

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

1. **Račianska - Reality, a.s.**

so sídlom Račianska 1523/71, 831 02 Bratislava – mestská časť Nové Mesto

IČO: 51 284 219

DIČ: [REDACTED]

IČ pre DPH: [REDACTED]

bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.

číslo účtu (IBAN): [REDACTED]

právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vl. č. 6702/B

(„*Prenajímateľ*“)

konajúci prostredníctvom:

Valér Demjan, člen predstavenstva

Luboš Lopatka, člen predstavenstva

a

2. **Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky**

so sídlom Župné námestie 13, 813 11 Bratislava

IČO: 00 166 073

DIČ: [REDACTED]

IČ pre DPH: [REDACTED]

bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu (IBAN): [REDACTED]

právna forma: rozpočtová organizácia štátu, ústredný orgán štátnej správy v zmysle zákona č. 575/2001 Z.z. v platnom znení

(„*Nájomca*“)

konajúci prostredníctvom:

Gábor Gál, minister spravodlivosti Slovenskej republiky

(Prenajímateľ a Nájomca spolu „*Zmluvné strany*“)

### Článok 1 Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 5330, obec Bratislava – Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, okres Bratislava III:
- stavba súpisné číslo 1523 postavená na pozemku registra C parc. č. 12100/1 („*Budova 1*“);
  - stavba súpisné číslo 1523 postavená na pozemku registra C parc. č. 12100/150 („*Budova 2*“);
  - pozemok registra C parc. č. 12100/146 o výmere 3.143 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a pozemok registra C parc. č. 12100/122 o výmere 24.198 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie („*Pozemok 12100/122*“, oba pozemky spolu „*Pozemok*“).

- 1.2 Táto Zmluva sa uzatvára v nadväznosti na rozhodnutie Nájomcu o premiestnení sídla a prevádzkových priestorov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky do nehnuteľností uvedených v bode 1.1, vo vlastníctve Prenajímateľa, nachádzajúcich sa v rámci komplexu VÚZ na Račianskej ul. 71 v Bratislave.
- 1.3 Účelom tejto Zmluvy je zabezpečiť úpravu práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti so zmenou sídla Nájomcu, ktoré sú spojené so záväzkom Prenajímateľa prenechať do dočasného odplatného užívania Nájomcovi v tejto Zmluve špecifikovaný Predmet nájmu a vytvorenie podmienok pre budúcu kúpu nehnuteľností za účelom zabezpečenia sídla Nájomcu.

## **Článok 2**

### **Predmet a účel nájmu**

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi za dohodnutú odplatu na dočasné užívanie:
- a) Budovu 1 ako celok, pozostávajúcu z dvoch podzemných a štyroch nadzemných podlaží, bližšie špecifikovanú na katastrálnej mape v prílohe č. 1 a pôdorysnej schéme v prílohe č. 2;
  - b) časť Budovy 2, pozostávajúcu zo štyroch nadzemných podlaží, bližšie špecifikovanú na katastrálnej mape v prílohe č. 1 a pôdorysnej schéme v prílohe č. 2 („*Časť Budovy 2*“, spolu s Budovou 1 „*Budova*“), ktorá zahŕňa aj garáž so 4 vyhradenými parkovacími miestami na 1. nadzemnom podlaží, ktorých umiestnenie je vyznačené v prílohe č. 1;
  - c) 96 (deväťdesiatšesť) vyhradených parkovacích miest nachádzajúcich sa na Pozemku (spolu „*Parkovacie miesta*“), ktorých umiestnenie je vyznačené v prílohe č. 1; (spolu „*Predmet nájmu*“).
- 2.2 V rozsahu, v akom nie je prístup k Predmetu nájmu možný priamo z verejnej komunikácie alebo priestranstva, Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi vstup a vjazd do Budovy a na Parkovacie miesta peši a vozidlami cez vstupy a po komunikačných trasách bližšie špecifikovaných v prílohe č. 1. Prenajímateľ sa tiež zaväzuje umožniť Nájomcovi únikový výjazd z Predmetu nájmu z miesta vyznačeného v prílohe č. 1 cez areál na verejnú komunikáciu v smere na Sliachsku ulicu. Ak neskôr dôjde k zmene v sústave verejných komunikácií a priestranstiev, zmene spôsobu resp. rozsahu využívania dotknutých pozemkov zo strany ich vlastníka (napr. zmena dopravného riešenia, výstavba nových objektov alebo iná stavebná činnosť), Prenajímateľ je oprávnený iniciovať dohodu o novej špecifikácii vstupov, vjazdov/výjazdov do/na Predmet nájmu a komunikačných trás pre účely tohto bodu tak, aby bolo ďalej umožnené riadne užívanie Predmetu nájmu na účely podľa tejto Zmluvy, pričom Prenajímateľ s Nájomcom prerokuje jeho návrhy v dobrej viere s cieľom nájsť obojstranne vyhovujúce riešenie.
- 2.3 Z dôvodu potreby realizácie zmeny spôsobu resp. rozsahu využívania dotknutých pozemkov (napr. zmena dopravného riešenia, výstavba nových objektov alebo iná stavebná činnosť) alebo z dôvodu udržiavacích, rekonštrukčných alebo iných stavebných a technických prác, môže Prenajímateľ dočasne alebo trvale vyhradiť pre Nájomcu iné parkovacie miesta, ktorých umiestnenia/ špecifikácia sa určí vzájomnou dohodou Prenajímateľa a Nájomcu tak, že zostane zachovaný ich počet a umiestnenie v rámci areálu vyznačeného v prílohe č. 1. K dočasnému alebo trvalému vyhradeniu iných parkovacích miest podľa predchádzajúcej vety môže dôjsť najskôr jeden mesiac od oznámenia Prenajímateľa doručeného Nájomcovi o tejto skutočnosti, ak Nájomca nedá súhlas so skoršou účinnosťou zmeny.
- 2.4 Účelom nájmu je využívanie Budovy ako sídla Nájomcu, t.j. ako administratívnych priestorov (kancelárie a s tým súvisiace priestory určené na skladovanie, ostrahu budovy, rokovania a podobne) v súvislosti s plnením úloh v rámci predmetu činnosti Nájomcu vyplývajúcich z právneho poriadku Slovenskej republiky a interných riadiacich aktov Nájomcu, alebo v súvislosti s takýmto predmetom činnosti. Účelom nájmu je i zabezpečenie administratívnych

priestorov pre organizácie a subjekty v zriaďovateľskej pôsobnosti Nájomcu, najmä, ale nielen pre Centrum právnej pomoci a súdy, a to na užívanie ako ich sídla prípadne iné administratívne účely. Garáž, ktorá bude zahrnutá v rámci Časti Budovy 2 a Parkovacie miesta je Nájomca oprávnený užívať na parkovanie motorových vozidiel, pre ktoré sú Parkovacie miesta svojimi rozmermi a povahou určené.

### Článok 3

#### Vyhlásenia a osobitné dojednania Zmluvných strán

- 3.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že k Predmetu nájmu sa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné, prípadne iné práva k cudzej veci, nájomné práva, alebo akékoľvek iné práva tretích osôb, ktoré by vylučovali alebo obmedzovali Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom podľa tejto Zmluvy, alebo ktoré by predstavovali prekážku pre aplikáciu ustanovení čl. 11, teda pre možnosť kúpy Predmetu kúpy. Pre vylúčenie pochybností, toto vyhlásenie sa nevzťahuje na práva resp. obmedzenia vyplývajúce z aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov verejného práva (napríklad právna úprava civilnej ochrany obyvateľstva, ochrana životného prostredia, sieťové odvetvia, ochrana pred požiarmi a pod.). Prenajímateľ je povinný zabezpečiť stav uvedený v tomto bode počas celej doby trvania nájmu, teda počas trvania nájmu je povinný zdržať sa akéhokoľvek úkonu, v dôsledku ktorého by k Predmetu nájmu vznikli práva podľa prvej vety tohto bodu. Tým nie je dotknutý bod 3.3.
- 3.2 Prenajímateľ sa zaväzuje, že po uzatvorení tejto Zmluvy neprevedie vlastnícke právo k Predmetu nájmu alebo k akejkoľvek jeho časti, resp. k tým častiam nehnuteľnosti(i), ktorá(é) tvorí(ia) Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť, ani tieto nevloží do obchodnej spoločnosti alebo družstva, nezriadi na ne záložné právo ani ich inak nezaťaží a že nevykoná žiaden úkon, na základe ktorého môže byť do príslušnej evidencie nehnuteľností zapísaná tretia osoba ako vlastník Predmetu nájmu alebo akejkoľvek jeho časti, resp. nehnuteľnosti(i), ktorá(é) tvorí(ia) Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť, s výnimkou prevodu alebo vkladu podniku Prenajímateľa alebo jeho časti a s výnimkou založenia Predmetu nájmu alebo jeho časti v súlade s bodom 3.3 a prípadného výkonu takéhoto záložného práva.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek po uzatvorení tejto Zmluvy založiť Predmet nájmu alebo jeho časť zmluvou o zriadení záložného práva na zabezpečenie pohľadávok poskytovateľa finančných služieb, ktorý je oprávnený poskytovať tieto služby v súlade s aplikovateľnými všeobecne záväznými právnymi predpismi; hodnota zabezpečovaných pohľadávok nemôže presiahnuť v súhrne 18.000.000,- EUR (osemnásť miliónov eur) a zároveň najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávky zabezpečujú v úhrne nemôže presiahnuť sumu 16.000.000,- EUR (šestnásť miliónov eur). Zmluva o zriadení záložného práva musí obsahovať dojednanie, podľa ktorého bude záložný veriteľ súhlasiť s tým, že:
  - a) pred začatím výkonu záložného práva na Predmet nájmu alebo jeho časť záložný veriteľ písomne oznámi tento svoj zámer Prenajímateľovi a Nájomcovi a umožní Prenajímateľovi, aby prednostne predal Predmet kúpy v zmysle bodu 11.1 Slovenskej republiky zastúpenej Nájomcom ako správcom majetku štátu za kúpnu cenu podľa bodu 11.6 a za ostatných podmienok vyplývajúcich z tejto Zmluvy;
  - b) Nájomca bude oprávnený v lehote 3 (troch) mesiacov od doručenia oznámenia záložného veriteľa o zámere pristúpiť k výkonu záložného práva podľa písm. a) tohto bodu doručiť Prenajímateľovi a záložnému veriteľovi písomné oznámenie o tom, že Slovenská republika má záujem o kúpu Predmetu kúpy za podmienok podľa tejto Zmluvy;
  - c) v prípade záujmu Slovenskej republiky vyjadreného podľa písm. b) tohto bodu budú Prenajímateľ a Nájomca povinní uskutočniť kroky týkajúce sa prípravy zmluvnej dokumentácie v zmysle bodov 11.3, 11.4 a prípadne 11.5 (posledná veta) v takom časovom harmonograme, aby boli prostriedky vo výške kúpnej ceny za Predmet kúpy deponované na escrow účet v zmysle čl. 4 vzorového znenia kúpnej zmluvy uvedeného

v prílohe č. 5 najneskôr v lehote 6 (šest') mesiacov od doručenia oznámenia záložného veriteľa o zámere pristúpiť k výkonu záložného práva podľa písm. a) tohto bodu.

Pri prednostnom predaji Predmetu kúpy Slovenskej republiky podľa tohto bodu sa inak bude primerane postupovať podľa čl. 11 v spojení s prílohou č. 5.

Prevod vlastníckeho práva k Predmetu nájmu alebo jeho časti pri výkone uvedeného záložného práva potom, čo Nájomca resp. Slovenská republika odmietne alebo nevyužije riadne a včas možnosť kúpy podľa predchádzajúcej vety, nie je touto Zmluvou obmedzený.

- 3.4 Prenajímateľ je v súvislosti so zriadením záložného práva podľa bodu 3.3 povinný:
- a) do 15 (pätnástich) pracovných dní od vzniku záložného práva podľa bodu 3.3, resp. od akéhokoľvek zvýšenia celkovej hodnoty istiny zabezpečených pohľadávok resp. zvýšenia hodnoty istiny, do ktorej sa pohľadávky zabezpečujú, preukázať Nájomcovi splnenie stanoveného limitu výšky pohľadávok (napr. formou potvrdenia záložného veriteľa) a predložiť Nájomcovi zmluvu o zriadení záložného práva podľa bodu 3.3,
  - b) do 15 (pätnástich) pracovných dní od obdržania písomnej žiadosti Nájomcu preukázať Nájomcovi (napr. formou potvrdenia záložného veriteľa) aktuálnu výšku celkovej hodnoty zabezpečených pohľadávok resp. najvyššej hodnoty istiny, do ktorej sa pohľadávky zabezpečujú,
  - c) do 7 (siedmich) pracovných dní oznámiť Nájomcovi, ak nastane niektorá z nasledovných skutočností:
    - (i) pohľadávka zabezpečená záložným právom zriadeným v súlade s bodom 3.3 je po lehote splatnosti, ak to súčasne zakladá právo záložného veriteľa začať výkon tohto záložného práva,
    - (ii) záložný veriteľ oznámil Prenajímateľovi predčasnú splatnosť úveru zabezpečeného záložným právom zriadeným v súlade s bodom 3.3,
    - (iii) záložný veriteľ oznámil Prenajímateľovi začatie výkonu záložného práva zriadeného v súlade s bodom 3.3,
  - d) do 7 (siedmich) pracovných dní odkedy sa o nich dozvie oznámiť Nájomcovi všetky skutočnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu výkonu záložného práva zriadeného v súlade s bodom 3.3, ak nejde o skutočnosti podľa písm. c) tohto bodu.
- 3.5 Každá Zmluvná strana vyhlasuje, že uzatvorením tejto Zmluvy nedošlo a ani uzatvorením tejto Zmluvy nedôjde k porušeniu akéhokoľvek právneho predpisu, rozhodnutia alebo príkazu súdneho, správneho alebo iného orgánu, ani k porušeniu akýchkoľvek zmlúv a dohôd, ktorými je Zmluvná strana viazaná, ktoré (porušenie) by spôsobilo vylúčenie alebo obmedzenie Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom, a/alebo ktoré by predstavovalo prekážku pre aplikáciu ustanovení čl. 11, teda pre možnosť kúpy Predmetu kúpy, resp. ktoré by spôsobilo vylúčenie alebo obmedzenie Prenajímateľa v nadobúdaní finančných plnení zamýšľaných touto Zmluvou.
- 3.6 Prenajímateľ vyhlasuje, že na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz, nie je v reštrukturalizácii, nie je v likvidácii, ani nebolo proti nemu zastavené konkurzné konanie pre nedostatok majetku alebo zrušený konkurz pre nedostatok majetku.
- 3.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá vedomosť o tom, že by bol vedený akýkoľvek súdny spor, správne, exekučné, či daňové konanie ohľadom Predmetu nájmu alebo akejkolvek jeho časti, resp. takej časti nehnuteľnosti(i), ktorá(é) tvorí(ia) Predmet nájmu alebo akákoľvek jeho časť, ktorého výsledok by spôsobil vylúčenie alebo obmedzenie Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom, a/alebo ktorý by predstavovalo prekážku pre aplikáciu ustanovení čl. 11, teda pre možnosť kúpy Predmetu kúpy.
- 3.8 Prenajímateľ je povinný bezodkladne písomne informovať Nájomcu o začatí a ukončení akéhokoľvek súdneho, exekučného, konkurzného alebo správneho konania uvedeného v bode 3.7, o ktorom sa Prenajímateľ dozvie, ako aj o vstupe Prenajímateľa do likvidácie a jej ukončení.

