

ČÍSLO ZMLUVY: _____

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a
o zmene a doplnení niektorých zákonov
(ďalej len „**Zmluva**“)
medzi:

prenajímateľom:**LO2 s. r. o.**

so sídlom:

Tomášikova 64/A, 831 03 Bratislava - mestská časť
Nové Mesto

IČO:

52 599 515

zapísaná v:

Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III,
Oddiel: Sro, Vložka č.: 142862/B

IČ DPH:

SK2121076529

IBAN:

SK3809000000005174613408

BIC (SWIFT):

GIBASKBX

zastúpený:

Mgr. Martin Šmigura, konateľ a Mgr. Radovan
Sukup, konateľ(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

nájomcom:**Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania**

so sídlom:

Námestie 1.mája 7286/18, 81370 Bratislava-Staré
Mesto

IČO:

54779189

IBAN:

SK23 8180 0000 0070 0068 0175

BIC (SWIFT):

SPSRSKBAXXX

zastúpený:

Ing. Peter Sekáč, MBA, predseda predstavenstva
a Ing. Július Jakab, člen predstavenstva(ďalej len „**Nájomca**“)(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ a jednotlivito aj ako „**Zmluvná strana**“)

ČLÁNOK 1 PREDMET NÁJMU

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

- a) stavby Lakeside Park Bratislava – Phase II so súpisným číslom 14366, umiestnenej na pozemku parcely registra C evidovanom na katastrálnej mape ako pozemok s parcelným číslom 15115/154 o výmere 25 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemku parcely registra C evidovanom na katastrálnej mape ako pozemok s parcelným číslom 15115/155 o výmere 22 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a pozemku parcely registra C evidovanom na katastrálnej mape ako pozemok s parcelným číslom 15115/157 o výmere 1 317 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a podzemnej garáže budovy Lakeside Park Bratislava – Phase II so súpisným číslom 14367, umiestnenej na pozemku parcely registra C evidovanom na katastrálnej mape ako pozemok s parcelným číslom 15115/151 o výmere 2 030 m², druh pozemku: zastavaná plocha

a nádvorie, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III (ďalej len „**Stavba**“);

- b) pozemkov parcely registra C evidovaných na katastrálnej mape ako (i) pozemok s parcelným číslom 15115/70 o výmere 639 m², druh pozemku: ostatná plocha, (ii) pozemok s parcelným číslom 15115/153 o výmere 163 m², druh pozemku: ostatná plocha, (iii) pozemok s parcelným číslom 15115/154 o výmere 25 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (iv) pozemok s parcelným číslom 15115/122 o výmere 975 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (v) pozemok s parcelným číslom 15115/151 o výmere 2 030 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (vi) pozemok s parcelným číslom 15115/157 o výmere 1.317 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (vii) pozemok s parcelným číslom 15115/158 o výmere 45 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (viii) pozemok s parcelným číslom 15115/159 o výmere 8 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (ix) pozemok s parcelným číslom 15115/160 o výmere 7 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (x) pozemok s parcelným číslom 15115/152 o výmere 162 m², druh pozemku: ostatná plocha, (xi) pozemok s parcelným číslom 15115/161 o výmere 28 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a (xii) pozemok s parcelným číslom 15115/162 o výmere 14 m², druh pozemku: ostatná plocha, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III (ďalej len „**Pozemky**“).

(ďalej len „**LAKESIDE PARK 02**“)

Vyššie uvedené Pozemky a Stavba sú zapísané na liste vlastníctva č. 6581 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.

Na uvedenú stavbu bolo dňa 14.07.2022 Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto, ako príslušným stavebným úradom, vydané kolaudačné rozhodnutie číslo 5973/2022/UKSP/VORE-59, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 09.08.2022.

1.2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve:

- a) (i) do výhradného nájmu nebytové (kancelárske) priestory nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží (1. poschodí) LAKESIDE PARK 02, tak, ako je to modrou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu**“) a

(ii) podiel na nebytových priestoroch na 2. nadzemnom podlaží (1. poschodí) LAKESIDE PARK 02 v zdieľanom užívaní s ostatnými nájomcami priestorov na 2. nadzemnom podlaží (1. poschodí) LAKESIDE PARK 02 tak, ako sú vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory v zdieľanom užívaní**“) určený podľa pomeru plochy Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu voči celkovej ploche prenajímateľných kancelárskych priestorov na 2. nadzemnom podlaží (1. poschodí) LAKESIDE PARK 02,

pričom pre potreby výpočtu prenajímanej plochy Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu, resp. Nebytových priestorov v zdieľanom užívaní sa zakreslené obrysy považujú za (i) osi deliacich stien medzi Nebytovými priestormi vo výhradnom užívaní Nájomcu, resp. Nebytovými priestormi v zdieľanom užívaní a príľahlými priestormi a za (ii) osi obvodových stien objektu LAKESIDE PARK 02, a ďalej za (iii) vonkajšie línie dverí, okien líšť, záclon, a pod., ktoré Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu, resp. Nebytové priestory v zdieľanom užívaní oddeľujú od Spoločných priestorov LAKESIDE PARK 02 (tak ako sú tieto definované v čl. 2, bod 2.4. tejto Zmluvy) a iných priestorov LAKESIDE PARK 02.

Podľa tejto metódy výpočtu prenajímaná plocha Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu spolu s príslušným podielom na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní predstavuje celkom **434,56 m²**. Aby sa predišlo akýmkoľvek pochybnostiam, táto plocha zahŕňa plochu Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu predstavujúcu **402,59 m²** a pomerný (ideálny) podiel Nájomcu na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní predstavujúcu **31,97 m²**.

- b) do výhradného nájmu 5 parkovacích miest na 2. podzemnom podlaží LAKESIDE PARK 02 a 2 parkovacie miesta na 3. podzemnom podlaží LAKESIDE PARK 02, tak ako sú vyznačené na pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy (ďalej spolu len „**Parkovacie miesta**“)

(priestory definované v písm. a) a b) ďalej len ako „**Predmet nájmu**“).

- 1.3.** Prenajímateľ poveril správou LAKESIDE PARK 02 spoločnosť WOOD Real Estate Management, s.r.o., so sídlom Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, IČO: 35 790 474, a je oprávnený v budúcnosti poveriť správou LAKESIDE PARK 02 inú osobu (ďalej len „**Správca**“). Na základe uvedeného Správca spravuje pre Prenajímateľa LAKESIDE PARK 02 a zabezpečuje prevádzku LAKESIDE PARK 02 a služby pre LAKESIDE PARK 02 a jej nájomcov tak, ako je to uvedené v tejto Zmluve. Ustanovením Správca nie je dotknutá zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy v súvislosti s prevádzkou a správou LAKESIDE PARK 02, t.j. v prípade, že Správca neplní povinnosti stanovené mu touto Zmluvou, zodpovedá za takéto neplnenie Prenajímateľ. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy zmeniť Správca, avšak Prenajímateľ je túto zmenu Správca povinný písomne spôsobom uvedeným v čl. 12 tejto Zmluvy oznámiť Nájomcovi do 22 pracovných dní odo dňa, keď nastala zmena Správca. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy bude zmena Správca účinná odo dňa účinnosti tejto zmeny, pričom oznamovacia povinnosť Prenajímateľa Nájomcovi týmto ostáva zachovaná, ak táto Zmluva neurčuje inak.
- 1.4.** Strany berú na vedomie, že Prenajímateľ ako prenajímateľ a Úrad vlády Slovenskej republiky, Úrad podpredsedu vlády Slovenskej republiky, ktorý neriadi ministerstvo, so sídlom Námestie slobody 1, 813 70 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 0015 1513 0010 (ďalej len „**Pôvodný nájomca**“) ako nájomca uzatvorili dňa 22.09.2022 zmluvu o nájme nebytových priestorov, predmetom ktorej je okrem iného nájom Predmetu nájmu Pôvodným nájomcom (ďalej len „**Pôvodná zmluva**“). Prenajímateľ a Pôvodný nájomca majú záujem uzatvoriť dodatok k Pôvodnej zmluve, predmetom ktorého bude zúženie predmetu nájmu podľa Pôvodnej zmluvy o predmet nájmu tvoriaci Predmet nájmu podľa bodu 1.2. tejto Zmluvy (resp. jeho časť).

ČLÁNOK 2 ÚČEL NÁJMU

- 2.1.** Predmet nájmu:
- a) uvedený v bode 1.2. písm. a) bod (i) tejto Zmluvy (Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu) bude Nájomca využívať výlučne ako kancelárske a administratívne priestory;
 - b) uvedený v bode 1.2. písm. a) bod (ii) tejto Zmluvy (Nebytové priestory v zdieľanom užívaní) bude Nájomca využívať výlučne v súlade s ich stavebno-technickým určením v súvislosti s užívaním ostatných častí Predmetu nájmu; Nebytové priestory v zdieľanom užívaní musia byť užívané tak, aby výkonom tohto práva zo strany Nájomcu nedochádzalo k neprimeranému obmedzovaniu či rušeniu práv ostatných nájomcov alebo návštevníkov LAKESIDE PARK 02;
 - c) uvedený v bode 1.2. písm. b) tejto Zmluvy bude Nájomca využívať výlučne na parkovanie osobných motorových dopravných prostriedkov.
- 2.2.** Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 2.3.** Nájomca je povinný na vlastné náklady pred zahájením svojej činnosti v Predmete nájmu (aj pred Dňom začatia nájmu, ako je definovaný v bode 3.1. tejto Zmluvy) získať a počas celej doby činnosti udržiavať v platnosti všetky potrebné úradné povolenia (okrem iného aj súhlasné rozhodnutie hygienika so zriadením prevádzky Nájomcu, s výnimkou kolaudačného rozhodnutia (ďalej len „**Povolenia**“)) vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Nájomcu v Predmete nájmu a odovzdať Prenajímateľovi (bezodkladne po vydaní príslušným orgánom štátnej alebo verejnej správy) kópiu každého Povolenia, resp. súvisiaceho dodatku. Nájomca týmto potvrdzuje, že Prenajímateľ neposkytol Nájomcovi žiadne ubezpečenia ani záruky vo vzťahu k získaniu Povolení.

Neobdržanie alebo strata Povolení neovplyvní platnosť a vynútiteľnosť Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi súčinnosť pri získaní Povolení a v prípade, že Prenajímateľovi v súvislosti s poskytnutím súčinnosti pri získaní Povolení vzniknú náklady, Nájomca sa zaväzuje tieto Prenajímateľovi nahradiť vo výške, v akej Prenajímateľovi vznikli.

