

NÁJOMNÁ ZMLUVA K NEBYTOVÝM PRIESTOROM

Táto nájomná zmluva k nebytovým priestorom („Zmluva“) medzi

- (1.) **SKY PARK OFFICES s.r.o.**, so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 50 746 529, DIČ: 2120452521 IČ DPH: SK 2120452521 zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, odd.: Sro, vl. č.: 117691/B, konajúca prostredníctvom: Ing. arch. Juraj Nevolník, konateľ a Ing. Ján Bryndza, konateľ, číslo účtu „Prenajímateľ“) a
- (2.) **Bratislavská teplárenská, a.s.**, so sídlom Turbínová 3, 829 05 Bratislava – mestská časť Nové Mesto, IČO: 35 823 542, DIČ: 2020285245, IČ DPH: SK 2020285245, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, odd. Sa, vl. č. 2851/B, konajúca prostredníctvom: Ing. Dušan Randuška, generálny riaditeľ a Ing. Vojtech Červenka, obchodný riaditeľ („Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ako „strany“ a jednotlivito ako „strana“).

NAKOĽKO

- (A) Nájomca a Prenajímateľ dňa 10.10.2018 uzatvorili Zmluvu o uzavretí budúcich zmlúv (číslo zmluvy u Nájomcu: 4600002226) („ZoBZ“). Predmetom ZoBZ je úprava práv a povinností strán v súvislosti so zabezpečením dodávok tepla teplej úžitkovej vody pre objekt projektu Prenajímateľa známeho aj pod názvom „Administratívna budova SKY PARK OFFICES 1“ („Projekt“), vrátane otázok spojených s usporiadaním vlastníckych a užívacích práv k predmetnej technológii.
- (B) Rozhodnutím č. 8168/53694/2020/STA/Škr zo dňa 23.11.2020, právoplatné dňa 20.01.2021 vydaným stavebným úradom mestská časť Bratislava – Staré mesto bolo povolené užívanie budovy – administratívna budova so súpisným číslom 7939 postavené na pozemku parcela registra „C“ parcelné č. 9142/1 ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 10168 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre katastrálne územie: Staré mesto, obec: mestská časť Bratislava – Staré mesto, okres: Bratislava I („Budova“).
- (C) Dodávky tepla a teplej úžitkovej vody pre objekt Budovy budú zabezpečované prostredníctvom odovzdávacej stanice tepla č.466 („OST 466“) umiestnenej v nebytovom priestore číslo 002.-1.09.07 nachádzajúcom sa na 1. podzemnom podlaží Budovy („Nebytový priestor“).
- (D) Strany majú záujem upraviť podmienky užívania Nebytového priestoru Nájomcom pre účely uvedené v Zmluve.

STRANY SA DOHODLI NASLEDOVNE:**1 PREDMET ZMLUVY.**

- 1.1 Predmetom Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností strán v súvislosti s užívaním Nebytového priestoru a ostatných častí Budovy v rozsahu uvedenom v Zmluve Nájomcom pre účely plnenia povinností Nájomcu v súvislosti s dodávkou tepla a teplej úžitkovej vody do Budovy zo strany Nájomcu na základe zmluvy o dodávke a odbere tepla, číslo zmluvy 60001632 zo dňa 21.1.2021 („Zmluva o plnení“).
- 1.2 Zmluva je uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov („Zákon č. 116/1990“), zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov („Občiansky zákonník“) a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov („Obchodný zákonník“).

2 NÁJOM.

- 2.1 Prenajímateľ Zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania:

- 2.1.1 Nebytový priestor;

- 2.1.2 spoločné časti Budovy vymedzené vstupom do miestnosti č. 002.-1.09.07 a komunikačnými priestormi (chodby, schodiská, výťahy, parkovací dom a príslušné komunikácie) pre prístup k Nebytovému priestoru;

(spolu „Predmet nájmu“).

- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu pre účely plnenia Zmluvy o plnení. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu podľa článku 2.1.1 v celom rozsahu a zostávajúcu časť Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na účely plnenia jeho povinností podľa Zmluvy o plnení.
- 2.3 Nájomca berie na vedomie, že časť Predmetu nájmu (s výnimkou Nebytového priestoru) bude využívaná aj ostatnými nájomcami / užívateľmi Budovy, resp. priestorov v nej sa nachádzajúcich ako aj tretími osobami, ktoré budú mať súhlas týchto osôb alebo Prenajímateľ alebo správcu Budovy na vstup a pohyb po Budove a Nájomca sa zaväzuje užívať túto časť Predmetu nájmu spôsobom neobmedzujúcim vlastnícke a užívacie právo týchto osôb k tejto časti Predmetu nájmu.
- 2.4 Nájomca sa zaväzuje rešpektovať prípadné pokyny alebo pravidlá, ktoré môžu byť vo vzťahu k prevádzke Budovy z času na čas prijaté, a ktoré budú upravovať vstup do Budovy, resp. jej častí, a/alebo užívanie spoločných častí Budovy, za predpokladu minimálne jedného možného prístupu k Nebytovému priestoru.
- 2.5 Strany sa dohodli, že dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy sa považuje Predmet nájmu za protokolárne odovzdaný Nájomcovi, bez potreby podpisu osobitného preberacieho protokolu.

3 NÁJOMNÉ, SPLATNOSŤ.

- 3.1 Za užívanie Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom podľa tohto článku 3 ako aj ďalšie platby uvedené v tomto článku 3 Zmluvy.
- 3.2 Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je stranami dojednané vo výške 1 EUR (slovom jedno euro /rok bez DPH za každý aj začatý kalendárny rok. K sume nájomného bude účtovaná DPH aplikovateľná v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 3.3 Nájomné je splatné raz ročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom do 15. 11. (slovom pätnásteho novembra) príslušného kalendára roka s lehotou splatnosti 30 (slovom tridsať) dní odo dňa doručenia faktúry vo formáte „pdf“ vystavenej Prenajímateľom Nájomcovi na e-mailovú adresu Nájomcu prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v predmetnej faktúre.
- 3.4 Faktúra musí obsahovať náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov vrátane čísla tejto Zmluvy.
- 3.5 Ak faktúra Prenajímateľa nebude obsahovať náležitosti v zmysle bodu 3.3 tohto článku Zmluvy, ako aj nesprávne alebo neúplné údaje, Nájomca bude oprávnený túto faktúru Prenajímateľovi vrátiť (t.j. preukázateľným spôsobom doručiť Prenajímateľovi originál vystavenej faktúry) na jej opravu, resp. doplnenie so špecifikáciou nedostatkov, ktoré podľa jeho názoru bude táto faktúra obsahovať. Do doručenia takto riadne opravenej, resp. doplnenej faktúry sa prerušuje plynutie lehoty splatnosti a Nájomca nebude povinný uhradiť Prenajímateľovi vyfakturovanú sumu. Nová lehota splatnosti začne plynúť odo dňa doručenia takto riadne opravenej, resp. doplnenej faktúry Nájomcovi.
- 3.6 Okrem nájomného je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady na elektrickú energiu odobratú v Nebytovom priestore („Dodávka el. energie“), ktorej spotreba bude meraná samostatným elektromerom umiestneným v Nebytovom priestore.
- 3.7 Dodávka el. energie bude Prenajímateľom fakturovaná raz ročne. Dodávka el. energie bude fakturovaná vo výške skutočných nákladov Prenajímateľa, ktoré spotreboval Nájomca, s Dodávkou el. energie fakturovaných zo strany dodávateľa elektrickej energie do Budovy. Podrobnosti spojené s Dodávkou el. energie rieši samostatná zmluva medzi Prenajímateľom a Nájomcom uzavretá pri uzavretí tejto Zmluvy. Kontaktnou osobou Nájomcu vo veciach Dodávky el. energie je
- 3.8 Prenajímateľ prehlasuje, že číslo účtu uvádzané v záhlaví tejto Zmluvy je používané na podnikanie podľa ustanovení § 6 ods. 1 až 3 v zmysle zákona č.222/2004 z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
V prípade, ak Nájomca zistí nedodržanie tohto ustanovenia môže DPH uvedenú na faktúre, ktorú je z dodania tovaru alebo služby povinný platiť Prenajímateľ, zaplatiť priamo na číslo účtu správcu dane vedeného pre Prenajímateľa, ak v čase vzniku daňovej povinnosti vedel alebo na základe dostatočných

dôvodov mal alebo mohol vedieť, že DPH z tovaru alebo služby nebude Prenajímateľom uhradená správcovi dane.

