

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ

Stanica Nivy s. r. o.

Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava

Spoločnosť s ručením obmedzeným, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 120152/B

IČO: 50 861 930
DIČ: 2120532249
IČ DPH: SK2120532249
zastúpený: Ján Harom,

konateľ a
René Popik,
Konateľ

Bankové spojenie: SK71 1111 0000 0014 9752 1016 nájomné
SK58 8130 0000 0020 0756 0309 spoločné
prevádzkové náklady

(pre účely tejto zmluvy ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra SR

Pribinova 2
812 72 Bratislava

IČO: 00151866
Bankové spojenie: SK7881800000007000180023
zastúpený: Mgr. Tomáš Oparty

generálny riaditeľ sekcie ekonomiky Ministerstva vnútra
Slovenskej republiky, na základe plnomocenstva č.p.
SL-OPS-2021/001914-045 zo dňa 07.04.2021

Kontaktné osoby nájomcu

Meno: PaedDr. Andrea Bódiová

Telefón: 0961033835

Email: andrea.bodiova@minv.sk

Korešpondenčná adresa: Špitálska 14, 812 28 Bratislava

(pre účely tejto zmluvy ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež samostatne ako „zmluvná strana“ a spoločne ako „zmluvné strany“)

Preambula

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom polyfunkčnej stavby „Polyfunkčný objekt Autobusová stanica Mlynské NIVY“, na ktorú bolo vydané príslušným stavebným úradom Kolaudačné rozhodnutie č. OU-BA-OVBP2-2021/72276-KAZ zo dňa 6.9.2021 (ďalej len „**STANICA NIVY**“), ktorá sa nachádza na území ohraničenom ulicami Mlynské Nivy, Svätoplukova a Páričkova v Bratislave. STANICA NIVY sa nachádza na na pozemkoch zobrazených ako parcela registra CKN parc. č. 9757/1, parc. č. 9751/9, parc. č. 9757/4, parc. č. 9765/30, parc. č. 21842, parc. č. 9757/14, parc. č. 9757/5, parc. č. 9751/4, parc. č. 9757/15, parc. č. 9765/1, parc. č. 9765/43, parc. č. 9765/34, parc. č. 9765/40, parc. č. 9765/41, parc. č. 9749/1, parc. č. 9749/36, parc. č. 9749/38, parc. č. 9749/39, parc. č. 9749/43, parc. č. 9749/45, parc. č. 9749/48 a parc. č. 9749/54.

Stavba STANICE NIVY je zapísaná na liste vlastníctva č. 4995, k.ú. Nivy, v obci Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II. ktorý je vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.

Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu nebytové priestory, špecifikované v čl. 1 tejto Zmluvy, nachádzajúce sa v STANICI NIVY.

Nájomca bude v nebytových priestoroch prevádzkovať svoju prevádzku v najvyššej možnej kvalite vyhotovenia – tzv. **Flagship** a to v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy. Nájomca si je vedomý dynamického vývoja v odvetví retailu a rozumie, že úspech prevádzky je závislý od jeho schopnosti poskytnúť zákazníkovi jedinečný zážitok prostredníctvom retailtainmentu, interaktivity a inovácie, ktoré sprostredkuje cez aktuálny a atraktívny dizajn, kvalitu a šírku produktov a služieb a zameraním sa na svojich zamestnancov. Nájomca plánuje v maximálnej možnej miere využívať inovácie, prepojiť online a fyzický svet a byť aktívny v oblasti sociálnych sietí.

čl. 1 Základné podmienky

	ČÍSLO PRIESTORU	PODLAŽIE	VÝMERA	ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ	SPOLOČNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY	TYP PRIESTORU
PREDMET NÁJMU	SU A -116	1PP	45,38 m ²	10 EUR/m ² /mesiac	13,50 EUR/m ² /mesiac	retail
	OBRATOVÉ NÁJOMNÉ			neaplikuje sa		
	DOBA NÁJMU			10 rokov		
	INDEXÁCIA ZÁKLADNÉHO NÁJOMNÉHO			HICP		
	VLASTNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY			Podľa nameranej spotreby v Predmete nájmu		
	ZABEZPEČENIE KONTRAKTU			Predpoklad vo výške pokrývajúcej mesačné nájomné a mesačné spoločné prevádzkové náklady		
	STAV PRIESTORU			Predmet nájmu je odovzdaný v stave pripravenom na užívanie a vybavenom podľa prílohy číslo 6		
	ZAČIATOK NÁJMU			15.11.2021 („Deň začatia nájmu“)		

čl. 2 Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v STANICI NIVY, ktoré sú ohraničené osami deliacich stien medzi nimi a susediacimi priestormi a osami obvodových stien, vonkajšou hranicou priečelia, dverí, mreží, okien a pod., ktoré ich oddeľujú od obchodnej galérie, prípadne sú určené nákresom v prílohe č. 1 tejto Zmluvy, ktoré sú uvedené v Čl.1 tejto Zmluvy, tak ako sú vyznačené v prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- 2.2 Nájomca prevezme Predmet nájmu do užívania na základe písomného protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami, v stave zodpovedajúcom podmienkam ustanoveným touto Zmluvou a zároveň podpisom písomného protokolu potvrdí, že Prenajímateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom pripravenia Predmetu nájmu pre užívanie Nájomcom.

čl. 3 Účel nájmu

- 3.1 Predmet nájmu bude Nájomca užívať výhradne za účelom zriadenia policajnej stanice Policajného zboru pod označením Predmetu nájmu názvom Polícia.
- 3.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu užívania Predmetu nájmu, iné aj keď len doplnkové využitie Predmetu nájmu (napríklad predaj alebo podávanie nápojov a jedál, alebo doplnkového sortimentu k povolenému užívaniu) ani na zmenu jeho označenia, pod ktorým je prevádzkovaný. Nájomca zároveň nie je oprávnený konať tak, aby použitým doplnkových označení Predmetu nájmu mohol vzniknúť dojem, že sa jedná o prevádzku s iným názvom.
- 3.3 Prenajímateľ nezodpovedá za to, či sú v STANICI NIVY zastúpení určití nájomcovia/podnájomníci alebo určité obchodné odbory (komodity a/alebo služby).

čl. 4 Doba nájmu

- 4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, tak ako je uvedené v tabuľke v Čl.1 (ďalej len „Doba nájmu“), za podmienky nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy (ďalej len „Deň začatia nájmu“). Ku Dňu začatia nájmu je Nájomca povinný zahájiť svoju činnosť v Predmete nájmu. Doba nájmu končí uplynutím dňa, ktorý predchádza dňu číselne zhodnému s Dňom začatia nájmu.

