

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)
medzi:

Prenajímateľom:

Apollo Business Center III, a.s.

Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka č.: 6227/B
IČO: 48 308 072
IČ DPH: SK2022360703
IBAN:
BIC (SWIFT):
zastúpený: René Popik, predseda predstavenstva
Ing. Radoslav Bekö člen predstavenstva

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomcom:

Slovenská agentúra životného prostredia

so sídlom Tajovského 14049/28, 975 90 Banská Bystrica
príspevková organizácia zriadená MŽP SR
zapísaná v Živnostenskom registri Okresného úradu Banská Bystrica,
číslo: 601-10745
IČO: 00 626 031
IČ DPH: SK2021125821
IBAN:
BIC (SWIFT):
zastúpený: Mgr. Michal Maco, generálny riaditeľ
e-mail pre zasielanie elektronických faktúr: efaktury@sazp.sk

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ a jednotlivito aj ako „**Zmluvná strana**“)

ČLÁNOK 1
PREDMET NÁJMU

- 1.1.** Prenajímateľ je vlastníkom stavby so súpisným číslom 16633 Administratívna budova – Blok A na ulici Prievozská, umiestnenej na pozemku parcelné číslo 9360/36 a 9360/45 v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava - mestská časť Ružinov, okres Bratislava II. V predchádzajúcej vete uvedený pozemok a stavba sú zapísané na liste vlastníctva č. 4004 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom. Na stavbu Administratívna budova – Blok A bolo dňa 28.01.2008 Mestskou časťou Bratislava – Ružinov, ako príslušným stavebným úradom, vydané kolaudačné rozhodnutie číslo SÚ-/2007/21748; 2008/5934-3/HAN, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.02.2008. Stavba Administratívna budova – Blok A je súčasťou areálu Apollo Business Center II (ďalej len „**ABC II**“) a v rámci areálu je označená ako blok „A“.

1.2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve:

- a) nebytové (maloobchodné) priestory situované na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) budovy ABC II, o výmere 156,38 m², tak, ako je to ružovou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy, pričom pre účely výpočtu prenajímanej plochy nebytových priestorov sa zakreslené obrysy považujú za osi deliacich stien medzi nebytovými priestormi a príslušími priestormi a za osi obvodových stien stavby ABC II, a ďalej za vonkajšie línie dverí, okien, líšť, záclon apod., ktoré nebytové priestory oddeľujú od Spoločných priestorov ABC II (tak ako sú tieto ďalej definované),
- b) 3 parkovacie miesta na 1. podzemnom podlaží ABC II, tak ako sú vyznačené na pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy,

(ďalej spolu pre písm. a) až b) len ako „**Predmet nájmu**“).

1.3. Prenajímateľ spravuje budovu ABC II a zabezpečuje prevádzku ABC II a služby pre ABC II a jej nájomcov tak, ako je to uvedené v tejto Zmluve. Prenajímateľ je oprávnený určiť tretiu osobu, ktorá bude v mene Prenajímateľa spravovať budovu ABC II v zmysle tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že v takom prípade bude postupovať podľa pokynov Prenajímateľa uvedených v písomnom oznámení doručenom Nájomcovi.

ČLÁNOK 2 ÚČEL NÁJMU

2.1. Predmet nájmu

- a) uvedený v bode 1.2. písm. a) tejto Zmluvy bude Nájomca využívať výlučne ako maloobchodný priestor za účelom prevádzkovania regionálnej kancelárie, v ktorej bude poskytovať administratívne služby v rozsahu podľa platnej Zriaďovateľskej listiny Nájomcu zverejnenej na webovom sídle Nájomcu: Dokumenty | SAŽP.sk (sazp.sk) pod označením Regionálna kancelária SAŽP Bratislava, spočívajúce najmä v poskytovaní konzultácií a ďalšej administratívnej činnosti;
- b) uvedený v bode 1.2. písm. b) tejto Zmluvy bude Nájomca využívať výlučne na parkovanie osobných motorových dopravných prostriedkov.

2.2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.

2.3. Nájomca je povinný na vlastné náklady pred zahájením svojej činnosti v Predmete nájmu (aj pred dňom Zahájenia, ako je definovaný v bode 3.1. tejto Zmluvy) získať a počas celej doby činnosti udržiavať v platnosti všetky potrebné úradné povolenia (okrem iného aj súhlasné rozhodnutie hygienika so zriadením prevádzky Nájomcu, atď.; (ďalej len „**Povolenia**“)) vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Nájomcu v Predmete nájmu a odovzdať Prenajímateľovi (bezodkladne po vydaní príslušným orgánom štátnej alebo verejnej správy) kópiu každého Povolenia, resp. súvisiaceho dodatku. Nájomca týmto potvrdzuje, že Prenajímateľ neposkytol Nájomcovi žiadne ubezpečenia ani záruky vo vzťahu k získaniu Povolení. Neobdržanie alebo strata Povolení neovplyvní platnosť a vynútiteľnosť Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi súčinnosť pri získaní Povolení a v prípade, že Prenajímateľovi v súvislosti s poskytnutím súčinnosti pri získaní Povolení vzniknú náklady, Nájomca sa zaväzuje tieto Prenajímateľovi nahradiť vo výške, v akej Prenajímateľovi vznikli.

2.4. Pokiaľ v tejto Zmluve (jej prílohe) nie je určené inak, Nájomca má, okrem práva užívania Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou, aj právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory ABC II,

t.j. vnútorné komunikačné priestory, výťahy, sociálne zariadenia, a pod. ako aj vonkajšie priestranstvo cesty, chodníky, vjazdy do podzemného parkoviska (ďalej len „**Spoločné priestory**“), ak tým neobmedzí ďalších nájomcov, verejnosť a návštevníkov ABC II. Prenajímateľ má právo kedykoľvek užívať alebo dať do nájmu tretej osobe ľubovoľnú časť Spoločných priestorov (za účelom zriadenia akýchkoľvek dočasných alebo trvalých zariadení, informačných pultov, reklamných a informačných tabúl, zariadení pre oddych, organizovania spoločenských a kultúrnych podujatí, prezentácií a výstav, atď.).

ČLÁNOK 3 DOBA NÁJMU

- 3.1.** Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom táto doba začína plynúť od **20.6.2022** (ďalej len „**Deň začatia nájmu**“) a skončí uplynutím dňa **30.6.2026** (ďalej ako „**Doba nájmu**“), pokiaľ nebude Doba nájmu predĺžená v zmysle bodu 3.2. tejto Zmluvy.
- 3.2.** Nájomca má právo predĺžiť dobu nájmu o ďalších 4 roky za rovnakých podmienok, ktoré budú platiť v zmysle tejto Zmluvy 6 mesiacov pred uplynutím Doby nájmu (bez ohľadu na zľavy a im podobné plnenia dohodnuté Zmluvnými stranami) na základe písomného uplatnenia tohto práva (opcie) u Prenajímateľa, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca musí Prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu, inak toto právo Nájomcu zaniká. V prípade, že si Nájomca riadne uplatní opciu na predĺženie Zmluvy podľa tohto bodu 3.2. tohto článku Zmluvy, sa táto Zmluva predlžuje o ďalšie 4 roky, pričom každá Zmluvná strana je povinná na výzvu druhej Zmluvnej strany uzavrieť o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu dodatok k Zmluve.

ČLÁNOK 4 NÁJOMNÉ A ĎALŠIE PEŇAŽNÉ ZÁVÄZKY NÁJOMCU

- 4.1.** Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje platiť:
- a) Nájomné (Čl. 4 bod 4.3. Zmluvy),
 - b) Podiel na spoločných prevádzkových nákladoch (Čl. 6 bod 6.4. Zmluvy),
 - c) Vlastné prevádzkové náklady (Čl. 6 bod 6.5. Zmluvy).
- 4.2.** Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v euro podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve.
K fakturovaným sumám podľa tejto Zmluvy sa pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“) podľa príslušných aktuálne platných právnych predpisov, ak v Zmluve nie je výslovne uvedené, že ide o sumu vrátane DPH. Zmluvné strany sa pre účely tejto Zmluvy výslovne dohodli, že peňažné záväzky uvedené v predchádzajúcom bode 4.1. v písmene a), b) a c) tejto Zmluvy sa určujú v súlade s podmienkami tejto Zmluvy na základe faktúry, pokiaľ nie je výslovne v tejto Zmluve uvedené inak.