4 PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 4.1 Počnúc dňom prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom od Prenajímateľa sú Nájomca a ním poverení zamestnanci, resp. dodávatelia, oprávnení užívať Predmet nájmu na účely určené v Zmluve. Prenajímateľ zabezpečí prístup do Predmetu nájmu 24 hodín denne 7 dní v týždni s výnimkou prípadov mimoriadnych udalostí alebo nepredvídaných okolností, kedy by objektívne nebolo možné umožniť Nájomcovi alebo ním povereným osobám vstup do Predmetu nájmu.
- 4.2 Prenajímateľ sa zaväzuje neumožniť vstup do Nebytového priestoru iným osobám bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu. O prípadnej potrebe vstupu iných osôb do Nebytového priestoru je Prenajímateľ povinný minimálne 3 dni vopred informovať Nájomcu na .
- 4.3 V prípade havárie spoločných zariadení v Budove, resp. inej udalosti, ktorá by mohla ohroziť prevádzku OST 466, je Prenajímateľ povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť poruchovej službe Nájomcu, tel.: . Prenajímateľ je povinný bezodkladne vykonať všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku, resp. rozšírenia škody, pričom je povinný zabezpečiť taktiež bezodkladné odstránenie havarijného stavu. Zmenu uvedeného telefónneho čísla je Nájomca povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi.
- 4.4 Nájomca nebude Predmet nájmu užívať, a ani nedovolí či neumožní, aby boli užívané jeho zamestnancami alebo inými osobami, na akékoľvek rušivé, nezákonné alebo nemorálne účely alebo spôsobom, ktorý poškodzuje Predmet nájmu alebo iné časti Budovy.
- 4.5 Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu/ujmu spôsobenú Prenajímateľovi úspešným uplatnením akýchkoľvek nárokov tretích osôb voči Prenajímateľovi pokiaľ pôjde o škodu/ujmu, ktorá vznikla v dôsledku konania alebo opomenutia Nájomcu, pričom tento záväzok trvá i po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 4.6 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu a jeho užívaniu. Strany sa dohodli, že za plnenie úloh ochrany pred požiarmi v Predmete nájmu bude v zmysle účinných všeobecne záväzných právnych predpisov (v čase uzavretia tejto Zmluvy najmä zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov) zodpovedný v celom rozsahu Nájomca, s výnimkou údržby a opráv stabilných hasiacich zariadení a elektrickej požiarnej signalizácie, za ktoré zodpovedá Prenajímateľ. Nájomca ďalej preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej ako „BOZP“), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP v celom Predmete nájmu a za ňu i v celom rozsahu zodpovedať. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za bezpečnosť osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu ako aj za následky konania týchto osôb.
- 4.7 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa:
 - 4.7.1 vykonávať akékoľvek stavebné alebo iné zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu (jeho časti); k žiadosti o súhlas Nájomca pripojí potrebnú projektovú dokumentáciu a ďalšie informácie špecifikujúce predmet a rozsah požadovanej zmeny alebo úpravy; a
 - 4.7.2 inštalovať akékoľvek zariadenie, ktoré by malo za následok zmeny alebo doplnky, preťaženie alebo nadmerné užívanie akýchkoľvek inžinierskych sietí alebo elektrických, inštalatérskych či mechanických systémov slúžiacich Predmetu nájmu (jeho časti), prípadne Budovy alebo ktorejkoľvek jej časti; a
 - 4.7.3 zmeniť zabezpečenie vstupu do Nebytových priestorov spôsobom, ktorý by zabránil Prenajímateľovi vstup do Nebytového priestoru v prípade vzniku mimoriadnej udalosti.
- 4.8 Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi po dobu trvania nájomného vzťahu kľúče od vstupných dverí do Nebytového priestoru a vstupu do Budovy vrátane ovládača garážovej brány. Kľúče od Nebytového priestoru bude mať k dispozícii iba Nájomca s tým, že jeden kľúč od Nebytového priestoru bude pre prípad mimoriadnych udalostí uložený u Prenajímateľa v zapečatenej obálke. O použití kľúča z Nebytového

priestoru Prenajímateľom sa vždy vyhotoví písomný záznam a Nájomca bude o tejto skutočnosti zo strany Prenajímateľa bezodkladne upovedomený.