- 2.4.** Pokiaľ v tejto Zmluve (jej prílohe) nie je určené inak, Nájomca má, okrem práva užívania Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou, aj právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory LAKESIDE PARK 02, t.j. vnútorné komunikačné priestory, výťahy, sociálne zariadenia, a pod. ako aj vonkajšie priestranstvo cesty, chodníky, vjazdy do podzemného parkoviska (ďalej len „**Spoločné priestory**“), pričom Nájomca takým užívaním nesmie neprimerane obmedzovať ďalších nájomcov, verejnosť a návštevníkov LAKESIDE PARK 02. Prenajímateľ má právo kedykoľvek užívať alebo dať do nájmu tretej osobe ľubovoľnú časť Spoločných priestorov (za účelom zriadenia akýchkoľvek dočasných alebo trvalých zariadení, informačných pultov, reklamných a informačných tabúl, zariadení pre oddych, organizovania spoločenských a kultúrnych podujatí, prezentácií a výstav, atď.).
- 2.4.1.** Prenajímateľ po celý čas platnosti tejto Zmluvy dáva ako vlastník Stavby v rámci LAKESIDE PARK 02 Nájomcovi súhlas s tým, že adresa Predmetu nájmu môže byť uvádzaná v príslušnej evidencii štátnych orgánov a úradov ako adresa sídla Nájomcu v zmysle platných právnych predpisov.

ČLÁNOK 3 DOBA NÁJMU

- 3.1.** Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2032 (ďalej ako „**Doba nájmu**“), pričom Doba nájmu začína plynúť Dňom odovzdania, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 14.8 (ďalej len „**Deň začatia nájmu**“).
- 3.2.** Počas obdobia odo Dňa začatia nájmu do 08.11.2023 vo vzťahu k Predmetu nájmu uvedenému v bode 1.2. písm. a) tejto Zmluvy (ďalej aj ako „**Obdobie skúšobnej prevádzky**“) bude Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi Vlastné prevádzkové náklady v zmysle bodu 6.5. Zmluvy, Podiel Nájomcu na SPN v zmysle bodu 6.4 Zmluvy a nájomné v zníženej výške 1,00 EUR/m²/mesiac bez DPH za Predmet nájmu uvedený v bode 1.2 písm. a) tejto Zmluvy. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, Obdobie skúšobnej prevádzky je súčasťou Doby nájmu.

ČLÁNOK 4 NÁJOMNÉ A ĎALŠIE PEŇAŽNÉ ZÁVÄZKY NÁJOMCU

- 4.1.** Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje platiť:
- Nájomné (Čl. 4 bod 4.3. Zmluvy),
 - Podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch (Čl. 6 bod 6.4. Zmluvy),
 - Vlastné prevádzkové náklady (Čl. 6 bod 6.5. Zmluvy).
- 4.2.** Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v mene euro podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. K fakturovaným sumám podľa tejto Zmluvy sa pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“) podľa príslušných aktuálne platných právnych predpisov s výnimkou nájomného za nebytové (kancelárske) priestory, ktoré sú oslobodené od platby DPH podľa príslušných všeobecne záväzných predpisov. Zmluvné strany sa pre účely tejto Zmluvy výslovne dohodli, že peňažné záväzky uvedené v predchádzajúcom bode 4.1. v písmene a), b) a c) tejto Zmluvy sa uhrádzajú v súlade s podmienkami tejto Zmluvy na základe faktúry, pokiaľ nie je výslovne v tejto Zmluve uvedené inak.

Faktúra vystavená Prenajímateľom ohľadom peňažných záväzkov podľa tejto Zmluvy musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle príslušných právnych predpisov v opačnom prípade sa posúva splatnosť príslušnej platby primerane od doby doručenia riadneho daňového dokladu Nájomcovi.

4.3. Nájomné

4.3.1. Nájomné za celý Predmet nájmu je dohodnuté Zmluvnými stranami nasledovne:

- a) nájomné za nebytové (kancelárske) priestory uvedené v Čl. 1 bod. 1.2. písm. a) tejto Zmluvy (Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu a Nebytové priestory v zdieľanom užívaní) predstavuje 16,18 EUR/m²/mesiac bez DPH podľa príslušných právnych predpisov;
- b) nájomné za Parkovacie miesta uvedené v Čl. 1 bod 1.2. písm. b) tejto Zmluvy predstavuje 100,00 EUR/parkovacie miesto/mesiac plus DPH podľa príslušných právnych predpisov.

Nájomné je splatné v mene euro podľa nižšie uvedených podmienok.

4.3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa bodu 4.3.1. Zmluvy a so zohľadnením zníženej výšky nájomného za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2. Zmluvy bude Nájomca platiť štvrťročne za kalendárny štvrťrok (podľa prepočtu v zmysle Čl. 7 bod 7.4. Zmluvy) prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre vystavenej Prenajímateľom, a to na základe faktúry riadne vystavenej Prenajímateľom, ktorej splatnosť bude 30 dní od jej doručenia Nájomcovi. Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúru vždy do piateho pracovného dňa prvého mesiaca štvrťroku, na ktorý sa platba nájomného má vzťahovať. V prípade, ak nájom začne (alebo skončí) v priebehu štvrťroka, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi pomernú časť nájomného za štvrťrok.

ČLÁNOK 5 ZÁBEZPEKA

5.1. [úmyselne vynechané]

ČLÁNOK 6 PREVÁZKOVÉ NÁKLADY

6.1. Prevádzku a správu LAKESIDE PARK 02 zabezpečuje v zmysle Čl. 1 bod 1.3. tejto Zmluvy Správca. Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou a správou LAKESIDE PARK 02 (ďalej len „**Prevádzkové náklady**“) znášajú nájomcovia v LAKESIDE PARK 02 v súlade s touto Zmluvou a uhrádzajú ich Prenajímateľovi nižšie uvedeným postupom.

6.2. Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú:

- a) všetky náklady uvedené v Prílohe č. 2 k Zmluve (ďalej len „**Spoločné prevádzkové náklady**“ alebo „**SPN**“) a
- b) všetky náklady vzniknuté alebo merané v Predmete nájmu, najmä cena za dodávku elektriny, plynu, vody, prípadne iných energií, médií, výkonov, tovarov a služieb (ďalej len „**Vlastné prevádzkové náklady**“), ktoré nie sú zahrnuté v Spoločných prevádzkových nákladoch;

pričom platí, že Nájomca je povinný hradiť Spoločné prevádzkové náklady a Vlastné prevádzkové náklady odo Dňa začatia nájmu.

6.3. Nájomca bude platiť svoj podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v LAKESIDE PARK 02 v režime podľa pomeru plochy Predmetu nájmu špecifikovanom v bode 1.2. písm. a) Zmluvy (t.j. Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu spolu s príslušným podielom na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní) voči celkovej prenajímateľnej ploche LAKESIDE PARK 02 (okrem parkovacích miest, terás, skladových priestorov a priestorov pre logo) prenajatej tými nájomcami, ktorí platia Spoločné prevádzkové náklady v takomto pomernom režime.

6.4. Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch

- 6.4.1.** Nájomca sa zaväzuje platiť podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch určený Správcom podľa bodu 6.3. Zmluvy (ďalej len „**Podiel Nájomcu na SPN**“). Podiel Nájomcu na SPN nie je zahrnutý v nájomnom. Na základe dohody Zmluvných strán je Prenajímateľ (alebo Správca konajúci v jeho mene) oprávnený účtovať a fakturovať Podiel Nájomcu na SPN samostatne. Nájomca sa zaväzuje fakturovaný Podiel Nájomcu na SPN uhrádzať Prenajímateľovi v lehotách a spôsobom dohodnutým pre nájomné vo forme platieb s povahou preddavkových platieb vo výške podľa bodu 6.4.2. Zmluvy (ďalej len „**Pravidelné platby**“), ktoré budú následne vyúčtované podľa bodu 6.4.3.
- 6.4.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že odhadovaná výška Podielu Nájomcu na SPN v roku 2023 je vo výške 3,50,- EUR plus DPH podľa príslušných právnych predpisov mesačne za každý jeden (1) m² výmery Predmetu nájmu špecifikovaného v čl. 1, bod 1.2. písm. a) Zmluvy (t.j. Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu spolu s príslušným podielom na Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní), pričom výsledná výška Podielu Nájomcu na SPN je predmetom vyúčtovania v zmysle bodu 6.4.3. tejto Zmluvy. V nasledujúcich kalendárnych rokoch trvania nájmu bude Nájomca platiť Pravidelné platby vo výške podľa predchádzajúceho roka, ibaže Prenajímateľ (alebo Správca konajúci v jeho mene) určí inú výšku Pravidelných platieb na základe skutočných nákladov.
- 6.4.3.** Do 31. mája každého kalendárneho roka zašle Správca Nájomcovi písomné oznámenie (ďalej len „**Vyúčtovanie**“), ktoré bude obsahovať:
- skutočnú výšku Spoločných prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok,
 - výšku rozdielu medzi skutočným Podielom Nájomcu na SPN a Pravidelnými platbami uhradenými Nájomcom za vyúčtované obdobie.

Pokiaľ bude skutočná výška Podielu Nájomcu na SPN za predchádzajúci kalendárny rok vyššia ako suma uhradených Pravidelných platieb za vyúčtované obdobie, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu (plus DPH) na základe faktúry Prenajímateľa (alebo Správca konajúceho v jeho mene), do 22 pracovných dní od doručenia Vyúčtovania a príslušnej opravnej faktúry Nájomcovi.

Pokiaľ bude skutočná výška Podielu Nájomcu na SPN za predchádzajúci kalendárny rok nižšia ako suma uhradených Pravidelných platieb za vyúčtované obdobie, Prenajímateľ zaplatí Nájomcovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu (plus DPH) do 22 pracovných dní od doručenia Vyúčtovania a Prenajímateľ (alebo Správca konajúci v jeho mene) zašle príslušnú opravnú faktúru Nájomcovi spolu s Vyúčtovaním.

6.5. Vlastné prevádzkové náklady

Vlastné prevádzkové náklady uvedené v bode 6.2. písm. b) Zmluvy sú oddelené od Spoločných prevádzkových nákladov a nie sú zahrnuté v nájomnom. Nájomca sa Vlastné prevádzkové náklady za príslušný mesiac, za ktorý je povinný ich uhrádzať, zaväzuje uhradiť na základe faktúry Správca vystavenej a doručenej Nájomcovi spolu s uvedením spotreby Nájomcu, splatnosť takejto faktúry bude 30 dní od jej doručenia Nájomcovi.