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 (ďalej len „**DPH**“) podľa príslušných aktuálne platných právnych predpisov s výnimkou nájomného za nebytové priestory uvedené v Čl. 1 bod 1.2. písm. a) tejto Zmluvy, pokiaľ oslobodenie nájmu nebytových priestorov od DPH bude pripúšťať príslušný všeobecne záväzný právny predpis. Prenajímateľ bude účtovať Nájomcovi nájom nebytových priestorov uvedených v Čl. 1 bod 1.2. písm. a) tejto Zmluvy bez DPH, pokiaľ takúto zákonnú možnosť dáva príslušný všeobecne záväzný právny predpis.

Nájomca prehlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy nie je zdaniteľnou osobou podľa § 3 ods. 1 zákona č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zdaniteľná osoba**“) a Prenajímateľ ho pre účely uplatnenia DPH nebude považovať za zdaniteľnú osobu. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi skutočnosť, že sa stal zdaniteľnou osobou, a to najneskôr do 15 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti. V prípade porušenia povinnosti Nájomcu uvedenej v predchádzajúcej vete, má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške jednomesačného nájomného, pričom za základ pre výpočet sa berie výška nájomného dohodnutá v bode 4.3.1. tejto Zmluvy, ktorú je Nájomca povinný uhradiť do pätnásť (15) dní od vzniku nároku na takúto pokutu.

4.3. Nájomné

4.3.1. Nájomné za celý Predmet nájmu dohodnuté Zmluvnými stranami predstavuje **17.920,44 EUR bez DPH za každý kalendárny polrok** (t.j. 6 kalendárnych mesiacov) **nájmu**, ak nie je Zmluvnými stranami dohodnuté inak, pričom:

- a) nájomné za nebytové (maloobchodné) priestory uvedené v Čl. 1 bod. 1.2. písm. a) tejto Zmluvy predstavuje 16.138,44 EUR/polrok bez DPH;
- b) nájomné za parkovacie miesto uvedené v Čl. 1 bod 1.2. písm. b) tejto Zmluvy predstavuje 1.782 EUR/polrok bez DPH.

Nájomné je splatné v euro podľa nižšie uvedených podmienok.

4.3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za obdobie:

- a) **od 20.6.2022 do 30.6.2022** bude predstavovať sumu **995,58 EUR** bez DPH podľa príslušných právnych predpisov. Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi faktúru na nájomné podľa predchádzajúcej vety do siedmich dní odo Dňa začatia nájmu a Nájomca uhradí nájomné podľa predchádzajúcej vety do tridsiatich siedmich dní odo Dňa začatia nájmu prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre;
- b) **od 1.7.2022 do 31.12.2022** bude predstavovať sumu **17 920,44 EUR** bez DPH podľa príslušných právnych predpisov. Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi faktúru na nájomné podľa predchádzajúcej vety do tridsiateho kalendárneho dňa mesiaca predchádzajúceho platenému obdobiu a Nájomca uhradí nájomné prevodom na bankový účet Prenajímateľa do tridsiateho dňa prvého kalendárneho mesiaca plateného obdobia,
- c) **odo dňa 1.1.2023 do konca nájmu**, určené podľa bodu 4.3.1. Zmluvy bude Nájomca platiť polročne (podľa prepočtu v zmysle Čl. 7 bod 7.4. Zmluvy) prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre vystavenej Prenajímateľom vždy do siedmeho dňa prvého kalendárneho mesiaca plateného obdobia, na základe faktúry riadne vystavenej Prenajímateľom. Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúru vždy do siedmeho dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, na ktorý sa platba nájomného má vzťahovať.

4.3.3. Nájomné podlieha od 01.01.2023 (vrátane), úprave v zmysle Čl. 7 bod 7.4. tejto Zmluvy.

ČLÁNOK 5 KAUCIA

5.1. Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že v nájomnom vzťahu na základe tejto zmluvy sa nebude uplatňovať kaucia – preddavok na nájomné (zábezpeka).

ČLÁNOK 6 PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

6.1. Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou a správou ABC II (ďalej len „**Prevádzkové náklady**“) znášajú nájomcovia v ABC II v súlade s touto Zmluvou a uhrádzajú ich Prenajímateľovi nižšie uvedeným postupom.

6.2. Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú:

- a) všetky náklady uvedené v Prílohe č. 3 k Zmluve (ďalej len „**Spoločné prevádzkové náklady**“ alebo „**SPN**“) a
- b) všetky náklady vzniknuté alebo merané v Predmete nájmu, najmä cena za dodávku elektriny, plynu, vody, prípadne iných energií, médií, výkonov, tovarov a služieb (ďalej len „**Vlastné prevádzkové náklady**“), ktoré nie sú zahrnuté v Spoločných prevádzkových nákladoch;

pričom platí, že Nájomca je povinný hradiť: (i) Spoločné prevádzkové náklady odo Dňa začatia nájmu, a (ii) Vlastné prevádzkové náklady odo Dňa odovzdania (tak ako je tento termín ďalej definovaný).

6.3. Nájomca bude platiť svoj podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v ABC II v režime podľa pomeru plochy Predmetu nájmu voči celkovej prenajímateľnej ploche ABC II prenajatej tými nájomcami, ktorí platia Spoločné prevádzkové náklady v takomto pomernom režime.

6.4. Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch

6.4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch určený Prenajímateľom podľa bodu 6.3. Zmluvy (ďalej len „**Podiel Nájomcu na SPN**“). Podiel Nájomcu na SPN nie je zahrnutý v nájomnom. Na základe dohody Zmluvných strán je Prenajímateľ oprávnený účtovať a fakturovať Podiel Nájomcu na SPN samostatne. Nájomca sa zaväzuje fakturovaný Podiel Nájomcu na SPN uhrádzať Prenajímateľovi štvrťročne prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre vystavenej Prenajímateľom vždy do siedmeho dňa prvého kalendárneho mesiaca plateného štvrťročného obdobia, na základe faktúry riadne vystavenej Prenajímateľom so splatnosťou 30 dní od vystavenia faktúry. Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúru vždy do siedmeho dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza štvrťročnému obdobiu, na ktoré sa platba Podielu Nájomcu na SPN má vzťahovať. Zmluvné strany sa dohodli, že Podiel Nájomcu na SPN za obdobie:

a) od 20.6.2022 do 30.6.2022 Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi faktúru na Podiel Nájomcu na SPN do siedmich dní odo Dňa začatia nájmu a Nájomca uhradí Podiel Nájomcu na SPN do tridsiatich siedmich dní odo Dňa začatia nájmu prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre;

b) od 1.7.2022 do 30.09.2022 Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi faktúru na Podiel Nájomcu na SPN do tridsiateho kalendárneho dňa mesiaca predchádzajúceho platenému obdobiu a Nájomca uhradí Podiel Nájomcu na SPN prevodom na bankový účet Prenajímateľa do tridsiateho dňa prvého kalendárneho mesiaca plateného obdobia.

6.4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že odhadovaná výška Podielu Nájomcu na SPN do skončenia prvého kalendárneho roka v ktorom nastal Deň začatia nájmu je vo výške 4,80 EUR bez DPH podľa príslušných právnych predpisov mesačne za každý jeden (1) m² výmery Predmetu nájmu (t. j. Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu spolu s príslušným podielom na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní), pričom výsledná výška Podielu Nájomcu na SPN je predmetom vyúčtovania v zmysle bodu 6.4.3. tejto Zmluvy. V nasledujúcich kalendárnych rokoch trvania nájmu sa aplikuje Podiel Nájomcu na SPN vo výške predchádzajúceho roka, ibaže Prenajímateľ určí inú výšku Podielu Nájomcu na SPN na základe objektívne očakávaných nákladov. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch zmeniť výšku mesačných platieb aj kedykoľvek počas roka (najmä v prípade zmeny cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Spoločných prevádzkových nákladov).