čl. 5 Peňažné záväzky Nájomcu

- 5.1 **ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ**
VÝŠKA

- 5.1.1 Výška základného nájomného predstavuje súčet súčinov príslušnej výmery a príslušného základného nájomného na meter štvorcový jednotlivých častí Predmetu nájmu v zmysle tabuľky v Čl. 1. tejto Zmluvy.

FAKTURÁCIA

- 5.1.2 Základné nájomné bude Nájomca uhrádzať mesačne vopred, a to vždy do štrnásteho (14.) kalendárneho dňa kalendárneho mesiaca bezprostredne predchádzajúceho platenému mesačnému obdobiu na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, na základe faktúry Prenajímateľa riadne doručenej Nájomcovi najneskôr do siedmeho (7.) kalendárneho dňa kalendárneho mesiaca bezprostredne predchádzajúceho platenému mesačnému obdobiu.
- 5.1.3 Základné nájomné za obdobie odo Dňa začatia nájmu do konca kalendárneho mesiaca nájmu, počas ktorého sa nájom začal, a základné nájomné za kalendárny mesiac nasledujúci po mesiaci v ktorom sa nachádza Deň začatia nájmu, uhradí Nájomca do tridsiatich (30) dní odo Dňa začatia nájmu prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, na základe faktúr/y Prenajímateľa riadne doručenej Nájomcovi do siedmich (7) dní odo Dňa začatia nájmu.
- 5.1.4 V prípade, ak nepripadá Deň začatia nájmu na 1. deň daného kalendárneho mesiaca, alebo ak posledný deň nájmu nepripadá na posledný deň daného kalendárneho mesiaca, základné nájomné sa vypočíta pomerne na dennej báze – teda odbyvaný počet dní voči počtu kalendárnych dní daného mesiaca.
- 5.1.5 Nájomca súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený faktúry (vrátane ich príloh) vyhotovovať aj v elektronickej forme. Elektronické faktúry zasielané Prenajímateľom budú technicky zabezpečené prostriedkami, o ktorých bude Prenajímateľ informovať Nájomcu. Prenajímateľ bude elektronické faktúry doručovať na emailovú adresu faktury.ba@minv.sk . Nájomca je povinný bezodkladne písomne informovať Prenajímateľa o akejkoľvek zmene, ktorá má vplyv na vzájomnú komunikáciu prostredníctvom elektronických prostriedkov (najmä o zmene emailovej adresy určenej na zasielanie elektronických faktúr). Za deň doručenia elektronickej faktúry Nájomcovi sa považuje druhý deň odo dňa odoslania elektronickej faktúry Prenajímateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie alebo neúplnosť údajov spôsobených poruchou počas doručovania prostredníctvom internetu, za škodu spôsobenú z dôvodu nekvalitného internetového pripojenia alebo za škodu spôsobenú z akejkoľvek nemožnosti Nájomcu pripojiť sa na internet. V prípade nedoručenia elektronickej faktúry do 5 pracovných dní odo dňa, kedy je Prenajímateľ povinný vystaviť faktúru v zmysle tejto Zmluvy, je Nájomca povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa o tejto skutočnosti. V prípade nesplnenia tejto oznamovacej povinnosti Nájomca nesie plnú zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla v dôsledku porušenia tejto povinnosti.

INDEXÁCIA

- 5.1.6 Základné nájomné sa bude počas doby nájmu, s účinnosťou k 1. januáru 2023, každý kalendárny rok zvyšovať (indexovať) v zmysle tabuľky v Čl. 1., pričom index rastu je číselný údaj uvedený v dokumente publikovanom Eurostatom „HICP-All Items“, sekcii „Percentage change-12 months average“, riadok „EU-27 countries“ v poslednom stĺpci, ktorý predstavuje posledný známy údaj ku dňu fakturácie základného nájomného. Toto číslo predstavuje percento zvýšenia základného nájomného (ďalej len „Indexácia“). Za základ pre výpočet indexácie pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška základného nájomného za posledné mesačné zúčtovacie obdobie nájmu (bez ohľadu na prípadné zľavy na nájomnom a podobné plnenia dohodnuté zmluvnými

stranami). V prípade, ak je posledné mesačné obdobie nájmu neúplné, Indexácia sa vypočíta pomerne na dennej báze.

- 5.1.7 Nájomca je oprávnený pred uplynutím lehoty splatnosti faktúry vrátiť Prenajímateľovi bez zaplattenia faktúru v prípade, ak faktúra vystavená prenajímateľom bude chybná alebo nebude obsahovať náležitosti podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, pričom Prenajímateľ je povinný vystaviť opravenú faktúru. Doručením opravenej faktúry začína plynúť nová lehota splatnosti faktúry.

5.2 **PODIEL NA SPOLOČNÝCH PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOCH**

- 5.2.1 Spoločnými prevádzkovými nákladmi sa rozumejú všetky náklady potrebné na prevádzku STANICE NIVY uvedené v Prílohe č. 3 Zmluvy (ďalej len „Celkové SPN“).
- 5.2.2 Nájomca sa zaväzuje platiť svoj podiel na Celkových SPN v predpokladanej výške podľa tabuľky v Čl.1 v režime podľa pomeru plochy Predmetu nájmu voči celkovej úžitkovej ploche STANICE NIVY prenechanej do nájmu tým nájomcom, ktorí platia SPN v tomto režime, pričom za základ pre výpočet SPN týchto nájomcov je počítaná celková suma SPN v STANICI NIVY znížená o SPN platené tými nájomcami, ktorí platia SPN v osobitnom režime, ako napríklad sklady, vonkajšie terasy, sezónne stánky a pod. (ďalej len „SPN“).
- 5.2.3 Na základe dohody Zmluvných strán je Prenajímateľ a/alebo Správca oprávnený fakturovať SPN samostatne. Nájomca sa zaväzuje fakturované SPN uhrádzať Prenajímateľovi a/alebo Správcom v lehotách a spôsobom dohodnutým pre základné nájomné. Prenajímateľ a/alebo Správca je oprávnený upravovať sumu SPN na príslušné obdobie najmä v prípade zmeny cien alebo spotreby energií, služieb a pod. Suma SPN môže byť tiež upravená formou opravenej faktúry (dobropisu alebo ťarchopisu) vystaveného Prenajímateľom a/alebo Správcom, a to pri vyúčtovaní SPN minimálne raz ročne za predchádzajúce obdobie.
- 5.2.4 Na základe dohody zmluvných strán platí, že konkrétna suma SPN za príslušné platené obdobie je zmluvnými stranami odsúhlasená a dohodnutá tým dňom, kedy Nájomca obdrží príslušný doklad s údajmi nevyhnutnými na vykonanie platby vystavený na základe Zmluvy.