- 3.9 Všetky vyhlásenia a ubezpečenia Prenajímateľa uvedené v ustanoveniach tejto Zmluvy sa vzťahujú na stav v čase uzavretia tejto Zmluvy. Prenajímateľ však súčasne vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto Zmluvy ani nemá vedomosť o existencii takej okolnosti, ktorej výsledkom by bola nepravdivosť, neúplnosť alebo zavádzajúci charakter ktoréhokoľvek jeho vyhlásenia uvedeného v ustanoveniach tejto Zmluvy v čase po uzavretí tejto Zmluvy.
- 3.10 Prenajímateľ si je vedomý, že Nájomca uzatvára túto Zmluvu s tým, že sa spolieha na každé vyhlásenie a ubezpečenie uvedené v tejto Zmluve a na ich pravdivosť.

#### Článok 4

##### Odovzdanie Predmetu nájmu. Následné zmeny Predmetu nájmu

- 4.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v zmysle bodu 2.4, t. j. v stave okrem iného vyplývajúcom z prílohy č. 1, prílohy č. 2 a prílohy č. 3 (spolu „prílohy č. 1 až 3“) a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať počas celej doby nájmu, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak (napr. bod 7.1, bod 8.9). V rozsahu, v akom z príloh č. 1 až 3 nevyplýva podrobnejšia špecifikácia (funkčná, materiálová, kvalitatívna, a pod.), túto špecifikáciu zvolí Prenajímateľ podľa vlastnej úvahy.
- 4.2 Prenajímateľ zodpovedá za to, že ku Dňu začatia nájmu (pojem definovaný v bode 5.1) budú splnené všetky zákonné podmienky a požiadavky na riadne užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel, ktoré v zmysle aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov zadávaže Prenajímateľ ako vlastník Predmetu nájmu. Prenajímateľ je tiež povinný bez zbytočného odkladu vykonať kroky potrebné na zosúladenie zápisu v príslušnej evidencii nehnuteľností o druhu stavby tvoriacej súčasť Predmetu nájmu.
- 4.3 Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi alebo ním povereným osobám na základe žiadosti Nájomcu v dohodnutom čase a za dohodnutých podmienok prístup do Predmetu nájmu, a to najmä za účelom oboznámenia sa so stavom Predmetu nájmu (súlalom stavu so stavom opísaným v prílohách č. 1 až 3), plánovania sťahovania Nájomcu, konkrétneho umiestnenia pracovníkov Nájomcu a rozmiestnenia nábytku, resp. za účelom iných potrieb Nájomcu spojených s nájmom, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje uvedené umožniť Nájomcovi najmenej jeden pracovný deň v každom kalendárnom mesiaci od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy až do Dňa začatia nájmu, v časovom rozsahu najmenej 8 (osem) hodín v čase medzi 7:00 – 19:00. Z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete tohto bodu, ako i za účelom inštalácie vlastného vybavenia a zariadení (počítačová technika, zariadenie a vybavenie priestorov) zo strany Nájomcu je Prenajímateľ povinný v období 1 (jedného) mesiaca pred Dňom začatia nájmu umožniť Nájomcovi alebo ním povereným osobám prístup do Predmetu nájmu, a to každý pracovný deň najmenej v rozsahu 8 (osem) hodín v čase medzi 7:00 – 19:00. Právo podľa tohto bodu môže Nájomca vykonávať po dohode s Prenajímateľom, v rozsahu a spôsobom, ako to bude možné s ohľadom na aplikovateľné právne predpisy (najmä BOZP, právna úprava o predchádzaní škodám), záväzné rozhodnutia príslušných orgánov a prípadné iné činnosti realizované v Predmete nájmu a jeho užívanie Prenajímateľom. Prenajímateľ v žiadnom prípade nezodpovedá Nájomcovi za odcudzenie, znehodnotenie alebo inú škodu na vybavení a zariadeniach inštalovaných Nájomcom v Predmete nájmu; tým nie je dotknutá zákonná zodpovednosť za škodu spôsobenú Prenajímateľom. Prenajímateľ je ale povinný umožniť Nájomcovi v nevyhnutnom rozsahu a primeraným spôsobom zabezpečovať ochranu vybavenia a zariadení inštalovaných Nájomcom v Predmete nájmu.
- 4.4 Nájomca je povinný Predmet nájmu od Prenajímateľa prevziať v Deň začatia nájmu, ak táto Zmluva neustanovuje inak alebo ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca nie je povinný Predmet nájmu prevziať, ak Predmet nájmu nie je v stave podľa bodu 4.1 (pričom povaha a rozsah neužívateľnosti Predmetu nájmu z dôvodu väd a nedorobkov prekračuje dovolené kritériá dohodnuté nižšie v tomto bode bode 4.4) a bodu 4.2 (prvá veta). Pre zamedzenie

pochybností v tejto súvislosti sa primerane aplikujú ustanovenia bodu 6.6 a 9.1 písm. a), teda Nájomca nebude povinný platiť nájomné a bude mať právo uplatniť si zmluvnú pokutu. Dôvodom na odopretie prevzatia Predmetu nájmu zo strany Nájomcu nie sú vady a nedorobky na Predmete nájmu alebo jeho časti, ktoré nevylučujú spôsobilosť Predmetu nájmu alebo jeho príslušnej časti na dohodnuté užívanie, ani vady a nedorobky na Predmete nájmu, ktoré spôsobujú neužívateľnosť len časti Predmetu nájmu nepresahujúcej 20 (dvadsať) % podlahovej plochy Predmetu nájmu, a zároveň nepresahujúcej 10 (desať) % podlahovej plochy kancelárskych priestorov v Predmete nájmu, a nemajú vplyv na dohodnuté užívanie ostatných častí Predmetu nájmu. Pre zamedzenie pochybností v tejto súvislosti sa primerane aplikujú ustanovenia bodu 6.6 a 9.1 písm. a), teda Nájomca nebude povinný platiť nájomné v časti zodpovedajúcej podlahovej ploche Predmetu nájmu nespôsobilej na užívanie a bude mať právo uplatniť si zmluvnú pokutu v pomernej časti podľa podlahovej plochy Predmetu nájmu nespôsobilej na užívanie. V prípade, keď Nájomca využije svoje právo neprevziať Predmet nájmu z dôvodu rozporu jeho stavu s dojednaniami podľa bodu 4.1 (v spojení s týmto bodom 4.4) a bodu 4.2 (prvá veta), nájom vzniká odovzdaním a prevzatím Predmetu nájmu podľa bodu 4.5 alebo Dňom začatia nájmu podľa bodu 5.1 podľa toho, čo nastane neskôr. Omeškanie Nájomcu s prevzatím Predmetu nájmu nemá vplyv na vznik nájmu podľa tejto Zmluvy a s tým súvisiacich záväzkov Nájomcu (vrátane záväzku na úhradu nájomného a iných platieb podľa tejto Zmluvy).

- 4.5 O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany zápisnicu, ktorá bude podpísaná oprávnenými osobami za obe Zmluvné strany („**Zápisnica**“). Súčasťou Zápisnice je vyhlásenie vo vzťahu k spôsobilosti Predmetu nájmu na dohodnutý účel a jeho súladu so stavom opísaným v prílohách č. 1 až 3, opísanie (zhodnotenie) stavu Predmetu nájmu a výpočet vád a nedorobkov na Predmete nájmu, stanovenie spôsobu a lehoty na ich odstránenie zo strany Prenajímateľa. Účinky odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu vzniknú až uvedeným podpisom Zápisnice, potvrdzujúcej prevzatie Predmetu nájmu Nájomcom. Pred podpisom Zápisnice Nájomcom nie je Prenajímateľ v žiadnom prípade povinný Predmet nájmu prenechať Nájomcovi do fyzickej dispozície.
- 4.6 Prenajímateľ je povinný pri podpise Zápisnice o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu odovzdať Nájomcovi všetky kľúče od Predmetu nájmu, t. j. od príslušného vchodu do budovy, ako aj od všetkých uzamykateľných priestorov tvoriacich Predmet nájmu, a diaľkové ovládania od vstupnej brány a rampy na Predmet nájmu. Nájomca je oprávnený v prípade potreby kedykoľvek na vlastné náklady vymeniť všetky zámky, teda zámky od všetkých uzamykateľných priestorov i od vchodov do Budovy.
- 4.7 Prenajímateľ zabezpečí odstránenie vád a nedorobkov Predmetu nájmu spôsobom a v lehote dohodnutej v Zápisnici, inak bez zbytočného odkladu v primeranej lehote, ktorá môže byť dlhšia ako 30 (tridsať) pracovných dní len v prípade, ak vzhľadom na objektívne okolnosti (napr. povaha vady, dodacie lehoty) nemožno od Prenajímateľa spravodlivo požadovať plnenie v uvedenej lehote.
- 4.8 Vykonávať akékoľvek následné stavebné alebo technologické úpravy, technické zhodnotenia a iné zmeny Predmetu nájmu („**Následná zmena**“) zo strany Nájomcu je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. K žiadosti o súhlas Nájomca pripojí potrebnú projektovú dokumentáciu a ďalšie podklady a informácie špecifikujúce predmet a rozsah navrhovanej Následnej zmeny. Prenajímateľ sa zaväzuje, že na žiadosť o súhlas odpovie do 30 (tridsiatich) dní od jej doručenia Prenajímateľovi a že udelenie tohto súhlasu bezdôvodne neodoprie. V prípade, ak Prenajímateľ neodpovie na žiadosť Nájomcu o súhlas ani v lehote do 14 (štrnástich) dní odo dňa prijatia upozornenia Nájomcu na neodpovedanie v lehote podľa predchádzajúcej vety, má sa zato, že Prenajímateľ súhlasí s Následnou zmenou. Pre vylúčenie pochybností, Prenajímateľ môže svoj súhlas podmieniť povinnosťou Nájomcu Následnú zmenu po skončení nájmu odstrániť a uviesť do pôvodného stavu v zmysle bodu 10.11. Bez zbytočného odkladu po dokončení Následnej zmeny Nájomca odovzdá

Prenajímateľovi projektovú dokumentáciu jej skutočného vyhotovenia. Pokiaľ sa Zmluvné strany výslovne nedohodnú inak, náklady na prípravu a realizáciu Následnej zmeny znáša Nájomca.

- 4.9 Prenajímateľ je oprávnený akékoľvek Následné zmeny uskutočniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu. K žiadosti o súhlas Prenajímateľ pripojí potrebnú projektovú dokumentáciu a ďalšie podklady a informácie špecifikujúce predmet a rozsah navrhovanej Následnej zmeny.

## **Článok 5** **Vznik a trvanie nájmu**

- 5.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú v trvaní 10 (desať) rokov, pričom ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, táto doba začína plynúť od 01.11.2019 („*Deň začatia nájmu*“) a skončí uplynutím dňa 31.10.2029 („*Deň skončenia nájmu*“). Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že prípadné neskoršie odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu oproti Dňu začatiu nájmu nemá vplyv na skončenie nájmu v Deň skončenia nájmu.
- 5.2 Pre zamedzenie pochybností, s ohľadom na osobitné dojednanie Zmluvných strán v nasledujúcom bode tohto článku Zmluvy, predĺženie nájmu podľa ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka je medzi Zmluvnými stranami vylúčené.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy („*Návrh novej zmluvy*“), a to v rovnakom rozsahu a za rovnakých podmienok ako je medzi Zmluvnými stranami dojednané v tejto Zmluve, pokiaľ nie je výslovne dohodnuté inak. Prednostné právo je Nájomca povinný uplatniť u Prenajímateľa zaslaním Návrhu novej zmluvy podpísaným oprávneným zástupcom Nájomcu najneskôr 24 (dvadsaťštyri) mesiacov pred Dňom skončenia nájmu, inak toto právo zaniká. Prenajímateľ nie je povinný tento návrh akceptovať výlučne v prípade, ak Návrh novej zmluvy je v rozpore s podmienkami stanovenými v tejto Zmluve, pričom v takom prípade je Prenajímateľ povinný bezodkladne, najneskôr však do uplynutia lehoty na akceptáciu Návrhu novej zmluvy stanovenej Nájomcom, ktorá nebude kratšia ako 30 (tridsať) dní, zaslať svoje výhrady k Návrhu novej zmluvy Nájomcovi. V prípade, že Nájomca akceptuje všetky Prenajímateľom oprávnené vznesené výhrady k Návrhu novej zmluvy najneskôr do 30 (tridsať) dní od ich oznámenia, považuje sa prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy za včas a riadne uplatnené. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že ak nebude nová nájomná zmluva uzatvorená z dôvodov na strane Nájomcu ani v lehote 6 (šiestich) mesiacov od riadneho a včasného uplatnenia prednostného práva Nájomcu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, toto právo Nájomcu zaniká. Je výslovne Zmluvnými stranami dojednané, že v prípade uzatvorenia novej nájomnej zmluvy podľa tohto bodu:
- a) predmetom nájmu podľa novej nájomnej zmluvy bude Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy v podobe a rozsahu ako bude jeho špecifikácia vyplývať z tejto Zmluvy ku Dňu skončenia nájmu. Prenajímateľ nebude povinný vykonať žiadne dodatočné úpravy alebo iné zmeny Predmetu nájmu;
  - b) doba nájmu bude v dĺžke 5 (päť) rokov počnúc dňom nasledujúcim po Dni skončenia nájmu bez ďalšej možnosti predĺženia zo strany Nájomcu (t. j. nová nájomná zmluva už nebude obsahovať možnosť ďalšieho predĺženia nájmu obdobne podľa tohto bodu);
  - c) východiskové nájomné za Predmet nájmu bude vo výške nájomného platného v čase uzavretia novej nájomnej zmluvy, pričom bude ďalej podliehať indexácii obdobne podľa bodu 6.2 počnúc uzavretím novej nájomnej zmluvy. Toto písmeno sa obdobne vzťahuje aj na odplaty za poskytovanie Služieb podľa čl. 7;
  - d) v súvislosti so skončením nájmu podľa tejto Zmluvy a vznikom nájmu podľa novej nájomnej zmluvy sa neuskutoční vrátenie Predmetu nájmu Prenajímateľovi a jeho následné opätovné odovzdanie Nájomcovi, ale Nájomca bude Predmet nájmu ďalej neprerušene užívať. Označenia a Následné zmeny v zmysle tejto Zmluvy sa budú považovať za Označenia inštalované a Následné zmeny vykonané podľa novej nájomnej

- zmluvy;
- e) vyhlásenia Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa nebudú aplikovať v novej nájomnej zmluve v rozsahu, v akom by mohli byť nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce z dôvodu okolnosti, ktorá bola odsúhlasená Zmluvnými stranami ako výnimka z príslušného vyhlásenia podľa tejto Zmluvy alebo okolnosti, ktorá nastala až po uzavretí tejto Zmluvy.