6.4.3. Do 30. apríla každého kalendárneho roka zašle Prenajímateľ Nájomcovi písomné oznámenie (ďalej len „**Vyúčtovanie**“), ktoré bude obsahovať:

- a) skutočnú výšku Spoločných prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok,

- b) výšku rozdielu medzi skutočnými Spoločnými prevádzkovými nákladmi a fakturovaným odhadovaným Podielom Nájomcu na SPN za vyúčtované obdobie.

Pokiaľ bude skutočná výška Spoločných prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok vyššia ako suma vyfakturovaného Podielu Nájomcu na SPN za vyúčtované obdobie, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu (vrátane DPH) na základe faktúry Prenajímateľa, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Pokiaľ bude skutočná výška Spoločných prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok nižšia ako suma vyfakturovaného Podielu Nájomcu na SPN za vyúčtované obdobie, Prenajímateľ zaplatí Nájomcovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu (vrátane DPH) na základe faktúry Prenajímateľa, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Na základe dohody Zmluvných strán platí, že konkrétna suma Podielu Nájomcu na SPN za príslušné platené obdobie je Zmluvnými stranami odsúhlasená a dohodnutá tým dňom, kedy Nájomca obdrží príslušnú faktúru (dobropis a/alebo ťarchopis) vystavenú na základe tejto Zmluvy.

6.5. Vlastné prevádzkové náklady

Vlastné prevádzkové náklady uvedené v bode 6.2. písm. b) Zmluvy sú oddelené od Spoločných prevádzkových nákladov a nie sú zahrnuté v Nájomnom. Nájomca sa vlastné prevádzkové náklady zaväzuje uhradiť na základe faktúry Prenajímateľa vystavenej a doručenej Nájomcovi spolu s uvedením spotreby Nájomcu do 30 dní od doručenia faktúry.

ČLÁNOK 7

VŠEOBECNÉ PLATOBNÉ PODMIENKY

- 7.1.** Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou v prospech Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje na výzvu zaplatiť úrok z omeškania v zákonnej výške stanovenej podľa ustanovenia § 369 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v spojení s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.
- 7.2.** Ak v súvislosti s ABC II alebo touto Zmluvou vznikne daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť (na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia mesta Bratislavy a/alebo mestskej časti alebo z akéhokoľvek iného verejno-právneho titulu), táto daň alebo poplatok bude súčasťou Spoločných prevádzkových nákladov (okrem prípadov akýchkoľvek daní a poplatkov, majúcich charakter daní z príjmu Prenajímateľa).
- 7.3.** V prípade zániku meny euro sa pre potreby Zmluvy použije zákonné platidlo štátu platné v danom čase tak, aby bol čo najpresnejšie zachovaný účel sledovaný uzavretím Zmluvy.
- 7.4.** Nájomné sa od 1.1.2023 každý kalendárny rok vždy k 1. januáru zvýši v súlade s indexom rastu spotrebiteľských cien („Indexation of the rent“), pričom vychádza z údajov oznamovaných Štatistickým úradom európskych spoločenstiev v Luxemburgu – Eurostat, v súlade so záznamom (číselný údaj) predstavujúcim aktuálny index rastu spotrebiteľských cien za posledných dvanásť mesiacov uvedený v tabuľke „HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) - monthly data (12 month average rate of change)“, časti – All-items HICP,“, riadku „European Union“ a uvedený v poslednom stĺpci. Tento číselný údaj, známy ku dňu fakturácie príslušného nájomného, vyjadruje percento zvýšenia nájomného, pričom za základ pre výpočet zvýšeného štvrťročného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok (po príslušnom kalendárnom roku) sa vždy berie výška nájomného za posledné štvrťročné fakturované obdobie nájmu v príslušnom kalendárnom roku, určené v EUR, t. j. na základe výšky nájomného určeného v článku 4, bode 4.3.1. Zmluvy a následne upraveného v zmysle vyššie uvedeného bez ohľadu na zľavy a im podobné plnenia dohodnuté Zmluvnými stranami, pokiaľ Zmluvnými stranami nie je dohodnuté inak.

- 7.5.** Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na Nájomné alebo na platby za Prevádzkové náklady ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 7.6.** 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. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať 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 dvoch mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.
- 7.7.** 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, ktorú Nájomca uviedol v tejto Zmluve. Nájomca je povinný bezodkladne písomne informovať Prenajímateľa o akejkoľvek zmene, ktorá má vplyv na vzájomnú komunikáciu prostredníctvom elektronických prostriedkov (najmä o zmene emailovej adresy Nájomcu určenej na zasielanie elektronických faktúr). Za deň doručenia elektronickej faktúry Nájomcovi sa považuje deň 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 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.

ČLÁNOK 8

PRÁVA A POVINNOSTI ÚČASTNÍKOV

8.1. Poistenia

- 8.1.1.** Prenajímateľ v rozsahu v závislosti od situácie na poistnom trhu a podľa vlastného uváženia uzatvorí poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- a) Poistenie všeobecnej zodpovednosti za škody spôsobené tretím osobám (zahrňujúce predovšetkým prípady škody na živote, zdraví a majetku), vrátane zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom ABC II, prevádzkou ABC II a z činností Prenajímateľa vo vzťahu k ABC II;
 - b) Poistenie majetku ABC II, zahrňujúce predovšetkým živelné poistenie, vrátane poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení, poistenie strojov, poistenie pre prípad rizika krádeže vlámaním, vandalizmu, a poistenie skiel v Spoločných priestoroch ABC II,
 - c) Poistenie prerušenia prevádzky ABC II, spôsobeného poistnou udalosťou v rámci poistenia majetku ABC II.

Náklady súvisiace s poistením ABC II podľa tohto bodu sú zahrnuté do SPN. V prípade, ak z dôvodov na strane Nájomcu vznikne riziko, ktoré má za následok zvýšenie poistného pre Prenajímateľa, Nájomca sa zaväzuje uhradiť vzniknutý rozdiel v príslušných zvýšených splátkach Podielu Nájomcu na SPN. Nájomca sa zaväzuje, že bude Prenajímateľa o vzniku takéhoto rizika vopred písomne informovať; v opačnom prípade znáša zodpovednosť za škodu v celom rozsahu sám Nájomca.

8.1.2. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti a účinnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

- a) Poistenie všeobecnej zodpovednosti Nájomcu za škody spôsobené tretím osobám (zahrňujúce predovšetkým prípady škody na živote, zdraví a majetku), vrátane zodpovednosti za činnosť Nájomcu prevádzkovanú v ABC II, poškodenie majetku ABC II, a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete nájmu a iné);
- b) Poistenie majetku Nájomcu (vneseného aj zabudovaného) v Predmete nájmu, zahŕňajúce predovšetkým živelné poistenie, vrátane poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení, poistenie pre prípad rizika krádeže vlámaním, lúpeže, vandalizmu a poistenie skiel v Predmete nájmu;
- c) Poistenie prerušenia prevádzky Nájomcu, spôsobeného poisťnou udalosťou v rámci poistenia majetku Nájomcu.

8.1.3. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poisťná zmluva vzťahujúca sa na majetok ABC II, uzatvorená Prenajímateľom, sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok vnesený alebo zabudovaný do ABC II alebo nie.

8.1.4. Nájomca je povinný preukázať Prenajímateľovi existenciu poistenia v zmysle bodu 8.1.2. Zmluvy (predložením poisťného certifikátu, poisťky alebo inak) najneskôr v Deň začatia nájmu, ako aj kedykoľvek počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy na požiadanie Prenajímateľa.