5.3 **VLASTNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY**

- 5.3.1 Vlastnými prevádzkovými nákladmi sa rozumejú všetky náklady vzniknuté alebo merané v Predmete nájmu, a to najmä cena za dodávku elektriny, plynu, vody, prípadne iných energií, chladenia, médií, výkonov, tovarov a služieb (ďalej len „VPN“), ktoré nie sú zahrnuté v SPN.
- 5.3.2 VPN sú oddelené od SPN a nie sú zahrnuté v základnom nájomnom ani v obratovom nájomnom a Nájomca sa ich zaväzuje platiť mesačne pozadu, najneskôr do 25 dní po skončení príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry Správcu, alebo Prenajímateľa.
- 5.3.3 Nájomca je povinný potvrdiť správnosť všetkých záznamov o nameraných hodnotách spotreby merateľných energií a médií v Predmete nájmu, a to v čase vykonania takýchto záznamov Správcom aspoň jedenkrát mesačne. V prípade, ak Nájomca nezabezpečí potvrdenie správnosti záznamov podľa predchádzajúcej vety platí, že takéto záznamy Správcu sú správne.

5.4 **účelovo vypustený článok**

čl. 6 Všeobecné platobné podmienky

- 6.1 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v mene EURO podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. K fakturovaným sumám podľa tejto Zmluvy sa pripočíta daň z pridanej hodnoty podľa príslušných aktuálne platných právnych predpisov (ďalej len „DPH“), s výnimkou platieb za Nájomné.
Ak sa touto Zmluvou určené záväzky stanú predmetom akejkoľvek ďalšej dane, alebo poplatku, alebo zvýšenia dane, alebo poplatku (napríklad na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia orgánov samosprávy), táto daň alebo poplatok sa pripočíta k fakturovaným sumám.
- 6.2 Pre prípad, že by na území Slovenskej republiky prestala platiť, alebo nebola platná mena EUR, tak si zmluvné strany dohodli menovú doložku v EUR. Ak nebude možné aplikovať túto menovú doložku z dôvodov zániku skutočností, ktoré slúžia ako predpoklad takejto aplikácie (napr. zánik meny EUR, atď.) a tým sa znemožní zachovanie účelu sledovaného menovou doložkou, Prenajímateľ i Nájomca sa zaväzujú upraviť svoje zmluvné vzťahy bez zbytočného odkladu písomným dodatkom k tejto Zmluve tak, aby sa čo najpresnejšie zachoval účel sledovaný zriadením menovej doložky v tejto Zmluve (napr. nahradením meny EUR nástupníckou menou). Nájomca je povinný podpísať a doručiť späť Prenajímateľovi písomný návrh takejto dodatku k tejto Zmluve vypracovaného Prenajímateľom najneskôr do tridsiatich dní po jeho obdržaní od Prenajímateľa.
- 6.3 Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou v prospech Prenajímateľa a/alebo Správcu v zmysle tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške určenej podľa platného Obchodného zákonníka a to za každý deň omeškania. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky Prenajímateľa a/alebo Správcu voči Nájomcovi z titulu uvedeného omeškania.
- 6.4 Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň, kedy bola príslušná platená suma pripísaná na účet oprávneného príjemcu.
- 6.5 Preplatky na základnom nájomnom, SPN ako aj iné vyúčtované a prijaté platby od Nájomcu nebude Prenajímateľ a/alebo Správca úročiť.
- 6.6 Nájomca nemá právo započítavať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi, resp. Správcovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa, resp. Správcu voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy, alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby ani ich časť podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi, resp. Správcovi.
- 6.7 Prenajímateľ má právo započítavať akékoľvek prijaté platby Nájomcu na akékoľvek splatné záväzky Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 6.8 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy (napríklad ak Prenajímateľ bude odstraňovať haváriu, ktorú zavinil a z toho dôvodu bude nevyhnutné uzatvoriť Predmet nájmu na viac ako 24 hodín) . Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať celý Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy.

Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

čl. 7 Projektovanie, odovzdanie a úpravy Predmetu nájmu

7.1 PROJEKTOVANIE

7.1.1 Úmyselne vynechaný bod.

7.2 ÚPRAVY A POVOLENIA

7.2.1 Nájomca obstará všetky potrebné Povolenia na začatie svojej prevádzky v Predmete nájmu najneskôr tri (3) kalendárne dni pred Dňom začatia nájmu. Kolaudačné rozhodnutie obstará Prenajímateľ, pričom Nájomca je povinný poskytnúť v prípade potreby maximálnu súčinnosť.

7.2.2 Nájomca je aj počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „**Úpravy**“), avšak len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav v zmysle stavebných plánov, ktoré Nájomca vopred odovzdá na schválenie Prenajímateľovi a ktoré musia byť v súlade s Design manuálom (ďalej len „**Projekt úprav**“). Proces schválenia Projektu úprav sa riadi postupom definovaným v Design manuále. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu. Prenajímateľ svojím súhlasom s Projektom Prevádzky nepreberá na seba zodpovednosť za dostatočnosť podkladov, podľa ktorých Nájomca Fit-out prevádzky realizuje a nezodpovedá za ich súlad so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi a ich úplnosť.

7.2.3 Nájomca je povinný vykonať ďalšie Fit-out a/alebo Úpravy po odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľom výlučne na svoje náklady a priamo na svoj účet ako vlastnú investíciu a to dodávateľmi vopred písomne oznámenými Prenajímateľovi.

7.2.4 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca uplatnil vo svojom účtovníctve príslušné účtovné odpisy, zodpovedajúce hodnote Fit-out Nájomcu v Predmete nájmu vykonaných na náklady Nájomcu.

7.2.5 Nájomca sa zaväzuje, že ďalšie prípadné Fit-out a/alebo Úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov alebo návštevníkov STANICE NIVY. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pri realizácii Fit-out prevádzky alebo Úprav všetky príslušné všeobecne záväzné právne predpisy platné na území Slovenskej republiky.

7.2.6 V prípade, ak Nájomca začne s ďalším Fit-out-om a/alebo Úpravami bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo v rozpore s Projektom Prevádzky a/alebo Projektom Úprav je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

7.2.7 Nájomca je povinný na vlastné náklady pred začatím vykonávania svojej činnosti v Predmete nájmu získať a počas celej doby nájmu udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia (ďalej len „Povolenia“) vyžadované v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Nájomcu v Predmete nájmu a odovzdať Prenajímateľovi na

vyžiadanie kópiu každého z týchto Povolení. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť pri získaní Povolení. Neobdržanie, neplatnosť alebo strata akéhokoľvek z Povolení neovplyvní platnosť, účinnosť Zmluvy.