ČLÁNOK 7 VŠEOBECNÉ PLATOBNÉ PODMIENKY

- 7.1.** Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou v prospech Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje na výzvu zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu alebo náhradu škody ostáva zachované.
- 7.2.** Ak v súvislosti s LAKESIDE PARK 02 alebo touto Zmluvou vznikne daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť (na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia mesta Bratislavy a/alebo mestskej časti alebo z akéhokoľvek iného verejno-právneho titulu), táto daň alebo

poplatok bude súčasťou Spoločných prevádzkových nákladov (okrem prípadov akýchkoľvek daní a poplatkov, majúcich charakter daní z príjmu Prenajímateľa).

- 7.3.** V prípade zániku meny euro sa pre potreby Zmluvy použije zákonné platidlo štátu platné v danom čase tak, aby bol čo najpresnejšie zachovaný účel sledovaný uzavretím Zmluvy.
- 7.4.** Nájomné sa od 01.01.2023 každý kalendárny rok vždy k 1. januáru zvýši v súlade s indexom rastu spotrebiteľských cien, pričom vychádza z údajov oznamovaných Štatistickým úradom európskych spoločenstiev v Luxemburgu – Eurostat, v súlade so záznamom (číselný údaj) predstavujúcim aktuálny index rastu spotrebiteľských cien za posledných dvanásť mesiacov uvedený v tabuľke „HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) - All items“, časti „Percentage change - 12 months average“, riadku „EU (27 countries)“ a uvedený v poslednom stĺpci (v prípade zmeny počtu členských krajín (27 countries) sa použije aktuálne číslo - počet členských krajín). Tento číselný údaj, známy ku dňu fakturácie príslušného nájomného za prvý kalendárny štvrťrok, vyjadruje percento zvýšenia nájomného, pričom za základ pre výpočet zvýšeného štvrťročného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok (po príslušnom kalendárnom roku) sa vždy berie výška nájomného za posledné štvrťročné fakturované obdobie nájmu v príslušnom kalendárnom roku, určená v EUR, t.j. na základe výšky nájomného určeného v bode 4.3.1. Zmluvy a následne upraveného v zmysle vyššie uvedeného bez ohľadu na zľavy a im podobné plnenia dohodnuté Zmluvnými stranami (vrátane zníženia výšky nájomného za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2. Zmluvy), pokiaľ Zmluvnými stranami nie je dohodnuté inak. Zmluvné strany sa dohodli, že v roku 2023 sa indexácia nájomného podľa tohto bodu uplatní až od 01.11.2023, t.j. nájomné sa v roku 2023 zvýši o indexáciu podľa tohto bodu až od 01.11.2023.

Na evidenčné účely Zmluvné strany uzatvoria dodatok k tejto Zmluve zohľadňujúcom indexáciu podľa tohto bodu, ktorý však nemá vplyv na platnosť dohody Zmluvných strán o indexácii nájomného podľa tohto bodu. Nájomca a Prenajímateľ sa zaväzujú, že (i) uzatvoria dodatok a Nájomca (ii) zabezpečí jeho zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv najneskôr do 5 dní od predloženia Prenajímateľom podpísaného dodatku. Vzor dodatku o indexácii tvorí Prílohu č. 6 k tejto Zmluve.

- 7.5.** Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na nájomné alebo na platby za Prevádzkové náklady ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy, alebo zdržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 7.6.** Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu.
- 7.7.** Nájomca súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený faktúry (vrátane ich príloh) vyhotovovať aj v elektronickej forme. Elektronické faktúry zasielané Prenajímateľom budú technicky zabezpečené prostriedkami (chránené heslom). Prenajímateľ bude elektronické faktúry doručovať na emailovú adresu: ekonomika@najomnebyvanie.gov.sk. Nájomca je povinný bezodkladne písomne informovať Prenajímateľa o akejkoľvek zmene, ktorá má vplyv na vzájomnú komunikáciu prostredníctvom elektronických prostriedkov (najmä o zmene emailovej adresy Nájomcu určenej na zasielanie elektronických faktúr). Za deň doručenia elektronickej faktúry Nájomcovi sa považuje deň odoslania elektronickej faktúry Nájomcovi na e-mailovú adresu uvedenú v tomto bode. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie alebo neúplnosť údajov spôsobených poruchou počas doručovania prostredníctvom internetu, za škodu spôsobenú z dôvodu nekvalitného internetového pripojenia alebo za škodu spôsobenú z akejkoľvek nemožnosti Nájomcu pripojiť sa na internet. V prípade nedoručenia elektronickej faktúry, je Nájomca povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa o tejto skutočnosti.

ČLÁNOK 8 PRÁVA A POVINNOSTI ÚČASTNÍKOV

8.1. Poistenia

8.1.1. Prenajímateľ a/alebo Správca v rozsahu v závislosti od situácie na poistnom trhu a podľa vlastného uváženia uzatvorí poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

- a) poistenie všeobecnej zodpovednosti za škody spôsobené tretím osobám (zahrňujúce predovšetkým prípady škody na živote, zdraví a majetku), vrátane zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom LAKESIDE PARK 02, prevádzkou LAKESIDE PARK 02 a z činností Prenajímateľa a/alebo Správcu vo vzťahu k LAKESIDE PARK 02;
- b) poistenie majetku LAKESIDE PARK 02, zahŕňajúce predovšetkým živelné poistenie, vrátane poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení, poistenie strojov, poistenie pre prípad rizika krádeže vlámaním, vandalizmu, a poistenie skiel v Spoločných priestoroch LAKESIDE PARK 02;
- c) poistenie prerušenia prevádzky LAKESIDE PARK 02, spôsobeného poistnou udalosťou v rámci poistenia majetku LAKESIDE PARK 02.

Náklady súvisiace s poistením LAKESIDE PARK 02 podľa tohto bodu sú zahrnuté do SPN. V prípade, ak z dôvodov na strane Nájomcu vznikne riziko, ktoré má za následok zvýšenie poistného pre Prenajímateľa, Nájomca sa zaväzuje uhradiť vzniknutý rozdiel v príslušných zvýšených splátkach Podielu Nájomcu na SPN. Nájomca sa zaväzuje, že bude Prenajímateľa o vzniku takéhoto rizika vopred písomne informovať; v opačnom prípade znáša zodpovednosť za spôsobenú škodu Nájomca.

8.1.2. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť s účinnosťou od Dňa odovzdania a po celú Dobu nájmu a trvania tejto Zmluvy bude udržiavať v platnosti a účinnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

- a) poistenie všeobecnej zodpovednosti Nájomcu za škody spôsobené tretím osobám (zahrňujúce predovšetkým prípady škody na živote, zdraví a majetku), vrátane zodpovednosti za činnosť Nájomcu prevádzkovanú v LAKESIDE PARK 02, poškodenie majetku LAKESIDE PARK 02, a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete nájmu a iné) do výšky 200 000,- EUR pre jednu a všetky poistné udalosti počas jedného poistného obdobia so spoluúčasťou maximálne 5%;
- b) poistenie majetku Nájomcu (vneseného aj zabudovaného) v Predmete nájmu, zahŕňajúce predovšetkým živelné poistenie, vrátane poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení, poistenie pre prípad rizika krádeže vlámaním, lúpeže, vandalizmu a poistenie skiel v Predmete nájmu do výšky 30 000,- EUR pre jednu a všetky poistné udalosti počas jedného poistného obdobia so spoluúčasťou maximálne 5%.

8.1.3. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistné zmluvy vzťahujúce sa na majetok LAKESIDE PARK 02, uzatvorené Prenajímateľom, sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok vnesený alebo zabudovaný do LAKESIDE PARK 02 alebo nie.

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

8.2. Údržba

8.2.1. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis, revízie technologických zariadení a rozvodových systémov LAKESIDE PARK 02 (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, telefónne a iné systémy) slúžiacich LAKESIDE PARK 02 (s výnimkou systémov a zariadení resp. ich častí inštalovaných alebo vnesených Nájomcom do Predmetu nájmu), Spoločných priestorov a konštrukčných prvkov LAKESIDE PARK 02.

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

- a) úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov, návštevníkov alebo dodávateľov; s výnimkou tých úkonov, ktoré boli Prenajímateľom Nájomcovi vopred písomne odsúhlasené,
- b) alebo nesplnenia si akejkolvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy,

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

- 8.2.2.** Údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu v celom rozsahu nad rámec bodu 8.2.1. Zmluvy maximálne do výšky 250,-EUR (drobné úpravy) za jednu opravu vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu, je povinný zabezpečovať Nájomca, a to bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady (osobne alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa alebo Správcu, ak to bude osobitne písomne dohodnuté).

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

- 8.2.3.** Údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu v celom rozsahu nad rámec bodu 8.2.1. Zmluvy prevyšujúce 250,- EUR (drobné úpravy) za jednu opravu, vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu, je povinný zabezpečovať Prenajímateľ (osobne alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa alebo Správcu, ak to bude osobitne písomne dohodnuté), a to bez zbytočného odkladu a výlučne na náklady Nájomcu.

Nájomca je povinný potrebu vykonania údržby, opráv, úprav a servisu Predmetu nájmu podľa bodu 8.2.3. bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi (alebo Správci, konajúcemu v jeho mene). Správca má právo (nie však povinnosť) v mene Prenajímateľa vykonať takéto práce na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil, pričom Nájomca je následne povinný s tým súvisiace náklady uhradiť Prenajímateľovi ako súčasť Spoločných prevádzkových nákladov.

- 8.2.4.** Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, po tom čo sa o nich dozvedel, potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), v rozsahu v akom sú mu známe, ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Správci, Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V prípade porušenia povinností uvedených v tomto bode Nájomcom Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 8.2.5.** Nájomca je povinný zabezpečiť pravidelné čistenie Predmetu nájmu (okrem Nebytových priestorov v zdieľanom užívaní a Parkovacích miest) na vlastné náklady.

8.3. Úpravy Predmetu nájmu

- 8.3.1.** Nájomca je po odovzdaní Predmetu nájmu a počas Doby nájmu a trvania tejto Zmluvy oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny, inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu alebo akékoľvek iné úpravy (ďalej len „**Úpravy**“) výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav. V udelenom súhlase Prenajímateľa s vykonaním úprav Prenajímateľ a Nájomca dohodnú všetky podmienky vykonania Úprav (vrátane prípadných nárokov na poplatky za vykonanie úprav) a vysporiadanie protihodnoty za zhodnotenie Predmetu nájmu vykonaním Úprav v čase ukončenia nájmu.

