

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:

Prenajímateľ: CBC I - II a. s.
Sídlo: Karadžičova 12, 821 08 Bratislava
Korešpondenčná adresa: Karadžičova 12, 821 Bratislava
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 5166/B
Zastúpený: Mgr. Zdenko Kučera - člen predstavenstva
Peter Grančič - člen predstavenstva
IČO: 47 231 416
DIČ: 2023160348
IČ DPH: SK 2023160348
Bankové spojenie: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu IBAN: 107-4640550287/8100

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **Generálne riaditeľstvo Zboru väzenskej a justičnej stráže**
Sídlo: Šagátova 1, 821 08 Bratislava
Korešpondenčná adresa: Šagátova ul. č. 1, 813 04 Bratislava 1
Právna forma: rozpočtová organizácia, zriadená zriaďovacou listinou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 31. januára 2001 v znení neskorších dodatkov
Zastúpený: gen. Ing. Milan Ivan, generálny riaditeľ Zboru väzenskej a justičnej stráže
(ďalej len „generálny riaditeľ“)
IČO: 00 212 008
DIČ: 2020801838
IČ DPH: SK2020801838
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu IBAN: SK9081800000007000157691
E-mailový kontakt: Podatelna.GR@zvjs.sk
@zvjs.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 administratívnej budovy CBC I so súpisným číslom 7244 na Karadžičovej ulici č. 8 v Bratislave, ktorá je vybudovaná na (i) pozemkoch, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parc. č. 9871/102 a 9871/105 v katastrálnom území Nivy, obec BA – m. č. Ružinov, okres Bratislava II, LV č. 2558, ako aj na (ii) pozemkoch, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parc. č. 21290/6 a 21290/42 v katastrálnom území Staré Mesto, obec BA – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, LV č. 7071. Stavba administratívna budova CBC I je súčasťou

areálu **City Business Center I-II** (ďalej len „**CBC**“ alebo „**Budova CBC**“) a v rámci areálu je označená ako „**CBC I**“ (stavba ďalej pre účely tejto Zmluvy len „**CBC I**“).

1.2 Prenajímateľ prenája Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve:

- a) i) nebytové (kancelárske) priestory nachádzajúce sa na 23. nadzemnom podlaží (22. poschodí) CBC I, tak, ako je to modrou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu**“), pričom pre účely výpočtu prenajímanej plochy Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu sa zakreslené obrysy považujú za osi deliacich stien medzi Nebytovými priestormi vo výhradnom užívaní Nájomcu a príslušnými priestormi a za osi obvodových stien objektu CBC I, a ďalej za vonkajšie línie dverí, okien líšť a pod., ktoré Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu oddeľujú od Spoločných priestorov CBC I a iných priestorov CBC I; a
- (ii) nebytové priestory na 23. nadzemnom podlaží (22. poschodí) CBC I v zdieľanom užívaní s ostatnými nájomcami na 23. nadzemnom podlaží (22. poschodí) CBC I tak, ako sú žltou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory v zdieľanom užívaní**“), pričom pre potreby výpočtu prenajímanej plochy Nebytových priestorov v zdieľanom užívaní sa zakreslené obrysy považujú za osi deliacich stien medzi Nebytovými priestormi v zdieľanom užívaní a príslušnými priestormi a za osi obvodových stien objektu CBC I, a ďalej za vonkajšie línie dverí, okien líšť a pod., ktoré Nebytové priestory v zdieľanom užívaní oddeľujú od Spoločných priestorov CBC I a iných priestorov CBC I.

Podľa tejto metódy výpočtu je prenajímaná plocha Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu spolu s príslušným podielom na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní celkom **576,62 m²**. Aby sa predišlo akýmkoľvek pochybnostiam, táto plocha zahŕňa plochu Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu a pomerný (ideálny) podiel Nájomcu na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní (v Prílohe č. 1 vyznačených žltou farbou) v režime podľa pomeru plochy Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu voči celkovej ploche prenajímateľných kancelárskych priestorov na 23. nadzemnom podlaží (22. poschodí) CBC I; a

- b) 1 parkovacie miesto na podzemnom podlaží CBC I, tak ako je vyznačené na pôdorysoch, ktoré tvoria Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

Nebytové priestory podľa písmena a) a parkovacie miesto podľa písmena b) sa spoločne označujú pre účely tejto zmluvy ako „**Predmet nájmu**“.

1.3 Prenajímateľ poveril správou Budovy CBC spoločnosť Apollo Property Management, s.r.o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, identifikačné číslo: 35 868 538 (ďalej len „**Správca**“). Na základe uvedeného Správca spravuje pre Prenajímateľa Budovu CBC a zabezpečuje prevádzku Budovy CBC a služby pre Budovu CBC a jej Nájomcov tak, ako je to uvedené v tejto Zmluve. Ustanovením Správcu nie je dotknutá zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy v súvislosti s prevádzkou a správou Budovy CBC.

Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy zmeniť Správcu, avšak Prenajímateľ je túto zmenu Správcu povinný písomne oznámiť Nájomcovi do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa, keď nastala zmena Správcu. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy bude zmena Správcu účinná odo dňa účinnosti tejto zmeny, pričom oznamovacia povinnosť Prenajímateľa Nájomcovi týmto ostáva zachovaná, ak táto Zmluva neurčuje inak.

ČLÁNOK 2 ÚČEL NÁJMU

- 2.1.** Predmet nájmu uvedený:
 - a) v Čl. 1 bode 1.2. písm. a) tejto Zmluvy bude Nájomca užívať výlučne ako kancelárske priestory,
 - b) v Čl. 1 bode 1.2. písm. b) tejto Zmluvy bude Nájomca užívať výlučne na parkovanie osobných motorových vozidiel,
- 2.2.** Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 2.3.** Pokiaľ v tejto Zmluve alebo jej prílohách nie je určené inak, Nájomca má právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory CBC, t. j. vnútorné komunikačné priestory, výťahy, sociálne

zariadenia a pod. (ďalej len „**Spoločné priestory**“), ak tým neobmedzí ďalších nájomcov, verejnosť a návštevníkov CBC. 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.)

- 2.4. Potreba uzatvorenia tejto Zmluvy vznikla Nájomcovi z dôvodu zabezpečenia kancelárskych priestorov a parkovacieho miesta pre príslušníkov/zamestnancov Nájomcu, ktorí sa podieľajú na realizácii projektu „Šanca na návrat“, financovaného z prostriedkov Európskych štrukturálnych a investičných fondov (ďalej len „EŠIF“).

ČLÁNOK 3 DOBA NÁJMU

- 3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 48 mesiacov, t.j. štyri (4) roky, pričom táto doba začína plynúť od 01.11.2018 (ďalej len „**Deň začatia nájmu**“).
- 3.2. Nájomca má právo predĺžiť dobu nájmu za podmienok ktoré budú dohodnuté písomným dodatkom k tejto Zmluve (opcia). Nájomca musí Prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 12 mesiacov pred uplynutím doby nájmu, inak toto právo Nájomcu zaniká.