- 7.2.8 Nájomca berie na vedomie, že Fit-out a/alebo Úpravy a vstavania, ktoré zrealizuje v Predmete nájmu, budú uskutočnené len na prechodný účel a stanú sa súčasťou STANICE NIVY.
- 7.2.9 Prenajímateľ môže kedykoľvek uskutočniť na STANICI NIVY a v prípade Predmetu nájmu so súhlasom Nájomcu, ktorý nebude zo strany Nájomcu bezdôvodne odopretý akékoľvek vylepšenia, stavebné zmeny, dostavby, prístavby a podobne, pričom Prenajímateľ je povinný v dostatočnom časovom predstihu min. 7 dní písomne túto skutočnosť oznámiť Nájomcovi. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. osobám ním povereným prístup do Predmetu nájmu pričom je povinný strpieť rušenie, obmedzovanie hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi spôsobenými prácami Prenajímateľa.
- 7.2.10 účelovo vypustený bod
- 7.2.11 Prenajímateľ je oprávnený umiestniť v Predmete nájmu informačnú tabuľu poskytujúcu informácie súvisiace s prevádzkou autobusovej stanice (napríklad odchody a príchody autobusov).

Čl. 8 Prevádzkovanie Predmetu nájmu

- 8.1 Nájomca je povinný Predmet nájmu riadne prevádzkovať, čo znamená najmä to, že Nájomca:
 - a) nesmie neprevádzkovať Predmet nájmu dlhšie ako tri kalendárne dni počas 180 dní (Prenajímateľom schválené prerábky prevádzky, havárie a prípady, keď prevádzkovanie maloobchodu prevádzkam neumožňuje zákon takéto neprevádzkovanie nepredstavujú);
 - b) je povinný dodržiavať otváracie hodiny v zmysle Prevádzkového poriadku a berie na vedomie, že krátkodobé uzatvorenie akejkoľvek časti Predmetu nájmu (napr. z dôvodu prestávky na obed, inventúr, zatváracích dní, prevádzkového voľna) nie je prípustné, pričom Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť otváracie hodiny pre ktoréhokoľvek Nájomcu;
 - c) berie na vedomie skutočnosť, že označenie a logo STANICA NIVY môže použiť len v zmysle pokynov a grafických pravidiel (design manuálu) na jeho použitie.
 - d) zabezpečí, že akékoľvek činnosti, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu, najmä jeho priečelím a výkladom, alebo STANICE NIVY podliehajú predchádzajúcemu písomnému a kedykoľvek odvolateľnému súhlasu Prenajímateľa a/alebo Správcu.
 - e) sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa upravujúce aj prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, najmä Prevádzkový poriadok STANICE NIVY, ktorý tvorí Prílohu č. 4 Zmluvy (ďalej len „**Prevádzkový poriadok**“) a podmienky Design manuálu, pričom Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmeny existujúcich nariadení, Prevádzkového poriadku a Design manuálu. Všetky nariadenia a pravidlá prevádzky STANICE NIVY, trvalé i dočasné, všetky zmeny Prevádzkového poriadku, vytvorenie Design manuálu a všetky jeho zmeny sú oznamované Nájomcovi dorúčením, čím sa stávajú prílohou a záväznou súčasťou tejto Zmluvy.

- f) zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- g) nebude pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesto v Predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž, ani nebude zaťažovať podlahu viac ako 500 kg/m² a nepremiestňovať ťažké predmety (trezory, strojné zariadenia atď.) v Predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
- h) Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO a dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
- i) zabezpečí, aby intenzita hlučnosti činností, ktoré sa uskutočňujú v Predmete nájmu neprekročili niektorú z nasledujúcich hodnôt:

70dB LAeq 1h

85dB L_{max} „fast“

- 8.2 Nájomca berie na vedomie, že parkovacie miesta v STANICI NIVY sú určené výhradne pre návštevníkov STANICE NIVY. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby ich on, jeho zamestnanci a jeho dodávatelia i zmluvní partneri nevyužívali. V prípade porušenia pravidiel parkovania Nájomcom, alebo jeho zamestnancami, Prenajímateľ má právo nechať vozidlá porušujúce pravidlá parkovania odtrhnúť na náklady Nájomcu. Prenajímateľ je zároveň oprávnený využívať parkovacie plochy patriace STANICI NIVY na účel, ktorý aktuálne považuje za vhodný pre podporu prevádzky STANICE NIVY, a to bez toho, aby si Nájomca uplatňoval akékoľvek nároky voči Prenajímateľovi a/alebo Správcovi.

- 9.1 Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že správu STANICE NIVY vykonáva Prenajímateľom poverená tretia osoba (ďalej len „Správca“), ktorým je ku dňu uzavretia tejto Zmluvy obchodná spoločnosť **Apollo Property Management, s.r.o.**, so sídlom: Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 868 538, právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č. 29941/B, ktorá zabezpečuje prevádzku STANICE NIVY a poskytovanie služieb pre STANICU NIVY a ďalších nájomcov, tak, ako je to uvedené v tejto Zmluve.
- 9.2 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy zmeniť Správcu. Prenajímateľ túto zmenu Správcu písomne oznámi Nájomcovi do tridsiatich (30) dní odo dňa, keď zmena nastala. Správcom môže byť aj Prenajímateľ.
- 9.3 Správca zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov STANICE NIVY slúžiacich STANICI NIVY, s výnimkou rozvodových systémov resp. ich častí, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu, spoločných priestorov a konštrukčných prvkov STANICE NIVY.

Ak vznik potreby takýchto opráv, servisu alebo údržby je dôsledkom:

- a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov,
- b) alebo nesplnenia si akejkolvek povinnosti Nájomcu vyplývajúcej z tejto Zmluvy,

tak Správca zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Správci alebo tretím osobám.

- 9.4 S výnimkou údržby, opravy, úpravy a servisov, ktoré zabezpečuje Správca podľa bodu 9.3. tejto Zmluvy, Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu výlučne na vlastné náklady zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v Predmete nájmu, okrem vecí, ktorých servis zabezpečuje Správca. Správca má právo vykonať takéto zásahy na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil a Nájomca je následne povinný uhradiť s tým súvisiace náklady Správci, a to na základe faktúry Prenajímateľa, resp. Správcu, riadne doručenej Nájomcovi, v lehote splatnosti určenej vo faktúre.
- 9.5 Nájomca je povinný oznámiť Správci bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv, ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Správca a umožniť mu vykonanie týchto opráv. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu.
- 9.6 Nájomca sa zaväzuje poskytovať Správci a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme počas výkonu týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Správci alebo Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti. Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi v dostatočnom časovom predstihu, min. 3 dni, výkon opráv a zásahov v zmysle tohto bodu tejto Zmluvy.
- 9.7 Nájomca umožní Prenajímateľovi a/alebo Správci vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv STANICE NIVY a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky. Nájomca je tiež povinný zabezpečiť, aby v odôvodnených prípadoch mal Prenajímateľ a/alebo Správca možnosť bezodkladne vstúpiť do Predmetu nájmu v prítomnosti povereného zástupcu Nájomcu, pričom Nájomca je povinný takéhoto zástupcu zabezpečiť do Predmetu nájmu najneskôr do 10 minút od požiadania Prenajímateľa, alebo povereného zástupcu Prenajímateľa. V prípade nesplnenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety, zodpovedá Nájomca za všetky škody vzniknuté na jeho majetku, ako aj za škody, ktoré Prenajímateľovi a/alebo Správci vznikli v dôsledku nemožnosti bezodkladného vstupu do Predmetu nájmu.
- 9.8 Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať Predmet nájmu a užívať Spoločné priestory v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňami predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky platnými na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s Povoľeniami, ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsoboval Prenajímateľovi, ďalším

nájomcom alebo nájomníkom v STANICI NIVY ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody, neobmedzoval ich podnikanie v STANICI NIVY a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.

