpením. Každé z práv dotknutej Zmluvnej strany odstúpiť od tejto Zmluvy alebo túto Zmluvu vypovedať, ako aj každé z práv dotknutej Zmluvnej strany na zaplatenie zmluvnej pokuty je právom samostatným, nezávislým na ostatných právach uvedených v tejto Zmluve, pričom dotknutá Zmluvná strana môže ktorékoľvek z týchto práv realizovať samostatne, a to aj vtedy, ak sa rozhodne ostatné uvedené práva resp. niektoré z nich nerealizovať.
- 13.27 Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty alebo jej časti jednou Zmluvou stranou nie sú dotknuté prípadné iné nároky druhej Strany z titulu omeškania alebo iného nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto Zmluve alebo na základe tejto Zmluvy, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta, a to ani právo domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením, na ktoré sa viaže uplatnenie zmluvnej pokuty, nad výšku skutočne zaplatenej zmluvnej pokuty.
- 13.28 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že Nájomca napraví porušenie povinnosti sankcionovanej podľa bodov 13.17.10 a 13.18.6 Zmluvy (t.j. omeškanie s uzatvorením (podpisom) alebo zverejnením dodatku podľa bodu 7.3 tejto Zmluvy) do uplynutia pôvodnej Doby nájmu, tak že dôjde k riadnemu platnému a účinnému predĺženiu Doby nájmu o dohodnutých 24 mesiacov v zmysle bodu 7.3 Zmluvy, zaniká nárok Prenajímateľa na paušálnu zmluvnú pokutu podľa bodu 13.18.6 (ak nárok vznikol).

14 Dôvernosť informácií

- 14.1 Obidve Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, ibaže by z tejto Zmluvy alebo z príslušných právnych predpisov vyplývalo inak. Záväzok Zmluvných strán obsiahnutý v tomto článku nezaniká ani po ukončení účinnosti tejto Zmluvy.
- 14.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že Dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej 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 Zmluvných strán, audítori alebo právni poradcovia Zmluvných strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 14.3 Povinnosť zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách sa nevzťahuje na:
- 14.3.1 informácie, ktoré už sú v deň podpisu tejto Zmluvy verejne známe alebo ktoré je možné už v deň podpisu tejto Zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;
 - 14.3.2 informácie, ktoré sa stanú po podpise tejto Zmluvy verejne známymi alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;
 - 14.3.3 prípady, kedy na základe všeobecne záväzných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov musí Zmluvná strana poskytnúť Dôverné informácie. V takom prípade je dotknutá Zmluvná strana povinná informovať druhú Zmluvnú stranu o vzniku jej povinnosti poskytnúť Dôverné informácie s uvedením rozsahu tejto povinnosti bez zbytočného odkladu,
 - 14.3.4 prípady poskytnutia Dôverných informácií profesionálnym poradcom Zmluvných strán, spriazneným osobám Zmluvných strán, bankám poskytujúcim financovanie

rekonštrukcie Budovy/Parkovacieho domu, pokiaľ taká osoba prevezme na seba povinnosť mlčanlivosti podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy;

- 14.3.5 prípady poskytnutia Dôverných informácií potencionálnym investorom, pokiaľ taká osoba prevezme na seba povinnosť mlčanlivosti podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy;
- 14.3.6 použitie potrebných Dôverných informácií v prípadoch súdnych, rozhodcovských, správnych alebo iných konaniach vedených za účelom uplatňovania práv podľa tejto Zmluvy.