8.2. Údržba

8.2.1. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov ABC II (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, telefónne a iné systémy) slúžiacich ABC II (s výnimkou systémov a zariadení resp. ich častí inštalovaných alebo vnesených Nájomcom do Predmetu nájmu), Spoločných priestorov a konštrukčných prvkov ABC II.

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

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

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

8.2.2. Údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu v celom rozsahu nad rámec bodu 8.2.1. Zmluvy vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu, je povinný zabezpečovať Nájomca, a to bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady (osobne alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa alebo Prenajímateľa, ak to bude osobitne písomne dohodnuté).

Ak všetky práce v zmysle predchádzajúcej vety Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi. Prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) vykonať takéto práce na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil, pričom Nájomca je následne povinný s tým súvisiace náklady uhradiť Prenajímateľovi.

8.2.3. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného alebo Prevádzkových nákladov), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností, v opačnom prípade Nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi porušením príslušnej povinnosti.

8.3. Úpravy Predmetu nájmu

8.3.1. Nájomca je po odovzdaní Predmetu nájmu a počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „**Úpravy**“) výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav.

Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s Úpravami za predpokladu, že:

- a) Úpravy neohrozia ABC II a/alebo rozvodové systémy ABC II;
- b) práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými Prenajímateľom;
- c) nebudú mať za následok akékoľvek obmedzenie Prenajímateľa, resp. ďalších nájomcov a/alebo neovplyvnia priestory mimo Predmetu nájmu;
- d) neznížia úžitkovú hodnotu ABC II;
- e) budú realizované výlučne na náklady Nájomcu;
- f) budú realizované v súlade s touto Zmluvou, jej prílohami, dodatkami, príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.

K udeleniu súhlasu s Úpravami musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom projektová dokumentácia a presná špecifikácia musia byť overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a musia v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu. Nájomca vypracuje projektovú dokumentáciu v súlade s Technickou a dizajnovou príručkou, ktorá tvorí prílohu č. 5 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Technická a dizajnová príručka**“), právnymi predpismi a technickými normami.

Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade realizácie Úprav budú tieto prednostne realizované Prenajímateľom, pričom spôsob a forma realizácie Úprav podlieha predchádzajúcej dohode Zmluvných strán.

Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) prístavieb, vstavaní a ďalších obdobných investícií Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca podľa Čl. 8 bod 8.2.2. Zmluvy.

8.3.2. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy (aj tie, ktoré budú prebiehať pred Dňom začatia nájmu), budú realizované takým spôsobom, aby výrazne nerušili a/alebo neobmedzovali hlučnosť, prašnosť, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov ABC II. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa Prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu s tým, že pokiaľ Prenajímateľ požiadava Nájomcu o dočasné prerušenie prác, potom je Nájomca (resp. dodávateľ Nájomcu) povinný bezodkladne práce na Úpravách prerušiť a nebude v nich pokračovať po dobu určenú Prenajímateľom.

- 8.3.3.** Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je Nájomca povinný s Prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení Nájomcu, kompatibilita so zariadeniami Prenajímateľa a ďalších nájomcov, a zároveň zaistená potrebná informovanosť Prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky Predmetu nájmu a ABC II.
- 8.3.4.** Prenajímateľ môže na ABC II a Predmete nájmu kedykoľvek uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v potrebnom rozsahu prístup do Predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať ani zdržiavať. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v potrebnom rozsahu prístup do Predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať ani zdržiavať.
- 8.3.5.** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie Predmetu nájmu uhradené Nájomcom a Prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu ABC II o tieto výdavky. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že len Prenajímateľ je oprávnený odpisovať také technické zhodnotenie Predmetu nájmu, resp. také súčasti Predmetu nájmu, ktoré boli zrealizované na náklady Prenajímateľa.
- 8.4. Bezpečnostné opatrenia, požiarňa ochrana (ďalej len „PO“) a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“)**
- 8.4.1.** Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a Spoločné priestory a zariadenia v ABC II v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňovými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 8.4.2.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok ABC II (Príloha č. 4 Zmluvy) (ďalej len „**Prevádzkový poriadok**“), tak, aby bola zabezpečená ochrana ABC II, majetok v ABC II a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v ABC II alebo v jeho blízkosti. Prevádzkový poriadok predstavuje súbor písomne určených záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom, upravujúcich režim prevádzkovania ABC II, ktoré budú postupne dopĺňané a podľa potreby menené. Všetky nariadenia a pravidlá prevádzky ABC II, trvalé i dočasné (sezónne) sú oznamované nájomcom ABC II buď doručením alebo zverejnením na mieste na to určenom, čím sa stávajú prílohou a záväznou súčasťou Prevádzkového poriadku. Nájomca sa zaväzuje akceptovať a zachovávať všetky nariadenia a pravidlá prevádzky ABC II, ktoré sa vyššie uvedeným oznámením stanú záväznou súčasťou tejto Zmluvy.
- 8.4.3.** Nájomca si bude plniť všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, z nariadení vlády SR a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, a Slovenského úradu bezpečnosti práce, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti vykonávané v Predmete nájmu na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.
- 8.4.4.** Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za 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.

8.4.5. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu a v ABC II len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.

8.4.6. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.

8.5. Podnájom a prevod Zmluvy

8.5.1. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy). Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť.

Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná.

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

8.5.3. Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo (alebo zmluvu o budúcom zriadení záložného práva) na veci a práva, 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.

Ak sa preukáže, že k budúcemu postúpeniu práv alebo zriadenia záložného práva v zmysle vyššie uvedeného je potrebný dodatočný súhlas Nájomcu a ak Nájomca takýto súhlas Prenajímateľovi na jeho požiadanie neposkytne, Prenajímateľovi vznikne právo odstúpiť od tejto Zmluvy.

8.6. Vrátenie Predmetu nájmu

8.6.1. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:

- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu alebo vnesený Nájomcom do Predmetu nájmu;
- b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom alebo pre Nájomcu treťou osobou, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu daňovú zostatkovú hodnotu;
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu v zmysle písm. a) tohto bodu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.

Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu; inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet Nájomcu. Zmluvné strany vyhotovia písomný protokol o vrátení Predmetu nájmu.

- 8.6.2.** V prípade, ak Nájomca nesplní riadne a včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z predchádzajúceho bodu 8.6.1. Zmluvy ani v sedem (7) dňovej dodatočnej lehote poskytnutej Prenajímateľom písomnou výzvou spolu so zoznamom nevykonaných úkonov v súlade s bodom 8.6.1. Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške jednomesačného nájomného, pričom za základ pre výpočet sa berie výška nájomného dohodnutá v bode 4.3.1. tejto Zmluvy a Prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky Úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, pričom Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu, vyprataním Predmetu nájmu a uvedením Predmetu nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi v zmysle vyššie uvedeného vznikli.

Ak tak Prenajímateľ neučiní, na základe dohody Zmluvných strán platí, Prenajímateľ je oprávnený so všetkými takýmito (v zmysle bodu 8.6.1. tohto článku Zmluvy Nájomcom včas neodstránené) hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a Úprav Nájomcu) nachádzajúcimi sa v Predmete nájmu nakladať v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o majetku štátu v znení neskorších predpisov.

8.7. Náklady na prevádzku telefónnych liniek

Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných služieb uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca bude hradiť účty za poskytnutie telekomunikačných služieb priamo príslušným poskytovateľom telekomunikačných služieb.

8.8. Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 8.8.1.** Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať Predmet nájmu a užívať Spoločné priestory v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi vrátane technických noriem platných na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s povoleniami (vrátane Povolení), ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsoboval Prenajímateľovi, ďalším nájomcom v ABC II ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody, neobmedzoval ich podnikanie v ABC II a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa upravujúce prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, najmä Prevádzkový poriadok, pričom Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmeny existujúcich nariadení, inštrukcií a Prevádzkového poriadku.