- 9.9 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a Spoločných priestorov.
- 9.10 Prenajímateľ a/alebo Správca zabezpečí, aby boli Nájomcovi počas celej doby užívania Predmetu nájmu a STANICI NIVY dodávané do Predmetu nájmu alebo k dispozícii v STANICI NIVY nasledovné médiá a služby:
- a) elektrická energia (230 V)
 - b) studená voda
 - c) centrálna vzduchotechnika
 - d) odvod odpadových vôd
 - e) centrálny protipožiarny poplašný systém
 - f) centrálny samočinný hasiaci systém
 - g) centrálny telefónny rozvodný systém
 - h) verejný rozhlasový informačný systém
 - i) elektrické osvetlenie Spoločných priestorov STANICE NIVY
 - j) centrálny odvoz odpadu
 - k) upratovanie a údržba Spoločných priestorov STANICE NIVY
 - l) prevádzkovanie výťahov a eskalátorov v Spoločných priestoroch STANICE NIVY.
- 9.11 Prenajímateľ a/alebo Správca nezaručuje, že dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené, za čo ho Nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody. O plánovanej odstávke dodávky energií a služieb, je Prenajímateľ povinný vopred písomne informovať Nájomcu v dostatočnom časovom predstihu.
- 9.12 V prípade prerušenia dodávky energií a služieb dodávaných tretími osobami je Nájomca oprávnený uplatňovať nárok na náhradu škody voči Prenajímateľovi alebo Správci iba v rozsahu výšky náhrady takto vzniknutej škody, ktorá bola právoplatným rozhodnutím príslušného súdu priznaná Prenajímateľovi alebo Správci voči tejto tretej osobe dodávajúcej energie alebo služby.
- 9.13 Nájomca sa nebude domáhať zľavy na nájomnom, ak príde ku krátkodobému výpadku (do dvadsaťštyri hodín) dodávky elektrickej energie alebo inej energie, vody, vzduchotechniky, telefónneho spojenia, odvodu odpadu alebo funkčnosti kanalizácie.
- 9.14 Prenajímateľ a/alebo Správca nie je zodpovedný za obmedzenie akýchkoľvek dodávok alebo za iné obmedzenia, ktoré vyplývajú z právnych predpisov prijatých štátnymi alebo orgánmi verejnej správy, ktorých účinnosť nastala po uzatvorení Zmluvy.
- 9.15 Prenajímateľ, resp. Správca je oprávnený vyprázdniť alebo zabezpečiť vyprázdnenie STANICE NIVY z bezpečnostných dôvodov aj v priebehu otváracích hodín, a za tým účelom aj uzatvoriť prístup do STANICE NIVY. V prípade, ak dôjde k prerušeniu prevádzky STANICE NIVY z dôvodov, ktoré nie sú na strane Prenajímateľa, resp. Správcu, nezakladá táto skutočnosť právo Nájomcu na neplatenie alebo zľavu nájomného podľa Zmluvy.

čl. 10 Poistenia

10.1 Prenajímateľ zabezpečí, aby Prenajímateľ a/alebo Správca uzatvoril a po celú dobu platnosti Zmluvy udržiaval v platnosti poistné zmluvy, ak takéto poistenia vzhľadom na okolnosti a stav trhu a politickej situácie budú možné a pre Prenajímateľa prijateľné, pričom tieto poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

- a) poistenie zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom stavby STANICA NIVY, prevádzkou STANICE NIVY a z činností Prenajímateľa a/alebo Správcu vo vzťahu k STANICI NIVY (zahrňujúce predovšetkým prípady poškodenia majetku);
- b) živelné poistenie stavby STANICA NIVY vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
- c) poistenie strojov a následného prerušenia prevádzky;
- d) poistenie rizika krádeže vlámaním, vandalizmu a poistenie skiel v Spoločných priestoroch STANICE NIVY;
- e) poistenie prerušenia prevádzky - straty na nájomnom.

Všetky poistné plnenia vyplývajúce z takýchto poistných zmlúv budú s výnimkou poistných plnení vyplývajúcich z poistenia zodpovednosti za škodu, vyplácané výlučne Prenajímateľovi a/alebo Správci.

Náklady vyplývajúce z hore uvedených poistení budú zarátané do Spoločných prevádzkových nákladov.

10.2 Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

- a) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v STANICI NIVY a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb;
- b) živelné poistenie Predmetu nájmu a všetkého majetku Nájomcu v Predmete nájmu vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
- c) poistenie rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v Predmete nájmu a poistenie všetkých skiel v Predmete nájmu;
- d) poistenie prerušenia prevádzky

Nájomca berie na vedomie, že v prípade neuzavretia poistných zmlúv na svoj majetok nachádzajúci sa v Predmete nájmu, neberie Prenajímateľ na seba žiadnu zodpovednosť týkajúcu sa vzniknutých škôd. V prípade vzniku takýchto škôd Nájomca nie je oprávnený domáhať sa finančnej náhrady u Prenajímateľa.

10.3 Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistná zmluva na poistenie majetku uzatvorená Prenajímateľom a/alebo Správcom, nebude zahrňovať majetok Nájomcu bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do STANICE NIVY alebo nie.

10.4 Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi pred Dňom začatia nájmu v Predmete nájmu, ako aj kedykoľvek na vyzvanie Prenajímateľa, kópie všetkých certifikátov preukazujúce existenciu poistenia rizík a majetku v zmysle bodu 9.2 tejto Zmluvy.