- 4.9 Nájomca v Budove neumiestní, nebude používať alebo spracúvať žiadne zdraviu škodlivé materiály a látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, infekčné materiály, ropné produkty, azbest alebo azbest obsahujúce materiály, s výnimkou primeraného množstva prostriedkov obvykle používaných na bežné čistiace práce v priestoroch podobných Prenajatým priestorom (ďalej spolu ako „**Nebezpečné materiály**“). Nájomca vykoná všetko čo od neho možno vzhľadom na okolnosti rozumne požadovať, aby v Predmete nájmu neboli ani zamestnancami alebo inými osobami poverenými Nájomcom používané, spracúvané alebo nimi do Predmetu nájmu vnesené Nebezpečné materiály. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu spôsobenú Prenajímateľovi porušením povinností stanovených v tomto bode alebo úspešným uplatnením akýchkoľvek nárokov tretích osôb voči Prenajímateľovi na náhradu škody spôsobenú Nebezpečnými materiálmi v Budove resp. Predmete nájmu, ak Nájomca porušil svoje povinnosti uvedené v predchádzajúcej vete tohto bodu, pričom tento záväzok trvá i po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 4.10 Nájomca nie je oprávnený (na základe iného právneho titulu alebo bez právneho titulu) dať Predmet nájmu alebo jeho akúkoľvek časť do podnájmu alebo prenechať jeho užívanie tretej osobe.
- 4.11 Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom (individuálne, vcelku, ako súčasť podniku alebo častí podniku, a pod.) previesť žiadne práva ani povinnosti z tejto Zmluvy na inú osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa uskutočnenia akýchkoľvek úkonov v rozpore s predchádzajúcou vetou a vyhlasuje, že ani pred uzavretím tejto Zmluvy neuskutočnil úkon smerujúci k takejto (budúcej) dispozícii s právami a povinnosťami z tejto Zmluvy. Uvedené sa nevzťahuje na situáciu uvedenú v odseku 4.12 tejto Zmluvy, s ktorou Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy súhlasí a berie na vedomie.
- 4.12 Prenajímateľ súhlasí a berie na vedomie, že s účinnosťou ku dňu 1.5.2022 dôjde k plánovanému zlúčeniu šesť štátnych teplárenských spoločností: Bratislavská teplárenská, a.s., Trnavská teplárenská, a.s., Žilinská teplárenská, a.s., Martinská teplárenská, a.s., Zvolenská teplárenská, a.s. a MH Teplárenský holding, a.s., čo znamená zánik piatich teplárenských spoločností (medzi zanikajúcimi teplárenskými spoločnosťami bude aj Bratislavská teplárenská, a.s. – nájomca), a od 1.5.2022 ich zlúčenie do jednej nástupnickej spoločnosti, ktorou bude MH Teplárenský holding, a.s. Po uskutočnení fúzie bude teda existovať už len jedna teplárenská spoločnosť ako univerzálny právny nástupca všetkých zaniknutých teplárenských spoločností.
- 4.13 Ak z tejto Zmluvy nevyplýva inak, strany môžu započítavať pohľadávky vzniknuté zo Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou len na základe písomnej dohody.

5 TRVANIE NÁJMU. SKONČENIE

- 5.1 Nájom založený Zmluvou sa uzatvára na dobu určitú, a to po dobu prevádzkovania OST 466, najmenej však na 8 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy („**Doba Nájmu**“). Nájom vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, v zmysle bodu 7.7 tejto Zmluvy.
- 5.2 Bez dopadu na dojednanie v článku 5.3, Zmluva a nájom ňou založený automaticky zanikne (skončí) v zodpovedajúcom rozsahu spolu so zánikom (skončením) Zmluvy o plnení podľa článku 1.1 vyššie.
- 5.3 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:
- 5.3.1 uplynutím Doby nájmu; alebo
 - 5.3.2 pred uplynutím Doby nájmu;
 - (a) písomnou dohodou strán,
 - (b) výpoveďou z dôvodov uvedených v Zákone č. 116/1990, pričom strany sa dohodli, že pokiaľ nie je dohodnuté inak, výpoveďou sa nájom vždy skončí ako celok (v rozsahu celého Predmetu nájmu); výpovedná lehota je tri mesiace a uplynie ku koncu tretieho kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená strane – adresátovi; alebo
 - 5.3.3 odstúpením od zmluvy.