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 eurách 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, pokiaľ to tieto pripúšťajú a ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak; Prenajímateľ je platiteľ DPH, Nájomca nie je platiteľ DPH. Pre odstránenie pochybností zmluvné strany konštatujú, že k nižšie uvedeným sumám nájomného v zmysle bodu 4.3.1 písm. a) a preddavku v zmysle Čl. 5. nebude účtovaná DPH.
- 4.3. **Nájomné**
- 4.3.1. Nájomné za celý Predmet nájmu dohodnuté Zmluvnými stranami predstavuje **26,823.26 EUR**, za každý štvrťrok (t.j. 3 kalendárne mesiace) nájmu, pričom:
- a) nájomné za nebytové (kancelárske) priestory uvedené v Čl. 1 bode 1.2 písm. a) tejto Zmluvy predstavuje 26,466.86 EUR/štvrťrok,
 - b) nájomné za 1 parkovacie miesto uvedené v Čl. 1 bode 1.2. písm. b) tejto Zmluvy predstavuje 356.4 EUR/štvrťrok vrátane DPH.
- Nájomné je splatné podľa nižšie uvedených podmienok.
- 4.3.2. Nájomné za obdobie:
- a) **Od 01. 11. 2018 do 31. 12. 2018** bude predstavovať sumu **237.6 EUR vrátane DPH**. Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi prvú faktúru na nájomné do siedmich (7) kalendárnych dní odo Dňa začatia nájmu, pričom nájomné je splatné do pätnástich (15) kalendárnych dní odo Dňa začatia nájmu prevodom na účet Prenajímateľa.
 - b) **Od 01. 01. 2019 do konca nájmu**, určené v eurách podľa bodu 4.3.1 Zmluvy (upravené v zmysle Čl.7 bodu 7.4.Zmluvy) bude Nájomca platiť štvrťročne na účet Prenajímateľa vždy do pätnásteho (15) kalendárneho dňa mesiaca, predchádzajúceho platenému štvrťročnému obdobiu, na základe

faktúry vystavenej Prenajímateľom. Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúru na nájomné vždy do siedmeho kalendárneho dňa mesiaca, predchádzajúceho platenému obdobiu.

4.3.3. Nájomné podlieha od 01.01.2020 (vrátane), úprave v zmysle Čl.7 bodu 7.4. tejto Zmluvy.

Prenajímateľ berie na vedomie, že dohodnutá cena nájomného je prostriedkom vyplateným zo štátneho rozpočtu Slovenskej republiky a Európskeho sociálneho fondu. Na použitie týchto prostriedkov, kontrolu použitia týchto prostriedkov a vymáhanie ich neoprávneného použitia alebo zadržania sa vzťahuje režim upravený v osobitných predpisoch (zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 177/2018 Z. z., zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 440/2000 Z. z. o správach finančnej kontroly v znení neskorších predpisov). Prenajímateľ súčasne berie na vedomie, že podpisom tejto zmluvy sa stáva súčasťou systému finančného riadenia štrukturálnych fondov.

Článok 5 PREDDAVOK NA NÁJOMNÉ

- 5.1.** Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi (na účet číslo 107-4640550287/8100) preddavok na nájomné (ďalej len „**Preddavok**“) vo výške **26,823.26 EUR**.
- 5.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi preddavok v dvoch častiach. Prvá časť vo výške 13,411.63 EUR uhradí Nájomca Prenajímateľovi do štrnásť (14) kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Druhá časť vo výške 13,411.63 EUR uhradí Nájomca Prenajímateľovi do štrnásť (14) kalendárnych dní druhého kvartálu odo Dňa začatia nájmu.
- 5.3.** Preddavok je určený na úhradu nájomného za posledný štvrťrok nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Preddavok bude súčasne v celej svojej výške vrátane príslušenstva slúžiť na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok Prenajímateľa a/alebo Správcu voči Nájomcovi, a to nižšie uvedeným spôsobom.
- 5.4.** V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje záväzky vzniknuté na základe tejto Zmluvy alebo ich splní iba čiastočne a nezjedná nápravu ani na základe výzvy Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) uspokojiť svoju pohľadávku a/alebo pohľadávku Správcu zo zloženého Preddavku vrátane príslušenstva, a to do výšky Nájomcovho nesplneného záväzku. Použitie Preddavku (jeho časti) ako aj termín, ku ktorému došlo k takémuto použitiu Preddavku (jeho časti), oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne.
- 5.5.** V prípade, ak Preddavok (alebo jeho časť) bude použitý Prenajímateľom v zmysle predchádzajúceho bodu Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje doplniť zložený Preddavok tak, aby sa celá suma Preddavku po doplnení rovnala sume **26,823.26 EUR**, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však do štrnásť (14) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomného oznámenia (výzvy) Prenajímateľa.
- 5.6.** Preddavok vrátane príslušenstva sa použije na úhradu nájomného za posledný štvrťrok nájmu (formou započítania Preddavku voči nájomnému za posledný štvrťrok nájmu, a to vo výške, v ktorej sa navzájom kryjú) za predpokladu, že Preddavok zložený u Prenajímateľa predstavuje sumu **26,823.26 EUR** a pokiaľ má Nájomca splnené všetky záväzky podľa tejto Zmluvy. V takomto prípade nájomné za posledný štvrťrok nájmu nie je určené vo výške podľa Čl. 4 a Čl. 7 Zmluvy, ale vo výške riadne doplneného Preddavku.
- 5.7.** Ak bol Preddavok použitý Prenajímateľom podľa tohto článku Zmluvy a/alebo nebol Nájomcom riadne doplnený do dňa, v ktorý je Prenajímateľ podľa Zmluvy oprávnený vystaviť faktúru za nájomné za posledný štvrťrok nájmu, Prenajímateľ je oprávnený požadovať (dofaktúrovať) Nájomcovi nájomné za posledný štvrťrok nájmu v zodpovedajúcej výške v zmysle Čl.4 a Čl.7 Zmluvy.
- 5.8.** V prípade, ak nájom skončí pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov, keď môže dať Prenajímateľ Nájomcovi výpoveď podľa tejto Zmluvy, okrem výpovedného dôvodu uvedeného v Čl. 9 bode 9.3 písm. b), prepadá Preddavok vrátane príslušenstva v prospech Prenajímateľa ako

zmluvná pokuta, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, čím nie sú dotknuté iné nároky Prenajímateľa, vyplývajúce z takéhoto ukončenia nájmu.