- 10.5 Nárok na náhradu škody podľa Zmluvy a príslušného právneho predpisu prináleží Nájomcovi v prípade, ak Prenajímateľ zaviniť porušenie podstatnej povinnosti podľa Zmluvy a Nájomcovi preukázateľne vznikla takýmto porušením podstatnej povinnosti Prenajímateľa škoda. Za porušenie nepodstatných povinností podľa Zmluvy má Nájomca nárok na náhradu škody iba v prípade, ak bola škoda spôsobená Nájomcovi úmyselne a vedomou nedbanlivosťou zákonného zástupcu alebo vedúcich zamestnancov Prenajímateľa, ako aj v prípade, ak Nájomcovi vznikla zavinením Prenajímateľa škoda na zdraví alebo živote. (pozn. za porušenie nepodstatnej povinnosti sa považuje napríklad, ale nielen v tomto prípade, ak pri úkonoch údržby Prenajímateľ spôsobí drobnú škodu alebo odretie steny Predmetu nájmu alebo nábytku Nájomcu a podobne)

čl. 11 Prevod práva, podnájom a prevod zmluvy

- 11.1 Nájomca je oprávnený postúpiť na tretiu osobu akúkoľvek pohľadávku zo Zmluvy alebo previesť akékoľvek právo alebo povinnosť zo Zmluvy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 11.2 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho nájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o nájme (inej zmluvy). Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o nájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť.
- 11.3 Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o nájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná.
- 11.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho nájmu s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, budú sa akékoľvek úkony a konanie (činnosť) nájomníka v ďalšom rade považovať za úkony a konanie (činnosť) Nájomcu. Nájomca zodpovedá za akékoľvek úkony a konanie (činnosť) nájomníka v ďalšom rade. V prípade, ak dôjde z dôvodov na strane nájomníka v ďalšom rade k porušeniu povinností Nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy, bude takéto porušenie povinností považované za porušenie povinností z dôvodov na strane Nájomcu.
- 11.5 Prenajímateľ a/alebo Správca je oprávnený (previesť) postúpiť na tretiu osobu akékoľvek právo (pohľadávku) voči Nájomcovi vyplývajúce z tejto Zmluvy a Nájomca podpisom tejto Zmluvy dáva Prenajímateľovi a/alebo Správcovi súhlas k akémukoľvek takémuto budúcemu prevodu (postúpeniu) práv (pohľadávok).
- 11.6 Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo (alebo zmluvu o budúcom zriadení záložného práva) na veci, na ktoré Prenajímateľovi v zmysle tejto Zmluvy vzniklo (alebo vznikne) právo voči Nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy. Nájomca podpisom tejto Zmluvy dáva Prenajímateľovi súhlas k takémuto zriadeniu záložného práva na vyššie uvedené veci a pohľadávky.
- 11.7 Ak sa preukáže, že k budúcemu postúpeniu práv alebo zriadenia záložného práva v zmysle vyššie uvedených bodov 11.5 a 11.6 je potrebný dodatočný súhlas Nájomcu a ak Nájomca takýto súhlas

Prenajímateľovi na jeho požiadanie neposkytne, Prenajímateľovi vznikne právo odstúpiť od tejto Zmluvy.

- 11.8 Ak dôjde k zmene vlastníctva STANICE NIVY (jeho časti) alebo Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ STANICE NIVY (jeho časti) alebo Predmetu nájmu do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení. Prenajímateľ ani Nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať, ani od nej odstúpiť.

čl. 12 Vrátenie Predmetu nájmu

- 12.1 Nájomca je povinný na vlastné náklady ku dňu skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- a) odstrániť akýkoľvek hmotný majetok z Predmetu nájmu Nájomcu s odbornou starostlivosťou
 - b) odstrániť Fit-out a Úpravy z Predmetu nájmu s odbornou starostlivosťou
 - c) odstrániť škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom odborným spôsobom, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi s prihliadnutím na bežné opotrebenie
 - d) odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní Predmetu nájmu podpísaného Nájomcom a Prenajímateľom.
- 12.2 V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z predchádzajúceho bodu 11.1, zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške posledného splatného základného nájomného za dva mesiace bezprostredne predchádzajúce nesplneniu povinnosti a Prenajímateľ má právo vypratať Predmet nájmu, odstrániť Fit-out a Úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, a to všetko na náklady Nájomcu.
- 12.3 Ak si Nájomca nesplní povinnosti vymedzené v tomto článku, tak platí, že všetky takéto včas neodstránené veci (vrátane Fit-out-u a Úprav a vstavaní) nachádzajúce sa v Predmete nájmu sa stali zaplatením 100,- EUR na účet Nájomcu majetkom Prenajímateľa (t.j. kúpou) , a taktiež platí, že zaplatením uvedenej sumy sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota nebytových priestorov.
- 12.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak si Nájomca nesplní povinnosť odovzdať Predmet nájmu podľa bodu 11.1. tejto Zmluvy tak platí, že dňom nasledujúcim po dni, kedy si Nájomca nesplnil túto povinnosť, sa Predmet nájmu považuje za odovzdaný Prenajímateľovi.

čl. 13 Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

- 13.1 Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu názvu obchodného centra stavby STANICA NIVY, pričom Nájomca nemá právo v dôsledku uskutočnenia takejto zmeny na žiadne náhradné plnenia ani na náhradu škody voči Prenajímateľovi, ako ani právo odstúpiť od Zmluvy.
- 13.2 Prenajímateľ má právo kedykoľvek užívať alebo dať do nájmu tretej osobe ľubovoľnú časť Spoločných priestorov (za účelom zriadenia dočasných alebo trvalých predajných stánkov,

informačných pultov, reklamných a informačných tabúl, zariadení pre oddych, organizovania spoločenských a kultúrnych podujatí, prezentácií a výstav atď.).

- 13.3 V prípade, ak je Nájomca v omeškaní s akýmkoľvek záväzkom podľa Zmluvy alebo ak poruší akýkoľvek záväzok uvedený v Zmluve, je Prenajímateľ a/alebo Správca oprávnený odstaviť Nájomcovi dodávku energií a médií uvedených v bode 9.11 a/alebo zamedziť Nájomcovi prístup do Predmetu nájmu, pričom za výkon tohto práva Prenajímateľa a/alebo Správcu neprislúcha Nájomcovi žiadna zľava na nájomnom a ani sa Predmet nájmu nestal nespôsobilým na dohodnutý účel podľa Zmluvy.
- 13.4 Nájomca je v omeškaní so splnením akejkoľvek povinnosti podľa tejto Zmluvy, ak takúto povinnosť nesplnil riadne a včas.
- 13.5 Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa ustanovení Zmluvy nie sú dotknuté prípadné iné nároky Prenajímateľa a/alebo Správcu voči Nájomcovi z titulu takéhoto porušenia alebo iného nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto Zmluve alebo na základe tejto Zmluvy, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta.
- 13.6 Prenajímateľ a/alebo Správca je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ a/alebo Správca je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu dohodnutú v zmysle tejto Zmluvy.