15 Oprávnené osoby

- 15.1 Úkony spojené s plnením tejto Zmluvy sú okrem štatutárnych orgánov oprávnené vykonávať osoby, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámia (ďalej len „**Oprávnené osoby**“).
- 15.2 Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti, účinnosti a/alebo obsahu tejto Zmluvy, a úkony v súdnom, správnom, rozhodcovskom alebo inom konaní pred orgánmi verejnej moci sú oprávnené vykonávať výlučne štatutárne orgány alebo osoby výslovne písomne splnomocnené.
- 15.3 Každá Zmluvná strana je povinná bez zbytočného odkladu informovať druhú Zmluvnú stranu o obmedzeniach a/alebo zmenách oprávnenia osôb uvedených v bode 15.1 tejto Zmluvy.
- 15.4 Zmluvné strany sa dohodli, že na zmenu Oprávnenej osoby nie je potrebné uzatvoriť dodatok k Zmluve, avšak táto zmena musí byť uskutočnená písomným oznámením Zmluvnej strany doručeným druhej Zmluvnej strane, pričom oznámenie musí byť podpísané štatutárnym orgánom (prípadne osobou výslovne na to splnomocnenou/poverenou alebo za Nájomcu generálnym tajomníkom služobného úradu v rozsahu jeho oprávnenia podľa interných právnych predpisov Nájomcu preukázaných Prenajímateľovi) Každá Zmluvná strana je povinná zabezpečiť naplnenie požiadaviek na ochranu osobných údajov vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov vo vzťahu ku svojim dotknutým osobám (Oprávneným osobám) uvedeným v tejto Zmluve.

16 Doručovanie

- 16.1 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**Písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, v tomto článku a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto Zmluvná strana v súlade s touto Zmluvou. Písomnosť sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok:
 - 16.1.1 v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti Oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníu a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou, ktoré bude preukázané vyhlásením tejto osoby alebo najmenej dvoch osôb prítomných pri odmietnutí prevzatia;
 - 16.1.2 v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov doručením na adresu Zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Stranu a podpisom takej osoby na doručeníu, najneskôr však uplynutím siedmich (7) dní odo dňa vykonania prvého pokusu o doručenie Písomnosti, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia. V prípade odmietnutia prevziať riadne doručovanú písomnosť sa táto považuje za doručeníu dňom takého odmietnutia;
 - 16.1.3 bežná komunikácia medzi Zmluvnými stranami sa môže uskutočňovať aj prostredníctvom elektronickej pošty. V prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty sa Písomnosť považuje za doručeníu prijatím potvrdenia druhej Zmluvnej strany o doručení Písomnosti najneskôr však o 9:00 hod. nasledujúceho pracovného dňa po odoslaní Písomnosti, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.
- 16.2 Ak bude Písomnosť doručovaná viacerými spôsobmi doručovania, Písomnosť sa považuje za doručeníu dňom, v ktorý doručenie podľa tejto Zmluvy nastane skôr, ak táto Zmluva nižšie

neustanovuje inak. Strany sa dohodli, že Písomnosti obsahujúce právne úkony výpovede alebo odstúpenia alebo uplatnenia zmluvných pokút alebo výziev na nápravu v súvislosti s ukončením Zmluvy alebo zmluvnými pokutami sa považujú za doručené len v prípade, že je Písomnosť doručená spôsobom podľa bodov 16.1.1 alebo 16.1.2 tejto Zmluvy. Písomnosti obsahujúce právne úkony podľa predchádzajúcej vety ako aj také, ktoré odosielajúca Zmluvná strana považuje za podstatné pre plnenie povinností a výkon práv podľa tejto Zmluvy musia byť okrem doručovania spôsobmi podľa bodov 16.1.1 alebo 16.1.2 vyššie odoslané aj e-mailom v zmysle 16.1.3 na nasledovné emailové adresy:

16.2.1 Emailová adresa pre Prenajímateľa: ravas@jtre.sk v kópii nahlikova@jtre.sk a tenczer@jtre.sk

16.2.2 Emailová adresa pre Nájomcu: robert.cernak@mirri.gov.sk, v kópii vladimir.repas@mirri.gov.sk

pričom v tomto prípade sa považuje Písomnosť za doručenú naplnením podmienok doručovania druhým z uvedených spôsobov doručovanie v časovom poradí (16.1.1/16.1.2 a 16.1.3).