Prenajímateľ nie je oprávnený vypovedať túto Zmluvu počas platnosti Zmluvy o plnení, v ktorej ako dodávateľ vystupuje Nájomca.

5.4 Strany sa dohodli, že Nájomca je povinný vypratať Predmet nájmu v lehote 30 (tridsať) pracovných dní odo dňa skončenia nájmu podľa Zmluvy s výnimkou, ak Prenajímateľ uplatnil opciu na kúpu technologických tepelných zariadení / zariadení OST v zmysle článku 5.5 Zmluvy.

5.5 Prenajímateľ je oprávnený najneskôr 30 (slovom tridsať) dní pred očakávaným uplynutím Doby nájmu podľa Zmluvy vyzvať Nájomcu, aby mu predal (previedol vlastnícke právo) k zariadeniam OST umiestneným v Nebytovom priestore a/alebo aj časti tepelných technických zariadení (primárnych tepelných prípojok) vo vlastníctve Nájomcu, ktoré sú nevyhnutné pre dodávky tepla a teplej úžitkovej vody do Budovy a za tým účelom sa Nájomca zaväzuje v lehote 60 dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa uzatvoriť s Prenajímateľom zmluvu o prevode vlastníckeho práva k takejto infraštruktúre za nasledovných podmienok:

5.5.1 predmetom prevodu budú zariadenia OST 466 umiestnené v Nebytovom priestore a primárne tepelné prípojky Budovy na primárny horúcovod vo vlastníctve Nájomcu (od príslušných uzatváracích armatúr na primárnom horúcovode až po objekt OST alebo v menšom rozsahu určenom Prenajímateľom vo výzve; pričom Prenajímateľ berie na vedomie, že Nájomca neposkytuje žiadnu záruku,

5.5.2 cena za prevod tepelnej infraštruktúry bude určená vo výške zostatkovej účtovnej hodnoty predmetnej tepelnej infraštruktúry podľa účtovnej evidencie Nájomcu ku dňu doručenia výzvy Prenajímateľa;

5.5.3 k prevzatíu a odovzdaniu prevedenej infraštruktúry dôjde najneskôr do 5. pracovných dní odo dňa uzavretia kúpnej zmluvy;

ostatné podmienky prevodu vlastníckeho práva budú rovnaké alebo v prípade nemožnosti zachovania rovnakých podmienok, čo najbližšie tým, na základe ktorých Nájomca nadobudol predmetnú tepelnú infraštruktúru do svojho vlastníctva. Toto dojednanie strán v zmysle článku 5.5 predstavuje dojednanie strán o zmluve o budúcej zmluve v zmysle §289 a nasl. Obchodného zákonníka, pričom Prenajímateľ vystupuje ako oprávnená strana a Nájomca, ako povinná strana.

6 DORUČOVANIE A KOMUNIKÁCIA

6.1 Doručením písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou („Písomnosť“) sa rozumie doručenie doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérskou službou alebo osobné doručenie druhej strane. Bez ohľadu na iné ustanovenia o doručovaní uvedené v tejto Zmluve môžu byť faktúry Prenajímateľa doručované aj obyčajnou alebo doporučenou (bez doručenky) poštovou zásielkou. Strany sa dohodli, že doručenie Písomností bude spôsobovať právne účinky predpokladané v tejto Zmluve a subsidiárnej právnej úprave len vtedy, ak sa doručovanie uskutoční v súlade s touto Zmluvou. Za deň doručenia Písomností sa považuje aj deň, v ktorý strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý uplynie 5 pracovných dní od uloženia poštovej zásielky na pošte za účelom jej vyzdvihnutia adresátom, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou preukázateľne poštou vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

6.2 Pre potreby doručovania Písomností poštou sa použijú nasledovné adresy:

6.2.1 pre Prenajímateľa: Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava,

6.2.2 pre Nájomcu: Turbinová 3, 829 05 Bratislava – mestská časť Nové Mesto.

Na základe dohody zmluvných strán sa zaväzuje Prenajímateľ faktúry vystavovať v elektronickej podobe vo formáte „.pdf“ a zasielať na e-mailovú adresu Nájomcu z e-mailovej adresy Prenajímateľa.