- 8.3.2. [úmyselne vynechané]
- 8.3.3. [úmyselne vynechané]
- 8.3.4. [úmyselne vynechané]
- 8.3.5. [úmyselne vynechané]
- 8.3.6. [úmyselne vynechané]
- 8.3.7. Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je Nájomca povinný s Prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení Nájomcu, kompatibilita so zariadeniami Prenajímateľa a ďalších nájomcov, a zároveň zaistená potrebná informovanosť Prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky Predmetu nájmu a LAKESIDE PARK 02.
- 8.3.8. Prenajímateľ môže na LAKESIDE PARK 02 a Predmete nájmu kedykoľvek uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne. Nájomca je povinný, na základe predchádzajúceho písomného oznámenia Prenajímateľa, doručeného minimálne 15 dní pred začatím prác, umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v potrebnom rozsahu prístup do Predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať ani zdržiavať.
- 8.3.9. [úmyselne vynechané]
- 8.3.10. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu spôsobenú na LAKESIDE PARK 02 porušením právnej povinnosti v dôsledku Úprav. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi akékoľvek pokuty alebo iné sankcie uložené Prenajímateľovi právoplatným rozhodnutím príslušných orgánov v dôsledku porušenia právnej povinnosti, ku ktorému došlo v dôsledku Úprav.
- 8.3.11. Nájomca nesmie umiestniť v Predmete nájmu predmety, ktoré sú ťažšie ako prípušťa Technická a Dizajnová príručka (Príloha č. 4 Zmluvy) LAKESIDE PARK 02, alebo ktoré by mohli ovplyvniť konštrukciu alebo statiku budovy LAKESIDE PARK 02.
- 8.3.12. [úmyselne vynechané]
- 8.3.13. [úmyselne vynechané]
- 8.4. **Bezpečnostné opatrenia, požiarňa ochrana (ďalej len „PO“) a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“)**
- 8.4.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a Spoločné priestory a zariadenia v LAKESIDE PARK 02 v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 8.4.2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok LAKESIDE PARK 02 (Príloha č. 3 Zmluvy) (ďalej len „**Prevádzkový poriadok**“), tak, aby bola zabezpečená ochrana LAKESIDE PARK 02, majetok v LAKESIDE PARK 02 a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v LAKESIDE PARK 02 alebo v jeho blízkosti. Prevádzkový poriadok predstavuje súbor písomne určených záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom alebo Správcom, upravujúcich režim prevádzkovania LAKESIDE PARK 02, ktoré budú postupne dopĺňané a podľa potreby menené. Všetky nariadenia a pravidlá prevádzky LAKESIDE PARK 02, trvalé i dočasné (sezónne) budú oznamované Nájomcovi doručením alebo zverejnením na mieste na to určenom, čím sa stávajú prílohou a záväznou súčasťou Prevádz-

kového poriadku. Nájomca sa zaväzuje akceptovať a zachovávať všetky nariadenia a pravidlá prevádzky LAKESIDE PARK 02, ktoré sa vyššie uvedeným oznámením stanú záväznou súčasťou tejto Zmluvy. V prípade rozporu medzi ustanoveniami Zmluvy a Prevádzkového poriadku majú ustanovenia Zmluvy prednosť.

- 8.4.3.** Nájomca si bude plniť všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, z nariadení vlády SR a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, a Slovenského úradu bezpečnosti práce, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti vykonávané v Predmete nájmu na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.
- 8.4.4.** Nájomca ako osoba, ktorá vykonáva svoju činnosť v Predmete nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 8.4.5.** Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu a v LAKESIDE PARK 02 len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
- 8.4.6.** Nájomca je oprávnený realizovať primerané opatrenia na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.

8.5. Podnájom a prevod Zmluvy

- 8.5.1.** Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania tretej osobe z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy).

Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva s treťou osobou neplatná.

- 8.5.2.** Ak dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ Predmetu nájmu do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení a nadobúdateľ (nový Prenajímateľ) ani Nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať ani od nej odstúpiť. V prípade takého prevodu sa Nájomca zaväzuje do piatich (5) pracovných dní po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa Nájomcovi, uzavrieť s nadobúdateľom trojstranný dodatok k Zmluve, potvrdzujúci nástupníctvo nadobúdateľa do práv a povinností Prenajímateľa vyplývajúcich zo Zmluvy. Tento bod 8.5.2. je zmluvou o budúcej zmluve medzi Zmluvnými stranami a v prospech nadobúdateľa a záväzok Nájomcu podľa tohto bodu je platný počas celej Doby nájmu.
- 8.5.3.** Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby (treťou osobou sa má na účely tohto ustanovenia na mysli výlučne a jedine financujúca banka Prenajímateľa) záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy.
- 8.5.4.** Nájomca zodpovedá za porušenie tejto Zmluvy zo strany podnájomníka rovnako, akoby túto porušil sám Nájomca. Prenajímateľ je oprávnený si vyžiadať kópiu podnájomných zmlúv (alebo iných obdobných zmlúv) uzavretých Nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie § 379 druhá veta Obchodného zákonníka sa pre účely tohto bodu nepoužije.
- 8.5.5.** [úmyselne vynechané]

8.5.6. Nájomca súhlasí so zriadením záložného práva na pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa bodu 8.5.3. a s prechodom zabezpečovacích práv vrátane uvedeného záložného práva na nadobúdateľa Stavby v prípade prevodu vlastníckeho práva k Stavbe na tretiu osobu.

8.6. Vrátenie Predmetu nájmu

8.6.1. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu (a v prípade odstúpenia od Zmluvy Prenajímateľom do dňa určeného Prenajímateľom a v prípade odstúpenia od Zmluvy Nájomcom do dňa určeného Nájomcom) z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:

- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu alebo iných osôb vnesený do Predmetu nájmu;
- b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) uhradené Nájomcom (vrátane Úprav vykonaných a/alebo uhradených Pôvodným nájomcom, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu uhradené Nájomcom (a Pôvodným nájomcom) nemali žiadnu zostatkovú hodnotu;
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu v zmysle písm. a) tohto bodu alebo odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi bez prác a Úprav, ktoré hradil Nájomca;
- d) vyčistiť a upratať Predmet nájmu;
- e) vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi.

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

8.6.2. V prípade, ak Nájomca nesplní riadne a včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z predchádzajúceho bodu 8.6.1. Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného za Predmet nájmu za každý deň omeškania, pričom za základ pre výpočet sa berie výška nájomného za posledné fakturované obdobie, a Prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky Úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku Dňu odovzdania Nájomcovi bez prác a Úprav, ktoré hradil Nájomca, pričom Prenajímateľ má aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti so zánikom nájmu, vypratáním Predmetu nájmu a uvedením Predmetu nájmu do takého stavu, v akom bol ku Dňu odovzdania Nájomcovi v zmysle vyššie uvedeného ako aj nárok na náhradu akejkoľvek ďalšej škody.

8.7. Náklady na prevádzku telefónnych liniek

8.7.1. Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných služieb uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca bude hradiť účty za poskytnutie telekomunikačných služieb priamo príslušným poskytovateľom telekomunikačných služieb. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zriaďovať v Predmete nájmu telekomunikačné pripojky.

8.7.2. Nájomca je povinný zabezpečiť zrušenie poskytovania všetkých kontrahovaných telekomunikačných služieb najneskôr v posledný deň nájmu.

8.8. Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

8.8.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie na účel v zmysle tejto Zmluvy. Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať Predmet nájmu a užívať Spoločné priestory v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi vrátane technických noriem platných na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s povoleniami

(vrátane Povolení), ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi, ďalším nájomcom v LAKESIDE PARK 02 ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody, neobmedzoval ich podnikanie v LAKESIDE PARK 02 a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa upravujúce prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, ak tieto sú vydané v súlade s normami a všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä Prevádzkový poriadok, pričom Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmeny existujúcich nariadení, inštrukcií a Prevádzkového poriadku.

- 8.8.2.** Nájomca je povinný odo Dňa začatia nájmu a počas celej Doby nájmu prevádzkovať v Predmete nájmu činnosti uvedené v bode 2.1. Zmluvy. Nájomca, ako aj osoby, ktoré so súhlasom Nájomcu môžu vstupovať do Predmetu nájmu, majú právo na prístup do Predmetu nájmu 24 hodín denne, v každý deň roku.
- 8.8.3.** Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to po predchádzajúcom písomnom oznámení doručenom Nájomcovi aspoň dva (2) pracovné dni vopred (s výnimkou havárií, kde sa predchádzajúce oznámenie nevyžaduje), v sprievode iných osôb a zástupcov Prenajímateľa, podľa dôvodu a miesta prehliadky aj v sprievode osoby poverenej Nájomcom, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv LAKESIDE PARK 02 a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky, ak nie je ďalej uvedené inak. Pre vylúčenie pochybností je Prenajímateľ oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu kedykoľvek aj bez súhlasu Nájomcu a aj mimo pracovných hodín, ak vec neznesie odklad.
- 8.8.4.** Ak nedôjde k uplatneniu práva Nájomcu podľa bodu 8.8.18. je v období šiestich mesiacov pred dňom skončenia nájmu Prenajímateľ oprávnený na základe predchádzajúceho oznámenia doručeného Nájomcovi najmenej dva (2) pracovné dni vopred vykonať obhliadku Predmetu nájmu za účelom jeho prezentácie potenciálnemu nájomcovi počas štandardného pracovného času, pričom Nájomca má právo poveriť osobu, ktorá bude prítomná.
- 8.8.5.** Ak Nájomca neumožní Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu podľa bodu 8.8.3. alebo 8.8.4. Zmluvy, a toto porušenie nenapraví v dodatočnej primeranej lehote uvedenej vo výzve Prenajímateľa doručenej Nájomcovi, najviac však dva (2) pracovné dni, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu použitím náhradného kľúča, bez prítomnosti Nájomcu. Nájomca v takom prípade zodpovedá za všetky škody prípadne spôsobené z dôvodu nemožnosti vstúpiť do Predmetu nájmu, ktorá by nevznikla, ak by Nájomca umožnil požadovaný prístup do Predmetu nájmu. V prípade bezprostredne hroziacej škody alebo ujmy na zdraví, alebo v prípade núdze alebo havárie Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť Nájomcovi dodatočnú lehotu na umožnenie vstupu a môže vstúpiť do Predmetu nájmu okamžite a v ktoromkoľvek čase. O každom takomto vstupe je Prenajímateľ povinný bezodkladne písomne informovať Nájomcu.
- 8.8.6.** Prenajímateľ dáva do nájmu Nájomcovi dohodnutý počet Parkovacích miest v zmysle bodu 1.2. písm. b) tejto Zmluvy (súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy). Nájomca je povinný zabezpečiť, aby on, jeho zamestnanci a jeho dodávatelia i zmluvní partneri využívali výhradne parkoviská Nájomcu uvedené v tejto Zmluve a nie parkoviská vyhradené pre návštevníkov alebo ostatných nájomcov LAKESIDE PARK 02. Nájomca je povinný poskytnúť (a aktualizovať) Prenajímateľovi do Dňa odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi zoznam vozidiel (vrátane evidenčného čísla vozidla) patriacich Nájomcovi a jeho zamestnancami, ktorí budú využívať možnosť parkovania v LAKESIDE PARK 02. V prípade porušenia pravidiel parkovania Nájomcom alebo jeho zamestnancami, Prenajímateľ má právo nechať vozidlá porušujúce pravidlá parkovania odtiahnuť na riziko a náklady Nájomcu.
- 8.8.7.** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a Spoločných priestorov.
- 8.8.8.** Nájomca nebude odkladať tovar či iné predmety v Spoločných priestoroch mimo miest na to určených.