- 8.8.2.** Nájomca je povinný odo Dňa odovzdania (tak ako je definovaný nižšie) a počas celej doby nájmu prevádzkovať v Predmete nájmu činnosti uvedené v článku 2 bode 2.1. Zmluvy. Nájomca, ako aj osoby, ktoré so súhlasom Nájomcu môžu vstupovať do Predmetu nájmu, majú právo na prístup do Predmetu nájmu 24 hodín denne, v každý deň roku.
- 8.8.3.** Nájomca umožní Prenajímateľovi 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 ABC II a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky, ak nie je ďalej uvedené inak. Termín prehliadky bude určený na základe spoločnej dohody Zmluvných strán a prehliadka bude

vykonaná vždy za prítomnosti Nájomcu. V prípade, ak hrozí na Predmete nájmu vznik škody (napr. havária, živelná pohroma, a pod.), je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj v neprítomnosti Nájomcu a aj v iný ako vopred dohodnutý termín. Pre vylúčenie pochybností je Prenajímateľ oprávnený vstupovať do Nebytových priestorov v zdieľanom užívaní kedykoľvek aj bez súhlasu Nájomcu.

- 8.8.4.** Prenajímateľ dáva do nájmu Nájomcovi dohodnutý počet parkovacích miest v zmysle článku 1.2. písm. b) tejto Zmluvy (súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy). Nájomca je povinný zabezpečiť, aby on, jeho zamestnanci a jeho dodávatelia i zmluvní partneri využívali výhradne parkovacie miesta v zmysle článku 1.2. písm. b) tejto Zmluvy, t. j. parkovacie miesta vyhradené pre Nájomcu a nie parkovacie miesta vyhradené pre návštevníkov alebo ostatných nájomcov ABC II, pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak. Nájomca je povinný poskytnúť (a aktualizovať) Prenajímateľovi do dňa Začatia nájmu zoznam vozidiel (vrátane evidenčného čísla vozidla) patriacich Nájomcovi a jeho zamestnancom, ktorí budú využívať možnosť parkovania v ABC II. V prípade porušenia pravidiel parkovania Nájomcom alebo jeho zamestnancami, Prenajímateľ má právo nechať vozidlá porušujúce pravidlá parkovania odtiahnuť na riziko a náklady Nájomcu.
- 8.8.5.** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a Spoločných priestorov.
- 8.8.6.** Nájomca sa zaväzuje, že 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 300 kilogramami na štvorcový meter a premiestňovať ťažké predmety (trezory, technologické zariadenia atď.) v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.8.7.** Nájomca nebude odkladať tovar či iné predmety v Spoločných priestoroch mimo miest na to určených.
- 8.8.8.** Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu alebo ABC II (umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, rôznych nápisov a iných vecí Nájomcu, na stenách a fasáde ABC II alebo inde) podliehajú postupu uvedenému v projektovej dokumentácii a vyžadujú si predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad Predmetu nájmu nebol esteticky znehodnotený materiálmi, tovarmi alebo inými vecami Nájomcu a aby tieto nespôsobili ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru ABC II.
- 8.8.9.** Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady prostredníctvom svojho pracovníka alebo dodávateľa alebo Prenajímateľa.
- 8.8.10.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa na zabezpečenie likvidácie odpadu a spôsobu zásobovania Predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za škody a na výzvu Prenajímateľa uhradí náklady opráv, ktoré spôsobí on alebo ním poverené osoby nesprávnym skladovaním alebo likvidáciou odpadu, vrátane prekročenia projektovanej kapacity zariadení alebo inžinierskych sietí.
- 8.8.11.** Nájomca je povinný zabezpečiť bezodkladne v Predmete nájmu (najneskôr do dvadsaťštyri hodín a v odôvodnených prípadoch do piatich (5) pracovných dní) výmenu akýchkoľvek rozbitých, alebo popraskaných skiel (výklady, zrkadlá atď.) a iných poškodených súčastí výkladu materiálom rovnakého druhu a kvality. V prípade, ak Nájomca vo vyššie uvedenej časovej lehote nezabezpečí primeranú opravu, Prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) obstaráť vykonanie týchto prác na náklady Nájomcu. Ak tieto práce obstará Prenajímateľ, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi za (v zmysle vyššie uvedeného) vykonané práce na základe faktúry Prenajímateľa so splatnosťou sedem (7) dní.

8.8.12. Nájomca je povinný Predmet nájmu riadne prevádzkovať, čo znamená najmä to, že:

- a) Nájomca nesmie (a to z akéhokoľvek dôvodu) neprevádzkovať Predmet nájmu dlhšie ako tri (3) pracovné dni počas 180 dní (výnimky napr. z dôvodu prestavby Predmetu nájmu alebo iného objektívne odôvodniteľného dôvodu musí Nájomca s Prenajímateľom vopred písomne odsúhlasiť a výnimky z dôvodu havárie takéto neprevádzkovanie nepredstavujú);
- b) Nájomca je povinný dodržiavať otváracie hodiny v zmysle Prevádzkového poriadku (výnimky napr. z dôvodu prestavby Predmetu nájmu musí Nájomca s Prenajímateľom vopred písomne odsúhlasiť a výnimky z dôvodu havárie takéto neprevádzkovanie nepredstavujú);
- c) Nájomca musí zabezpečiť v Predmete nájmu kvalitné služby prostredníctvom kvalifikovaného, ochotného a slušne sa chovajúceho personálu a dbať o to, aby Predmet nájmu bol spôsobilý k riadnej prevádzke (čistota a poriadok, primerané osvetlenie, kúrenie a chladenie, atď.);
- d) Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že označenie „ABC II“ v akejkoľvek súvislosti je chránené osobitnými predpismi a Nájomca ho môže použiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa;
- e) Nájomca musí počas plynutia výpovednej lehoty (vyplývajúcej z výpovede podanej v zmysle tejto Zmluvy ktoroukoľvek zo Zmluvných strán) akceptovať právo Prenajímateľa umiestniť na výklad Predmetu nájmu (resp. inú časť Predmetu nájmu) oznámenie o tom, že Predmet nájmu je dňom uplynutia výpovednej lehoty voľný na prenajatie;
- f) Nájomca je povinný pri svojej činnosti v ABC II riadne dodržiavať pravidlá Prevádzkového poriadku, právne predpisy a pravidlá slušného správania, čo znamená okrem iného najmä to, že:
 - Nebude porušovať pravidlá a zásady určené Prevádzkovým poriadkom, právnymi predpismi alebo pravidlami slušného správania;
 - že nebude konať tak, aby porušením zásady alebo pravidla Prevádzkového poriadku (hoci aj z nedbanlivosti, prípadne len v malom rozsahu či ojedinele) alebo akýmkoľvek konaním v rozpore s touto Zmluvou, všeobecne záväzným právnym predpisom alebo pravidlami slušného správania spôsobil väčšiu škodu tretej osobe alebo ujmu na dobrom mene ABC II, prípadne väčšiu škodu alebo vážne prekážky pri prevádzke ABC II.

8.8.13. Nájomcovi budú počas celej doby užívania Predmetu nájmu dodávané a/alebo k dispozícii nasledovné médiá a služby:

- a) elektrická energia (220 V a 380 V),
- b) studená voda,
- c) odvod odpadových vôd,
- d) centrálny telefónny rozvodný systém,
- e) verejný rozhlasový informačný systém,
- f) elektrické osvetlenie Spoločných priestorov,
- g) centrálny odvoz odpadu,
- h) upratovanie a údržba Spoločných priestorov,
- i) stráženie Spoločných priestorov,
- j) prevádzkovanie výťahov.

Prenajímateľ 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 alebo inej ujmy.

Nájomca sa nebude domáhať zľavy na nájomnom ani náhrady na ušlom zisku, ak príde ku krátkodobému výpadku (do dvadsaťštyri hodín) dodávky elektrickej energie, tepelnej energie, vody, vzduchotechniky, telefónneho spojenia, odvozu odpadu alebo funkčnosti kanalizácie.