6.3 Komunikácia na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou, pre ktorú táto Zmluva výslovne dovoľuje, alebo pre ktorú táto Zmluva ani právna úprava nepredpisuje písomnú formu, môže byť uskutočňovaná aj prostredníctvom elektronickej pošty. Ak nie je v Zmluve dohodnuté inak, komunikácia na

základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou elektronickou poštou sa uskutočňuje na emailové adresy všetkých kontaktných osôb príslušnej strany (adresáta) uvedené v bode 6.5. Ak nie je v Zmluve dohodnuté inak, správa elektronickej pošty sa bude považovať za doručenie vtedy, ak aspoň jedna z kontaktných osôb uvedených v bode 6.5 jej obdržanie výslovne potvrdí rovnakou cestou, pričom nie je dôležité, či ostatné kontaktné osoby príslušnú správu elektronickej pošty skutočne obdržali.

- 6.4 Kontaktnými osobami pre účely doručovania, t.j. osobami, ku ktorých rukám sa doručované Písomnosti budú adresovať, je za Prenajímateľa

a za Nájomcu

tieto osoby budú súčasne patriť medzi osoby oprávnené prijímať v mene strany Písomnosti.

- 6.5 V prípade akejkolvek zmeny adresy pre doručovanie prostredníctvom pošty alebo emailovej adresy kontaktných osôb alebo zmeny v kontaktných osobách sa príslušná strana zaväzuje o tejto zmene bezodkladne písomne informovať druhú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa a/alebo kontaktná osoba, ktorá bola riadne oznámená druhej strane pred odoslaním Písomnosti resp. správy elektronickej pošty.

7 SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Odkazy v tejto Zmluve na články, body, odseky, prílohy a iné obsahové časti, sú odkazmi na obsahové časti tejto Zmluvy, ak nie je výslovne uvedené inak.

- 7.2 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy fyzicky pripojené k Zmluve:

príloha č. 1 – grafické znázornenie a lokalizácia Predmetu nájmu pre Nebytový priestor

- 7.3 Zmena tejto Zmluvy je možná len písomnou dohodou strán. Práva a záväzky z tejto Zmluvy nie sú viazané na osobu Prenajímateľa a Nájomcu, a teda prechádzajú aj na právnych nástupcov strán.

- 7.4 Spory týkajúce sa tejto Zmluvy a právnych vzťahov vzniknutých z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane napríklad sporov o platnosť a účinnosť Zmluvy, jej trvanie resp. skončenie, náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia týkajúce sa tejto Zmluvy, spadajú do právomoci príslušných súdov Slovenskej republiky.

- 7.5 Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy pre strany prechádzajú v celom rozsahu na prípadných právnych nástupcov oboch strán.

Zmluvné strany sa dohodli na tom, že táto Zmluva bude zverejnená v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a to nepretržite počas existencie záväzkov vzniknutých z tejto zmluvy, minimálne však po dobu 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

- 7.6 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

- 7.7 Ak niektoré ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane celkom alebo sčasti neplatné alebo nevymáhateľné, nie je tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení resp. ostatných častí daného ustanovenia. Strany sa v takom prípade zaväzujú do 30 dní od doručenia písomnej výzvy ktorejkoľvek z nich druhej Strane nahradiť dohodou neplatné/nevymáhateľné ustanovenie alebo jeho neplatnú/nevymáhateľnú časť zmluvnou úpravou, ktorá sa pri zachovaní súladu s kogentnými ustanoveniami rozhodného právneho poriadku čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy; táto povinnosť sa nevzťahuje na prípady nevymáhateľnosti práva v dôsledku premĺčania. Ak v uvedenej lehote nedôjde k dohode, ktorákoľvek Strana môže požiadať o doplnenie takejto zmluvnej úpravy príslušný súd (§ 291 Obchodného zákonníka).

- 7.8 Táto Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch v slovenskom jazyku; každá strana obdrží po 1 rovnopise.

7.9 Strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Bratislave, dňa 1.2.2022

V Bratislave, dňa 1.2.2022

SKY PARK OFFICES s.r.o.

Bratislavská teplárenská, a.s.

Ing. arch. Juraj Nevolník
konateľ

Ing. Dušan Randuška,
generálny riaditeľ

Ing. Ján Bryndza
konateľ

Ing. Vojtech Červenka,
obchodný riaditeľ