8.8.9. Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu alebo LAKESIDE PARK 02 (napr. umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, rôznych nápisov a iných vecí Nájomcu, na stenách a fasáde LAKESIDE PARK 02 alebo na pozemkoch LAKESIDE PARK 02 alebo inde) vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo na to, aby pri vchode do LAKESIDE PARK 02 bolo v súlade s pokynmi Prenajímateľa a vo vhodnej forme, ktorá nebude žiadnym spôsobom poškodzovať Prenajímateľa ani ďalších užívateľov a nájomcov priestorov LAKESIDE PARK 02, a ktorá bude vopred písomne odsúhlasená Prenajímateľom, bezplatne umiestnené označenie názvu Nájomcu a logo Nájomcu s tým, že náklady spojené so zhotovením označenia uhradí Nájomca. Vyššie uvedené sa primerane použije aj na umiestnenie zariadenia Nájomcu sledujúceho dochádzku, umiestneného v Predmete nájmu.

Nájomca je povinný zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad Predmetu nájmu nebol esteticky znehodnotený materiálmi, tovarmi alebo inými vecami Nájomcu a aby tieto nespôsobovali ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru LAKESIDE PARK 02.

8.8.10. Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu (okrem Nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní a Parkovacích miest) na vlastné náklady prostredníctvom svojho pracovníka alebo dodávateľa alebo Správcu.

8.8.11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa alebo Správcu na zabezpečenie likvidácie odpadu a spôsobu zásobovania Predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za škody a na výzvu Prenajímateľa alebo Správcu uhradí náklady opráv, ktoré spôsobí on alebo ním poverené osoby nesprávnym skladovaním alebo likvidáciou odpadu, vrátane prekročenia projektovanej kapacity zariadení alebo inžinierskych sietí.

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

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

8.8.13. Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené, za čo ho Nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody alebo inej ujmy. Prenajímateľ je povinný vykonať všetky opatrenia na umožnenie a zabezpečenie dodávok energií a služieb prostredníctvom tretích osôb pod kontrolou Prenajímateľa a poskytnúť súčinnosť ak sa jedná o dodávateľov Nájomcu inak zodpovedá Nájomcovi za spôsobenú škodu.

8.8.14. Nájomca nemá nárok na akékoľvek finančné odškodnenie ani zľavu z nájomného v dôsledku prerušenia dodávok (výpadku) energií a služieb spôsobených dodávateľmi energií a služieb, vyššou mocou alebo inou udalosťou mimo kontroly Prenajímateľa. Akékoľvek prerušenia dodávok nezakladajú zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi za akékoľvek škody alebo ušlý zisk, ani neoslobodzujú Nájomcu od plnenia jeho povinností podľa Zmluvy, pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak.

8.8.15. Nájomca má právo na zľavu a/alebo odpustenie nájomného a môže sa domáhať zľavy na nájomnom, ak príde k závažnému výpadku (t.j. výpadku viac ako dvadsaťštyri po sebe nasledujúcich hodín) dodávky ktorejkoľvek z energií a služieb z dôvodov pod kontrolou Prenajímateľa. Nájomca nemá právo

na zľavu z nájomného a nemôže sa domáhať zľavy na nájomnom, ak príde k menej závažnému výpadku (t.j. výpadku trvajúcemu menej ako dvadsaťštyri po sebe nasledujúcich hodín) dodávky ktorejkoľvek z energií a služieb z dôvodov pod kontrolou Prenajímateľa.

- 8.8.16.** Nájomca je povinný zabezpečiť, aby boli povinnosti ohľadom užívania Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy striktné dodržiavané zo strany akýchkoľvek ďalších osôb, ktoré sa budú zdržiavať v Predmete nájmu pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho priamym alebo nepriamym povolením (vrátane z ne-dbanlivosti), pričom v prípade porušenia povinností takýmito osobami Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
- 8.8.17.** Nájomca je povinný, ak je to objektívne možné, zabezpečiť, aby sa v Predmete nájmu v žiadnom momente nezdržiavalo viac osôb ako povoľuje príslušný projekt protipožiarnej bezpečnosti stavby LAKESIDE PARK 02 a Predmetu nájmu.
- 8.8.18.** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má jednorazové prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na Predmet nájmu, a to v rovnakom rozsahu a za rovnakých podmienok, ako je medzi Zmluvnými stranami dohodnuté v tejto Zmluve, pokiaľ nie je výslovne dohodnuté inak. Prednostné právo je Nájomca povinný uplatniť u Prenajímateľa písomným oznámením o uplatnení si tohto práva najneskôr dvadsaťštyri (24) mesiacov pred uplynutím Doby nájmu a súčasne v tejto lehote sú Zmluvné strany povinné uzatvoriť novú nájomnú zmluvu zásadne vychádzajúcu z tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade uzatvorenia novej nájomnej zmluvy podľa tohto bodu:
- predmetom nájmu podľa novej nájomnej zmluvy bude Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy v rozsahu ku dňu ukončenia Doby nájmu, pričom Prenajímateľ nebude povinný vykonať žiadne dodatočné úpravy alebo iné zmeny Predmetu nájmu;
 - nová doba nájmu bude v dĺžke päť (5) rokov, ktorá začne plynúť dňom nasledujúcim po dni uplynutia Doby nájmu;
 - nájomné za Predmet nájmu bude vo výške nájomného platného podľa tejto Zmluvy v čase uzavretia novej nájomnej zmluvy, pričom bude ďalej podliehať indexácii. Toto písmeno sa obdobne vzťahuje aj na Podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch (podľa čl. 6, bod 6.4. Zmluvy) a Vlastné prevádzkové náklady (podľa čl. 6, bod 6.5. Zmluvy);
 - v prípade uplatnenia práva Nájomcu na uzavretie novej nájomnej zmluvy podľa tohto bodu v súvislosti so skončením nájmu podľa tejto Zmluvy a vznikom nájmu podľa novej nájomnej zmluvy sa neuskutoční odovzdanie Predmetu nájmu Prenajímateľovi a jeho následné opätovné odovzdania Nájomcovi, ale Nájomca bude Predmet nájmu ďalej neprerušene užívať. Ustanovenia čl. 10 sa budú považovať za vykonané a nebudú podľa novej nájomnej zmluvy aplikované;
 - vyhlásenia Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa nebudú aplikovať v novej nájomnej zmluve v rozsahu, v akom by mohli byť v danom čase nepravdivé a/alebo neúplné z dôvodu okolnosti, ktorá nastala až po uzavretí tejto Zmluvy alebo z dôvodu okolnosti, ktorá bola Zmluvnými stranami vzájomne odsúhlasená ako výnimka z príslušného vyhlásenia podľa tejto Zmluvy.

Namiesto uzatvorenia novej nájomnej zmluvy môžu Zmluvné strany uzatvoriť dodatok k tejto Zmluve zohľadňujúci podmienky uvedené vyššie v tomto bode.

- 8.8.19.** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, ak dôjde počas platnosti tejto Zmluvy k uvoľneniu ďalších nájomných priestorov v LAKESIDE PARK 02.
- 8.8.20.** Nájomca výslovne vyhlasuje, že uzatvorením tejto Zmluvy nedošlo k porušeniu akéhokoľvek právneho predpisu, rozhodnutia súdu, rozhodnutia správneho orgánu, ani k porušeniu záväzku, ktorými je Nájomca viazaný, ktorých porušenie by spôsobilo vylúčenie alebo obmedzenie Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom, alebo ktoré by spôsobilo vylúčenie alebo obmedzenie Prenajímateľa v nadobúdaní finančných plnení zamýšľaných touto Zmluvou.
- 8.8.21.** Prenajímateľ výslovne vyhlasuje v čase podpisu tejto Zmluvy, že
- uzatvorením tejto Zmluvy nedošlo k porušeniu akéhokoľvek právneho predpisu, rozhodnutia súdu, rozhodnutia správneho orgánu, ani k porušeniu záväzku, ktorými je Prenajímateľ viazaný, ktorých

porušenie by spôsobilo vylúčenie alebo obmedzenie Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom, alebo ktorých porušenie by spôsobilo vylúčenie alebo obmedzenie Prenajímateľa v nadobúdaní finančných plnení zamýšľaných touto Zmluvou.

- b) na jeho majetok nebolo začaté konkurzné konanie, reštrukturalizačné konanie, exekučné konanie, 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.
- c) nemá vedomosť o tom, že by bol vedený akýkoľvek súdny spor, správne konanie, konkurzné, reštrukturalizačné konanie, exekučné konanie, daňové konanie, trestné konanie ohľadom Predmetu nájmu alebo akejkoľvek jeho časti, ktorého výsledok by spôsobil vylúčenie alebo obmedzenie Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom.

8.8.22. Prenajímateľ je povinný bezodkladne písomne informovať Nájomcu o začatí a ukončení akéhokoľvek vyššie uvedeného konania týkajúceho sa Predmetu nájmu a/alebo jeho časti, o ktorom sa Prenajímateľ dozvie, ako aj o vstupe Prenajímateľa do likvidácie a jej ukončení.

8.8.23. V prípade, ak sa ukáže ktoréhokoľvek z vyhlásení Prenajímateľa v článku 8.8.21. ako nepravdivé, Nájomca má právo od tejto Zmluvy odstúpiť v lehote do 1 mesiaca odo dňa zistenia nepravdivosti vyhlásenia Prenajímateľa podľa článku 8.8.21.