čl. 14 Skončenie nájmu

- 14.1 Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 14.2 Nájom zaniká:
- a) zánikom Predmetu nájmu;
- 14.3 Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak je Nájomca v omeškaní viac ako pätnásť (15) dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi, napriek márnemu uplynutiu primeranej náhradnej lehoty na splnenie takéhoto záväzku poskytnutej Prenajímateľom, ktorý súvisí s užívaním Predmetu nájmu a/alebo Nájomca poruší niektoré zo svojich povinností prevzatých touto Zmluvou, najmä ustanovení Čl.3, body 3.1. a 3.4; Čl.5; Čl.6, bod 6.1., 6.3. až 6.5; Čl.7, body 7.1., 7.2.; Čl.8, čl. 9, čl. 10 body 10.2 až 10.4, čl. 11, čl. 12, čl. 13 bod 13.7. Účinnosť odstúpenia, zánik nájmu a zrušenie Zmluvy sú dané dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi alebo ak Prenajímateľ určí účinnosť odstúpenia, zánik nájmu a zrušenie Zmluvy na neskorší termín, nastávajú tieto účinky dňom uvedeným v písomnom odstúpení doručenom Nájomcovi.
- 14.4 Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, a to odo dňa účinnosti odstúpenia od Zmluvy. Odstúpenie od zmluvy sa však nedotýka práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy do dňa účinnosti odstúpenia od zmluvy, nároku na náhradu škody, nároku na zmluvné pokuty dojednané v tejto Zmluve ako aj riešenia sporov medzi zmluvnými stranami. Zmluvná strana, ktorej pred odstúpením poskytla plnenie druhá zmluvná strana, nie je povinná toto plnenie vrátiť.
- 14.5 V prípade, ak Nájomca:

- a) neprevezme Predmet nájmu,
- b) nezhájajú prevádzku v Predmete nájmu ani nasledujúci deň po Dni začatia nájmu,

Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy písomne odstúpiť a zároveň Prenajímateľovi vznikne voči Nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške desaťnásobku základného nájomného uvedeného v tabuľke v čl. 1, ktorú je Nájomca povinný uhradiť do desať dní od vzniku nároku na takúto zmluvnú pokutu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

14.6 Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:

- a) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s ustanovením Čl. 11 bod 11.2 Zmluvy;
- b) bolo rozhodnuté o odstránení stavby STANICA NIVY alebo o zmenách stavby STANICA NIVY, čo bráni užívať Predmet nájmu;
- c) Nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- d) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi; to jest ak Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností prevzatých touto Zmluvou alebo právnymi predpismi.

14.7 Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:

- a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
- b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

14.8 Nájomca sa zaväzuje riadne vykonať všetky právne úkony potrebné k tomu, aby počas celej dohodnutej doby nájmu nedošlo k strate jeho spôsobilosti vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca poruší svoj záväzok uvedený v predchádzajúcej vete, tak výpovedná lehota začne plynúť dva mesiace pred dňom, ktorý je podľa článku 4 Zmluvy dohodnutý ako posledný deň nájmu.

14.9 Výpovedná lehota je dvojmesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.

14.10 Zmluvné strany sa dohodli, že § 345 a nasl. Obchodného zákonníka, sa nebude v súvislosti so Zmluvou aplikovať.

14.11 Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode ako deň skončenia Nájmu.

Čl. 15 Ostatné ustanovenia

15.1 Prenajímateľ a Nájomca súhlasia, že Prenajímateľ sa v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej ako „Nariadenie“) považuje za prevádzkovateľa z dôvodu, že Prenajímateľ uvádza účel a prostriedky spracúvania Osobných údajov.

- 15.2 Prenajímateľ zhromažďuje a spracováva osobné údaje dotknutých osôb, ktoré vstupujú do STANICI NIVY (vrátane parkovacích miest) bez ohľadu na platnosť tejto Zmluvy:
meno,
priezvisko,
osobné číslo,
evidenčné číslo vozidla
(„**Osobné údaje**“).
- 15.3 Prenajímateľ uvádza účel spracovania Osobných údajov – bezpečnosť a zabezpečenie STANICI NIVY prostredníctvom kontroly prístupu – konkrétnejšie: 1) zlepšiť a udržiavať vysokú úroveň osobnej bezpečnosti návštevníkov a používateľov STANICI NIVY s cieľom zabezpečiť maximálnu a primeranú ochranu STANICE NIVY a všetkých jej častí pred širokou škálou nebezpečenstiev (napr. vstup neoprávnených osôb, zločin, špionáž atď.), 2) zabezpečiť integritu STANICE NIVY, ochranu všetkých jej spoločných fyzických častí (stavby) a priestorov STANICE NIVY pred akýmkoľvek hrozbami, 3) prevádzkovať rezervačný systém parkovacích miest a kontrolovať oprávnenie vozidiel (stálych užívateľov, resp. návštevníkov), ktoré vstupujú do STANICE NIVY a parkovacích miest a vďaka tomu urobiť STANICU NIVY atraktívnou pre súčasných a potenciálnych budúcich nájomcov na zvýšenie atraktívnosti a hodnoty STANICE NIVY a prestíže Prenajímateľa na trhu s nehnuteľnosťami („**Účel**“).
- 15.4 Právny nárok Prenajímateľa na spracúvanie Osobných údajov na tento účel je legitímny záujem Prenajímateľa (podľa čl. 6 ods. 1 písm. f) Nariadenia) chrániť svoju investíciu (t.j. STANICU NIVY), aby sa zvýšila atraktívnosť a hodnota STANICE NIVY a prestíž mena Prenajímateľa a jeho realitných riešení na trhu s nehnuteľnosťami („**Právny základ**“).
- 15.5 Prenajímateľ spracováva Osobné údaje (zhromažďuje ich od osôb/návštevníkov alebo používateľov/nájomcov STANICE NIVY a využíva ich v systéme kontroly prístupu do STANICE NIVY), aby umožnil návštevníkom a osobám s trvalým oprávneným vstupom vstúpiť do STANICE NIVY a využiť parkovacie miesta („**Spracovanie**“).
- 15.6 Prenajímateľ je ako prevádzkovateľ zodpovedný za zákonnosť Spracovania, ako aj za ochranu práv dotknutých osôb.
- 15.7 Aby mohol Prenajímateľ skontrolovať oprávnenie osôb, ktoré vstupujú do STANICE NIVY (vrátane parkovacích miest), Nájomca poskytne Prenajímateľovi správne Osobné údaje svojich zamestnancov, ktorí majú trvalé povolenie na vstup, takže môžu byť takéto údaje uložené v systéme riadenia prístupu prevádzkovaného Prenajímateľom.
- 15.8 Nájomca bude informovať Prenajímateľa o každej zmene Osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v bode 14.2. do 2 (dvoch) pracovných dní a Prenajímateľ aktualizuje údaje na základe takýchto informácií do 2 (dvoch) pracovných dní.
- 15.9 Osobné údaje Nájomcu spracúva Prenajímateľ po dobu trvania tejto Zmluvy a štyri roky po skončení platnosti tejto Zmluvy.
- 15.10 Obe zmluvné strany vynaložia maximálne úsilie na zabezpečenie svojho vlastného súladu s Nariadením, odškodnia druhú zmluvnú stranu a nahradia všetky zavinené konania zmluvnej strany proti Nariadeniu (napr. pokiaľ ide o akékoľvek Osobné údaje poskytnuté Nájomcom Prenajímateľovi).