## Článok 6 Nájomné

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné. Výška nájomného je dohodnutá nasledovne:
- a) nájomné pre obdobie do konca 5. (piateho) roku doby nájmu je vo výške:
- (i) 101.952,02 EUR (jednostojedentisícdeväťstopäťdesiatdva eur a dva centy) / kalendárny mesiac za Budovu 1,
  - (ii) 12.459,40 EUR (dvanásťtisícštyristopäťdesiatdeväť eur a štyridsať centov) / kalendárny mesiac za Časť Budovy 2 (vrátane do nej patriacej garáže),
  - (iii) 4.000,00 EUR (štyritisíc eur) / kalendárny mesiac za Parkovacie miesta;
- b) nájomné pre obdobie od začiatku 6. (šiesteho) roku doby nájmu je vo výške:
- (i) 109.791,39 EUR (jednostodevät' tisíc sedemstodevät' desiatjeden eur a tridsaťdeväť centov) / kalendárny mesiac za Budovu 1,
  - (ii) 13.417,44 EUR (trinásťtisícštyristosedemnáť eur a štyridsaťštyri centov) / kalendárny mesiac za Časť Budovy 2 (vrátane do nej patriacej garáže),
  - (iii) 4.400,00 EUR (štyritisícštyristo eur) / kalendárny mesiac za Parkovacie miesta.
- Uvedené sumy nájomného majú východiskový charakter a podliehajú indexácii podľa bodu 6.2 v závislosti od miery inflácie.
- 6.2 Počas celej doby trvania nájmu sa budú príslušné sumy nájomného platné k 31.12. kalendárneho roka každoročne, a to vždy k 01.01. nasledujúceho kalendárneho roka, zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP) zverejneným Eurostatom pre celú oblasť Európskej menovej únie vo vzťahu k mesiacu august predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer – „*annual rate of change*“). Prvýkrát sa indexácia podľa tohto bodu uplatní k 01.01.2021 podľa ročnej miery inflácie zistenej vo vzťahu k mesiacu august 2020. O prípadnom zvýšení nájomného podľa tohto bodu sa Prenajímateľ zaväzuje vopred informovať Nájomcu do 30.10. príslušného kalendárneho roka, spolu s vyčíslením novej výšky nájomného platnej od začiatku nasledujúceho kalendárneho roka. Pre vylúčenie pochybností, indexácia podľa tohto bodu sa uplatňuje aj na východiskové sumy nájomného dohodnuté v bode 6.1 písm. b) už počnúc vznikom nájmu.
- 6.3 Prenajímateľ v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov bude dohodnutú sumu nájomného podľa tejto Zmluvy za Budovu fakturovať oslobodenú od DPH. Dohodnutú sumu nájomného podľa tejto Zmluvy za Parkovacie miesta bude Prenajímateľ fakturovať s DPH, pričom dohodnutá suma podľa tejto Zmluvy za Parkovacie miesta je vrátane DPH. Výška nájomného pripadajúceho na neúplný kalendárny mesiac na začiatku a na konci doby nájmu sa určí pomerne podľa počtu dní v danom kalendárnom mesiaci.
- 6.4 Nájomné je splatné štvrťročne na základe faktúry doručenej Prenajímateľom Nájomcovi s lehotou splatnosti 30 (tridsať) dní od doručenia faktúry Nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený doručiť nájomcovi faktúru najskôr 15 (pätnásť) dní pred začiatkom príslušného kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa nájomné platí. Nájomné za obdobie od vzniku nájmu do začiatku najbližšieho kalendárneho štvrťroka bude splatné na základe faktúry doručenej Prenajímateľom Nájomcovi s lehotou splatnosti 30 (tridsať) dní od doručenia faktúry Nájomcovi, pričom uvedenú faktúru je Prenajímateľ oprávnený doručiť Nájomcovi po vzniku nájmu. Nájomné sa uhrádza bezhotovostným platobným stykom na bankový účet uvedený vo faktúre.



- 6.5 Faktúry musia obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Za správne vyhotovenie faktúry zodpovedá v plnom rozsahu Prenajímateľ. V prípade, že faktúra v zmysle tohto článku Zmluvy nebude obsahovať náležitosti daňového dokladu, bude obsahovať vady v písaní alebo počítaní, alebo iné zrejme nesprávosti, je Nájomca oprávnený vrátiť faktúru v lehote splatnosti Prenajímateľovi na doplnenie alebo prepracovanie s uvedením nedostatkov, ktoré sa majú odstrániť. V takom prípade začne plynúť nová 30 (tridsať) dňová lehota splatnosti dňom doručenia doplnenej, opravenej alebo novej faktúry Nájomcovi.
- 6.6 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti uvedené v tejto Zmluve alebo v zákone. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady Predmetu nájmu, ktoré nespôsobil ani nebol zodpovedný za ich odstránenie, nemohol Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel. Pre zamedzenie pochybností, právo Nájomcu na pomernú zľavu z nájomného resp. zbavenie povinnosti Nájomcu platiť nájomné podľa tohto bodu (v závislosti od rozsahu neužívateľnosti Predmetu nájmu) sa uplatní aj (i) v prípade nesplnenia povinností Prenajímateľa zabezpečiť Nájomcovi vstup a vjazd do Budovy a na Parkovacie miesta a únikový výjazd z Predmetu nájmu podľa bodu 2.2, (ii) v prípade nesplnenia povinností Prenajímateľa podľa bodu 4.1 spočívajúcej v udržiavaní Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a nesplnenia povinnosti podľa bodu 4.2, (iii) v prípade, ak nemôže užívať Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľa podľa bodov 8.10 a 8.11. Ustanovenia toho bodu sa použijú v rozsahu, v akom z ostatných častí tejto Zmluvy nevyplýva inak (napr. body 7.4, 7.8 a 8.9). O uplatnení nároku uvedeného v tomto bode upovedomí Nájomca Prenajímateľa dorúčením písomného oznámenia najneskôr do 60 (šesťdesiat) dní od vzniku vady, pre ktorú mohol Nájomca Predmet nájmu užívať len obmedzene alebo ho nemohol užívať vôbec, inak tento nárok zaniká. Nárok podľa tohto bodu nemožno uplatniť za obdobie predchádzajúce dňu doručenia písomného oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi upozorňujúceho na konkrétnu neužívateľnosť resp. obmedzenú užívateľnosť Predmetu nájmu.

## Článok 7

### Technická správa. Služby zabezpečované Prenajímateľom. Poistenie Predmetu nájmu

#### *Technická správa Predmetu nájmu*

- 7.1 Prenajímateľ je povinný udržiavať na svoje náklady Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v zmysle bodu 2.4 a vyplývajúcom z príloh č. 1 až 3, s prihliadnutím na jeho bežné opotrebenie, čo zahŕňa aj povinnosť zabezpečovať údržbu a opravy Predmetu nájmu, okrem:
- údržby a opráv technického zhodnotenia Predmetu nájmu realizovaného v rámci Následnej zmeny, ktoré si zabezpečuje Nájomca na svoje náklady, ak sa Zmluvné strany výslovne nedohodnú inak;
  - maľovania a výmeny podlahových krytín, ktoré si zabezpečuje Nájomca na svoje náklady;
  - drobných opráv a bežnej údržby, za ktoré sa považuje najmä výmena bežného spotrebného materiálu a súčiastok (napr. žiarovky, žiarivky, štartéry, predradníky, tesnenia, filtre, ventily, a pod.), opravy na stavebných častiach Predmetu nájmu (najmä kľučky a kovania na dverách a oknách, rolety a žalúzie, sanitárne zariadenia – umývadlá, wc, vodovodné batérie, sifóny, lokálne vyspravenie omietky, obkladu alebo dlažby, a pod.), pričom bez ohľadu na vyššie uvedené o drobnú opravu a bežnú údržbu ide vždy, ak náklady na ne nepresiahnu jednorazovo sumu 150,- EUR (jednostopäťdesiat eur);
  - údržby a opráv, ktoré tvoria predmet Služby „Správa budovy a areálu“ v zmysle špecifikácie podľa prílohy č. 4, ktoré je povinný zabezpečovať Prenajímateľ za podmienok a za odmenu ako je dohodnuté v čl. 7 a prílohe č. 4;
  - údržby a opráv, ktoré tvoria predmet Služby „Požiarna ochrana a BOZP“ v zmysle špecifikácie podľa prílohy č. 4, ktoré je povinný zabezpečovať Prenajímateľ za

- podmienok a za odmenu ako je dohodnuté v čl. 7 a prílohe č. 4;
- f) prípade, kedy je potreba opravy Predmetu nájmu spôsobená jeho poškodením (zhoršením stavu nad rámec bežného opotrebenia) alebo opomenutím povinnej starostlivosti zo strany Nájomcu, jeho podnájomcu, dodávateľa, zákazníka, návštevníka alebo inej osoby, ktorá sa s jeho súhlasom (výslovným alebo konkludentným) zdržiava v Predmete nájmu a nejedná sa o opravu podľa niektorého z písm. a) až e) tohto bodu. Ak nie je v konkrétnom prípade preukázané pričinenie Prenajímateľa alebo tretej osoby inej ako osoby vyššie menované v tomto písme alebo pôsobenia náhodnej udalosti, predpokladá sa, že potreba opravy je pričítateľná Nájomcovi v zmysle tohto písme. V prípade podľa tohto písme náklady na opravu znáša Nájomca. Opravu zabezpečuje Prenajímateľ len v prípade, ak ho o to Nájomca požiada; v opačnom prípade je povinný opravu bez zbytočného odkladu zabezpečiť Nájomca.
- 7.2 Nájomca je povinný bezodkladne písomne informovať Prenajímateľa o poškodení Predmetu nájmu, ako aj o potrebe vykonania údržby alebo opravy Predmetu nájmu, ktoré má v zmysle bodu 7.1 realizovať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Opravy a údržbu, ktoré v zmysle tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ, je Nájomca oprávnený vykonať sám len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa alebo potom, čo ich nezačal uskutočňovať resp. riadne nepokračuje v ich uskutočňovaní Prenajímateľ postupom a v lehotách v zmysle bodu 7.3.
- Ak za podmienok v zmysle tohto bodu Nájomca vynaložil na Predmet nájmu náklady pri údržbe alebo oprave, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ, a ktoré napriek výzve Nájomcu v lehote stanovenej v tomto bode nezabezpečil, má Nájomca voči Prenajímateľovi nárok na náhradu týchto nákladov do výšky primeraných, trhových a účelne vynaložených nákladov.
- 7.3 Prenajímateľ vykonáva úkony pravidelnej údržby (vrátane predpísaných prehliadok a revízií) jednotlivých častí Predmetu nájmu v lehotách vyplývajúcich z aplikovateľnej všeobecne záväznej právnej úpravy, inak v čase potrebnom na zabezpečenie náležitej starostlivosti o Predmet nájmu. Ak Prenajímateľ zistí potrebu vykonania úkonu údržby alebo opravy Predmetu nájmu pri vlastnej činnosti alebo na základe písomného oznámenia Nájomcu, zabezpečí jeho/jej vykonanie bez zbytočného odkladu, v primeranej lehote s prihliadnutím na technickú náročnosť a dodacie lehoty zodpovedajúce predmetu obstarania. Ustanovenie bodu 7.2 tým nie je dotknuté.
- 7.4 Ak zhoršenie užívateľnosti Predmetu nájmu na dohodnutý účel spôsobí stav súčastí Predmetu nájmu, za ktorých údržbu a opravy podľa tejto Zmluvy zodpovedá Nájomca, resp. zanedbanie opráv a údržby takýchto súčastí Predmetu nájmu zo strany Nájomcu alebo porušenie povinnosti Nájomcu nahlásiť Prenajímateľovi poškodenie Predmetu nájmu alebo potrebu vykonania údržby alebo opravy z iného dôvodu, takto vyvolaná nespôsobilosť Predmetu nájmu na dohodnuté užívanie sa nebude považovať za porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom a nezakladá možnosť postihu Prenajímateľa (napr. ukončenie Zmluvy, zľava z nájomného, náhrada škody).
- 7.5 Prenajímateľ bude zabezpečovať výkon technickej správy Predmetu nájmu osobne alebo prostredníctvom ním poverenej osoby(ôb) („*Správca*“).

#### *Služby zabezpečované Prenajímateľom*

- 7.6 Služby a iné plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu, ktorých poskytovanie bude zabezpečovať Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve sú uvedené v prílohe č. 4 („*Služby*“). Všetky ostatné služby a iné plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady; pre vylúčenie pochybností, nespôsobilosť Predmetu nájmu na dohodnuté užívanie v dôsledku absencie alebo výpadku takýchto služieb a iných plnení nepredstavuje porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom.