ČLÁNOK 9 SKONČENIE NÁJMU

9.1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájom založený touto Zmluvou skončí uplynutím dohodnutej Doby nájmu podľa čl. 3 Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že na nájomný vzťah medzi Prenajímateľom a Nájomcom založený touto Zmluvou sa neaplikuje § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

9.2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej Doby nájmu.

9.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím dohodnutej Doby nájmu, ak:

- a) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s ustanovením bodu 8.5.1. Zmluvy;
- b) bolo rozhodnuté o odstránení LAKESIDE PARK 02 alebo o zmenách LAKESIDE PARK 02, čo bráni užívať Predmet nájmu;
- c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- d) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi; to jest ak Nájomca poruší niektorú zo svojich nepeňažných povinností prevzatých touto Zmluvou alebo právnymi predpismi;
- e) Nájomca je v omeškaní s platením nájomného, Spoločných prevádzkových nákladov alebo Vlastných prevádzkových nákladov po dobu viac ako jeden mesiac.

9.4. Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:

- a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
- b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie podľa tejto Zmluvy a Prenajímateľ nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote 22 pracovných dní od dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu Prenajímateľovi na vykonanie nápravy;
- c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Prenajímateľ nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote 22 pracovných dní od dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu Prenajímateľovi na vykonanie nápravy.

- 9.5.** Nájomca sa zaväzuje riadne vykonať všetky právne úkony potrebné k tomu, aby počas celej dohodnutej Doby nájmu nedošlo k strate jeho spôsobilosti vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal.
- 9.6.** Výpovedná lehota je šesť (6) mesiacov a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.
- 9.7.** Nájom zaniká:
- a) zánikom Predmetu nájmu;
 - b) zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou, bez právneho nástupcu;

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

- 9.8.** V prípade, ak je Nájomca v omeškaní viac ako jeden mesiac s plnením peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy, iného ako je nájomné, Spoločné prevádzkové náklady alebo Vlastné prevádzkové náklady, voči Prenajímateľovi alebo Správcovi, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. Prenajímateľ môže odstúpiť od Zmluvy aj podľa bodu 10.3.
- 9.9.** Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy z dôvodov uvedených v bode 8.8.23.
- 9.10.** Účinnosť odstúpenia a zánik nájmu podľa Zmluvy je daný dňom doručenia písomného odstúpenia Zmluvnej strane; pričom od Zmluvy odstupujúca Zmluvná strana v písomnom odstúpení určí deň vypratania Predmetu nájmu na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia, najskôr na 5. (piaty) deň po účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi pomernú časť nájomného a pomernú časť Pravidelnej platby, ktoré boli skutočne zaplatené Nájomcom Prenajímateľovi za mesiac, v priebehu ktorého Zmluva skončila. Okrem toho sa obidve Zmluvné strany zaväzujú uhradiť druhej Zmluvnej strane akúkoľvek sumu, dlžnú druhej Zmluvnej Strane podľa Vyúčtovania za posledný rok nájmu podľa bodu 6.4.3. Zmluvy. Nájomca je tiež povinný uhradiť Prenajímateľovi odplatu za užívanie Predmetu nájmu aj po skončení nájmu, a to vo výške denného nájomného a Pravidelnej platby za Predmet nájmu za každý deň od skončenia nájmu do dňa vypratania a odovzdania Predmetu nájmu Nájomcom Prenajímateľovi. Nájomca je tiež povinný uhradiť Prenajímateľovi Vlastné prevádzkové náklady do dňa vypratania a odovzdania Predmetu nájmu Nájomcom Prenajímateľovi.
- 9.11.** Ku dňu nadobudnutia účinnosti odstúpenia od Zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou zanikajú všetky práva a povinnosti Zmluvných strán vyplývajúce zo Zmluvy s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, zmluvnú pokutu, atď.) a zmluvné ustanovenia, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán alebo z dôvodu ich povahy zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti Zmluvy.
- 9.12.** V prípade ukončenia Zmluvy podľa článku 9 tejto Zmluvy (výpoveďou alebo odstúpením) z dôvodu zavineneho porušenia ktorejkoľvek z povinností Nájomcu (vrátane straty spôsobilosti Nájomcu vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal, v zmysle bodu 9.4. písm. a)), Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi, za porušenie povinností Nájomcu, ktorá bola dôvodom pre ukončenie Zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške šesť (6) násobku nájomného fakturovaného Nájomcovi za posledný celý mesiac pred ukončením Zmluvy. Pre odstránenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že i v prípade, ak dôjde k porušeniu viacerých povinností Nájomcu, Prenajímateľ nemá nárok na zmluvnú pokutu za každé takéto porušenie osobitne. Prenajímateľ má nárok na náhradu všetkej škody vrátane ušlého zisku, ktorá mu vznikla predčasným ukončením Zmluvy, najmä stratu nájomného a Pravidelnej platby počas obdobia, keď bude Predmet nájmu voľný, vo výške prevyšujúcej zmluvnú pokutu.

- 9.13.** V prípade ukončenia Zmluvy podľa čl. 9 tejto Zmluvy (výpoveďou alebo odstúpením) z dôvodu zavineneho porušenia ktorejkoľvek z povinností Prenajímateľa, je Prenajímateľ povinný zaplatiť Nájomcovi za porušenie povinností Prenajímateľa, ktorá bola dôvodom pre ukončenie Zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške šesť (6) násobku nájomného fakturovaného Nájomcovi za posledný celý mesiac pred ukončením Zmluvy. Pre odstránenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že i v prípade, ak dôjde k porušeniu viacerých povinností Prenajímateľa, Nájomca nemá nárok na zmluvnú pokutu za každé takéto porušenie osobitne. Tým nie je dotknuté právo Nájomcu na náhradu škody. Nájomca má nárok na náhradu všetkej škody vrátane ušlého zisku, ktorá mu vznikla predčasným ukončením Zmluvy, vo výške prevyšujúcej zmluvnú pokutu.
- 9.14.** Prenajímateľ vykonal v Predmete nájmu na svoje náklady resp. náklady hradené z príspevku na vstavané a mobilné zariadenia podľa bodu 10.8. Pôvodnej zmluvy dokončovacie práce v Predmete nájmu podľa Pôvodnej zmluvy, teda Prenajímateľ znášal náklady na tieto dokončovacie práce.

V prípade ukončenia Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu pred uplynutím Doby nájmu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi:

- a) pomernú časť nákladov Prenajímateľa na dokončovacie práce v Predmete nájmu vykonané podľa Pôvodnej zmluvy, ktorá sa vypočíta nasledovne:

$$A = (C + 59\,608,38) \times (M / TL)$$

kde:

A je suma, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v prípade predčasného ukončenia nájmu Predmetu nájmu (plus DPH);

C je hodnota dokončovacích prác v Predmete nájmu v rozsahu štandardu;

M je počet mesiacov zostávajúcich do uplynutia Doby nájmu vo vzťahu k Predmetu nájmu;

TL je počet mesiacov celkovej Doby nájmu vo vzťahu k Predmetu nájmu, ktorého nájom sa predčasne ukončuje.

- b) pomernú časť rozdielu medzi zníženým nájomným za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2. Zmluvy a nájomným za príslušnú časť Predmetu nájmu, ktoré by inak platil ak by nebolo znížené podľa bodu 3.2. Zmluvy počas Obdobia skúšobnej prevádzky, ktorá sa vypočíta nasledovne:

$$A = C \times (M / TL)$$

kde:

A je suma, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v prípade predčasného ukončenia nájmu Predmetu nájmu (bez DPH);

C je suma rozdielu medzi zníženým nájomným za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2. Zmluvy a nájomným za príslušnú časť Predmetu nájmu, ktoré by inak platil ak by nebolo znížené podľa bodu 3.2. Zmluvy počas Obdobia skúšobnej prevádzky;

M je počet mesiacov zostávajúcich do uplynutia Doby nájmu vo vzťahu k Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti);

TL je počet mesiacov celkovej Doby nájmu vo vzťahu k Predmetu nájmu (jeho príslušnej časti), ktorého nájom sa predčasne ukončuje.

- 9.15.** Nájomca je povinný zabezpečiť, aby počas Doby nájmu Nájomca nevstúpil do likvidácie a/alebo aby Nájomca nezanikol bez právneho nástupcu.