ČLÁNOK 6

PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

- 6.1.** Prevádzku a správu CBC zabezpečuje v zmysle Čl. 1 bodu 1.3. tejto Zmluvy Správca. Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou a správou CBC (ďalej len „**Prevádzkové náklady**“) znášajú všetci nájomcovia v CBC. Prevádzkové náklady Nájomcu v súlade s touto Zmluvou uhradí Nájomca Správcom nižšie uvedeným postupom.
- 6.2.** Prevádzkovými nákladmi Nájomcu sa rozumie:
- a) všetky náklady uvedené v Prílohe č. 3 k Zmluve (ďalej len „**Spoločné prevádzkové náklady**“ alebo „**SPN**“), ktorých odhadovaná výška je 5,16 EUR vrátane DPH/m² 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.
- 6.3.** Nájomca bude platiť svoj podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v CBC v režime podľa pomeru plochy Predmetu nájmu voči celkovej prenajímateľnej ploche CBC prenajatej tými nájomcami, ktorí platia Spoločné prevádzkové náklady v takomto pomernom režime.

Za základ pre výpočet Spoločných prevádzkových nákladov týchto nájomcov je považovaná celková suma Spoločných prevádzkových nákladov v CBC znížená o Spoločné prevádzkové náklady platené nájomcami v osobitnom režime.

6.4. Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch

- 6.4.1.** Nájomca sa zaväzuje platiť podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch určený Správcom 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 Správca oprávnený účtovať a fakturovať Podiel Nájomcu na SPN samostatne. Nájomca sa zaväzuje fakturovaný Podiel Nájomcu na SPN uhrádzať Správcom v lehotách a spôsobom dohodnutým pre nájomné podľa tejto Zmluvy.
- 6.4.2.** Nájomca súhlasí s tým, že Správca je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu Podielu Nájomcu na SPN na príslušné obdobie (najmä v prípade zmeny cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Spoločných prevádzkových nákladov) o čom písomne vopred upozorní Nájomcu. Suma Podielu Nájomcu na SPN môže byť okrem toho upravená formou dobropisu alebo ťarchopisu vystaveného Správcom, a to pri vyúčtovaní Spoločných prevádzkových nákladov minimálne raz ročne za predchádzajúce obdobie (spravidla v prvom štvrtroku nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci rok).
- 6.4.3.** 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.

Suma Podielu Nájomcu na SPN za príslušné platené obdobie určená každou jednotlivou faktúrou sa upravuje dobropisom/ťarchopisom, pričom však za jednotlivé platené obdobie neprekročí limit určený v bode 6.3. a 6.4.2. 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 ich zaväzuje platiť mesačne pozadu, najneskôr do dvadsaťpäť (25) kalendárnych dní po skončení príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry Správcu.

ČLÁNOK 7

VŠEOBECNÉ PLATOBNÉ PODMIENKY

- 7.1. Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou alebo preddavkom v prospech Prenajímateľa alebo Správcu v zmysle tejto Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje po opakovanej písomnej výzve zaplatiť úrok z omeškania vo výške stanovenej podľa § 369 a 369a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 1 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení NV SR č. 303/2014 Z. z.
- 7.2. Ak v súvislosti s Budovou CBC alebo touto Zmluvou vznikne daňová alebo poplatková povinnosť (na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia mesta Bratislavy a/alebo mestskej časti), 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 euro sa pre potreby Zmluvy použije zákonné platidlo štátu, na území ktorého sa v tom čase CBC bude nachádzať, a to tak, aby bol čo najpresnejšie zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy.
- 7.4. Nájomné sa od 01.01.2020 každý kalendárny rok zvýši v súlade s indexom rastu spotrebiteľských cien pre Eurozónu („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 v Eurozóne za posledných dvanásť mesiacov, uvedený v tabuľke „HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) – All items“, časti „Percentage change - 12 months average“, riadku „EU (28 countries)“ a uvedený v poslednom stĺpci (v prípade zmeny počtu členských krajín (28 countries) sa použije aktuálne číslo - počet členských krajín). Tento číselný údaj, známy ku dňu fakturácie príslušného nájomného, vyjadruje percento zvýšenia nájomného, pričom za základ pre výpočet zvýšeného štvrťročného základného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok (po príslušnom kalendárnom roku) sa vždy berie výška základného nájomného za posledné štvrťročné fakturované obdobie nájmu v príslušnom kalendárnom roku, určená v eurách. Prvé zvýšenie základného nájomného je platné pre rok 2020, pričom za základ pre výpočet zvýšeného nájomného v roku 2020 sa berie výška nájomného dohodnutá v Čl. 4 bode 4.3.1. tejto Zmluvy.
- 7.5. Nájomca nemá právo započítavať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi a/alebo Správcovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa a/alebo Správcu voči Nájomcovi na nájomné alebo na platby za Prevádzkové náklady ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa a/alebo Správcu 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 a/alebo Správcovi.
- 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 troch (3) kalendárnych mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.
- 7.7. Nájomca súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený počas trvania tohto zmluvného vzťahu zmeniť spôsob zasielania faktúr (vrátane ich príloh), a to zo spôsobu uvedeného v Čl. 12 bode 12.7. tejto Zmluvy na možnosť vyhotovovať faktúry (vrátane ich príloh) aj v elektronickej forme. Elektronické faktúry zasielané Prenajímateľom budú technicky zabezpečené prostriedkami, o ktorých bude Prenajímateľ informovať Nájomcu. Prenajímateľ bude elektronické faktúry doručovať na e-mailové adresy, ktoré Nájomca uviedol v záhlaví tejto Zmluvy, tzv. Elektronická schránka Nájomcu. 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 piatich (5) pracovných dní odo dňa, kedy je Prenajímateľ povinný vystaviť faktúru v zmysle Zmluvy, je Nájomca povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa o tejto skutočnosti.

ČLÁNOK 8

PRÁVA A POVINNOSTI ÚČASTNÍKOV

8.1. Poistenia

8.1.1. Prenajímateľ a/alebo Správca (Správca podľa svojho uváženia) uzatvorí poisťné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

- a) Poistenie zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom CBC, prevádzkou CBC a z činností Prenajímateľa a/alebo Správcu vo vzťahu k Budove CBC (zahrňujúce predovšetkým prípady poškodenia majetku);
- b) živelné poistenie CBC, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
- c) poistenie strojov a následného prerušenia prevádzky;
- d) poistenie rizika krádeže vlámaním, vandalizmu a poistenie skiel v Spoločných priestoroch CBC. Náklady v súvislosti s poistením budovy CBC a poistením jej prevádzky sú zahrnuté v Spoločných prevádzkových nákladoch podľa Čl. 6 bodu 6.2 písm. a) tejto Zmluvy. V prípade, ak z dôvodov na strane Nájomcu vznikne riziko, ktoré má za následok zvýšenie poisťného Prenajímateľa, Nájomca sa zaväzuje uhradiť vzniknutý rozdiel v príslušných (pomerne k takto vzniknutému rozdielu) zvýšených splátkach Podielu Nájomcu na SPN.