- 7.7 Prenajímateľ je povinný bezodkladne informovať Nájomcu o plánovaných odstávkach/prerušeníach poskytovania Služieb v zmysle bodu 1 prílohy č. 4, ktoré by bránili Nájomcovi v riadnom užívaní Predmetu nájmu.
- 7.8 Prerušenie, zastavenie resp. vadné poskytnutie/dodávka Služieb („Výpadok“) zakladá prípadné zákonné resp. zmluvné právo Nájomcu na zľavu z nájomného a/alebo náhradu škody (pri splnení zákonných resp. zmluvných podmienok vzniku tohto práva), ak Výpadok Nájomcovi bráni užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom a Prenajímateľ nezabezpečí riadne poskytovanie/dodávku Služieb ani do 2 (dvoch) pracovných dní po doručení písomného oznámenia Nájomcu o Výpadku, okrem nasledovných prípadov, za ktoré Prenajímateľ nezodpovedá: (i) Výpadok je spôsobený Nájomcom alebo osobami uvedenými v bode 8.2; (ii) Výpadok je spôsobený dodávateľom elektriny, vody alebo tepla; (iii) príčina Výpadku vznikla na zariadeniach, ktoré nie sú vo vlastníctve Prenajímateľa. Ustanovenia čl. 9 nie sú dotknuté súčasným vznikom práva Nájomcu na zľavu z nájomného a/alebo náhradu škody v dôsledku Výpadku. Pre vylúčenie pochybností, Výpadok spôsobený dôvodmi, za ktoré Prenajímateľ podľa tohto bodu nezodpovedá nemôže založiť ani právo Nájomcu na zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy.
- 7.9 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi:
- náhradu nákladov vynaložených Prenajímateľom na obstaranie príslušnej Služby (ak Prenajímateľ v súlade s prílohou č. 4 na Nájomcu prenáša náklady na obstaranie Služby od tretích osôb) resp. odplatu za poskytnutie príslušnej Služby (ak Službu poskytuje priamo Prenajímateľ – osobne alebo prostredníctvom subdodávateľa), vo výške a za platobných podmienok ako je podrobnejšie dohodnuté v prílohe č. 4;
  - náhradu ďalších nákladov súvisiacich s Predmetom nájmu vyplývajúcich z prílohy č. 4.

#### *Poistenie Predmetu nájmu*

- 7.10 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť a po celú dobu trvania nájmu udržiavať poistenie Budovy 1 a Časti Budovy 2 pre prípad ich poškodenia alebo zničenia, vrátane poistenia pred živelnými udalosťami, a to za podmienok týkajúcich sa rozsahu poistenia a výluk, výšky poistného krytia, spoluúčasti poisteného a postupu pri uplatnení poistného plnenia, ktoré nebudú nevýhodnejšie ako obvyklý štandard na trhu. Pred odovzdaním Predmetu nájmu Nájomcovi a kedykoľvek o to Nájomca písomne požiada, Prenajímateľ bez zbytočného odkladu odovzdá Nájomcovi kópiu písomného potvrdenia poisťiteľa o tom, že poistenie podľa tohto bodu je platné a účinné, spolu s kópiou príslušnej poistnej zmluvy vrátane všetkých jej dodatkov a zmien.

### **Článok 8 Užívanie Predmetu nájmu**

- 8.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na účely dohodnuté v bode 2.4, a to výlučným spôsobom, s výnimkou ako je uvedené ďalej v tomto bode. Prenajímateľ je oprávnený užívať priestory kotolne nachádzajúce sa v Predmete nájmu ako sú vyznačené v prílohe č. 2, a to na účely, na ktoré sú svojou povahou určené. Za týmto účelom je Nájomca povinný umožniť prístup do uvedených priestorov v súlade s bodom 8.7. Nájomca berie na vedomie, že na 1. podzemnom podlaží Budovy 1 sa nachádzajú priestory a zariadenia funkčne určené ako kryt civilnej ochrany a zaväzuje sa dodržiavať povinnosti a obmedzenia vyplývajúce pre Nájomcu v tejto súvislosti z aplikovateľnej všeobecne záväznej právnej úpravy (najmä zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov), za plnenie iných povinností na úseku civilnej ochrany zodpovedá Prenajímateľ, ktorý v súvislosti s tým znáša všetky náklady spojené s jeho prevádzkou; Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť na plnenie uvedených povinností.
- 8.2 Nájomca nebude Predmet nájmu užívať, a ani nedovolí či neumožní, aby boli užívané jeho podnájomcom, dodávateľmi, zákazníkmi, návštevníkmi a inými osobami, ktoré sa s jeho

súhlasom (výslovným alebo konkludentným) zdržiavajú v Predmete nájmu, na akékoľvek nezákonné účely, účely v rozpore s touto Zmluvou alebo spôsobom, ktorý ohrozuje či poškodzuje život/zdravie osôb alebo ohrozuje, poškodzuje resp. inak znehodnocuje Predmet nájmu nad rámec bežného opotrebenia. Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť zo strany osôb uvedených vyššie v tomto bode dodržiavanie tejto Zmluvy, aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov, predpisov orgánov územnej samosprávy ako aj záväzných rozhodnutí a iných správnych aktov vydaných orgánmi verejnej moci, vzťahujúcich sa k Predmetu nájmu a jeho užívaniu; ak uvedené právne akty nemajú všeobecne záväzných charakter, vyžaduje sa ich oznámenie Nájomcovi.

- 8.3 Ak táto Zmluva neustanovuje inak, Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo prenechať jeho užívanie tretej osobe iným spôsobom, s výnimkou uvedenou ďalej v tomto bode. Prenajímateľ sa zaväzuje, že udelenie písomného súhlasu podľa predchádzajúcej vety bezdôvodne neodoprie. Nájomca má právo vypožičať Predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa a má právo prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do užívania subjektu, vo vzťahu ku ktorému je Nájomca v postavení zriaďovateľa podľa § 8c zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov. Nájomca má zároveň právo bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa vstúpiť do zmluvných vzťahov súvisiacich s umiestnením predajných automatov v Predmete nájmu.
- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že:
- za plnenie úloh ochrany pred požiarmi v Predmete nájmu bude v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov zodpovedný v celom rozsahu Nájomca. Nájomca je povinný plniť a udržiavať Predmet nájmu v súlade s požiadavkami zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a ďalších právnych predpisov a právne záväzných rozhodnutí a opatrení príslušných orgánov na úseku ochrany pred požiarmi;
  - Nájomca ďalej preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP v celom Predmete nájmu a za ňu i v celom rozsahu zodpovedať. Nájomca je povinný plniť všetky povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, technických a vyhradených technických zariadení v plnom rozsahu zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vyhlášky MPSVR č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov, ako aj ďalších právnych predpisov a právne záväzných rozhodnutí a opatrení príslušných orgánov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, technických a vyhradených technických zariadení.
- Za podmienok dohodnutých v čl. 7 zabezpečuje pre Nájomcu Prenajímateľ plnenie časti úloh uvedených v písm. a) a b) tohto bodu, v rozsahu vymedzenom ako predmet Služby „Požiarna ochrana a BOZP“ podľa špecifikácie vyplývajúcej z prílohy č. 4 a zodpovedá za škodu, ktorá Nájomcovi vznikne v dôsledku neposkytnutia alebo vadného poskytnutia Služieb „Požiarna ochrana a BOZP“, vrátane škody vzniknutej v dôsledku realizácie kompetencií príslušných kontrolných orgánov (najmä, ale nielen v dôsledku vzniku administratívnej zodpovednosti Nájomcu).
- 8.5 Počnúc dňom prevzatia Predmetu nájmu od Prenajímateľa sú Nájomca a osoby uvedené v bode 8.2 oprávnení vstupovať do Predmetu nájmu v ktorýkoľvek deň a čas. Režim vstupu do Predmetu nájmu, jeho organizáciu a kontrolu si určuje a zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.
- 8.6 Nájomca berie na vedomie a je Zmluvnými stranami výslovne dohodnuté, že Prenajímateľ nie je zaviazaný voči Nájomcovi ani akýmkoľvek tretím osobám na poskytovanie alebo

zabezpečovanie služieb stráženia či ochrany ich majetku resp. osôb v/na Predmete nájmu. Preto, okrem iného, Prenajímateľ nebude voči Nájomcovi ani akýmkoľvek tretím osobám niest' žiadnu zodpovednosť v prípade škody na majetku alebo ujmy na zdraví spôsobenej krádežou, vlámaním, vandalizmom alebo iným obdobným bezpečnostným incidentom v/na Predmete nájmu. Prenajímateľ taktiež nebude povinný zabezpečovať poistenie na krytie takto spôsobenej škody alebo ujmy na zdraví.

- 8.7 Po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi uskutočnenom najmenej 1 (jeden) pracovný deň vopred a za prítomnosti zástupcu Nájomcu je Prenajímateľ, Správca alebo osoba poverená niektorým z nich („*Poverená osoba*“) oprávnený/á vstúpiť do Predmetu nájmu (jeho časti) za účelom prehliadky a kontroly Predmetu nájmu, jeho súčastí a zariadení vo vlastníctve Prenajímateľa, uskutočnenia potrebnej údržby, opráv a iných servisných úkonov alebo umožnenia užívania priestorov kotolne v zmysle bodu 8.1.
- 8.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyznutení od Prenajímateľa, Správca alebo Poverenej osoby o vzniku havárie, alebo inej naliehavej potreby (za naliehavú potrebu sa považuje aj situácia, kedy je vstup do Predmetu nájmu nevyhnutný na zabránenie porušenia právnej povinnosti Prenajímateľa týkajúcej sa Predmetu nájmu alebo jeho prevádzky, alebo na zachovanie práv Prenajímateľa zo záruky za Predmetu nájmu alebo jeho časť), alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetkových hodnôt v Budove (spolu „*Naliehavá situácia*“), umožniť Prenajímateľovi, Správcovi, Poverenej osobe a iným zodpovedným osobám (napr. príslušníkom bezpečnostných a záchranných zborov) prístup k rozvodom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam a iným súčasťam Predmetu nájmu, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej Naliehavej situácie, alebo na predchádzanie, zmierňovanie alebo odstraňovanie jej následkov. Prípadné obmedzenia Nájomcu vyvolané činnosťou v súlade s týmto bodom sa nepovažujú za porušenie tejto Zmluvy a nezakladá možnosť postihu Prenajímateľa (napr. ukončenie Zmluvy, zľava z nájomného, náhrada škody).
- 8.9 V prípade porušenia povinnosti Nájomcu podľa bodu 8.7 umožniť prístup do Predmetu nájmu a/alebo vykonanie činností potrebných na naplnenie tam uvedeného účelu vstupu, resp. pri omeškaní s plnením takejto povinnosti zo strany Nájomcu:
- tým vyvolaná nespôsobilosť Predmetu nájmu na dohodnuté užívanie sa nebude považovať za porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom a nezakladá možnosť postihu Prenajímateľa (napr. ukončenie Zmluvy, zľava z nájomného, náhrada škody);
  - Nájomca na sebe preberá povinnosť bezodkladne identifikovať, lokalizovať a riešiť vzniknutú Naliehavú situáciu, ako aj vykonať potrebné opatrenia na predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov;
- tým nie sú dotknuté prípadné ostatné práva Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy a zákona vyplývajúce z porušenia povinnosti Nájomcu podľa bodu 8.7.
- 8.10 Pri vykonávaní opráv Predmetu nájmu, na ktoré je Prenajímateľ povinný, ako aj pri vykonávaní úprav a opráv Predmetu nájmu, ktoré nie sú potrebné pre plnenie povinností Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy alebo aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov, je Prenajímateľ povinný počínať si tak, aby Nájomcu obmedzoval pri užívaní Predmetu nájmu len v nevyhnutnej miere a po nevyhnutný čas, aj to až po oboznámení Nájomcu o plánovaní vykonávania takýchto opráv a/alebo úprav. Zodpovedajúci nárok Nájomcu v prípade nemožnosti užívať Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť v dôsledku opráv a úprav Predmetu nájmu, na ktoré nie je Prenajímateľ povinný tým nie je dotknutý.
- 8.11 Pri vykonávaní výstavby alebo rekonštrukcie, či iných stavebných prác a činností v okolí Predmetu nájmu, resp. v areáli, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza, je Prenajímateľ povinný počínať si tak, aby Nájomca mohol nerušene užívať Predmet nájmu a nebol pri tom obmedzovaný nad rámec vyplývajúci z tejto Zmluvy a aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov. V prípade, ak túto činnosť nebude realizovať Prenajímateľ, zaväzuje sa

uskutočniť všetky úkony ako vlastník Predmetu nájmu, resp. nehnuteľností, ktorých súčasťou alebo časťou je Predmet nájmu, ktoré je od neho možné spravodlivo požadovať, tak aby Nájomca mohol nerušene užívať Predmet nájmu a nebol pri tom obmedzovaný spôsobom nad rámec vyplývajúci z tejto Zmluvy a aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov.

- 8.12 Nájomca má právo kedykoľvek na vlastné náklady umiestniť na Budovu (najmä na jej priečelie) akékoľvek označenie, nápis alebo tabuľu súvisiacu s činnosťou Nájomcu a/alebo vyplývajúcu z príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä, ale nie len, označenie svojho úradu a štátne symboly v súlade so zákonom č. 63/1993 Z. z. o štátnych symboloch Slovenskej republiky a ich používaní v znení neskorších predpisov („**Označenia**“). Nájomca zodpovedá za to, že ním umiestnené/inštalované Označenia bude zodpovedať požiadavkám vyplývajúcim z aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov, vrátane stavebných, bezpečnostných a autorskoprávnych predpisov. Údržbu a prevádzku Označení zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu odstráni z Budovy všetky Označenia, ktoré na nej umiestnil/inštaloval a dotknutú časť Budovy uvedie do pôvodného stavu.