ČLÁNOK 10 DOKONČENIE A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

- 10.1.** Zmluvné strany berú na vedomie, že Predmet nájmu uvedený v Čl. 1 bod. 1.2. písm. a) tejto Zmluvy (Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu a Nebytové priestory v zdieľanom užívaní) bol budovaný a dokončovaný pre Pôvodného nájomcu podľa Pôvodnej zmluvy, t.j. v súlade s Technickou a dizajnovou príručkou, ktorá tvorí Prílohu č. 4 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Technická a dizajnová príručka**“) a ďalšími podmienkami podľa Pôvodnej zmluvy. Nájomca prehlasuje, že sa pred podpisom Zmluvy oboznámil so stavom Predmetu nájmu a že Predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca prevezme Predmet nájmu v stave, v akom sa bude nachádzať v deň odovzdania dohodnutý medzi Prenajímateľom a Nájomcom podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ nie je povinný vykonať akékoľvek úpravy a dokončovacie práce v Predmete nájmu s výnimkou úprav a dokončovacích prác v Predmete nájmu podľa Pôvodnej zmluvy.
- 10.2.** Nájomca sa zaväzuje protokolárne prevziať Predmet nájmu s dokončenými úpravami a dokončovacími prácami v Predmete nájmu podľa Pôvodnej zmluvy v stave, v akom sa bude nachádzať v deň odovzdania, a to v deň odovzdania oznámený Prenajímateľom Nájomcovi aspoň tri (3) pracovné dni vopred, ktorý však nebude skôr ako deň nasledujúci po dni nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 14.8, alebo v iný neskorší termín dohodnutý Zmluvnými stranami. Prenajímateľ nie je povinný Predmet nájmu Nájomcovi odovzdať, ak Nájomca nepreukázal Prenajímateľovi uzavretie poistenia podľa bodu 8.1. Zmluvy. V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v prvej vete tohto bodu Zmluvy, Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný Nájomcovi v deň uvedený v oznámení Prenajímateľa o termíne odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany podpíšu bezodkladne po odovzdaní Predmetu nájmu odovzdávací protokol, v ktorom bude uvedené (i) opis stavu Predmetu nájmu, (ii) stavy podružných meračov energií v Predmete nájmu a (iii) počet kľúčov odovzdaných Nájomcovi (deň, kedy bol Predmet nájmu odovzdaný Nájomcovi alebo kedy sa Predmet nájmu považuje podľa tohto bodu za odovzdaný Nájomcovi ďalej len „**Deň odovzdania**“). Na základe osobitnej dohody Prenajímateľ umožní inštaláciu technických zariadení a zariadení interiéru Nájomcu i pred Dňom odovzdania.
- 10.3.** V prípade, ak Nájomca v termíne určenom Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy protokolárne neprevezme Predmet nájmu, Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy alebo jej časti odstúpiť s okamžitou účinnosťou, a zároveň Prenajímateľovi vznikne voči Nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného, pričom za základ pre výpočet sa berie výška nájomného dohodnutá v bode 4.3.1. tejto Zmluvy, ktorú je Nájomca povinný uhradiť do desiatich (10) pracovných dní od vzniku nároku na takúto pokutu alebo na výzvu Prenajímateľa, pričom pre odstránenie akýchkoľvek nezrovnalostí samotná povinnosť Nájomcu zaplatením takejto zmluvnej pokuty nezaniká. Táto zmluvná pokuta podľa tohto bodu sa uplatní iba v prípade, ak Prenajímateľ od Zmluvy alebo jej časti neodstúpi. Ak od Zmluvy alebo jej časti Prenajímateľ odstúpi, uplatní sa zmluvná pokuta podľa bodu 9.12. V prípade odstúpenia Prenajímateľa od Zmluvy alebo jej časti podľa tohto bodu sa tiež primerane uplatní aj bod 9.14. Zmluvy.
- 10.4.** V prípade, ak Deň odovzdania bude neskôr ako deň nasledujúci po dni nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 14.8, Nájomca je odo dňa nasledujúceho po dni nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 14.8 povinný platiť Prenajímateľovi kompenzáciu vo výške (i) podľa bodu 4.3.1. so zohľadnením zníženej výšky nájomného za príslušnú časť Predmetu nájmu počas Obdobia skúšobnej prevádzky podľa bodu 3.2. Zmluvy a (ii) Pravidelnej platby podľa bodu 6.4. za Predmet nájmu uvedený v bode 1.2. písm. a), a to do skutočného dňa začatia nájmu Predmetu nájmu Nájomcom, pričom ak nájom Predmetu nájmu začne neskôr ako v deň nasledujúci po dni nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 14.8, tak sa Obdobie skúšobnej prevádzky príslušnej časti Predmetu nájmu skráti o počet dní odo dňa nasledujúceho po dni nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 14.8 do dňa skutočného začatia nájmu Predmetu nájmu.
- 10.5.** Prenajímateľ poskytne Nájomcovi príspevok na vstavané a mobilné zariadenia, ktorý sa môže využiť na Predmet nájmu najneskôr do 31.12.2023 (ďalej len „**Príspevok na Vstavané a mobilné zariadenia**“) vo výške **32.746,95 EUR** plus DPH.

Príspevok na Vstavané a mobilné zariadenia je Nájomca oprávnený čerpať výlučne na účely úhrady Úprav v Predmete nájmu a zariadenia Predmetu nájmu:

- a) na pokrytie nákladov na vykonanie Úprav a zariadenie Predmetu nájmu podľa požiadaviek Nájomcu vopred písomne schválených Prenajímateľom, ktoré vynaloží priamo Prenajímateľ, alebo
- b) na pokrytie primeraných a účelne vynaložených nákladov na vykonanie Úprav a zariadenia Predmetu nájmu vopred písomne schválených Prenajímateľom, ktoré vynaloží Nájomca v prípade, ak bude niektoré práce vykonávať sám Nájomca podľa dohody s Prenajímateľom, avšak v takom prípade bude mať Prenajímateľ nárok na koordinačnú prirážku vo výške 10% z nákladov dodávateľov zazmluvnených zo strany Nájomcu, ktorá sa započíta s povinnosťou uhradiť Príspevok na Vstavané a mobilné zariadenia.

Ak Nájomca nevyčerpá celý Príspevok na Vstavané a mobilné zariadenia do stanovenej lehoty, t.j. ak nepožiada v tejto lehote Prenajímateľa o jeho použitie na Úpravy a zariadenie Predmetu nájmu v prípade podľa písmena a) tohto bodu, alebo ak v tejto lehote nedoručí Prenajímateľovi na preplatenie faktúry dodávateľov Úprav Nájomcu spolu s príslušnými dodacími listami/odovzdávacími protokolmi v prípade podľa písmena b) tohto bodu, nie je oprávnený použiť jeho nevyčerpanú časť na žiaden iný účel.

ČLÁNOK 11 RÔZNE

- 11.1. Prenajímateľ a Nájomca uznávajú, že Prenajímateľ sa v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej ako „**Nariadenie**“) považuje za prevádzkovateľa z dôvodu, že Prenajímateľ uvádza účel a prostriedky spracovania Osobných údajov. Prenajímateľ zbiera a spracúva Osobné údaje (ako sú definované nižšie) nezávisle od platnosti Zmluvy.
- 11.2. Prenajímateľ zhromažďuje a spracováva tieto údaje o údajoch dotknutých osôb, ktoré vstupujú do LAKESIDE PARK 02 (vrátane parkovacích miest) bez ohľadu na platnosť tejto Zmluvy:
 - evidenčné číslo vozidla;
 - CCTV záznam;
 - vstupné údaje (dátum a miesto príchodu alebo odchodu z LAKESIDE PARK 02);
 (ďalej len „**Osobné údaje**“).
- 11.3. Prenajímateľ uvádza účel spracovania Osobných údajov – bezpečnosť a zabezpečenie LAKESIDE PARK 02 prostredníctvom kontroly prístupu CCTV (video monitorovací systém), spracúvania evidenčného čísla vozidla a CCTV záznam osoby vstupujúcej na parkovacie miesta – konkrétnejšie: 1) zlepšiť a udržiavať vysokú úroveň osobnej bezpečnosti návštevníkov a používateľov LAKESIDE PARK 02 s cieľom zabezpečiť maximálnu a primeranú ochranu LAKESIDE PARK 02 a všetkých jej častí pred širokou škálou nebezpečenstiev (napr. vstup neoprávnených osôb, zločin, špionáž atď.), 2) zabezpečiť integritu LAKESIDE PARK 02, ochranu všetkých jej spoločných fyzických častí (stavby) a priestorov LAKESIDE PARK 02 pred akýmkoľvek hrozbami, 3) prevádzkovať rezervačný systém parkovacích miest a kontrolovať oprávnenie vozidiel (stálych užívateľov, resp. návštevníkov), ktoré vstupujú do LAKESIDE PARK 02 a parkovacích miest a vďaka tomu urobiť LAKESIDE PARK 02 atraktívnou pre súčasných a potenciálnych budúcich nájomcov na zvýšenie atraktívnosti a hodnoty LAKESIDE PARK 02 a prestíže Prenajímateľa na trhu s nehnuteľnosťami („**Účel**“).
- 11.4. Na dosiahnutie Účelu nainštaloval Prenajímateľ CCTV systém a vstupný kontrolný systém v LAKESIDE PARK 02 – okrem Nebytových priestorov vo výlučnom užívaní Nájomcu.
- 11.5. Právny nárok Prenajímateľa na spracovanie Osobných údajov na tento Účel je legitímny záujem Prenajímateľa (podľa čl. 6 ods. 1 písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 („**Nariadenie**“)) chrániť svoju investíciu (t.j. LAKESIDE PARK 02) a zabezpečenie ochrany a bezpečnosti dotknutých osôb v LAKESIDE PARK 02, aby sa zvýšila atraktívnosť a hodnota LAKESIDE PARK 02 a prestíž mena Prenajímateľa a jeho realitných riešení na trhu s nehnuteľnosťami („**Právny nárok**“).

-
- 11.6. Prenajímateľ priamo alebo prostredníctvom dodávateľa (sprostredkovateľa) spracováva Osobné údaje (zhromažďuje ich od osôb/návštevníkov LAKESIDE PARK 02) a využíva ich v systéme kontroly prístupu do LAKESIDE PARK 02, aby umožnil návštevníkom vstúpiť do LAKESIDE PARK 02 a využiť parkovacie miesta. Prenajímateľ zabezpečuje prostredníctvom vybraných zmluvných dodávateľov 24 hodinový CCTV systém, prostredníctvom ktorého Prenajímateľ monitoruje vybrané spoločné priestory budovy LAKESIDE PARK 02. Prenajímateľ uchováva video záznam na vlastných serveroch po dobu desiatich (10) pracovných dní („**Spracovanie**“).
- 11.7. Prenajímateľ je ako prevádzkovateľ zodpovedný za zákonnosť Spracovania, ako aj za ochranu Osobných údajov a s tým súvisiacu ochranu práv dotknutých osôb.
- 11.8. Prenajímateľ je oprávnený overiť totožnosť dotknutých osôb (návštevníci Nájomcu) bez trvalého povolenia na vstup a to prostredníctvom kontroly dokladu totožnosti dotknutej osoby. Ak Nájomca poskytne Prenajímateľovi Osobné údaje akýchkoľvek dotknutých osôb, Nájomca je výlučne zodpovedný za i) vlastný právny nárok a stanovený účel podľa Nariadenia na spracovanie takýchto Osobných údajov, ii) správnosť takýchto Osobných údajov. Nájomca bude informovať Prenajímateľa o každej zmene týchto Osobných údajov do piatich (5) pracovných dní a Prenajímateľ aktualizuje údaje na základe takýchto informácií do dvoch (2) pracovných dní.
- 11.9. Zmluvné strany vynaložia maximálne úsilie na zabezpečenie svojho vlastného súladu s Nariadením.
- 11.10. Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať akýmkoľvek nevyhnutým spôsobom v prípade, ak kompetentný orgán verejnej moci začne vyšetrovanie v spojitosti so spracúvaním Osobných údajov, voči ktorejkoľvek Zmluvnej strane.
- 11.11. Prenajímateľ zverejní Zásady ochrany osobných údajov Prenajímateľa, nachádzajúce sa na recepcii Prenajímateľa a na webovej stránke (odkaz sa doplní neskôr).
- 11.12. Platnosť a účinnosť tohto článku trvá po dobu trvania tejto Zmluvy a štyri roky po skončení platnosti tejto Zmluvy, resp. po dobu určenú príslušnými platnými právnymi predpismi.
- 11.13. Neuplatňovanie alebo meškanie ktorejkoľvek zo Zmluvných strán s uplatňovaním svojho práva, podľa tejto Zmluvy, neznamená vzdanie sa takéhoto práva, s tým, že príslušná Zmluvná strana je oprávnená takéto právo uplatniť v budúcnosti, najneskôr však v zákonných premlčacích lehotách.
- 11.14. Vzdanie sa uplatnenia akéhokoľvek postihu za porušenie tejto Zmluvy niektorou zo Zmluvných strán sa nepovažuje za vzdanie sa uplatnenia postihu za akékoľvek ďalšie následné porušenie Zmluvy v budúcnosti.
- 11.15. Nájomca výslovne vyhlasuje, že:
- voči Nájomcovi, nie sú uplatnené hospodárske alebo finančné sankcie, obchodné embargá alebo iné obmedzujúce opatrenia uložené, spravované alebo vynútené Bezpečnostnou radou Organizácie Spojených národov, Európskou úniou, štátom, ktorý je členom OECD, alebo akýmkoľvek orgánom konajúcim v mene ktoréhokoľvek z vyššie uvedených subjektov v súvislosti s akýmkoľvek sankciami (vrátane, nie však výlučne, ministerstva financií (OFAC), alebo ministerstva zahraničných vecí Spojených štátov amerických), alebo nevykonáva akúkoľvek činnosť priamo alebo nepriamo spojenú s akoukoľvek osobou alebo subjektom, voči ktorému sú uplatnené vyššie opísané sankcie; a
 - Nájomca nevykonáva činnosť alebo nie je iným spôsobom zaangažovaný do činnosti, ktorou by sa porušovali zákony proti praniu špinavých peňazí a že dodržiavajú zásady a postupy určené na zabránenie porušovaniu takýchto zákonov; a
 - Nájomca nevykonáva podnikanie, ktoré by nebolo v súlade s platnými zákonmi o boji proti korupcii a zaviedol a udržiava politiku a postupy určené na podporu a dosiahnutie súladu s týmito zákonmi.