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

- a) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v CBC a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete nájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné);
- b) majetkové poistenie všetkého majetku Nájomcu (aj zabudovaného) v Predmete nájmu, minimálne odporúčané krytie rizík Požiar, Výbuch, Úder blesku, Náráz/Zrútenie lietadla prípadne jeho časti, Voda unikajúca z vodovodných zariadení, Živelné udalosti;
- c) poistenie rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v Predmete nájmu. Sklo je majetkom spoločnosti CBC I., preto je kryté HB Reavis majetkovou zmluvou.

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

8.1.4. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi pred začatím nájmu Nájomcu v Predmete nájmu kópie všetkých uzatvorených poisťných zmlúv. Nájomca sa zaväzuje kedykoľvek počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy na požiadanie Prenajímateľa, predložiť mu poisťné certifikáty (potvrdenia o poisťnom krytí, poisťky) preukazujúce existenciu poistenia rizík a majetku v zmysle bodu 8.1.2. Zmluvy.

8.1.5. Nájomca i Prenajímateľ sa týmto vzájomne vzdávajú svojich nárokov na odškodnenie voči druhej strane za straty alebo škody na majetku v tom rozsahu, v akom je takáto strata alebo škoda poškodenému uhradená z príslušnej poisťnej zmluvy, uzatvorenej podľa tejto Zmluvy Prenajímateľom alebo Nájomcom.

8.2. Údržba

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

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

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

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

- 8.2.2.** Údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu nad rámec bodu 8.2.1. 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 Správcu, ak to bude osobitne písomne dohodnuté).

Ak všetky práce v zmysle predchádzajúcej vety Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný to okamžite oznámiť Správci. Správca má právo (nie však povinnosť) vykonať takéto zásahy na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil a Nájomca je následne povinný uhradiť s tým súvisiace náklady Správci.

- 8.2.3.** Nájomca je povinný oznámiť Správci bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Správca 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), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Správci 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 zodpovedá za škodu vzniknutú Správci alebo Prenajímateľovi porušením príslušnej povinnosti.

8.3. Úpravy Predmetu nájmu

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

Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s Úpravami za predpokladu, že:

- a) Úpravy neohrozia CBC a/alebo rozvodové systémy CBC;
- 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 CBC;
- e) budú realizované výlučne na náklady Nájomcu;
- f) budú realizované v súlade s touto Zmluvou, jej prílohami, príslušnými právnymi predpismi 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 budú overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a budú 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 s primeraným úsilím Prenajímateľa byť súčinný pri ich získaní.

Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.

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 budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov alebo návštevníkov CBC nad mieru, ktorá sa vzhľadom na rozsah Úprav vyžaduje. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa Prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu s tým, že pokiaľ Prenajímateľ alebo Správca požiada Nájomcu o dočasné prerušenie prác, potom Nájomca (resp. dodávateľ Nájomcu) bezodkladne práce na Úpravách preruší a nebude v nich pokračovať po dobu určenú Prenajímateľom alebo Správcom.
- 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 CBC.
- 8.3.4.** Prenajímateľ môže na CBC a Predmete nájmu na základe vopred zaslaného písomného oznámenia Nájomcovi s upresnením o aké úkony sa bude jednať uskutočniť výlepkovania, stavebné zmeny, dostavby, prístavby a podobne. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v potrebnom rozsahu a vopred oznámenom termíne prístup do Predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať alebo zdržiavať. Zmluvné strany sa dohodli, že vopred zaslané písomné oznámenie v zmysle uvedeného nie je potrebné v prípade havarijných situácií a v prípadoch, keď hrozí vznik škody.
- 8.3.5.** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie Predmetu nájmu uhradené Nájomcom a Prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu Budovu CBC o tieto výdavky.

8.4. Bezpečnostné opatrenia, PO a BOZP

- 8.4.1.** Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a Spoločné priestory a zariadenia v Budove CBC v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňami 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 CBC tak, aby bola zabezpečená ochrana CBC, majetok v CBC a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v CBC alebo v jeho blízkosti. Prevádzkový poriadok (príloha č. 4) predstavuje súbor písomne určených záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom alebo Správcom, upravujúcich režim prevádzkovania CBC, ktoré môžu byť postupne dopĺňané a podľa potreby menené. Všetky nariadenia a pravidlá prevádzky CBC, trvalé i dočasné (sezónne) sú oznamované nájomcom CBC buď dorúčením 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 CBC, ktoré sa vyššie uvedeným oznámením stanú záväznou súčasťou tejto Zmluvy.
- 8.4.3.** Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarnej ochrana), z nariadení vlády SR a vyhlášok MPSVaR SR, SÚBP, 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 s osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti, 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 CBC 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, budú sa akékoľvek úkony a konanie (činnosť) podnájomcu považovať za úkony a konanie (činnosť) Nájomcu. Nájomca zodpovedá za akékoľvek úkony a konanie (činnosť) podnájomcu. V prípade, ak dôjde z dôvodov na strane podnájomcu k porušeniu povinností Nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy, bude takéto porušenie povinností považované za porušenie povinností z dôvodov na strane Nájomcu.

- 8.5.2.** Ak dôjde k zmene vlastníctva CBC (jeho časti) alebo Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ CBC (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 tohoto dôvodu túto Zmluvu vypovedať, ani od nej odstúpiť.

- 8.5.3.** Nájomca je oprávnený postúpiť na tretiu osobu akúkoľvek pohľadávku zo Zmluvy alebo previesť akékoľvek právo alebo povinnosť zo Zmluvy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

- 8.5.4.** Prenajímateľ je oprávnený (previesť) postúpiť na tretiu osobu (najmä financujúci subjekt a/alebo inú spoločnosť patriacu do skupiny HB Reavis) akékoľvek právo (pohľadávku) voči Nájomcovi, vyplývajúce z tejto Zmluvy, o čom bude Nájomcu následne písomne informovať.

- 8.5.5.** Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby (najmä financujúci subjekt a/alebo inú spoločnosť patriacu do skupiny HB Reavis) záložné právo (alebo zmluvu o budúcom zriadení záložného práva) na veci, na ktoré Prenajímateľovi v zmysle tejto Zmluvy vzniklo (alebo vznikne) právo voči Nájomcovi a zriadiť v prospech tretej osoby (najmä financujúci subjekt a/alebo inú spoločnosť patriacu do skupiny HB Reavis) záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy, o čom bude Nájomcu následne písomne informovať.

8.6. Vrátenie Predmetu nájmu

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

- vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
- odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu;
- odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu 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. O tejto skutočnosti spíšu Zmluvné strany preberací protokol.