## Článok 9 Sankcie

- 9.1 Okrem práva na zmluvnú pokutu/ zmluvne dohodnutú kompenzáciu v zmysle ostatných ustanovení tejto Zmluvy majú Zmluvné strany tiež právo na zmluvnú pokutu v nasledovných prípadoch a výškach:
- ak Prenajímateľ neodovzdá Predmet nájmu najneskôr v Deň začatia nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie s prihliadnutím na uvedené v bode 4.4, alebo ak Prenajímateľ neodstráni vady a nedorobky zistené pri odovzdaní Predmetu nájmu, ktoré majú za následok jeho nespôsobilosť na dohodnuté užívanie ani v lehote podľa bodu 4.7, Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu v sume 8.000,- EUR (osemtisíc eur) za každý aj začatý deň omeškania;  
ak je nespôsobilá na dohodnuté užívanie len časť Predmetu nájmu a táto nespôsobilosť nebráni užívaniu zvyšnej časti Predmetu nájmu, určí sa výška zmluvnej pokuty primerane podľa pomeru podlahovej plochy časti Predmetu nájmu nespôsobilej na dohodnuté užívanie, k podlahovej ploche Predmetu nájmu;
  - ak Prenajímateľ poruší povinnosť uvedenú v bode 4.2, Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu v sume 8.000,- EUR (osemtisíc eur) za každý aj začatý deň, po ktorý v dôsledku tohto porušenia neužíval odovzdaný Predmet nájmu alebo jeho odovzdanú časť;  
ak sa porušenie povinnosti uvedenej v bode 4.2 týka len časti Predmetu nájmu a nebráni to užívaniu zvyšnej časti Predmetu nájmu, určí sa výška zmluvnej pokuty primerane podľa pomeru podlahovej plochy časti Predmetu nájmu nespôsobilej na dohodnuté užívanie, k podlahovej ploche Predmetu nájmu;
  - Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu 5.000 EUR (päťtisíc eur) za každý aj začatý deň existencie dôvodu vzniku práva na odstúpenie od Zmluvy v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov („**Zákon o registri partnerov verejného sektora**“), resp. § 19 ods. 3 zákona č. 343/2015 o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov („**Zákon o verejnom obstarávaní**“), pričom toto právo na zmluvnú pokutu zaniká (a to aj s účinkami *ex tunc* vo vzťahu k právu na zmluvnú pokutu, ktoré už skôr vzniklo, bolo uplatnené alebo splnené zaplatením), ak Nájomca odstúpi od Zmluvy v súlade s § 15 ods. 1 Zákona o registri partnerov verejného sektora, resp. § 19 ods. 3 Zákona o verejnom obstarávaní; pre zamedzenie pochybností rovnako zaniká aj právo na odstúpenie od Zmluvy, ak si Nájomca uplatní nárok na zmluvnú pokutu;
  - Zmluvná strana si môže uplatniť zmluvnú pokutu 1.000 EUR (jedentisíc eur) za každé porušenie povinnosti mlčanlivosti v zmysle čl. 13 s výnimkou porušenia povinnosti na úseku ochrany osobných údajov;

- e) Zmluvná strana si môže uplatniť zmluvnú pokutu 2.000 EUR (dvetisíc eur) za každé porušenie povinnosti na úseku ochrany osobných údajov v zmysle bodu 13.2;
- f) Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu 2.000.000 EUR (dva milióny eur),
- (i) ak Prenajímateľ odmietne uzatvoriť s Nájomcom kúpnu zmluvu v rozpore s čl. 11, alebo
  - (ii) ak Prenajímateľ poruší svoju povinnosť podľa bodu 11.1 uzatvoriť kúpnu zmluvu v lehote podľa bodu 11.4, alebo
  - (iii) ak Prenajímateľ porušením povinnosti podľa bodu 11.2 alebo 11.5 (posledná veta), v dôsledku nepravdivosti vyhlásení podľa čl. 3 alebo porušenia povinností podľa čl. 3 zmarí uzavretie kúpnej zmluvy v lehote vyplývajúcej z bodu 11.4, alebo
  - (iv) ak z iných dôvodov na strane Prenajímateľa, ktoré nemajú povahu okolností vylučujúcich zodpovednosť Prenajímateľa v zmysle § 374 Obchodného zákonníka nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v súlade s čl. 11,
- a súčasne Prenajímateľ (v každom z uvedených prípadov, ak to je fakticky a skutkovo možné) nezjedná nápravu ani v lehote 60 (šesťdesiat) dní od doručenia písomného upozornenia Nájomcu;
- pre zamedzenie pochybností za dôvody na strane Prenajímateľa sa na účely tohto písmena považujú i akékoľvek okolnosti súvisiace so zriadeným záložným právom podľa bodu 3.3, teda i okolnosti na strane poskytovateľa finančných služieb, a s prípadným výkonom záložného práva podľa bodu 3.3, ktoré (okolnosti) sú v rozpore s dojednaniami tejto Zmluvy resp. nie sú súčasťou postupu predvídaného touto Zmluvou; pre vylúčenie pochybností, realizácia prednostného práva Nájomcu na kúpu Predmetu kúpy postupom podľa bodu 3.3 sa nepovažuje za zmarenie uzavretia kúpnej zmluvy podľa čl. 11;
- g) Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu 500 EUR (päťsto eur) za každý aj začatý deň omeškania Prenajímateľa s poskytnutím potrebnej súčinnosti podľa bodov 11.3 a 11.4 a s nesplnením povinností podľa bodu 11.5, ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani v lehote 3 (troch) pracovných dní od doručenia písomného upozornenia Nájomcu;
- h) Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu vo výške nájomného za Predmet nájmu podľa sadzieb platných ku Dňu skončenia nájmu pripadajúceho na obdobie 6 (šesť) kalendárnych mesiacov, ak Prenajímateľ v rozpore s touto Zmluvou odmietne podpísať a/alebo nepodpíše Návrh novej zmluvy ani v lehote vyplývajúcej z bodu 5.3 a súčasne včas nevznesie svoje výhrady k Návrhu novej zmluvy o nájme v zmysle bodu 5.3, a súčasne Prenajímateľ nezjedná nápravu ani v lehote 60 (šesťdesiat) dní od doručenia písomného upozornenia Nájomcu;
- i) Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu 300.000 EUR (tristotisíc eur), ak sa ukáže ako nepravdivé ktorékoľvek vyhlásenie Prenajímateľa podľa čl. 3, alebo Prenajímateľ poruší povinnosť podľa bodu 3.1 alebo 3.2 a 3.4 písm. c), a súčasne, s výnimkou povinností podľa bodu 3.4 písm. c), Prenajímateľ nezjedná nápravu ani v lehote 60 (šesťdesiat) dní od doručenia písomného upozornenia Nájomcu; v prípade porušenia vyhlásenia Prenajímateľa sa dodatočná lehota na nápravu poskytuje len v prípade, ak vzhľadom na povahu vyhlásenia je v danom čase objektívne možné dosiahnuť následné zosúladenie skutkového stavu s obsahom vyhlásenia;
- j) Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu 5.000 EUR (päťtisíc eur), ak Prenajímateľ poruší povinnosť podľa bodu 3.4 písm. d),
- k) Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu v sume 100 EUR (slovom sto eur) za každý aj začatý deň omeškania Prenajímateľa so splnením povinností podľa bodu 3.4 písm. a) a b);
- l) Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu 500 EUR (päťsto eur) za každý aj začatý deň omeškania, ak Prenajímateľ poruší povinnosti podľa bodu 11.2;
- m) Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu, ak je v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľa podľa všeobecne záväzného právneho predpisu alebo tejto Zmluvy akákoľvek časť Predmetu nájmu nespôsobilá na dohodnuté užívanie po dobu dlhšiu ako 1 (jeden) mesiac od doručenia písomného upozornenia Nájomcu na konkrétne nedostatky, a to primerane vo výške aktuálneho nájomného pripadajúceho na podlahovú plochu uvedenej časti Predmetu nájmu nespôsobilej na dohodnuté užívanie (t. j. vo výške určenej

- podľa pomeru podlahovej plochy Predmetu nájmu nespôsobilej na dohovorené užívanie k podlahovej ploche Predmetu nájmu);
- n) Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 500 EUR (päťsto eur) za každý prípad porušenia povinnosti Prenajímateľa poskytovať Nájomcovi Služby podľa bodu 1.6 (Revízie rozvodov), 1.7 (Požiarna ochrana a BOZP) a 1.8 (Servis výťahov, VZT a klimatizácií) prílohy č. 4;
  - o) Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 10 % (desiatich percent) z aktuálnej mesačnej odmeny za poskytovanie Služieb Správa budovy a areálu podľa prílohy č. 4 ku dňu porušenia za každý prípad porušenia záväzku Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy zabezpečovať poskytovanie/ dodávku Služieb Správa budovy a areálu a za každý prípad porušenia povinnosti Prenajímateľa zabezpečovať inú údržbu a opravy Predmetu nájmu (ktoré nespádajú do predmetu Služieb) spôsobom, pri ktorom vznikne Nájomcovi právo vykonať údržbu a/alebo opravu podľa bodu 7.2;
  - p) Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu vo výške aktuálnych mesačných nákladov na Poistenie Predmetu nájmu a dane a poplatky súvisiace s vlastníctvom nehnuteľností podľa bodu 4.2 prílohy č. 4 za každý začatý mesiac, v ktorom Prenajímateľ poruší povinnosť zabezpečiť poistenie Predmetu nájmu v súlade s bodom 7.10;
  - q) Prenajímateľ si môže uplatniť zmluvnú pokutu vo výške nájomného za Predmet nájmu podľa sadzieb platných ku dňu, kedy dôjde k skončeniu nájmu pripadajúceho na obdobie 12 (dvanásť) kalendárnych mesiacov, plus suma X (ako je definovaná nižšie v tomto písmene), ak Nájomca poruší povinnosť vypratať a vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s touto Zmluvou, a súčasne Nájomca nezjedná nápravu ani v lehote 60 (šesťdesiat) dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa; výška zmluvnej pokuty podľa tohto písmena bude vo výške nájomného za Predmet nájmu podľa sadzieb platných ku dňu, kedy dôjde k skončeniu nájmu pripadajúceho na obdobie 6 (šesť) kalendárnych mesiacov, plus suma X (ako je definovaná nižšie v tomto písmene), ak k skončeniu nájmu dôjde z dôvodu na strane Prenajímateľa; suma „X“ pre účely tohto písmena znamená sumu nájomného za Predmet nájmu podľa sadzieb platných ku dňu, kedy dôjde k skončeniu nájmu alikvotne pripadajúceho na obdobie omeškania Nájomcu s vypratáním a vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi v súlade s touto Zmluvou;
  - r) Prenajímateľ si môže uplatniť zmluvnú pokutu 200.000 EUR (dvestotisíc eur), ak Nájomca v rozpore s čl. 11 nezabezpečí uzatvorenie kúpnej zmluvy resp. kúpnu zmluvu neuzatvorí v mene Slovenskej republiky s Prenajímateľom v lehote podľa bodu 11.4, alebo ak z iných dôvodov na strane Nájomcu alebo Slovenskej republiky, ktoré nemajú povahu okolností vylučujúcich zodpovednosť Nájomcu alebo Slovenskej republiky v zmysle § 374 Obchodného zákonníka nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v súlade s čl. 11, a súčasne Nájomca nezjedná nápravu ani v lehote 60 (šesťdesiat) dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa;
  - s) Prenajímateľ si môže uplatniť zmluvnú pokutu 500 EUR (päťsto eur) za každý aj začatý deň omeškania Nájomcu s poskytnutím potrebnej súčinnosti podľa bodov 11.3 a 11.4, ak Nájomca nezjedná nápravu ani v lehote 3 (troch) pracovných dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa.

9.2 V prípade omeškania so splnením peňažného záväzku je veriteľ oprávnený fakturovať dlžníkovi úrok z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka, ako aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v zmysle § 369c ods. 1 Obchodného zákonníka.

9.3 Zmluvná pokuta, úrok z omeškania alebo paušálna náhrada nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v zmysle § 369c ods. 1 Obchodného zákonníka sú splatné do 30 (tridsiatich) dní od ich vyčíslenia a doručenia faktúry na ich úhradu Zmluvnej strane, ktorá má povinnosť zmluvnú pokutu, úrok z omeškania alebo paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v zmysle § 369c ods. 1 Obchodného zákonníka zaplatiť, a to na základe faktúry vystavenej dotknutou (oprávnenou) Zmluvnou stranou, ak sa nedohodnú Zmluvné strany



písomne inak.

- 9.4 Zmluvné strany sa zároveň výslovne dohodli, že dotknutá (oprávnená) Zmluvná strana má voči druhej Zmluvnej strane popri zmluvnej pokute v zmysle tejto Zmluvy zachované všetky nároky vyplývajúce zo všeobecne záväzného právneho predpisu alebo tejto Zmluvy, spojené s porušením alebo nesplnením povinnosti alebo vyhlásenia, s ktorým je spojené právo na zmluvnú pokutu, vrátane prípadného zákonného práva na náhradu škody, a to vo výške presahujúcej príslušnú zmluvnú pokutu.
- 9.5 Zmluvné strany sa zároveň výslovne dohodli, že súčasné (popri sebe) uplatnenie práva na zmluvnú pokutu z dôvodu podľa bodu 9.1 písm. f) a prípadného práva požadovať, aby obsah budúcej kúpnej zmluvy určil súd podľa § 290 ods. 2 Obchodného zákonníka je možné len v prípade, ak je najprv na súd podaná žaloba, aby určil obsah budúcej kúpnej zmluvy a až následne po podaní žaloby je uplatnené právo na zmluvnú pokutu z dôvodu podľa bodu 9.1 písm. f) u Prenajímateľa. Zmluvná pokuta podľa bodu 9.1 písm. f) sa v takom prípade znižuje na polovicu.

## **Článok 10** **Skončenie nájmu**

### *Spôsoby skončenia nájmu*

- 10.1 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:
- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu v zmysle bodu 5.1; alebo
  - b) pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
    - (i) písomnou dohodou Zmluvných strán;
    - (ii) výpoveďou, a to za podmienok bližšie upravených touto Zmluvou;
    - (iii) odstúpením od Zmluvy, a to za podmienok bližšie upravených touto Zmluvou;
    - (iv) účinnosťou prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v zmysle čl. 11, a to automaticky, bez potreby vykonania ďalších úkonov Zmluvnými stranami.

### *Skončenie nájmu odstúpením a výpoveďou Zmluvy*

- 10.2 Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
- a) Nájomca je čo i len čiastočne v omeškaní so zaplatením nájomného alebo inej platby, na ktorú je povinný podľa tejto Zmluvy a omeškanie nenapraví ani v lehote 3 (troch) mesiacov od písomného upozornenia Prenajímateľa na omeškanie;
  - b) Nájomca alebo osoba(y) uvedená(é) v bode 8.2 užíva(jú) Predmet nájmu alebo jeho časť spôsobom, ktorý bezprostredne ohrozuje či poškodzuje život/ zdravie osôb alebo bezprostredne hrozí značným poškodením alebo značne poškodzuje majetok Prenajímateľa, a Nájomca nezabezpečí nápravu (t. j. neupustí od porušovania, neukončí protiprávny stav a/alebo neodstráni škodlivé následky) bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 3 (troch) pracovných dní od písomného upozornenia Prenajímateľa;
  - c) vyhlásenie Nájomcu v bode 3.5 sa ukáže ako nepravdivé, pričom Nájomca nezjedná nápravu (t. j. nezabezpečí súlad a/alebo neodstráni škodlivé následky) ani v lehote 60 (šesťdesiatich) dní od písomného upozornenia Prenajímateľa.
- 10.3 Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak:
- a) Nájomca alebo osoba(y) uvedená(é) v bode 8.2 užíva(jú) Predmet nájmu alebo jeho časť spôsobom, ktorý ohrozuje život/ zdravie osôb alebo ohrozuje či poškodzuje majetok Prenajímateľa nad mieru obvyklého opotrebenia a Nájomca nezabezpečí nápravu (t. j. neupustí od porušovania, neukončí protiprávny stav a/alebo neodstráni škodlivé následky) bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 10 (desiatich) pracovných dní od písomného upozornenia Prenajímateľa;
  - b) Nájomca alebo osoba(y) uvedená(é) v bode 8.2 užíva(jú) Predmet nájmu alebo jeho časť na účel v rozpore s bodom 2.4, alebo iným spôsobom zakladajúcim podstatné porušenie

tejto Zmluvy, a Nájomca nezabezpečí nápravu (t. j. neupustí od porušovania, neukončí protiprávny stav a/alebo neodstráni škodlivé následky porušenia) ani do 3 (troch) mesiacov od písomného upozornenia Prenajímateľa;

- c) Nájomca Predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s touto Zmluvou dá do podnájmu tretej osobe alebo prenechá do užívania tretej osobe iným spôsobom (s výnimkou prípadov umožnených v bode 8.3) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a Nájomca nezabezpečí nápravu (t. j. neupustí od porušovania, neukončí protiprávny stav a/alebo neodstráni škodlivé následky porušenia) ani do 30 (tridsiatich) dní od písomného upozornenia Prenajímateľa.