ČLÁNOK 12 DORUČOVANIE

- 12.1.** Pokiaľ v iných bodoch tejto Zmluvy nie je výslovne uvedené inak, doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa zásielka doručuje osobne, e-mailovou poštou, doporučeným listom poštou alebo kuriérom na poslednú známu adresu sídla Prenajímateľa a Nájomcu, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla danou Zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ po Dni odovzdania doručuje na adresu Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy, oznámenie o zmene doručovacej adresy a akékoľvek iné písomnosti, ktorých doručením sa začína plynutie akejkoľvek lehoty podľa tejto Zmluvy, okrem doručovania faktúr podľa bodu 7.7. Zmluvy, si Zmluvné strany budú doručovať len takou formou, ktorá umožňuje preukázanie doručenia Zmluvnej strane (doporučená zásielka, osobné prevzatie s potvrdením o prevzatí a pod.), pričom forma e-mailu je neprípustná. Ďalej platí, že doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Zmluvná strana neprevezme doručovanú zásielku v tejto lehote. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručenú aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia. Pri elektronickom doručovaní písomností e-mailovou poštou sa zásielka považuje za doručenú v deň jej odoslania.
- 12.2.** Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca bude pri uplatňovaní všetkých svojich prípadných nárokov v súvislosti so správou a prevádzkou LAKESIDE PARK 02 u Prenajímateľa, písomne informovať o uplatnení uvedených nárokov voči Prenajímateľovi zároveň aj Správcu, pričom kontaktnou osobou Správcu pre takéto prípady je:

vo veciach povahy technicko – organizačnej: Peter Rajnoha, zodpovedný zástupca WOOD Real Estate Management, s.r.o., t.č.: +421 911 900 871, e-mail: peter.rajnoha@wood.com alebo iné osoby oznámené Prenajímateľom a/alebo Správcom Nájomcovi.

ČLÁNOK 13 DÔVERNÉ INFORMÁCIE

- 13.1.** Okrem rozsahu nevyhnutného na dodržanie požiadaviek príslušných právnych predpisov a s výhradou toho, čo dovoľuje táto Zmluva, ani Prenajímateľ ani Nájomca nezverejnia osobám, nepoužijú ani nevyužijú na žiadne účely akéhokoľvek charakteru obchodné tajomstvá alebo dôverné informácie alebo akékoľvek iné finančné alebo obchodné informácie súvisiace s podmienkami a ustanoveniami Zmluvy, poskytnuté v ústnej, písomnej, grafickej alebo inej hmotnej alebo nehmotnej forme, ktoré si Zmluvné strany odovzdali alebo obdržali v dôsledku uzavretia tejto Zmluvy (ďalej len „**Chránené informácie**“). Toto obmedzenie bude naďalej uplatňované po uplynutí Doby nájmu alebo po predčasnom ukončení Zmluvy bez akéhokoľvek časového obmedzenia. Nájomca týmto vopred dáva svoj súhlas na to, že Prenajímateľ smie zverejniť informáciu o uzavretí tejto Zmluvy a taktiež podrobnosti o identite Nájomcu.
- 13.2.** Povinnosť mlčanlivosti podľa bodu 13.1 Zmluvy sa nevzťahuje na prístupnenie informácií:
- a) ktoré sú alebo sa následne riadne (t.j. bez porušenia záväzkov podľa bodu 13.1 Zmluvy) stanú vecou verejne známou;
 - b) spoločnostiam patriacim do skupiny Immocap;
 - c) svojim zamestnancom, členom svojich riadiacich orgánov a/alebo spolupracujúcim osobám a osobám, ktoré sú na to oprávnené na základe ich postavenia alebo boli riadne splnomocnené na ich poznanie;
 - d) priamym alebo nepriamym materským spoločnostiam Zmluvných strán;
 - e) súčasným alebo potenciálnym investorom Zmluvných strán;

- f) profesionálnym finančným, právnym, daňovým, technickým či iným poradcom a konzultantom; audítorom Zmluvných strán, ak sú títo primerane viazaní povinnosťou mlčanlivosti;
- g) financujúcim bankám alebo inštitúciám Zmluvných strán alebo spoločnosťami patriacimi do skupiny ImmoCap;
- h) v súvislosti s akýmkoľvek súdnym, správny, trestným, rozhodcovským a/alebo obdobným konaním súvisiacim so vzťahom medzi Zmluvnými stranami;
- i) ak je ich poskytnutie alebo sprístupnenie vyžadované podľa platného práva a/alebo platných všeobecne záväzných právnych predpisov a/alebo nariadení príslušným orgánom verejnej moci na základe zákona. V prípade poskytnutia a/alebo sprístupnenia Chránených informácií sa Zmluvné strany zaväzujú o tejto skutočnosti navzájom informovať. Pre odstránenie pochybností, výnimka podľa tohto písmena sa nevzťahuje na interné predpisy Zmluvných strán.

13.3. Zmluvné strany sú povinné chrániť a zachovávať mlčanlivosť o Chránených informáciách. Uvedená povinnosť sa vzťahuje aj na osoby uvedené v bode 13.2. Pre odstránenie pochybností porušenie povinností podľa článku 13 Zmluvy osobami uvedenými v bode 13.2. sa považuje za porušenie povinností priamo Zmluvnou stranou. Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť prevzatie obdobných záväzkov mlčanlivosti aj svojimi zamestnancami a tretími stranami, ktorým môže byť umožnený prístup ku Chráneným informáciám podľa článku 13 Zmluvy.

13.4. Zmluvné strany sa zaväzujú oznámiť si navzájom každú neoprávnenú manipuláciu s Chránenými informáciami na svojej strane a vyvinúť maximálne úsilie na odstránenie následkov takejto neoprávnenej manipulácie a na zabránenie ďalšej neoprávnenej manipulácii.

ČLÁNOK 14 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

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

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

14.3. Zmluvné strany sa dohodli, že vznik nároku na zmluvnú pokutu sa nedotýka nároku na náhradu škody v celej výške, pokiaľ v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak.

14.4. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva bude záväzná aj pre právneho nástupcu každej zo Zmluvných strán v prípade, že dôjde k jej zániku.

14.5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.

14.6. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou rokovania a vzájomnej dohody. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie prípadných sporov súvisiacich alebo vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy v Slovenskej republike.

- 14.7.** Každá Zmluvná strana za seba vyhlasuje, že má plné právo a všetky potrebné oprávnenia na to, aby uzavrela túto Zmluvu a že všetky povinnosti a záväzky, ktoré príslušná Zmluvná strana touto zmluvou na seba preberá sú platnými, účinnými a vykonateľnými povinnosťami a záväzkami, ktoré je príslušná Zmluvná strana povinná dodržiavať.
- 14.8.** Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií). Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť posledným z nasledujúcich dní: (i) 24.07.2023, (ii) dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, čo sa Nájomca zaväzuje zabezpečiť bezodkladne po jej podpísaní oboma Zmluvnými stranami alebo (iii) dňom nadobudnutia účinnosti dodatku k Pôvodnej zmluve uzatvoreného medzi Prenajímateľom a Pôvodným nájomcom, predmetom ktorého bude zúženie predmetu nájmu podľa Pôvodnej zmluvy o Predmet nájmu uvedený v bode 1.2. písm. a) tejto Zmluvy (Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu a Nebytové priestory v zdieľanom užívaní) a päť (5) parkovacích miest tvoriacich súčasť Predmetu nájmu uvedeného v bode 1.2. písm. b) tejto Zmluvy.
- 14.9.** Táto Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v piatich (5) exemplároch, tri (3) exempláre pre Nájomcu a dva (2) exempláre pre Prenajímateľa. V prípade viacerých jazykových verzií má vždy prednosť slovenská jazyková verzia Zmluvy alebo jej dodatkov.
- 14.10.** V prípade rozporu medzi ustanoveniami Zmluvy a príloh Zmluvy majú ustanovenia Zmluvy prednosť.
- 14.11.** Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu bez akéhokoľvek omylu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
LO2 s. r. o.
Mgr. Martin Šmigura, konateľ

.....
Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania
Ing. Peter Sekáč, MBA, predseda predstavenstva

.....
LO2 s. r. o.
Mgr. Radovan Sukup, konateľ

.....
Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania
Ing. Július Jakab, člen predstavenstva

Prílohy:

- Príloha č. 1 Pôdorysy Predmetu nájmu
- Príloha č. 2 Prevádzkové náklady
- Príloha č. 3 Prevádzkový poriadok
- Príloha č. 4 Technická a Dizajnová príručka
- Príloha č. 5 Vzor preberacieho protokolu
- Príloha č. 6 Vzor dodatku k indexácii nájomného