8.6.2. V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z predchádzajúceho bodu 8.6.1. Zmluvy a nezjedná nápravu ani na základe písomnej výzvy Prenajímateľa, zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške jednoročného 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 a vypratáním Predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného vznikli a ktoré preukázateľne prevyšujú výšku zmluvnej pokuty. Ak tak Prenajímateľ neučiní, na základe dohody Zmluvných strán platí, že všetky takéto (v zmysle bodu 8.6.1. tohto článku Zmluvy Nájomcom včas neodstránené) hnutelné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa v Predmete nájmu, sa stali zaplacením ich účtovnej hodnoty ku koncu nájmu na účet Nájomcu majetkom Prenajímateľa, a taktiež platí, že zaplacením uvedenej hodnoty vyjadrenej v eurách sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota nebytových priestorov. Nájomca je povinný na vyžiadanie Prenajímateľa bezodkladne po doručení žiadosti Nájomcovi riadne preukázať účtovnú hodnotu pre účely dohodnuté v tomto bode na základe účtovných dokladov. V prípade, ak Nájomca ani do siedmych (7) pracovných dní od doručenia žiadosti Prenajímateľa nepreukáže účtovnú hodnotu majetku (vstavaní a hnutelných vecí Nájomcu) zaplatí Prenajímateľovi náklady Prenajímateľa na zabezpečenie stanovenia ceny znalcom, ktorý odborne stanoví cenu majetku Nájomcu v Predmete nájmu; v takomto prípade sa hnutelné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa v Predmete nájmu stanú zaplacením ceny stanovenej znalcom na účet Nájomcu majetkom Prenajímateľa a taktiež platí, že zaplacením ceny stanovenej znalcom sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota nebytových priestorov.

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 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, ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi, ďalším nájomcom v CBC ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody, neobmedzoval ich podnikanie v CBC 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, o čom bude Nájomcu informovať.

8.8.2. Nájomca v Deň začatia nájmu zaháji a následne bude počas celej doby nájmu prevádzkovať len činnosť súvisiacu s účelom Predmetu nájmu v zmysle Čl.2 bodu 2.1 tejto Zmluvy

8.8.3. Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa na základe vopred zaslaného avíza Nájomcovi s upresnením o aké úkony sa bude jednať 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 Budovy CBC a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky. Zaslanie takéhoto avíza nie je potrebné v prípade havárie alebo v prípade osobitného zreteľa, keď hrozí vznik škody.

8.8.4. Prenajímateľ poskytne Nájomcovi dohodnutý počet parkovacích miest v zmysle Čl.1 bodu 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 parkoviská Nájomcu uvedené

v tejto Zmluve a nie parkoviská vyhradené pre návštevníkov alebo ostatných nájomcov CBC. Nájomca je povinný poskytnúť (a aktualizovať) Prenajímateľovi do dňa Začatia nájmu zoznam vozidiel (vrátane ECV) patriacich Nájomcovi a jeho zamestnancom, ktorí budú využívať možnosť parkovania v CBC. 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 je povinný na žiadosť Prenajímateľa premiestniť Nájomcu z Predmetu nájmu do iných priestorov v CBC (ďalej len „**Nový predmet nájmu**“) za predpokladu, že:
- a) Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi predpokladaný deň premiestnenia najneskôr tri (3) kalendárne mesiace vopred;
 - b) celková výmera Nového predmetu nájmu bude približne zodpovedať celkovej výmere Predmetu nájmu;
 - c) dodatkom k tejto Zmluve sa upraví výška nájomného alikvotne podľa pomeru celkovej plochy Predmetu nájmu a Nového predmetu nájmu;
 - d) Prenajímateľ nahradí Nájomcovi prípadné nevyhnutné preukázané náklady vzniknuté Nájomcovi priamo v súvislosti s premiestnením Nájomcu do Nového predmetu nájmu a zabezpečí vystavanie priestoru Nájomcu plne v štandarde, resp. v príslušnom nadštandarde, ak bol tento realizovaný v súčasných priestoroch.
- 8.8.7.** Nájomca 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 450 kilogramami (1000 lbs) na štvorcový meter a premiestňovať ťažké predmety (trezory, technologické zariadenia atď.) v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.8.8.** Nájomca nebude odkladať tovar či iné predmety v Spoločných priestoroch mimo miest na to určených.
- 8.8.9.** Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu alebo CBC (umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, rôznych nápisov a iných vecí Nájomcu na stenách a fasáde CBC alebo inde) vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad Predmetu nájmu nebol esteticky znehodnotený materiálmi, tovarmi alebo inými vecami Nájomcu a nespôsobil ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru Budovy CBC. Prenajímateľ sa zaväzuje neodmietnuť bezdôvodne udeliť Nájomcovi súhlas za účelom plnenia si povinností Nájomcu vyplývajúcich z požiadaviek na prijímateľov pri zabezpečovaní informovanosti o pomoci z EŠIF (umiestnenie plagátu, informačnej tabule).
- 8.8.10.** Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady prostredníctvom svojho pracovníka alebo dodávateľa alebo Správcu.
- 8.8.11.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa alebo Správcu na zabezpečenie likvidácie odpadu a spôsobu zásobovania Predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za škody a na výzvu Prenajímateľa alebo Správcu uhradí náklady opráv, ktoré spôsobí on alebo ním poverené osoby nesprávnym skladovaním alebo likvidáciou odpadu, vrátane prekročenia projektovanej kapacity zariadení alebo inžinierskych sietí.
- 8.8.12.** Nájomcovi budú počas celej doby užívania Predmetu nájmu CBC 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 CBC,

- g) centrálny odvoz odpadu,
- h) upratovanie a údržba Spoločných priestorov CBC,
- i) stráženie Spoločných priestorov,
- j) prevádzkovanie výťahov.

Správca nezaručuje, že dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené, za čo ho Nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody.

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

- 8.8.13.** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať po celú dobu nájmu, vrátane riadneho zabezpečovania plnení poskytovaných s užívaním Predmetu nájmu, a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 8.8.14.** Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom, a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

ČLÁNOK 9. SKONČENIE NÁJMU

- 9.1.** Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 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 bodom 8.5.1. Zmluvy;
 - b) bolo rozhodnuté o odstránení CBC, alebo o zmenách CBC, 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; t. z., 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 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.

V prípade, ak Nájomca ukončí túto Zmluvu z dôvodu podľa tohto bodu 9.4. písm. a) a zmluvné strany sa nedohodnú inak, je povinný uhradiť najneskôr do skončenia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy Prenajímateľovi všetky náklady spojené s Dokončením Predmetu nájmu v zmysle Čl. 10 tejto Zmluvy a to na základe písomnej výzvy Prenajímateľa doručenej Nájomcovi, v ktorej budú náklady na Dokončenie Predmetu nájmu Prenajímateľom vyčíslené. Záväzok Nájomcu uhradiť náklady v prípade skončenia Nájmu podľa tohto bodu 9.4. písm. a) trvá aj po skončení platnosti a účinnosti Zmluvy až do jeho riadneho splnenia.