8.8.14. Nájomca vyhlasuje, že Prenajímateľ sa uzavretím tejto Zmluvy nestane partnerom verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o RPVS“). Ak v priebehu

trvania tejto Zmluvy nastane na strane Nájomcu taká zmena, v dôsledku ktorej sa Prenajímateľ môže stať partnerom verejného sektora podľa zákona o RPVS, zaväzuje sa Nájomca o takejto zmene Prenajímateľa informovať bez zbytočného odkladu spolu s uvedením potrebných podkladov a informácií, najneskôr však najmenej 15 dní pred tým, ako sa Prenajímateľ stane partnerom verejného sektora. Vzhľadom na skutočnosť, že Prenajímateľ uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na vyhlásenie a záväzok Nájomcu, ktoré sú špecifikované v tomto bode Zmluvy, Nájomca sľubuje Prenajímateľovi, že bez zbytočného odkladu po doručení výzvy Prenajímateľa nahradí všetky náklady a škodu, ktoré Prenajímateľovi vzniknú v súvislosti s nepravdivosťou vyhlásenia a porušením povinnosti Nájomcu uvedených v tomto bode Zmluvy.

- 8.8.15.** 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 realizovanými inými subjektmi (ďalej ako „**Okolnosti**“), je plnenie povinností Prenajímateľa v zmysle Zmluvy obmedzené alebo sťažené sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ a nezodpovedajú za následky, ktoré môžu Nájomcovi vzniknúť v súvislosti s neplnením, resp. neprimeraným plnením povinností Prenajímateľa v dôsledku Okolností. O čas trvania Okolností sa predlžujú lehoty Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Okolnosti nemajú vplyv na plnenie práv a povinností Zmluvných strán vyplývajúcich zo Zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že vznik Okolností ani ich následky sa nepovažujú za podstatnú zmenu okolností a nespôsobujú zmarenie základného účelu tejto Zmluvy a nemajú za následok nemožnosť plnenia. V prípade, ak Nájomcovi vznikla v dôsledku vyššie uvedeného škoda, nie je Prenajímateľ povinný takúto škodu Nájomcovi nahradiť. Nájomca nemá právo vypovedať alebo odstúpiť od Zmluvy z dôvodu omeškania Prenajímateľa zapríčineného Okolnosťami ani právo odstúpiť od Zmluvy z dôvodu zmarenia účelu Zmluvy alebo pre nemožnosť neplnenia záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností sa uvedené vzťahuje aj na osoby prostredníctvom ktorých Prenajímateľ plní svoj záväzok v zmysle tejto Zmluvy. V prípade trvania Okolností po dlhší čas sa na návrh ktorejkoľvek zo Zmluvnej strany zaväzujú Zmluvné strany vstúpiť do vzájomných rokovaní, ktorých cieľom bude nájdenie spoločného postupu v súvislosti s Okolnosťami a ich vplyvom na riadne a včasné plnenie práv a povinností Zmluvných strán vyplývajúcich zo Zmluvy.

ČLÁNOK 9 **SKONČENIE NÁJMU**

- 9.1.** Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že na nájomný vzťah medzi Prenajímateľom a Nájomcom založený touto Zmluvou sa neaplikuje § 676 ods.2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 9.2.** Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 9.3.** Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
- a) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s ustanovením Čl. 8 bod 8.5.1. Zmluvy;
 - b) bolo rozhodnuté o odstránení ABC II alebo o zmenách ABC II, čo bráni užívať Predmet nájmu;
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, 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.
- 9.4.** Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
- a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
 - b) Predmet nájmu s výnimkou Nebytových priestorov v zdieľanom užívaní 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.

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.

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

- 9.6. Nájom zaniká:

- a) zánikom Predmetu nájmu;
- b) zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou, bez právneho nástupcu;

V prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnyim nástupcom sa Zmluvné strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, pričom žiadna zo Zmluvných strán nemá právo Zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a príslušný právny nástupca Zmluvnej strany v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany.

- 9.7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade ak

- a) je Nájomca v omeškaní viac ako pätnásť (15) dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi;
- b) na majetok Nájomcu bolo začaté konkurzné konanie v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov; Účinnosť odstúpenia a zánik nájmu podľa Zmluvy je daný dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi; pričom Prenajímateľ v písomnom odstúpení určí deň vypratania Predmetu nájmu na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia, najskôr na 5 (piaty) deň po účinnosti odstúpenia.. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.

- 9.8. Ku dňu nadobudnutia účinnosti odstúpenia od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce zo Zmluvy s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, zmluvnú pokutu, atď.) a zmluvné ustanovenia, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán alebo z dôvodu ich povahy zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti Zmluvy.

- 9.9. Zmluvné strany sa dohodli, že § 345 až 350 a § 351 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov sa pre účely tejto Zmluvy nepoužije.

- 9.10. V prípade, ak nájom skončí pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v bode 9.3. písm. a), c), d), bode 9.4. písm. a), bode 9.6. písm. b), bode 9.7. písm. a) Zmluvy, sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie náhrady vo výške, ktorá sa určí ako násobok sumy 500 EUR a počtu kalendárnych mesiacov zostávajúcich do pôvodne dohodnutej doby nájmu, t. j. sumy 500 EUR x počet zostávajúcich mesiacov. Vyššie uvedenú náhradu je Nájomca povinný uhradiť na účet Prenajímateľa do tridsať (30) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na jej zaplatenie.

ČLÁNOK 10

DOKONČENIE PREDMETU NÁJMU

- 10.1. Nájomca prehlasuje, že sa pred podpisom Zmluvy oboznámil so stavom Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ vykoná v Predmete nájmu stavebné úpravy, pričom Nájomca sa zaväzuje prevziať Predmet nájmu v stave v akom sa bude nachádzať v Deň odovzdania (tak ako je tento termín ďalej definovaný). Nájomca prehlasuje, že si Predmet nájmu obhliadol a tento je v stave spôsobilom na užívanie v zmysle článku 2 tejto Zmluvy.

10.2. Zmluvné strany týmto splnomocňujú svojich zástupcov:

Za nájomcu:	Za prenajímateľa:
meno: Ing. Peter Bognár	meno: Michal Zábrazný
e-mail:	e-mail:
mobil:	mobil:
funkcia: riaditeľ regionálneho pracoviska BA	funkcia: property manager

ku všetkým úkonom v súvislosti s prevzatím alebo úpravou Predmetu nájmu podľa tohto článku Zmluvy. Právo Prenajímateľa obracať sa vo všetkých záležitostiach týkajúcich sa prevzatia a úpravy Predmetu nájmu priamo na štatutárneho zástupcu Nájomcu (najmä v prípadoch, ak splnomocnený zástupca nie je zastihnuteľný) tým nie je dotknuté.

10.3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po odovzdaní Predmetu nájmu zabezpečí stavebnú úpravu Predmetu nájmu uvedeného v bode 1.2. písm. a) Zmluvy na vlastné náklady v súlade s týmto bodom 10.3. Zmluvy podľa časového harmonogramu dohodnutého s Nájomcom. Rozsah stavebnej úpravy Predmetu nájmu je špecifikovaný v prílohe č.6 tejto Zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že realizácia dohodnutej stavebnej úpravy Predmetu nájmu môže počas dohodnutého časového harmonogramu spôsobiť Nájomcovi dočasné obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu (pričom obmedzenie neprekročí mieru primeranú okolnostiam), pričom sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca si nebude z uvedeného dôvodu uplatňovať voči Prenajímateľovi pomernú zľavu z nájomného. Zmluvné strany sa dohodnú na časovom harmonograme vykonávania dohodnutej modernizácie.