- 16.3 Každá zo Zmluvných strán je oprávnená určiť novú adresu na doručovanie Písomnosti podľa tejto Zmluvy, pričom Zmluvná strana je povinná takúto zmeny adresy písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane najmenej štrnásť (14) dní vopred, inak je možné doručovať Zmluvnej strane na pôvodnú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy s účinkami doručenia podľa tohto článku Zmluvy.
- 16.4 Bez ohľadu na vyššie uvedené v tejto Zmluve, Nájomca výslovne súhlasí s doručovaním faktúr v elektronickej forme prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy na adresu Nájomcu, pričom v takom prípade sa faktúry považujú za doručené zaslaním systémovej správy o doručení Prenajímateľovi. Uvedený súhlas predstavuje súhlas Nájomcu ako príjemcu služby podľa ustanovenia § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

17 Postúpenie

- 17.1 Nájomca súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený podľa svojho uváženia jednostranne postúpiť alebo inak previesť všetky svoje práva a/povinnosti podľa tejto Zmluvy, a to vcelku alebo sčasti, na akúkoľvek tretiu osobu najmä na financujúcu banku a/alebo akýkoľvek tretí subjekt pri výkone záložného práva financujúcej banky a/alebo na ovládané spoločnosti a/alebo ovládajúce spoločnosti a/alebo spoločnosti, ktoré sú ovládané ovládajúcou spoločnosťou Prenajímateľa.
- 17.2 Ak Prenajímateľ postúpi alebo inak prevedie všetky svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy podľa bodu 17.1 tejto Zmluvy na tretiu osobu, tretia osoba vstúpi do právneho postavenia Prenajímateľa a všetky práva a povinnosti vyplývajúce Prenajímateľovi z tejto Zmluvy sa postupujú alebo inak prevádzajú na tretiu osobu.
- 17.3 Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech financujúcej banky záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy.
- 17.4 Žiadne z oprávnení Prenajímateľa podľa bodov 17.1 až 17.3 tejto Zmluvy nezakladá Nájomcovi právo ukončiť túto Zmluvu a Nájomca týmto súhlasí s postúpením práv a povinností Prenajímateľa na tretiu osobu, ako aj so zriadením záložného práva na pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy.
- 17.5 Nájomca sa zaväzuje podpísať všetky dohody o postúpení, ak to bude potrebné, a/alebo súhlasiť s prevzatím záväzku a udeliť všetky písomné súhlasy, ktoré budú potrebné k postúpeniu, prevodu alebo zriadeniu záložného práva alebo vystaviť potvrdenie o zotrvaní v právnom vzťahu na základe tejto Zmluvy/súhlas s úkonmi Prenajímateľa pri realizácii jej práv podľa tejto Zmluvy, a to do šesťdesiatich (60) Pracovných dní od doručenia žiadosti Prenajímateľa.
- 17.6 Nájomca nie je oprávnený postúpiť alebo inak previesť žiadne zo svojich práv/pohľadávok a/alebo povinností podľa tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

- 17.7 Ak dôjde k zmene vlastníctva Budovy/Parkovacieho domu a/alebo Predmetu nájmu, t.j. novým vlastníkom Budovy/Parkovacieho domu a/alebo Predmetu nájmu sa stane tretia osoba, do právneho postavenia Prenajímateľa vstupuje táto tretia osoba a všetky práva a povinnosti vyplývajúce Prenajímateľovi z tejto Zmluvy sa postupujú na túto tretiu osobu, čo však Nájomcovi nezakladá právo ukončiť túto Zmluvu a Nájomca s takýmto prechodom práv a povinností súhlasí.