- 9.5.** Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď jednej zmluvnej strany doručená druhej 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 právnym 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.** V prípade, ak je Nájomca aj napriek opätovne zaslanému písomnému oznámeniu k urgencii úhrady v omeškaní viac ako pätnásť (15) pracovných dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi alebo Správcovi, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 9.8.** Účinnosť odstúpenia a zánik nájmu podľa Zmluvy je daný dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi; pričom Prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania Predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia.
- 9.9.** Zmluvné strany sú povinné si z dôvodu odstúpenia, resp. výpovede vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia vo výške, ktorá by predstavovala sumu bezdôvodného obohatenia v zmysle ďalej uvedeného textu tohto bodu. Ak sa preukáže, že Nájomca má uhradené všetky záväzky, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy Voči Prenajímateľovi alebo Správcovi ku dňu skončenia nájmu založeného touto Zmluvou a zároveň zaplatil nájomné alebo prevádzkové náklady vopred za obdobie, ktoré nastane po ukončení tejto Zmluvy, Prenajímateľ je povinný vrátiť takéto peňažné plnenie vo výške, ktorá by predstavovala sumu bezdôvodného obohatenia zo strany Prenajímateľa.
- 9.10.** 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.

ČLÁNOK 10. DOKONČENIE PREDMETU NÁJMU

- 10.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že v Predmete nájmu budú v súlade s týmto článkom vykonané dokončovacie práce a úpravy Predmetu nájmu. Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, Predmet nájmu bude dokončený a odovzdaný v štandarde, príp. v nadštandarde uvedenom v Prílohe č. 5 tejto Zmluvy (ďalej len „**Technická a dizajnová príručka**“).
- 10.2.** Nájomca týmto splnomocňuje svojho zástupcu:
- | | |
|---------|--|
| meno | : |
| funkcia | : Hlavný projektový manažér národného projektu „Šanca na návrat“ |
| e-mail | : |
| mobil | : |
- ku všetkým úkonom v súvislosti s dokončením Predmetu nájmu podľa tohto článku Zmluvy vrátane prevzatia Predmetu nájmu. Právo Prenajímateľa obracať sa vo všetkých záležitostiach týkajúcich sa dokončenia Predmetu nájmu priamo na štatutárneho zástupcu Nájomcu (najmä v prípadoch, ak splnomocnený zástupca nie je zastihnuteľný) tým nie je dotknuté.
- 10.3.** Nájomca sa zaväzuje vypracovať a odovzdať Prenajímateľovi na schválenie svoj návrh vnútornej dispozície Predmetu nájmu (ďalej len „**Predbežný návrh**“) do 12.11.2018. Tento návrh musí byť vypracovaný v súlade s Technickou a dizajnovou príručkou.
- 10.4.** Prenajímateľ posúdi Predbežný návrh v lehote do siedmych (7) kalendárnych dní odo dňa jeho riadneho doručenia, pričom v prípade, ak
- a) Predbežný návrh spĺňa všetky požiadavky podľa Technickej a dizajnovej príručky, Prenajímateľ takýto návrh schváli;
 - b) Predbežný návrh vnútornej dispozície nespĺňa požiadavky Technickej a dizajnovej príručky, Prenajímateľ neschváli takýto návrh a vráti ho Nájomcovi na prepracovanie.
- 10.5.** Najneskôr do 10.12.2018 sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi odovzdať Realizačný projekt (kompletná vykonávací projektová dokumentácia k dokončovacím prácam v Predmete nájmu), ktorý musí byť vypracovaný v súlade s Technickou a dizajnovou príručkou, pričom jeho súčasťou sú i prípadné špeciálne alebo nadštandardné riešenia Predmetu nájmu (ďalej len „**Realizačný projekt**“).

-
- 10.6.** Prenajímateľ posúdi Realizačný projekt v lehote do siedmich (7) kalendárnych dní odo dňa jeho riadneho doručenia, pričom v prípade, ak
- a) predložený Realizačný projekt spĺňa všetky požiadavky podľa Technickej a dizajnovej príručky, Prenajímateľ takýto návrh schváli,
 - b) predložený Realizačný projekt nespĺňa požiadavky podľa Technickej a dizajnovej príručky, Prenajímateľ neschváli takýto návrh a vráti ho Nájomcovi na prepracovanie.
- 10.7.** Prenajímateľ zabezpečí kompletne vybudovanie predmetu nájmu (vykonanie dokončovacích prác a stavebných úprav) v rozsahu ponúknutého fit-out štandardu na vlastné náklady podľa prílohy č. 5 a v súlade s riadne schváleným Realizačným projektom, a to do 01.04.2019.
- V prípade, ak
- a) Nájomca nespĺni v dohodnutej lehote povinnosť uvedenú v bode 10.3. tejto Zmluvy alebo
 - b) Nájomca nespĺni v dohodnutej lehote povinnosť uvedenú v bode 10.5. tejto Zmluvy alebo
 - c) Nájomca kedykoľvek po odovzdaní návrhov podľa tohto článku Zmluvy akýmkoľvek spôsobom navrhne, spôsobí alebo vyvolá akékoľvek zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu alebo
 - d) návrhy predložené Nájomcom obsahujú nadštandardné riešenia dokončenia Predmetu nájmu nad rámec štandardu uvedeného v Technickej a dizajnovej príručke,
- lehota na vykonanie dokončovacích prác a stavebných úprav sa môže predĺžiť, pričom Deň začatia nájmu tým nie je dotknutý a odo Dňa začatia nájmu Nájomca je povinný plniť si svoje záväzky vyplývajúce z bodu 4.3.2. tejto Zmluvy. Predĺženie lehoty podľa tohto bodu Zmluvy bude zodpovedať celkovej dobe omeškania Nájomcu so splnením príslušnej povinnosti podľa písm. a) alebo b) tohto bodu Zmluvy a/alebo dobe, ktorá je odôvodnene potrebná na uskutočnenie prác, zmien a úprav priamo alebo nepriamo vyvolaných Nájomcom podľa písm. c) alebo d) tohto bodu Zmluvy.
- 10.8.** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca znáša v celom rozsahu všetky náklady:
- a) vzniknuté na základe alebo v dôsledku návrhov Nájomcu prekračujúcich rámec ponúknutého fit-out štandardu, resp. nadštandardu uvedeného v Technickej a dizajnovej príručke;
 - b) vzniknuté v dôsledku akejkoľvek zmeny návrhov predložených Nájomcom podľa bodu 10.3. a/alebo 10.5. tohto článku Zmluvy vykonanej zo strany Nájomcu.
- 10.9.** Nájomca berie na vedomie, že po odovzdaní Predmetu nájmu môžu pokračovať v CBC 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.
- 10.10.** Nájomca sa zaväzuje odovzdať Prenajímateľovi projekt skutočného vyhotovenia Predmetu nájmu v rozsahu stanovenom Prenajímateľom (i v digitálnej forme) najneskôr do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi.
- 10.11.** Nájomca sa zaväzuje protokolárne prevziať Predmet nájmu upravený podľa tohto článku Zmluvy v termíne stanovenom Prenajímateľom v súlade s bodom 10.7. tohto článku Zmluvy. Prípadné vady a nedorobky Predmetu nájmu, ktoré nebránia jeho užívaniu, nie sú dôvodom brániacim odovzdaniu Predmetu nájmu Nájomcovi. 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. Primeraný termín na odstránenie zistených väd a nedorobkov uvedú Zmluvné strany na základe vzájomnej dohody Prenajímateľ umožní inštaláciu technických zariadení a zariadení interiéru Nájomcu aspoň štrnásť (14) kalendárnych dní pred dňom odovzdania Predmetu nájmu.
- 10.12.** Ak Nájomca neodovzdá včas Prenajímateľovi úplnú a riadne vypracovanú dokumentáciu Nájomcu v zmysle bodov 10.3. a/alebo 10.5. tohto článku Zmluvy ani v dodatočnej lehote päť (5) pracovných dní, Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou, ak sa Zmluvné strany neskôr písomne nedohodnú inak. Preddavok zaplatený Nájomcom v zmysle Čl. 5 tejto Zmluvy prepadá v prospech Prenajímateľa ako zmluvná pokuta.
- 10.13.** V prípade, ak
- a) Nájomca nezaplatí alebo nedoplní Preddavok (resp. jeho časť) v termíne a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve alebo jej dodatkoch a to aj napriek písomnej výzve Prenajímateľa s dodatočnou lehotou na nápravu, alebo
-