10.4. V termíne stanovenom Prenajímateľom sa Nájomca zaväzuje protokolárne prevziať Predmet nájmu. V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v prvej vete tohto bodu Zmluvy, Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný Nájomcovi v deň nasledujúci po doručení oznámenia Prenajímateľa o termíne odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Prípadné vady a nedorobky Predmetu nájmu, ktoré nebránia jeho užívaniu Nájomcom, nie sú dôvodom brániacim odovzdaniu Predmetu nájmu Nájomcovi. Ak Nájomca počas odovzdania Predmetu nájmu zistí vady alebo nedorobky, ktoré bránia realizácii úprav Predmetu nájmu v zmysle tohto bodu Zmluvy („**Podstatné vady a nedorobky**“), nie je Nájomca povinný Predmet nájmu prevziať. Ak Nájomca zistí počas odovzdania Predmetu nájmu iné vady a nedorobky ako sú Podstatné vady a nedorobky (resp. nezistí žiadne vady a nedorobky), je povinný Predmet nájmu prevziať. Zmluvné strany podpíšu odovzdávací protokol, v ktorom bude uvedený (i) opis stavu Predmetu nájmu, (ii) stavy podružných meračov energií v Predmete nájmu, (iii) počet kľúčov odovzdaných Nájomcovi a (iv) zoznam a popis iných ako Podstatných vád a nedorobkov, vrátane lehoty na ich odstránenie resp. na vykonanie opráv Prenajímateľom (ak takéto vady a nedorobky sú). Deň podpisu odovzdávacieho protokolu sa považuje za deň odovzdania Predmetu nájmu („**Deň odovzdania**“).

V prípade, ak Nájomca v termíne určenom Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy protokolárne neprevezme Predmet nájmu, môže Prenajímateľ od tejto Zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou. Popri práve na odstúpenie od Zmluvy môže Prenajímateľ požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške trojnásobku mesačného nájomného, pričom za základ pre výpočet sa berie výška nájomného dohodnutá v bode 4.3.1. tejto Zmluvy. Nájomca je povinný uhradiť zmluvnú pokutu do tridsať (30) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na jej zaplatenie. Zároveň pre odstránenie akýchkoľvek nezrovnalostí samotná povinnosť Nájomcu zaplatením takejto zmluvnej pokuty nezaniká.

10.5. Nájomca berie na vedomie, že po odovzdaní Predmetu nájmu môžu pokračovať v ABC II stavebné práce, ktoré môžu Nájomcovi spôsobiť dočasné obmedzenie. V takýchto prípadoch (najmä ak obmedzenie neprekročí mieru primeranú okolnostiam) sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca si nebude z uvedeného dôvodu uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky.

ČLÁNOK 11

Rôzne

- 11.1.** Prenajímateľ a Nájomca uznávajú, že Prenajímateľ sa v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov 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 spracovania Osobných údajov. Prenajímateľ zbiera a spracúva Osobné údaje (ako sú definované nižšie) počas platnosti Zmluvy.
- 11.2.** Prenajímateľ zhromažďuje a spracováva tieto údaje o údajoch dotknutých osôb, ktoré vstupujú do ABC II (vrátane parkovacích miest) bez ohľadu na platnosť tejto Zmluvy:
- meno a priezvisko (alebo číslo zamestnanca);
 - číslo dokladu totožnosti;
 - evidenčné číslo vozidla;
 - fotografia;
 - CCTV záznam;
 - vstupné údaje (dátum a miesto príchodu alebo odchodu z ABC II);
 - zvukový záznam;
- („**Osobné údaje**“).
- 11.3.** Prenajímateľ uvádza účel spracovania Osobných údajov – a) bezpečnosť a zabezpečenie ABC II prostredníctvom kontroly prístupu CCTV (vide monitorovací systém), spracúvania evidenčného čísla vozidla a fotografie osoby vstupujúcej na parkovacie miesta – konkrétnejšie: 1) zlepšiť a udržiavať vysokú úroveň osobnej bezpečnosti návštevníkov a používateľov ABC II s cieľom zabezpečiť maximálnu a primeranú ochranu ABC II a všetkých jej častí pred širokou škálou nebezpečenstiev (napr. vstup neoprávnených osôb, zločin, špionáž atď.), 2) zabezpečiť integritu ABC II, ochranu všetkých jej spoločných fyzických častí (stavby) a priestorov ABC II pred akýmkoľvek hrozbami, 3) prevádzkovať rezervačný systém parkovacích miest a kontrolovať oprávnenie vozidiel (stálych užívateľov, resp. návštevníkov), ktoré vstupujú do ABC II a parkovacích miest a vďaka tomu urobiť ABC II atraktívnou pre súčasných a potenciálnych budúcich nájomníkov na zvýšenie atraktívnosti a hodnoty ABC II a prestíže Prenajímateľa na trhu s nehnuteľnosťami, b) b) spracovanie sťažností užívateľov a návštevníkov ABC II na základe zvukových záznamov zbieraných prostredníctvom zariadení umiestnených pri vstupe na parkovacie miesta a vo výťahoch („**Účel**“).
- 11.4.** Na dosiahnutie Účelu nainštaloval Prenajímateľ CCTV systém, vstupný kontrolný systém a zariadenia na nahrávanie zvuku pri vchode na parkovacie miesta a vo výťahoch v ABC II – okrem Nebytových priestorov vo výlučnom užívaní Nájomcu
- 11.5.** Právny nárok Prenajímateľa na spracovanie Osobných údajov na tento Účel je legitímny záujem Prenajímateľa (podľa §6 ods. 1 písm. f Nariadenia) chrániť svoju investíciu (t. j. ABC II) a zabezpečenie ochrany a bezpečnosti dotknutých osôb v ABC II, aby sa zvýšila atraktívnosť a hodnota ABC II a prestíž mena Prenajímateľa a jeho realitných riešení na trhu s nehnuteľnosťami a aby efektívne vyriešil všetky sťažnosti návštevníkov a užívateľov ABC II („**Právny nárok**“).
- 11.6.** Prenajímateľ spracováva Osobné údaje (zhromažďuje ich od osôb/návštevníkov alebo používateľov/nájomcov ABC II) a využíva ich v systéme kontroly prístupu do ABC II, aby umožnil návštevníkom a osobám s trvalým oprávneným vstupom vstúpiť do ABC II a využiť parkovacie miesta. Prenajímateľ zabezpečuje prostredníctvom vybraných zmluvných dodávateľov a) 24 hodinový CCTV systém, prostredníctvom ktorého Prenajímateľ monitoruje celú ABC II; a b) dispečing dostupný prostredníctvom zariadení na záznam zvuku umiestnených pri vchode do Parkovacích miest a vo výťahoch. Prenajímateľ uchováva video a audio záznam na serveroch svojho dodávateľa po dobu 15 dní. („**Spracovanie**“).

- 11.7.** Prenajímateľ je ako prevádzkovateľ zodpovedný za zákonnosť Spracovania, ako aj za ochranu práv dotknutých osôb.
- 11.8.** Aby mohol Prenajímateľ skontrolovať oprávnenie osôb, ktoré vstupujú do ABC II (vrátane parkovacích miest), Nájomca poskytne Prenajímateľovi správne Osobné údaje svojich zamestnancov a svojich obchodných partnerov, ktorí majú trvalé povolenie na vstup, aby mohli byť takéto údaje uložené v systéme riadenia prístupu prevádzkovaného Prenajímateľom. Prenajímateľ je oprávnený overiť totožnosť dotknutých osôb (obchodní partneri Nájomcu) bez trvalého povolenia na vstup a to prostredníctvom kontroly dokladu totožnosti dotknutej osoby. Ak Nájomca poskytne Prenajímateľovi Osobné údaje akýchkoľvek dotknutých osôb, Nájomca je výlučne zodpovedný za i) vlastný právny nárok a stanovený účel podľa tohto Nariadenia na spracovanie takýchto Osobných údajov, ii) správnosť takýchto Osobných údajov. Nájomca bude informovať Prenajímateľa o každej zmene týchto Osobných údajov do 2 (dvoch) pracovných dní a Prenajímateľ aktualizuje údaje na základe takýchto informácií do 2 (dvoch) pracovných dní.
- 11.9.** 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).
- 11.10.** Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať akýmkoľvek nevyhnutým spôsobom v prípade, ak orgán verejnej moci začne vyšetrovanie v spojitosti so spracúvaním Osobných údajov, voči ktorejkoľvek Zmluvnej strane.
- 11.11.** Nájomca sa zaväzuje oznámiť a sprístupniť svojim zamestnancom a svojim obchodným partnerom, ktorých Osobné údaje poskytne Prenajímateľ, Zásady ochrany osobných údajov Prenajímateľa, nachádzajúce sa na recepcii Prenajímateľa a na webovej stránke (odkaz sa doplní neskôr).
- 11.12.** Platnosť a účinnosť tohto článku trvá po dobu trvania tejto Zmluvy a štyri roky po skončení platnosti tejto Zmluvy.
- 11.13.** 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; a
 - d) na majetok Nájomcu nebolo začaté konkurzné konanie, nebola podaná žiadosť o schválenie reštrukturalizácie alebo podaný návrh na likvidáciu Nájomcu. Nájomca vyhlasuje, že počas trvania tejto Zmluvy vyvinie všetko úsilie, aby nenastala ktorákoľvek zo skutočností uvedených v predchádzajúcej vete.