10.4 Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak:

- a) ktorékoľvek z vyhlásení Prenajímateľa v čl. 3 sa ukáže ako nepravdivé, ak takýto stav spôsobuje obmedzenie Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom alebo predstavuje obmedzenie budúceho nadobudnutia Predmetu kúpy v zmysle čl. 11 resp. budúceho výkonu vlastníckych práv k Predmetu kúpy, pričom Prenajímateľ nezjedná nápravu (t. j. nezabezpečí súlad a/alebo neodstráni škodlivé následky) ani do 60 (šesťdesiatich) dní od písomného upozornenia Nájomcu;
- b) na majetok Prenajímateľa bude vyhlásený konkurz alebo v prípade povolenia reštrukturalizácie Prenajímateľa;
- c) ak komukoľvek, kto je súčasťou organizácie Nájomcu alebo akémukoľvek podriadenému či zástupcovi Nájomcu ponúkne alebo dá úplatok Prenajímateľ alebo jeho podriadený alebo zástupca, ak bude páchatel' za takýto skutok právoplatne odsúdený;
- d) Prenajímateľ predá svoj podnik alebo časť podniku, čím sa zhorší vymožitelnosť práv a povinností zo Zmluvy, pričom Prenajímateľ nezjedná nápravu (t. j. nezabezpečí porovnateľný stav vymožitelnosti) ani do 60 (šesťdesiatich) dní od písomného upozornenia Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený pred predajom podniku alebo jeho časti vyžiadať si odôvodnené stanovisko Nájomcu, ktorý je povinný ho predložiť do 30 (tridsiatich) pracovných dní; Nájomca nemá právo odstúpiť od Zmluvy podľa tohto ustanovenia, ak v stanovenej lehote nepredloží stanovisko, v ktorom odôvodní zhoršenie vymožitelnosti práv a povinností zo Zmluvy.

10.5 Nájomca je tiež oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak:

- a) je Predmet nájmu alebo jeho nezanedbateľná časť (t. j. viac ako 20 % (dvadsať percent) podlahovej plochy Predmetu nájmu) nespôsobilý(á) na dohodnuté užívanie po dobu dlhšiu ako 2 (dva) mesiace od doručenia písomného upozornenia Nájomcu na konkrétne nedostatky, pre zamedzenie pochybností Nájomca právo na odstúpenie od Zmluvy podľa tohto písmena nemá, ak dôvodom nespôsobilosti Predmetu nájmu alebo jeho nezanedbateľnej časti sú okolnosti vylučujúce zodpovednosť Prenajímateľa v zmysle § 374 Obchodného zákonníka (vrátane napr. Prenajímateľom nezapríčené pôsobenie vody, ohňa alebo iných živelných udalostí) alebo dôvody na strane Nájomcu alebo osoby(ôb) uvedenej(ých) v bode 8.2;
- b) Prenajímateľ je v omeškaní alebo inak porušuje svoj záväzok podľa tejto Zmluvy zabezpečovať poskytovanie/dodávku Služieb alebo svoj záväzok podľa tejto Zmluvy zabezpečovať údržbu a opravy Predmetu nájmu, v dôsledku čoho je Predmet nájmu alebo jeho nezanedbateľná časť (t. j. viac ako 20 % (dvadsať percent) podlahovej plochy Predmetu nájmu) nespôsobilý(á) na dohodnuté užívanie po dobu dlhšiu ako 2 (dva) mesiace od doručenia písomného upozornenia Nájomcu na konkrétne nedostatky;
- c) Prenajímateľ poruší niektorú z povinností podľa bodu 3.1, 3.2, 4.2 alebo 11.2, pričom Prenajímateľ nezabezpečí nápravu (t. j. neupustí od porušovania, neukončí protiprávny stav) ani do 30 (tridsiatich) dní od písomného upozornenia Nájomcu.

10.6 Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak:

- a) Prenajímateľ podstatným spôsobom poruší svoj záväzok podľa tejto Zmluvy zabezpečovať poskytovanie/dodávku Služieb alebo svoj záväzok podľa tejto Zmluvy zabezpečovať údržbu a opravy Predmetu nájmu, a Prenajímateľ nezabezpečí nápravu (t.j.

- neupustí od porušovania, neukončí protiprávny stav a/alebo neodstráni škodlivé následky porušenia) ani do 3 (troch) mesiacov od písomného upozornenia Nájomcu;
- b) Prenajímateľ opakovane (aspoň trikrát) počas doby 12 (dvanástich) po sebe nasledujúcich mesiacov podstatným spôsobom poruší svoj záväzok podľa tejto Zmluvy zabezpečovať poskytovanie/dodávku Služieb alebo svoj záväzok podľa tejto Zmluvy zabezpečovať údržbu a opravy Predmetu nájmu, na čo bol pri každom takomto porušení Nájomcom písomne upozornený;
  - c) dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu v prospech tretej osoby z iného dôvodu ako univerzálne právne nástupníctvo po Prenajímateľovi, nadobudnutie podniku alebo časti podniku Prenajímateľa alebo výkon záložného práva k Predmetu nájmu zriadeného v súlade s bodom 3.3.
- 10.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v rozsahu neodporujúcom kogentným ustanoveniam predpisov súkromného práva (najmä Občiansky zákonník a Obchodný zákonník) sa vylučuje možnosť jednostranného ukončenia Zmluvy z iných dôvodov ako sú výslovne uvedené v tejto Zmluve, alebo ak vylúčenie určitého dôvodu dohodou Zmluvných strán nie je možné, sa konkrétne podmienky uplatnenia takéhoto dôvodu dopĺňajú a menia spôsobom vyplývajúcim z ustanovení tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, tým nie sú dotknuté ustanovenia aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov verejného práva upravujúcich jednostranné ukončenie tejto Zmluvy, najmä Zákon o registri partnerov verejného sektora a Zákon o verejnom obstarávaní.
- 10.8 Odstúpenie od Zmluvy a výpoveď Zmluvy musia byť písomné a musia uvádzať dôvod odstúpenia/ výpovede určený konkrétnym a nezameniteľným spôsobom. Právo na odstúpenie od Zmluvy môže oprávnená Zmluvná strana uplatniť najneskôr v lehote 6 (šiestich) mesiacov odkedy sa o vzniku príslušného dôvodu dozvedela alebo mohla dozvedieť pri vynaložení odbornej starostlivosti, inak toto jej právo na odstúpenie zanikne. Právo na výpoveď Zmluvy môže oprávnená Zmluvná strana uplatniť (výpoveď podať) najneskôr v lehote 6 (šiestich) mesiacov odkedy sa o vzniku príslušného dôvodu dozvedela alebo mohla dozvedieť pri vynaložení odbornej starostlivosti (výpovedné obdobie), inak jej právo na výpoveď zanikne. Odstúpenie od Zmluvy nadobúda účinky jeho doručením druhej Zmluvnej strane. Výpovedná lehota uplynie 12 (dvanásť) mesiacov od posledného dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane. Avšak súčasne platí, že odstúpenie/ výpoveď viazané(á) na dôvod, ktorý má povahu omeškania, iného trvajúceho porušovania alebo nežiaduceho stavu nadobudne účinky len v prípade, ak v čase doručenia oznámenia/ výpovede druhej Zmluvnej strane príslušný dôvod ešte stále trval. Pokiaľ nie je v Zmluve výslovne dohodnuté inak, odstúpením / výpoveďou sa nájom vždy skončí ako celok (v rozsahu celého Predmetu nájmu).
- Následky skončenia nájmu*
- 10.9 V prípade, ak Zmluvná strana odstúpi od Zmluvy alebo vypovie Zmluvu z niektorého dôvodu podľa bodov 10.2 až 10.6, bude tiež oprávnená požadovať od druhej Zmluvnej strany zaplatenie zmluvne dohodnutej kompenzácie za predčasné skončenie nájmu vo výške celkového nájomného za Predmet nájmu (v sadzbách platných ku dňu účinnosti odstúpenia resp. výpovede), ktoré pripadá za zvyšnú (nerealizovanú) časť doby nájmu, najviac však na dobu 24 (dvadsaťštyri) kalendárnych mesiacov. Náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, ktoré súčasne založilo dôvod odstúpenia od Zmluvy resp. výpovede Zmluvy je možné uplatňovať len v rozsahu prevyšujúcom hodnotu kompenzácie nárokovateľnej v zmysle tohto bodu.
- 10.10 Ak nie je výslovne dohodnuté inak, Zmluvné strany si nebudú vracat' plnenia prijaté na základe tejto Zmluvy pred skončením nájmu/zánikom Zmluvy; tým nie je dotknutá povinnosť vrátiť pomernú časť nájomného prijatého vopred vzťahujúcu sa k obdobiu po skončení nájmu. Skončením nájmu/zánikom Zmluvy nezaniakajú existujúce peňažné pohľadávky Zmluvných strán vzniknuté podľa tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou pred uvedeným

okamihom.

- 10.11 Najneskôr v Deň skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu vypratáný a v stave, v akom ho od Prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na Následné zmeny, ktoré vykonal Nájomca a nie je ich podľa tejto Zmluvy povinný odstrániť, alebo ktoré v zmysle tejto Zmluvy súhlas Prenajímateľa nevyžadujú, a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, o čom Zmluvné strany vyhotovia protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, ktorý okrem podpisov oprávnených zástupcov Zmluvných strán bude obsahovať aj zhodnotenie stavu Predmetu nájmu ku dňu jeho odovzдания/ vrátenia Prenajímateľovi. Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, za súčasť vypratania Predmetu nájmu sa považuje aj: (i) odstránenie Označení z Predmetu nájmu; (ii) odstránenie a uvedenie do pôvodného stavu tých Následných zmien, ktoré boli vykonané v rozpore s touto Zmluvou alebo ak ich odstránenie a uvedenie do pôvodného stavu bola podmienka ich odsúhlasenia Prenajímateľom.
- 10.12 Následné zmeny zostanú po skončení nájmu vo vlastníctve Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nemá počas nájmu ani v súvislosti s jeho skončením právo na žiadnu formu preplatenia, zaplataenia protihodnoty alebo inej kompenzácie toho, o čo sa Následnými zmenami zvýšila hodnota Predmetu nájmu, pokiaľ nie je Zmluvnými stranami výslovne dohodnuté inak.
- 10.13 V prípade skončenia nájmu uplynutím času, dohodou, výpoveďou alebo iným spôsobom, pri ktorom Nájomca s predstihom aspoň 330 (tristotridsať) dní pozná dátum skončenia nájmu, Nájomca uskutoční vypratanie a vyčistenie Predmetu nájmu tak, aby mohol riadne vrátiť vypratáný Predmet nájmu najneskôr v posledný deň trvania nájmu.  
V prípade skončenia nájmu odstúpením od Zmluvy alebo iným spôsobom, pri ktorom Nájomca s predstihom aspoň 330 (tristotridsať) dní nepozná dátum skončenia nájmu, Nájomca uskutoční vypratanie, vyčistenie a vrátenie Predmetu nájmu bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 330 (tristotridsať) dní odo dňa, kedy sa prvýkrát dozvedel o dátume skončenia nájmu. Nájomca zaplatí Prenajímateľovi ako kompenzáciu výpadku na nájomnom sumu vo výške zodpovedajúcej nájomnému za Predmet nájmu, ktoré pripadá na počet dní odo dňa skončenia nájmu do dňa riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi (denná sadzba sa určí alikvotne podľa počtu dní v danom kalendárnom mesiaci), a to v sadzbách platných podľa tejto Zmluvy ku dňu skončenia nájmu.
- 10.14 Po márnom uplynutí lehoty na vypratanie, vyčistenie a vrátenie Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený bez ďalšieho vstupovať do Predmetu nájmu a prípadne vymeniť zámky či inak obmedziť vstup do Predmetu nájmu, avšak Nájomcovi umožní plniť si povinnosti súvisiace s vypratáním, vyčistením a vrátením Predmetu nájmu. V prípade, že Nájomca nevypracuje Predmet nájmu riadne a včas v súlade s touto Zmluvou, Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený uložiť nábytok, zariadenia a ostatné veci, ktoré netvorí súčasť Predmetu nájmu na náklady Nájomcu do úschovy.

## Článok 11

### Osobitné dojednanie o budúcej kúpe

- 11.1 Nájomca je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájmu, najskôr ale po uplynutí 2 (dvoch) rokov odo Dňa začatia nájmu, vyzvať Prenajímateľa na uzavretie kúpnej zmluvy. Prenajímateľ je povinný na základe písomnej výzvy na uzavretie kúpnej zmluvy previesť vlastnícke právo:
- k Budove 1 a pozemku zastavanému Budovou 1 („**Pozemok 1**“),
  - k Časti Budovy 2 a pozemku zastavanému Časťou Budovy 2 („**Pozemok 2**“) a
  - k častiam Pozemku 12100/122, na ktorých sa nachádzajú Parkovacie miesta ako sú tieto časti vymedzené v prílohe č. 1 hranicami oplotenia parkoviska (spolu „**Pozemok parkoviska**“) (spolu „**Predmet kúpy**“) na Slovenskú republiku zastúpenú Nájomcom ako správcom majetku štátu podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, a to

za podmienok vyplývajúcich zo vzorového znenia kúpnej zmluvy uvedeného v prílohe č. 5. Nájomca sa zaväzuje, že po uskutočnení písomnej výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy zabezpečí, že zo strany Slovenskej republiky dôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a takúto kúpnu zmluvu v mene Slovenskej republiky s Prenajímateľom uzatvorí v súlade s podmienkami podľa tohto článku.