- b) Nájomca v termíne určenom Prenajímateľom protokolárne neprevezme Predmet nájmu, a to aj napriek písomnej výzve Prenajímateľa s dodatočnou lehotou na nápravu.

Prenajímateľovi vznikne voči Nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške ročného nájomného, pričom za základ pre výpočet sa berie výška nájomného dohodnutá v bode 4.3.1. tejto Zmluvy, ktorú je Nájomca povinný uhradiť do desať (10) pracovných dní od vzniku nároku na takúto pokutu alebo na písomnú výzvu Prenajímateľa, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

- 10.14.** Pre odstránenie pochybností Zmluvné strany zhodne konštatujú, že Prenajímateľ nie je povinný začať s realizáciou dokončovacích prác skôr, ako Zmluva nadobudne účinnosť a Nájomca uhradí prvú časť Preddavku v zmysle Čl.5 bodu 5.2 Zmluvy.
- 10.15.** Na základe dohody Zmluvných strán Prenajímateľ v súlade s Čl. 10 bodom 10.5. Zmluvy a v súlade s Realizačným projektom (tak ako je definovaný v tejto Zmluve) vykoná v Predmete nájmu stavebné úpravy Predmetu nájmu (ďalej len „**Stavebné práce**“). Stavebné práce budú na základe dohody Zmluvných strán realizované v Predmete nájmu do 01.04.2019. Nájomca týmto udeľuje Prenajímateľovi súhlas s vykonaním Stavebných prác v Predmete nájmu.
- 10.16.** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ zabezpečí počas doby realizácie Stavebných prác v Predmete nájmu Nájomcovi náhradné nebytové (kancelárske) priestory v Administratívnej budove CBC I na 22. nadzemnom podlaží (21.poschodie) na Karadžičovej ulici (ďalej len „**Náhradný priestor**“). Na užívanie Náhradného priestoru sa primerane použijú ustanovenia Zmluvy (vrátane platenia nájomného). Pôdorysy Náhradného priestoru tvoria grafickú Prílohu č. 6 tejto Zmluvy. Nájomca si pred podpisom tejto Zmluvy prezrel pôdorysy Náhradného priestoru tvoriace grafickú Prílohu č. 6 tejto Zmluvy a svojím podpisom potvrdzuje, že tento Náhradný priestor je pre neho vyhovujúci.
- 10.17.** Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené so sťahovaním do Náhradného priestoru a následne do Predmetu nájmu znáša Nájomca.
- 10.18.** Vlastné Prevádzkové náklady spojené s užívaním Náhradného priestoru sa zaväzuje Nájomca zaplatiť spôsobom určeným v tejto Zmluve. Spoločné prevádzkové náklady spojené s užívaním Náhradného priestoru budú určené vo výške zodpovedajúcej spoločným prevádzkovým nákladom v Predmete nájmu. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Nájomca bude platiť za užívanie Náhradného priestoru nájomné vo výške rovnajúcej sa nájomnému za Predmet nájmu v zmysle tejto Zmluvy. Počas Stavebných prác nebude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi nájomné za Predmet nájmu.
- 10.19.** Po ukončení Stavebných prác v Predmete nájmu:
- budú veci Nájomcu presťahované (Nájomcom na náklady Nájomcu) späť do Predmetu nájmu najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa prevzatia Predmetu nájmu podľa bodu 10.20 Zmluvy.;
 - Nájomca do 05.04.2019 uvoľní a vyprace Náhradný priestor od všetkých hnuiteľných vecí Nájomcu
 - Nájomca odovzdá Náhradný priestor Prenajímateľovi najneskôr dňa 05.04.2019, inak vzniká Prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške jednoročného nájomného za Predmet nájmu;
 - za organizáciu a priebeh sťahovania hnuiteľných vecí Nájomcu z Náhradného priestoru späť do Predmetu nájmu zodpovedá Nájomca.
- 10.20.** Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu upravený v zmysle vyššie uvedeného najneskôr do 01.04.2019 (vrátane) a Nájomca ho v tomto stave a termíne prevezme.
- 10.21.** Pri preberaní a odovzdaní Predmetu nájmu a Náhradného priestoru sa vyhotoví protokol, v ktorom sa uvedie aktuálny stav meračov (voda, elektrina).

ČLÁNOK 11. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 11.1.** Prenajímateľ a Nájomca uznávajú, že sa Prenajímateľ považuje za prevádzkovateľa z dôvodu, že Prenajímateľ uvádza účel a prostriedky spracovania Osobných údajov.