- 15.11 Nájomca sa zaväzuje oznámiť a sprístupniť svojim zamestnancom, ktorých Osobné údaje poskytne Prenajímateľ, Zásady ochrany osobných údajov Prenajímateľa, nachádzajúce sa na recepcii Prenajímateľa.
- 15.12 Nájomca výslovne vyhlasuje, že
- a) voči Nájomcovi ani voči žiadnemu z členov skupiny, do ktorej patrí Nájomca, nie sú uplatnené hospodárske alebo finančné sankcie, obchodné embargá alebo iné obmedzujúce opatrenia uložené, spravované alebo vynútené Bezpečnostnou radou Organizácie Spojených národov, Európskou úniou, štátom, ktorý je členom OECD, alebo akýmkoľvek orgánom konajúcim v mene ktoréhokoľvek z vyššie uvedených subjektov v súvislosti s akýmkoľvek sankciou (vrátane, nie však výlučne, ministerstva zahraničných vecí ministerstva financií (OFAC) ministerstva zahraničných vecí, ministerstva zahraničných vecí Spojených štátov amerických), alebo nevykonáva akúkoľvek činnosť priamo alebo nepriamo spojenú s akoukoľvek osobou alebo subjektom, voči ktorému sú uplatnené vyššie opísané sankcie; a
 - b) Nájomca ani žiaden z členov skupiny, do ktorej patrí Nájomca, nevykonáva činnosť alebo nie je iným spôsobom zaangažovaný do činnosti, ktorou by sa porušovali zákony proti praniu špinavých peňazí a že dodržiavajú zásady a postupy určené na zabránenie porušovaniu takýchto zákonov; a
 - c) Nájomca ani žiaden z členov skupiny, do ktorej patrí Nájomca, nevykonáva podnikanie, ktoré by nebolo v súlade s platnými zákonmi o boji proti korupcii a zaviedol a udržiava politiku a postupy určené na podporu a dosiahnutie súladu s týmito zákonmi.
- 14.15 V prípade, ak z dôvodu vyššej moci (napr. vojny, katastrofy, epidémie, štrajku, atď.) ako aj z dôvodu opatrení, nariadení alebo mimoriadnych situácií vyhlásených orgánmi verejnej moci alebo realizovaných inými subjektmi (ďalej ako „Okolnosti“), je plnenie povinností Prenajímateľa a/alebo Správcu v zmysle Zmluvy obmedzené alebo sťažené, sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ a/alebo Správca nie je v omeškaní s plnením, resp. riadnym plnením svojich povinností vyplývajúcich zo Zmluvy a ani nezodpovedá za následky, ktoré môžu Nájomcovi vzniknúť v súvislosti s neplnením, resp. neprimeraným plnením povinností Prenajímateľa a/alebo Správcu v dôsledku Okolností. O čas trvania Okolností sa predlžujú lehoty Prenajímateľa a/alebo Správcu v zmysle tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že vznik Okolností ani ich následky sa nepovažujú za podstatnú zmenu okolností a nespôsobujú zmarenie základného účelu tejto Zmluvy. V prípade, ak Nájomcovi vznikla v dôsledku vyššie uvedeného škoda, nie je Prenajímateľ a/alebo Správca povinný takúto škodu Nájomcovi nahradiť. Nájomca nemá právo vypovedať alebo odstúpiť od Zmluvy z dôvodu omeškania Prenajímateľa a/alebo Správcu zapríčineného Okolnosťami ani právo odstúpiť od Zmluvy z dôvodu zmarenia účelu Zmluvy alebo pre nemožnosť plnenia záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností sa uvedené vzťahuje aj na osoby prostredníctvom ktorých Prenajímateľ a/alebo Správca plní svoj záväzok v zmysle tejto Zmluvy.

čl. 16 Záverečné ustanovenia

- 16.1 Záväzkový vzťah založený touto Zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- 16.2 Na riešenie sporov zo záväzkového vzťahu založeného touto Zmluvou a z nárokov na náhradu škody sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

- 16.3 Právne vzťahy medzi Prenajímateľom a Nájomcom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka, zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a iných príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v Zmluve ustanovené inak.
- 16.4 Ustanovenia Zmluvy nahrádzajú všetky predchádzajúce písomnosti týkajúce sa Predmetu nájmu.
- 16.5 Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe písomných očíslovaných dodatkov. Dohoda zmluvných strán o zrušení tejto Zmluvy musí mať písomnú formu.
- 16.6 Pokiaľ nie je uvedené inak, v prípade ak je alebo ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V prípade, ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 16.7 účelovo vypustený bod
- 16.8 Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ a/alebo Správca doručuje na adresu Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy a prevezme ju aj zamestnanec, alebo iná osoba Nájomcom poverená na výkon činností v prevádzke Predmetu nájmu v mene Nájomcu alebo aj uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Nájomca alebo osoba nachádzajúca sa v Predmete nájmu, o ktorej Prenajímateľ nevedel, že nie je oprávnená konať v mene Nájomcu, neprevezme zásielku doručovanú v súlade s týmto bodom. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručенú aj v prípade, ak zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia.
- 16.9 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu tou zmluvnou stranou, ktorá ju podpíše ako posledná v poradí a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zmluvu zverejní Nájomca. O nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy bude Nájomca písomne informovať Prenajímateľa.
- 16.10 Táto Zmluva je vyhotovená v troch (3) exemplároch s platnosťou originálu, jeden pre Nájomcu a dva (2) pre Prenajímateľa. Súčasť Zmluvy pri jej podpise tvoria prílohy:

Príloha č. 1	Pôdorys Predmetu nájmu
Príloha č. 2	zámerne vynechané
Príloha č. 3	Definícia prevádzkových nákladov
Príloha č. 4	Prevádzkový poriadok
Príloha č. 5	zámerne vynechané
Príloha č. 6	vybavenie Predmetu nájmu

- 16.11 Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle sú určité, zrozumiteľné a bez omylu, že sa s obsahom Zmluvy oboznámili, túto uzatvorili slobodne a vážne, že sa zhoduje s ich prejavom vôle, že sa zaväzujú ju dobrovoľne plniť a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojím vlastnoručným podpisom.

v Bratislave dňa _____

v Bratislave dňa _____

Stanica Nivy s.r.o.

Ján Harom

konateľ

Stanica Nivy s.r.o.

René Popik

konateľ

v Bratislave dňa _____

Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra SR

Mgr. Tomáš Oparty

generálny riaditeľ sekcie ekonomiky MV SR