11.2 V lehote do 2 (dvoch) rokov odo Dňa začatia nájmu je Prenajímateľ povinný zabezpečiť vyčlenenie Časti Budovy 2, pozemku zastavaného Časťou Budovy 2 a Pozemku parkoviska ako samostatných predmetov vlastníckeho práva spôsobilých na prevod, vrátane zadovážania potrebných geometrických plánov a iných technických podkladov a zabezpečenia potrebných zápisov a zmien v katastrálnej evidencii.

11.3 a) Do 3 (troch) mesiacov od doručenia výzvy na uzavretie kúpnej zmluvy podľa bodu 11.1 je Prenajímateľ povinný doručiť Nájomcovi 6 (šesť) vyhotovení sfinalizovanej a Prenajímateľom parafovannej kúpnej zmluvy, a to podľa návrhu kúpnej zmluvy uvedeného v prílohe č. 5 a so zmenami a doplneniami podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy. Okrem doplnenia identifikačných údajov Zmluvných strán, aktuálnych údajov o Predmete kúpy podľa bodu 11.1 podľa príslušnej katastrálnej evidencie a kúpnej ceny v súlade s bodom 11.6 môže Prenajímateľ v návrhu kúpnej zmluvy uvedenom v prílohe č. 5 uskutočniť len také zmeny, o ktoré Nájomcu vopred písomne požiadá s odôvodnením ich uskutočnenia, a na ktoré dá Nájomca písomný súhlas. Rovnaké právo žiadosti o zmenu v návrhu kúpnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety má aj Nájomca, a to vo výzve na uzavretie kúpnej zmluvy podľa bodu 11.1. K žiadosti o zmenu/doplnenie návrhu kúpnej zmluvy v zmysle vyššie uvedeného je druhá Zmluvná strana povinná vyjadriť sa najneskôr do 7 (siedmich) pracovných dní odo dňa jej/ jeho doručenia. Pre zamedzenie pochybností doplnenie/ zmena návrhu kúpnej zmluvy nemá vplyv na plynutie lehoty podľa prvej vety tohto bodu tohto článku Zmluvy. Lehota podľa prvej vety tohto bodu sa ale posúva o dobu omeškania Nájomcu s vyjadrením sa k žiadosti o doplnenie/ zmenu návrhu kúpnej zmluvy. Lehota podľa prvej vety tohto písmena sa tiež posúva o dobu omeškania príslušného orgánu katastra s úradným overením geometrického plánu potrebného pre účely zriadenie vecného bremena podľa bodu 11.5, ak sa vecné bremeno bude zriaďovať spolu s predajom Predmetu kúpy.

b) V lehote podľa písm. a) tohto bodu Zmluvné strany tiež zabezpečia, v spolupráci s bankou vystupujúcou ako escrow agent, prípravu znenia escrow zmluvy zabezpečujúcej úhradu kúpnej ceny za Predmet kúpy v zmysle čl. 4 vzorového znenia kúpnej zmluvy uvedeného v prílohe č. 5 a tejto Zmluvy.

c) V prípade, ak bude na Predmet kúpy alebo jeho časť zriadené záložné právo v zmysle bodu 3.3 a toto záložné právo nebude zrušené a vymazané z katastra nehnuteľností ešte pred podpísaním kúpnej zmluvy, Prenajímateľ zabezpečí, že po zložení prostriedkov zo strany kupujúceho vo výške kúpnej ceny na escrow účet sa záložný veriteľ vzdá záložného práva zaťažujúceho Predmet kúpy alebo jeho časť, o čom vydá príslušnú listinu spôsobilú na výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností. Návrh na výmaz záložného práva bude podaný pred podaním návrhu na zápis vlastníckeho práva kupujúceho k Predmetu kúpy podľa kúpnej zmluvy. Ak to bude požadovať záložný veriteľ, pred vzdaním sa záložného práva mu bude doručený návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy podľa kúpnej zmluvy, riadne podpísaný stranami kúpnej zmluvy a umožní sa mu, aby tento návrh a návrh na výmaz záložného práva podal na príslušnom orgáne katastra sám záložný veriteľ (pri dodržaní poradia návrhov ako je uvedené vyššie v tomto bode).

d) Bez zbytočného odkladu po finalizácii znenia kúpnej zmluvy a escrow zmluvy podľa predchádzajúcich písmen tohto bodu Prenajímateľ podpíše kúpnu zmluvu a escrow zmluvu, Nájomca zabezpečí ich podpísanie zo strany Slovenskej republiky a Zmluvné strany vo vzájomnej spolupráci zabezpečia podpísanie escrow zmluvy bankou vystupujúcou ako escrow agent.

11.4 Okrem povinností vyplývajúcich z predchádzajúcich bodov tohto článku Zmluvy sú Zmluvné strany povinné postupovať tak, aby k podaniu návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností mohlo dôjsť do 4 (štyroch) mesiacov odo dňa doručenia výzvy Nájomcu Prenajímateľovi podľa bodu 11.1. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že ak nebude kúpna zmluva a escrow zmluva uzatvorená z dôvodov na strane Slovenskej republiky alebo Nájomcu ani v lehote 6 (šiestich) mesiacov od riadneho a včasného doručenia výzvy Nájomcu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, povinnosť Prenajímateľa uzatvoriť kúpnu zmluvu zaniká.

11.5 V prípade a v rozsahu, v akom to bude právne možné, Prenajímateľ sa zaväzuje:

- (i) do 2 (dvoch) rokov odo Dňa začatia nájmu, na základe zmluvy o zriadení vecného bremena, v ktorej bude vystupovať na strane oprávneného aj povinného z vecného bremena, zriadiť vecné bremeno (*in rem*) v prospech vlastníka Predmetu nájmu, spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemky vo vlastníctve Prenajímateľa za účelom vstupu a vjazdu do Budovy a na Parkovacie miesta z verejnej komunikácie resp. verejného priestranstva, a to v rozsahu záberu nevyhnutného na splnenie uvedeného účelu. Lehota podľa prvej vety tohto odseku sa posúva o dobu omeškania príslušného orgánu katastra s úradným overením geometrického plánu potrebného pre účely zriadenia vecného bremena;
- (ii) bez zbytočného odkladu adekvátne upraviť rozsah záberu vecného bremena zriadeného podľa ods. (i) tohto bodu, ak sa po zriadení vecného bremena v súlade s touto Zmluvou zmení umiestnenie vstupov a/alebo vjazdov do Budovy/ na Parkovacie miesta z verejnej komunikácie resp. verejného priestranstva.

Pre vylúčenie pochybností, ak bude príslušným orgánom (najmä katastrálny orgán, súd) vyslovený názor, že zriadenie vecného bremena na základe zmluvy o zriadení vecného bremena, v ktorej bude vystupovať na strane oprávneného aj povinného z vecného bremena nie je možné resp. nie je platné, alebo z iného právneho dôvodu nie je záväzok Prenajímateľa podľa tohto písmena splniteľný, na tento záväzok sa neprihliada. V takom prípade je Prenajímateľ povinný zriadiť vecné bremeno špecifikované v tomto bode súčasne s predajom Predmetu kúpy podľa tohto článku.

11.6 Kúpna cena za Predmet kúpy bude vo výške určenej podľa nasledovného vzorca:

$$KC_n = VC * IK_n - 2,00\% * VC * n - P_{CO}$$

kde

„ $KC_n$ “ – znamená kúpnu cenu v roku  $n$  (v EUR);

„ $VC$ “ – znamená východiskovú kúpnu cenu v sume 23.025.278,- EUR (dvadsaťtri miliónov dvadsaťpäťtisíc dvestosedemdesiatosem eur), v členení:

- (i) 881.650,00 EUR (osemstoosemdesiatjedentisíc šesťstopäťdesiat eur) za Pozemok 1,
- (ii) 89.456,00 EUR (osemdesiatdeväťtisíc štyristopäťdesiatšesť eur) za Pozemok 2,
- (iii) 76.350,00 EUR (sedemdesiatšesťtisíc trisťpäťdesiat eur) za Pozemok parkoviska – časť A (ako je špecifikovaná v prílohe č. 1),
- (iv) 133.500,00 EUR (jednototridsaťtritisíc päťsto eur) za Pozemok parkoviska – časť B (ako je špecifikovaná v prílohe č. 1),
- (v) 19.976.448,00 EUR (devätnásť miliónov deväťstosedemdesiatšesťtisíc štyristoštyridsaťosem eur) za Budovu 1,
- (vi) 1.867.874,00 EUR (jeden milión osemstošesťdesiatšesťtisíc osemstosedemdesiatštyri eur) za Časť Budovy 2;

„ $IK_n$ “ – znamená kumulatívny inflačný koeficient od začiatku nájmu do roku  $n$  vrátane, určený ako súčin jednotlivých ročných inflačných koeficientov zistených obdobne podľa bodu 6.2;

„ $n$ “ – znamená počet rokov od začiatku nájmu do uzavretia zmluvy o kúpe Predmetu kúpy; ak nájom trval len časť roka, táto sa do hodnoty  $n$  započíta pomerne podľa počtu dní;

„ $P_{CO}$ “ – znamená paušálne dohodnutý príspevok Prenajímateľa na náklady na prevádzku krytu

civilnej ochrany v Budove 1 vo výške 50.000 EUR (päťdesiat tisíc eur). Zníženie kúpnej ceny za Budovu 1 o položku P<sub>CO</sub> sa uplatní len v prípade, ak v čase uzavretia zmluvy o kúpe Predmetu kúpy nebude zrušené funkčné určenie krytu civilnej ochrany v Budove 1 v zmysle bodu 8.1.

Kúpna cena za Predmet kúpy a všetky čiastkové sumy, z ktorých pozostáva podľa tohto bodu, už zahŕňajú aj prípadnú DPH aplikovateľnú podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. Pre vylúčenie pochybností, tým nie je vylúčené právo Prenajímateľa uplatniť príslušné výnimky alebo oslobodenia predaja jednotlivých častí Predmetu kúpy od DPH, ak sú takéto k dispozícii podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

- 11.7 Práva a povinnosti vyplývajúce z tohto článku (predaj Predmetu kúpy) sa zrušujú od začiatku (*ex tunc*) skončením nájmu z tejto Zmluvy resp. skončením/ zánikom nájomnej zmluvy obsiahnutej v tejto Zmluve.
- 11.8 Uplatnením práva Nájomcu na zmluvnú pokutu alebo jej časť z dôvodu podľa bodu 9.1 písm. f) inak než postupom uvedeným v bode 9.5 sa zrušuje (s účinkami *ex tunc*) prípadné právo domáhať sa, aby obsah kúpnej zmluvy určil súd podľa § 290 ods. 2 Obchodného zákonníka.
- 11.9 Nájomca je oprávnený vyzvať Prenajímateľa na uzavretie kúpnej zmluvy, resp. požadovať uzatvorenie kúpnej zmluvy v súlade s týmto článkom, i v prípade porušenia povinností Prenajímateľa súvisiacich so zriadením záložného práva na Predmete nájmu (najmä porušenia povinností podľa bodu 3.2 a 3.3), ako i povinností Prenajímateľa nasledujúcich po výzve Nájomcu na uzatvorenie kúpnej zmluvy podľa bodu 11.1, vedúcich k výmazu záložného práva, v dôsledku ktorých (porušení) dôjde k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy zaťaženého záložným právom.

V prípade upravenom v tomto bode bude kúpna cena určená podľa bodu 11.6 uhradená nasledovne:

- (i) suma kúpnej ceny znížená o celkovú hodnotu nesplatených pohľadávok zabezpečených záložným právom ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy bude vyplatená Prenajímateľovi;
- (ii) suma vo výške hodnoty zníženia kúpnej ceny aplikovaného podľa ods. (i) tohto bodu bude vyplatená záložnému veriteľovi za účelom splnenia pohľadávok zabezpečených záložným právom, s čím Prenajímateľ vyslovuje svoj súhlas;
- (iii) zvyšná časť kúpnej ceny, t.j. suma kúpnej ceny vo výške hodnoty zníženia kúpnej ceny aplikovaného podľa ods. (i) tohto bodu, bude splnená započítaním pohľadávky Prenajímateľa na zaplatenie tejto časti kúpnej ceny oproti pohľadávke kupujúceho na splnenie subrogačného nároku vzniknutého splnením pohľadávok zabezpečených záložným právom za Prenajímateľa podľa ods. (ii) tohto bodu.

Pre vylúčenie pochybností, uzavretie kúpnej zmluvy a prevod Predmetu kúpy v prípade upravenom v tomto bode sa neposudzuje ako zmarenie uzavretia kúpnej zmluvy v zmysle bodu 9.1 písm. f). Zmluvná pokuta podľa bodu 9.1 písm. g) sa neuplatní v prípade uzavretia kúpnej zmluvy a prevodu Predmetu kúpy upravenom v tomto bode.

## **Článok 12**

### **Subdodávateľa**

- 12.1 Prenajímateľ je oprávnený plniť túto Zmluvu aj prostredníctvom tretích subjektov („*Subdodávateľ*“), pričom Prenajímateľ bez obmedzenia zodpovedá za odbornú starostlivosť pri výbere Subdodávateľa, ako aj za služby/ plnenia vykonané a zabezpečené na základe zmluvy o subdodávke. Pre zamedzenie pochybností, ak nie je Zmluvnými stranami dohodnuté inak, v prípade využitia Subdodávateľa Prenajímateľ zodpovedá rovnako, akoby Zmluvu plnil sám.
- 12.2 Zoznam všetkých známych Subdodávateľov v Deň vzniku nájmu, vrátane údajov o osobe oprávnenej konať za Subdodávateľa v rozsahu meno a priezvisko, adresa pobytu, dátum narodenia, poskytne Prenajímateľ Nájomcovi pri odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi podľa bodu 4.5.