- 11.2.** Prenajímateľ zhromažďuje a spracováva tieto údaje o údajoch dotknutých osôb, ktoré vstupujú do Budovy (vrátane Parkovacích miest) bez ohľadu na platnosť tejto Zmluvy:
- meno,
 - priezvisko,
 - osobné číslo,
 - štátna poznávacia značka vozidla.
- (ďalej len „Osobné údaje“).
- 11.3.** Prenajímateľ uvádza účel spracovania Osobných údajov – bezpečnosť a zabezpečenie Budovy CBC prostredníctvom kontroly prístupu – konkrétnejšie: 1) zlepšiť a udržiavať vysokú úroveň osobnej bezpečnosti návštevníkov a používateľov Budovy CBC s cieľom zabezpečiť maximálnu a primeranú ochranu Budovy CBC a všetkých jej častí pred širokou škálou nebezpečenstiev (napr. vstup neoprávnených osôb, zločin, špionáž atď.), 2) zabezpečiť integritu Budovy CBC, ochranu všetkých jej spoločných fyzických častí (stavby) a priestorov Budovy CBC pred akýmikoľvek hrozbami, 3) prevádzkovať rezervačný systém Parkovacích miest a kontrolovať oprávnenie vozidiel (stálych užívateľov, resp. návštevníkov), ktoré vstupujú do Budovy CBC a Parkovacích miest a vďaka tomu urobiť Budovu CBC atraktívnou pre súčasných a potenciálnych budúcich nájomníkov na zvýšenie atraktívnosti a hodnoty Budovy CBC a prestíže Prenajímateľa na trhu s nehnuteľnosťami („Účel“).
- 11.4.** 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. Budovu CBC), aby sa zvýšila atraktívnosť a hodnota Budovy CBC a prestíž mena Prenajímateľa a jeho realitných riešení na trhu s nehnuteľnosťami („Právny nárok“).
- 11.5.** Prenajímateľ spracováva Osobné údaje (zhromažďuje ich od osôb/návštevníkov alebo používateľov/nájomcov Budovy CBC a využíva ich v systéme kontroly prístupu do Budovy CBC), aby umožnil návštevníkom a osobám s trvalým oprávneným vstupom vstúpiť do Budovy CBC a využiť Parkovacie miesta („Spracovanie“).
- 11.6.** Prenajímateľ je ako prevádzkovateľ zodpovedný za zákonnosť Spracovania, ako aj za ochranu práv dotknutých osôb.
- 11.7.** Aby mohol Prenajímateľ skontrolovať oprávnenie osôb, ktoré vstupujú do Budovy CBC (vrátane Parkovacích miest), Nájomca poskytne Prenajímateľovi správne Osobné údaje svojich zamestnancov a svojich obchodných partnerov, ktorí majú trvalé povolenie na vstup, takže môžu byť takéto údaje uložené v systéme riadenia prístupu prevádzkovaného Prenajímateľom.
- 11.8.** 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.
- 11.9.** 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.
- 11.10.** Obe Zmluvné strany vynaložia maximálne úsilie na zabezpečenie svojho vlastného súladu s Nariadením, odškodnia druhú Zmluvnú stranu a nahradia všetky zavinené konania Zmluvnej strany proti Nariadeniu (napr. pokiaľ ide o akékoľvek Osobné údaje poskytnuté Nájomcom Prenajímateľovi).
- 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).

ČLÁNOK 12.

Záverečné ustanovenia

- 12.1.** Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými

právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.

- 12.2.** Zaplatením zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy nie je dotknutý nárok na náhradu škody v časti, v ktorej táto prevyšuje dohodnutú výšku zmluvnej pokuty.
- 12.3.** Zmluvná strana sa zaväzuje uhradiť druhej zmluvnej strane všetky preukázateľné škody, ktoré vznikli porušením jej zmluvných, resp. zákonných povinností v súvislosti s touto Zmluvou.
- 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 a náklady, vrátane pokút a iných sankcií, súdnych trov a nákladov právneho zastúpenia, ktoré Prenajímateľovi preukázateľne vznikli 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.** 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 zákona č. 38/2017 Z. z. (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 pätnásť (15) kalendárnych 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 povinností Nájomcu uvedených v tomto bode Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, toto ustanovenie v žiadnom prípade neobmedzuje akýkoľvek nárok Prenajímateľa na náhradu škody prevyšujúcej výšku Nájomcom poskytnutého odškodnenia.
- 12.6.** Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 12.7.** Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu korešpondenčnú adresu Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa korešpondenčná adresa touto 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 a korešpondenčnej adresy bez zbytočného odkladu. Doručenie je riadne (platné 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 (platné a účinne) doručенú aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia.
- 12.8.** Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca bude pri uplatňovaní všetkých svojich prípadných nárokov v súvislosti so správou a prevádzkou CBC u Prenajímateľa, písomne informovať o uplatnení uvedených nárokov voči Prenajímateľovi zároveň aj Správcu, pričom kontaktnou osobou Správcu pre takéto prípady je: vo veciach povahy technicko – organizačnej:

ApolloPropertyManagement, s.r.o., t.č.: , fax: , e-mail: alebo
 ApolloPropertyManagement, s.r.o., t.č.: , fax: , e-mail:
 , alebo iné osoby oznámené Prenajímateľom a/alebo Správcom Nájomcovi.

- 12.9.** 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.
- 12.10.** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami. Účinnosť táto Zmluva nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia Nájomcom v Centrálnom registri zmlúv, vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
- 12.11.** Táto Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v šiestich (6) exemplároch, dva (2) exempláre pre Nájomcu a štyri (4) exempláre pre Prenajímateľa.
- 12.12.** U Nájomcu je táto zmluva evidovaná pod registratúrnym číslom GR ZVJS–proj–1-30/16-2017.
- 12.13.** Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú prílohy č. 1 až 6:
 Príloha č. 1 Pôdorysy Predmetu nájmu
 Príloha č. 2 Fotokópia Zriaďovacej listiny Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 31. januára 2001 v znení neskorších dodatkov
 Príloha č. 3 Prevádzkové náklady
 Príloha č. 4 Prevádzkový poriadok
 Príloha č. 5 Technická a Dizajnová príručka (samostatná príloha)
 Príloha č. 6 Pôdorys Náhradného priestoru nájmu
- 12.14.** Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akéhokoľvek omylu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.
- 12.15.** Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že pri spracúvaní osobných údajov zabezpečia poskytnutie dostatočných záruk na implementáciu vhodných technických a organizačných opatrení a to takým spôsobom, aby spracúvania spĺňalo požiadavky Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej len „GDPR“) a zabezpečia ochranu práv dotknutých osôb. Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť, aby dotknutým osobám, ako napríklad kontaktným osobám alebo osobám konajúcim v mene zmluvnej strany, ktorých osobné údaje sú poskytované druhej zmluvnej strany, oznámili a sprístupnili informačnú povinnosť druhej zmluvnej strany v zmysle GDPR. Viac informácií o ochrane osobných údajov Prenajímateľa sa nachádza na webovej stránke www.hbreavis.com.

v Bratislave dňa

v Bratislave dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
 Mgr. Zdenko Kučera
 predseda predstavenstva
 CBC I - II a. s.

.....
 gen. Ing. Milan Ivan
 generálny riaditeľ
 Zboru väzenskej a justičnej stráže

.....
 Peter Grančič
 člen predstavenstva
 CBC I - II a. s.