18 Vyššia moc

- 18.1 Žiadna zo Zmluvných strán nie je v omeškaní s plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni konanie alebo nekonanie druhej Zmluvnej strany, alebo udalosť Vyššej moci. Všetky lehoty a termíny sa predlžujú resp. posúvajú o dobu, po ktorú trval stav podľa prvej vety tohto ustanovenia a počas lehoty trvania stavu podľa prvej vety tohto ustanovenia nevzniká nárok na zmluvnú pokutu, náhradu škody alebo iné nároky v súvislosti s dotknutými povinnosťami, keďže nenastáva ich porušenie. Zmluvná strana, ktorá sa dovoľáva právnych účinkov podľa tohto ustanovenia Zmluvy v dôsledku skutočností podľa prvej vety tohto ustanovenia, je povinná bezodkladne po tom, ako sa dozvedela o jej vzniku a vplyve na plnenie si záväzkov a povinností, upovedomiť druhú Zmluvnú stranu o takejto skutočnosti, jej dopade na svoju schopnosť plniť (ak sa dá v čase oznámenia predpokladať) a vykonať kroky smerujúce k odstráneniu tejto skutočnosti, ktoré je objektívne možné vykonať a zároveň je primerané ich vykonanie očakávať. Takéto oznámenie je táto Zmluvná strana povinná doručiť bezodkladne aj v tom prípade, ak táto skutočnosť pominie. Žiadne z ustanovení tohto odseku Zmluvy neoslobodzujú žiadnu zo Zmluvných strán od povinnosti včas uhradiť všetky platby splatné na základe tejto Zmluvy.

19 Záverečné ustanovenia

- 19.1 Prenajímateľ je povinný počas celého trvania Zmluvy byť zapísaný v Registri partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu. Potvrdenie o zápise Prenajímateľa tvorí Prílohu 13 Zmluvy.
- 19.2 Ustanovenia tejto Zmluvy, pokiaľ z tejto Zmluvy nevyplýva inak, možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 19.3 Práva a povinnosti výslovne neupravené v texte tejto Zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov o nájomnej zmluve a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 19.4 Záväzky z tejto Zmluvy sú deliteľné. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy a Zmluva je v zvyšnej časti naďalej platná. Zmluvné 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 Zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
- 19.5 Akékoľvek a všetky spory, ktoré medzi Zmluvnými stranami vzniknú z právnych vzťahov na základe tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiacich sa budú Zmluvné 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. Príslušným súdom na riešenie takýchto sporov bude vecne a miestne príslušný súd podľa umiestnenia Budovy.
- 19.6 Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody a dojednania Zmluvných strán týkajúce sa jej predmetu.

- 19.7 Táto Zmluva je uzatvorená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží dve (2) vyhotovenia.
- 19.8 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:
- 19.8.1 Príloha 1 – List vlastníctva č. 4071
 - 19.8.2 Príloha 2 – Prevádzkový poriadok (v jednom vyhotovení pre každú Zmluvnú stranu)
 - 19.8.3 Príloha 3a – Polohopisný plán parkovacích stojísk pre bicykle
 - 19.8.4 Príloha 3b – Polohopisný plán nabíjajúcich staníc pre elektromobily
 - 19.8.5 Príloha 3c – Dedikované parkovacie miesta
 - 19.8.6 Príloha 4 – Polohopisný plán Skladových priestorov
 - 19.8.7 Príloha 5a – Polohopisný plán a technická špecifikácia Kancelárskych priestorov 1
 - 19.8.8 Príloha 5b – Polohopisný plán a technická špecifikácia Kancelárskych priestorov 2
 - 19.8.9 Príloha 5c – Polohopisný plán a technická špecifikácia Kancelárskych priestorov 3
 - 19.8.10 Príloha 6 – Prevádzkový poriadok Parkovacieho domu
 - 19.8.11 Príloha 7 – Splnomocnenie pre generálnu tajomníčku služobného úradu (*ak je aplikovateľné vzhľadom na osobu konajúcu v mene Nájomcu pri podpise Zmluvy*)
 - 19.8.12 Príloha 8 – Harmonogram termínov Preberacích konaní
 - 19.8.13 Príloha 9 – Vypúšťa sa.
 - 19.8.14 Príloha 10 – Design manuál
 - 19.8.15 Príloha 11 – Preberací protokol - vzor
 - 19.8.16 Príloha 12 – Logo
 - 19.8.17 Príloha 13 – Potvrdenie o zápise Prenajímateľa v Registri partnerov verejného sektora
- 19.9 Zmluvné 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 zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

Za Prenajímateľa
v Bratislave dňa

Za Nájomcu
v Bratislave dňa

Tower 115, a. s.

člen a predseda predstavenstva

Tower 115, a. s.

člen predstavenstva