11.14. Prenajímateľ sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu, v ktorom mu Nájomca oznámi výkon kontroly najmenej päť (5) dní pred jej realizáciou, ak touto informáciou bude Nájomca disponovať, strpieť výkon kontroly, auditu a/alebo overovania, ktorý bude výlučne **súvisieť s predmetom tejto Zmluvy (prenájom Predmetu nájmu Nájomcovi)** počas platnosti a účinnosti tejto Zmluvy a oprávneným osobám a/alebo orgánom poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť. Za oprávnené osoby a/alebo orgány na výkon kontroly/audit/overovania sa považujú najmä:

- a) Nájomca,
- b) Ministerstvo životného prostredia SR,
- c) odbor kontroly SAŽP,
- d) Úrad vlády SR – NIKa (§ 7 zákona č. 368/2021 Z. z.),
- e) Ministerstvo financií SR, Certifikačný orgán,
- f) Protimonopolný úrad SR, Najvyšší kontrolný úrad SR, Úrad vládneho auditu,
- g) Európska komisia,
- h) Európsky dvor audítorov (EDA),
- i) Európsky úrad pre boj proti podvodom (OLAF) a Európska prokuratúra (EPPO),
- j) orgán zabezpečujúci ochranu finančných záujmov EÚ a
- k) osoby prizvané/poverené orgánmi uvedenými v písm. a) až j) v súlade s právnymi predpismi SR a právnymi aktami EÚ.

Za strpenie výkonu kontroly, auditu a/alebo overovania a poskytnutie súčinnosti pri tomto výkone neprináleží Prenajímateľovi žiadna odmena, náhrada ani iné plnenie. Táto povinnosť trvá aj po zániku tejto Zmluvy po dobu stanovenú platnými právnymi predpismi upravujúcimi úložnú dobu účtovných a ďalších dokladov týkajúcich sa Zmluvy (napr. zákon o archívoch a registratúrach a pod.). V prípade zmeny vyššie uvedených legislatívnych aktov je Prenajímateľ povinný podriaďovať sa kontrole príslušných orgánov tak, aby bol dosiahnutý účel sledovaný týmto zmluvným ustanovením.

ČLÁNOK 12

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

12.1. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto Zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, ustanoveniami o nájme v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov a ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov a inými príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

12.2. Táto Zmluva (vrátane jej príloh) je úplnou dohodou medzi Zmluvnými stranami a nahrádza všetky prípadné predchádzajúce dohody a dohovory medzi Zmluvnými stranami ohľadne predmetu tejto Zmluvy. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.

12.3. Zmluvné strany sa dohodli, že vznik nároku na zmluvnú pokutu sa nedotýka nároku na náhradu škody v celej výške.

12.4. Nájomca výslovne sľubuje, že v prípade, ak poruší povinnosť uloženú mu touto Zmluvou a táto povinnosť nie je v Zmluve zabezpečená osobitnou zmluvnou pokutou, bezpodmienečne a bezodkladne na písomnú žiadosť Prenajímateľa uhradí akúkoľvek škodu, ktorá Prenajímateľovi preukázateľne vznikla v súvislosti s takýmto porušením Zmluvy a o ktoré ho týmto Prenajímateľ výslovne žiada. Pre vylúčenie pochybností, toto ustanovenie v žiadnom prípade neobmedzuje akýkoľvek nárok Prenajímateľa na náhradu škody prevyšujúcej výšku Nájomcom poskytnutého odškodnenia. Toto ustanovenie sa použije len v prípade, ak sa Zmluvné strany s ohľadom na zachovanie korektných obchodných vzťahov nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že výkon jeho práva vyplývajúceho mu z tohto sľubu ním nebude neodôvodnene zneužívaný,

nebude v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku (§ 265 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov) ani v rozpore s dobrými mravmi súťaže na trhu. Ustanovenie bodu 8.1.5. Zmluvy týmto nie je dotknuté.

- 12.5.** Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť a/alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a/alebo nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a/alebo vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 12.6.** Pokiaľ v iných bodoch tejto Zmluvy nie je výslovne uvedené inak, doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa zásielka doručuje osobne, poštou alebo kuriérom na poslednú známu adresu sídla Prenajímateľa a Nájomcu, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla, resp. miesta činnosti danou Zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla, resp. miesta činnosti bez zbytočného odkladu. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ po Dni odovzdania doručuje na adresu miesta činnosti Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že výpoveď zmluvy, odstúpenie od zmluvy, oznámenie o zmene doručovacej adresy a akékoľvek iné písomnosti, ktorých dorúčením sa začína plynutie akejkoľvek lehoty podľa tejto Zmluvy, si Zmluvné strany budú doručovať len takou formou, ktorá umožňuje preukázanie doručenia Zmluvnej strane (doporučená zásielka, osobné prevzatie s potvrdením o prevzatí a pod.). Ďalej platí, že doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Zmluvná strana neprevezme doručovanú zásielku. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) dorúčenú aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia.
- Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca v súvislosti so správou a prevádzkou ABC II kontaktovať:
- Michal Zábrazný, property manager, e-mail: michal.zabrazny@hbreavis.com
alebo iné osoby oznámené Prenajímateľom Nájomcovi.
- 12.7.** V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou rokovania a vzájomnej dohody. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie prípadných sporov súvisiacich alebo vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy v Slovenskej republike.
- 12.8.** Každá Zmluvná strana za seba vyhlasuje, že má plné právo a všetky potrebné oprávnenia na to, aby uzavrela túto Zmluvu a že všetky povinnosti a záväzky, ktoré príslušná Zmluvná strana touto zmluvou na seba preberá sú platnými, účinnými a vykonateľnými povinnosťami a záväzkami, ktoré je príslušná Zmluvná strana povinná dodržiavať.
- 12.9.** Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami.
- 12.10.** Táto Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v piatich (5) exemplároch, z ktorých po ich podpísaní budú tri (3) exempláre určené pre Nájomcu a dva (2) exempláre pre Prenajímateľa. V prípade viacerých jazykových verzií má vždy prednosť slovenská jazyková verzia Zmluvy alebo jej dodatkov.

12.11. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu bez akéhokoľvek omylu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V dňa

V dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Apollo Business Center III a. s.
René Popik
predseda predstavenstva

.....
Slovenská agentúra životného prostredia
Mgr. Michal Maco
generálny riaditeľ

.....
Apollo Business Center III a. s.
Ing. Radoslav Bekö
člen predstavenstva

Prílohy:

- | | |
|---------------|---|
| Príloha č. 1 | Pôdorysy Predmetu nájmu |
| Príloha č. 2 | Výpis z Obchodného registra Nájomcu |
| Príloha č. 3 | Prevádzkové náklady |
| Príloha č. 4 | Prevádzkový poriadok |
| Príloha č. 5 | Technická a Dizajnová príručka (samostatná príloha) |
| Príloha č. 6: | Špecifikácia úprav Predmetu nájmu |