- 12.3 Prenajímateľ je povinný oznámiť Nájomcovi akúkoľvek zmenu a/alebo doplnenie Subdodávateľov a údajov o Subdodávateľoch oznámených podľa bodu 12.2, a to bezodkladne, najneskôr však do 15 (pätnástich) dní, odkedy k zmene a/alebo doplneniu Subdodávateľa alebo údajov o Subdodávateľoch došlo, bez nutnosti uzatvorenia dodatku k tejto Zmluve.
- 12.4 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby jeho Subdodávateľa s postavením subdodávateľov v zmysle § 2 ods. 1 písm. a) bod 7 (v spojení s § 2 ods. 2) Zákona o registri partnerov verejného sektora, ktorým v súvislosti s touto Zmluvou vznikla povinnosť zápisu do Registra partnerov verejného sektora („**Register**“) boli riadne, včas a po celú dobu poskytovania služieb/ plnení v zmysle tejto Zmluvy zapísaní do Registra.
- 12.5 Ak z iných ustanovení tejto Zmluvy bez pochybností nevyplýva, že Subdodávateľ nie je v postavení subdodávateľa v zmysle § 2 ods. 1 písm. a) bod 7 (v spojení s § 2 ods. 2) Zákona o registri partnerov verejného sektora, za účelom kontroly plnenia povinnosti Prenajímateľ v zmysle bodu 12.4 je Prenajímateľ povinný kedykoľvek na výzvu Nájomcu bezodkladne, najneskôr však do 3 (troch) pracovných dní, predložiť Nájomcovi zoznam všetkých Subdodávateľov v zmysle § 2 ods. 1 písm. a) bod 7 Zákona o registri partnerov verejného sektora, ktorí napĺňajú definičné znaky partnera verejného sektora v zmysle § 2 ods. 1 písm. a) bod 7 a § 2 ods. 2 Zákona o registra partnerov verejného sektora, v dôsledku ich participácie na plnení tejto Zmluvy („Zoznam“) a všetky zmluvy so Subdodávateľmi identifikovanými v zmysle bodov 12.2 a 12.3, ktorých neuvedie v Zozname a nie sú riadne zapísaní v Registri. Za úplnosť a pravdivosť poskytnutých údajov nesie plnú zodpovednosť Prenajímateľ.
- 12.6 V prípade ak Prenajímateľ poruší povinnosť podľa bodu 12.4, a teda bude táto Zmluva plnená Subdodávateľmi, resp. budú na jej plnení participovať Subdodávateľa, ktorí si riadne nesplnili svoju zákonnú povinnosť zápisu do Registra (resp. jeho udržiavania), Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu 1.000 EUR (jedentisíc eur) za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti, a to za každého Subdodávateľa v zmysle § 2 ods. 1 písm. a) bod 7 (v spojení s § 2 ods. 2) Zákona o registri partnerov verejného sektora, ktorý sa riadne a včas nezapíše do Registra, resp. bude z Registra vymazaný.
- 12.7 V prípade omeškania Prenajímateľa so splnením povinnosti v zmysle bodu 12.5 Nájomca si môže uplatniť zmluvnú pokutu 500 EUR (päťsto eur), a to za každý aj začatý deň omeškania.

### **Článok 13** **Ochrana informácií**

- 13.1 Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o všetkých dôverných informáciách, o ktorých sa dozvedeli pri plnení predmetu tejto Zmluvy, ktoré majú povahu obchodného tajomstva alebo utajovanej skutočnosti v zmysle osobitného zákona, alebo ktoré za dôverné výslovne označila druhá Zmluvná strana alebo ktorých charakter je taký, že podľa objektívnych kritérií by jej sprístupnenie vážne ohrozilo postavenie alebo fungovanie Zmluvnej strany (spolu „**Dôverné informácie**“). Dôvernou informáciou nie je táto Zmluva a jej prílohy, informácie, ktoré sa bez porušenia tejto Zmluvy stali verejne známymi, informácie získané oprávnené inak, ako od druhej Zmluvnej strany a informácie, ktoré je Nájomca povinný sprístupniť alebo zverejniť podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám alebo iné právneho predpisu platného a účinného na území Slovenskej republiky.
- 13.2 Prenajímateľ sa zaväzuje, že v súlade s § 79 ods. 2 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov zaviazuje svojich zamestnancov a všetky ďalšie osoby na jeho strane, ktoré sa v rámci plnenia Zmluvy u neho alebo u Nájomcu oboznámia s osobnými údajmi, povinnosťou mlčanlivosti. Splnenie povinnosti v zmysle predchádzajúcej vety je Prenajímateľ povinný na výzvu Nájomcu kedykoľvek hodnoverne preukázať.
- 13.3 Zmluvné strany sa zaväzujú užívať Dôverné informácie druhej Zmluvnej strany výlučne na účel, na ktorý im boli poskytnuté a zároveň sa zaväzujú Dôverné informácie ochraňovať



najmenej s rovnakou starostlivosťou ako ochraňujú vlastné dôverné informácie rovnakého druhu, vždy však najmenej v rozsahu primeranej odbornej starostlivosti, predovšetkým ich budú chrániť pred náhodným alebo neoprávneným poškodením a zničením, náhodnou stratou, zmenou alebo iným znehodnotením, nedovoleným prístupom alebo sprístupnením alebo zverejnením, pričom ak nie je v tejto Zmluve ustanovené inak, zaväzujú sa, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany neposkytnú, neodovzdajú, neoznámia alebo iným spôsobom nevyzradia, resp. nesprístupnia Dôverné informácie druhej Zmluvnej strany tretej osobe.

- 13.4 Zmluvné strany sa zaväzujú, že upovedomia druhú Zmluvnú stranu o porušení povinnosti mlčanlivosti bez zbytočného odkladu potom, ako sa o takomto porušení dozvedeli.
- 13.5 Povinnosť zachovávať mlčanlivosť sa nevzťahuje na prípady, ak Zmluvnej strane na základe zákona alebo na základe rozhodnutia príslušného orgánu vznikla povinnosť sprístupniť alebo zverejniť Dôvernú informáciu druhej Zmluvnej strany alebo jej časť, alebo ak je to potrebné na uplatňovanie alebo ochranu práv alebo oprávnených záujmov Zmluvnej strany. O vzniku takejto povinnosti sa budú Zmluvné strany vzájomne informovať bez zbytočného odkladu.
- 13.6 Aby nedošlo k pochybnostiam, ustanovenia bodov tohto článku Zmluvy sú účinné bez časového obmedzenia, t. j. aj po ukončení tejto Zmluvy.

#### **Článok 14** **Komunikácia Zmluvných strán**

- 14.1 Zmluvné strany sa dohodli, že doručenie písomnosti na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou („**Písomnosť**“) bude spôsobovať právne účinky predpokladané v tejto Zmluve a subsidiárnej právnej úprave len vtedy, ak sa doručovanie uskutoční v súlade s touto Zmluvou. Doručením Písomnosti sa rozumie skutočné doručenie doporučenou poštovou zásielkou, doručenie kuriérskou službou alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane. Písomnosť doručovaná poštou sa tiež považuje za doručení v piaty pracovný deň od uloženia poštovej zásielky na pošte za účelom jej vyzdvihnutia adresátom, ak ku skutočnému doručeniu nedošlo skôr.
- 14.2 Pre potreby doručovania Písomnosti poštou sa použije adresa Zmluvnej strany uvedená v záhlaví tejto Zmluvy alebo iná adresa, ktorú Zmluvná strana za týmto účelom neskôr písomne oznámi druhej Zmluvnej strane. Bez ohľadu na uvedené v predchádzajúcej vete je vždy možné Písomnosť doručovať aj na adresu zapísaného resp. oficiálneho sídla Zmluvnej strany. Ak sa Písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa tejto Zmluvy, ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržuje osoba oprávnená prijímať v mene Zmluvnej strany doručovanú Písomnosť.
- 14.3 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom poverení kontaktných osôb pre účely komunikácie na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou:
- a) za Prenajímateľa:
- (i) vo veciach prevádzkových a technických:
- vedúci prevádzky ATT, tel. + [redacted] email [redacted]
- (ii) v ostatných veciach:
- prevádzkovo-ekonomický riaditeľ, tel. + [redacted] email [redacted]
- b) za Nájomcu:
- (i) vo veciach prevádzkových a technických:
- generálny riaditeľ sekcie ekonomiky a správy, tel. [redacted] email [redacted]
- (ii) v ostatných veciach:

- generálna tajomníčka služobného úradu, tel. + [REDACTED] email [REDACTED]

Za technické veci sa považujú najmä otázky týkajúce sa procesu prípravy a prevzatia Predmetu nájmu, väd a nedostatkov Predmetu nájmu, Následných zmien, technickej správy, údržby a opráv Predmetu nájmu, požiarnej ochrany a BOZP v Predmete nájmu, a pod. Za ostatné veci sa považujú najmä otázky obchodné, účtovné, fakturačné, zmluvné, a pod.

Zmluvná strana je oprávnená písomným oznámením doručeným príslušnej Zmluvnej strane kedykoľvek zmeniť svoju kontaktnú osobu a/alebo jej kontaktné údaje, bez nevyhnutnosti uzavretia dodatku k tejto Zmluve; zmena je účinná doručením uvedeného oznámenia.

Kontaktná osoba je v príslušnom vecnom okruhu oprávnená za Zmluvnú stranu uskutočňovať a prijímať komunikáciu na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou.

Každá Zmluvná strana je tiež povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane zmenu kontaktných údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy, bez nevyhnutnosti uzavretia dodatku.

- 14.4 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Prenajímateľ je podľa vlastnej úvahy oprávnený vydávať a doručovať faktúry na nájomné a iné platby podľa tejto Zmluvy súvisiace s nájomným vzťahom v elektronickej forme v zmysle právneho predpisu aplikovateľného v danom čase. Elektronické faktúry budú Nájomcovi zasielané v elektronickej formáte všeobecne dostupnom v danom čase (napr. pdf) na emailovú adresu [REDACTED] alebo inú emailovú adresu, ktorú Nájomca za týmto účelom neskôr Prenajímateľovi písomne oznámi. Elektronická faktúra sa považuje za doručenie okamihom jej odoslania; za funkčnosť svojej doručovacej emailovej adresy je zodpovedný Nájomca.
- 14.5 Komunikácia na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou, pre ktorú táto Zmluva výslovne dovoľuje, alebo pre ktorú táto Zmluva ani rozhodný právny poriadok nepredpisuje písomnú formu, môže byť uskutočňovaná aj prostredníctvom elektronickej pošty. Elektronickými prostriedkami nie je možné doručovať písomnosti týkajúce sa trvania, resp. ukončenia tejto Zmluvy. Ak nie je v Zmluve dohodnuté inak, komunikácia na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou elektronickou poštou sa uskutočňuje na emailovú adresu kontaktnej osoby príslušnej Zmluvnej strany (adresáta) vyplývajúcu z bodu 14.3. Komunikácia doručovaná elektronickými prostriedkami sa považuje za doručenie na základe potvrdenia kontaktnej osoby druhej Zmluvnej strany o jej prijatí elektronickými prostriedkami.

## Článok 15

### Spoločné a záverečné ustanovenia

- 15.1 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, odkazy na články, odseky, prílohy a body sú odkazmi na články, odseky, prílohy a body tejto Zmluvy. Nadpisy článkov a odsekov v tejto Zmluve sú uvedené len v záujme lepšej prehľadnosti odkazov a nemajú žiadny vplyv na význam alebo interpretáciu ktorýchkoľvek jej ustanovení.
- 15.2 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:
- príloha č. 1 – Budova 1, Časť Budovy 2, Parkovacie miesta, vstupy do/na Predmet nájmu, komunikačné trasy, areál
  - príloha č. 2 – špecifikácia Predmetu nájmu: pôdorysy
  - príloha č. 3 – špecifikácia Predmetu nájmu: popis
  - príloha č. 4 – Služby a nahrádzané náklady
  - príloha č. 5 – vzorové znenie zmluvy o kúpe Predmetu kúpy
- 15.3 Ak na základe požiadavky Nájomcu alebo podnetu Prenajímateľa dôjde k podstatnému zlepšeniu kvality Predmetu nájmu alebo jeho časti alebo k inému podstatnému zlepšeniu podmienok nájmu, Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má právo iniciovať rokovanie o zmene podmienok dohodnutých v tejto Zmluve, Zmluvné strany budú tieto rokovania viesť v dobrej viere a Nájomca bez dôležitého dôvodu neodoprie svoj súhlas s úpravou podmienok

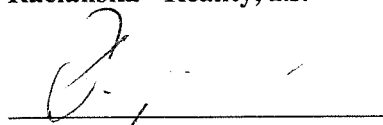
Zmluvy zabezpečujúcou rozumné a spravodlivé usporiadanie vzájomných vzťahov.


- 15.4 Ak táto Zmluva neustanovuje inak, akékoľvek zmeny a/alebo dodatky Zmluvy je možné vykonať len na základe dohody oboch Zmluvných strán, a to vo forme písomných a očíslovaných dodatkov k Zmluve, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.
- 15.5 Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa právne vzťahy vzniknuté z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou riadia príslušnými ustanoveniami právnych predpisov tvoriacich právny poriadok Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, a to s prihliadnutím na § 261 ods. 2 a 9 Obchodného zákonníka.
- 15.6 Spory týkajúce sa tejto Zmluvy a právnych vzťahov vzniknutých z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane napríklad sporov o platnosť a účinnosť Zmluvy, jej trvanie resp. skončenie, náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia týkajúce sa tejto Zmluvy, spadajú do právomoci príslušných súdov Slovenskej republiky.
- 15.7 Ak niektoré ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane celkom alebo sčasti neplatné alebo nevymáhateľné, nie je tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení resp. ostatných častí daného ustanovenia. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bez zbytočného odkladu od doručenia písomnej výzvy ktorejkoľvek z nich druhej Zmluvnej strane nahradiť dohodou neplatné/nevymáhateľné ustanovenie alebo jeho neplatnú/nevymáhateľnú časť zmluvnou úpravou, ktorá sa pri zachovaní súladu s kogentnými ustanoveniami rozhodného právneho poriadku čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy.
- 15.8 Táto Zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch v slovenskom jazyku; pričom Prenajímateľ obdrží 1 (jeden) rovnopis a Nájomca obdrží 3 (tri) rovnopisy.
- 15.9 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 15.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

**Prenajímateľ:**

v BRATISLAVE, dňa 15/8/2019

**Račianska - Reality, a.s.**

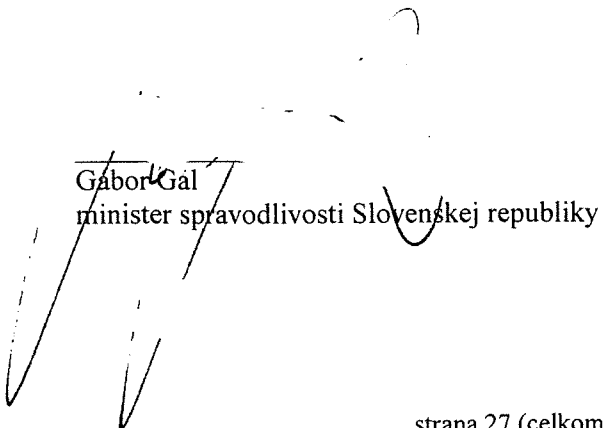
  
Valér Demjan  
člen predstavenstva

  
Ľuboš Lopatka  
člen predstavenstva

**Nájomca:**

v BRATISLAVE, dňa 15 JÚL 2019

**Ministerstvo spravodlivosti  
Slovenskej republiky**

  
Gábor Gál  
minister spravodlivosti Slovenskej republiky