
NÁJOMNÁ ZMLUVA

medzi

Pribinova 40, s.r.o.

ako

PRENAJÍMATEĽ

- a -

**Ministerstvo cestovného ruchu a športu Slovenskej
republiky**

ako

NÁJOMCA

OBSAH

Článok

Strana

PREAMBULA	3
I. DEFINÍCIE A VÝKLAD ZMLUVY	4
II. PREDMET ZMLUVY	10
III. PREDMET NÁJMU	10
IV. DOBA NÁJMU. ODOVZDANIE	12
V. NÁJOMNÉ, INDEXÁCIA NÁJOMNÉHO A PLATIEB	12
VI. Vypúšťa sa	14
VII. UŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU	14
VIII. ÚDRŽBA VYKONÁVANÁ PRENAJÍMATEĽOM	15
IX. VYPRATANIE PREDMETU NÁJMU	15
X. POSKYTOVANIE SLUŽIEB A DODÁVOK SPOJENÝCH S NÁJOMOM A ÚHRADA ZA TIETO SLUŽBY A DODÁVKY	17
XI. Vypúšťa sa	19
XII. Vypúšťa sa	19
XIII. POSTÚPENIE A PODNÁJOM	19
XIV. POISTENIE	20
XV. VYHLÁSENIA, ZÁRUKY, INFORMAČNÉ POVINNOSTI A INÉ PRÁVA A POVINNOSTI STRÁN	20
XVI. PRÍPADY NEPLNENIA	24
XVII. ADRESY NA DORUČOVANIE	27
XVIII. VYŠŠIA MOC	28
XIX. PLNENIE PEŇAŽNÝCH ZÁVÄZKOV	28
XX. MLČANLIVOSŤ A OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV	29
XXI. OPRÁVNENÉ OSOBY	31
XXII. BEZPEČNOSTNÉ OPATRENIA	31
XXIII. ĎALŠIE DOJEDNANIA	32
XXIV. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA	32

Táto **NÁJOMNÁ ZMLUVA** (ďalej označovaná len ako „**Zmluva**“) sa uzatvára nižšie uvedeného dňa medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Pribinova 40, s.r.o., spoločnosť s ručením obmedzeným, založená a existujúca podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 169694/B, IČO: 50 956 701, DIČ: 2120543656, IČ DPH: SK2120543656, konajúca prostredníctvom: Ing. Dušana Jancu, konateľa, konajúceho v mene spoločnosti samostatne

(ďalej označovaná len ako „**Prenajímateľ**“)

- a -

Ministerstvo cestovného ruchu a športu Slovenskej republiky, so sídlom Námetie slobody 6, 810 05 Bratislava, IČO: 55930611, IBAN: SK84 8180 0000 0070 0069 4112, zastúpenie: Ing. Dušan Keketi, minister cestovného ruchu a športu Slovenskej republiky

(ďalej označovaná len ako „**Nájomca**“)

(ďalej spoločne označované len ako „**Strany**“ a každý z nich jednotlivo aj len ako „**Strana**“)

PREAMBULA

VZHL'ADOM NA TO, ŽE:

- (A) Prenajímateľ je vlastníkom Budovy, ako je definovaná nižšie v čl. I tejto Zmluvy; a
- (B) Nájomca má záujem prenajať si Garážové stojiská v Budove za účelom uvedeným v odseku 2.1 tejto Zmluvy, ktoré bude užívať v rozsahu Povoleného užívania definovaného v tejto Zmluve nižšie; a
- (C) Strany majú záujem určiť rozsah a hranice ich existujúcich a budúcich práv a povinností vo vzťahu k vyššie uvedenému; a

DOHODLI SA Strany nasledovne:

I. DEFINÍCIE A VÝKLAD ZMLUVY

- 1.1 Nasledovné pojmy používané v Zmluve (vrátane Preambuly a záhlavia) s veľkým začiatočným písmenom budú mať na účely tejto Zmluvy nasledovný význam:

„BOZP a OPP“	znamená súbor platných predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiarnu ochranu na pracovisku;
„Budova“	znamená budova so súpisným číslom II. 19277, nachádzajúca sa v Bratislave na Pribinovej ulici č. 40, postavená na Pozemkoch a zapísaná na LV č. 5371 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom, pre okres: Bratislava II, obec: Bratislava - Ružinov, katastrálne územie: Nivy, ktorý tvorí <u>Prílohu 2</u> tejto Zmluvy;
„Deň odovzdania“	znamená deň 15.5.2024, t.j. deň, kedy Prenajímateľ protokolárne odovzdá Garážové stojiská Nájomcovi a Nájomca protokolárne prevezme Garážové stojiská od Prenajímateľa;
„Deň podpisu“	znamená deň podpisu (uzatvorenia) tejto Zmluvy druhou zo Strán v poradí;
„Deň začiatku nájmu“	znamená neskorší z (a) deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy; a (b) deň nadobudnutia účinnosti Zmluvy o podnájme Kancelárskych priestorov;
„Doba nájmu“	znamená doba, počas ktorej je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu, ktorá je bližšie špecifikovaná v článku IV. tejto Zmluvy;
„Dotknuté osoby“	znamenajú zástupcovia Strán, vrátane štatutárnych zástupcov Strán, poverených osôb a zamestnancov vystupujúcich ako kontaktné osoby Strán (ak je to aplikovateľné), ktorých osobné údaje sú poskytnuté druhej Strane v súvislosti s plnením tejto Zmluvy ako aj na účely následného prevádzkovania Budovy/Predmetu nájmu;
„DPH“	znamená daň z pridanej hodnoty, ktorá je aplikovateľná podľa účinnej právnej úpravy v Slovenskej republike;
„Garáž“	znamená 2. a 3. podzemné podlažie Budovy, ktoré je podľa kolaudačného rozhodnutia určené na odstavenie a parkovanie vozidiel; na odstavenie a parkovanie vozidiel sú v Garáži určené na to plošne vymedzené časti – garážové stojiská, ktorých umiestnenie v rámci Garáže je bližšie špecifikované v <u>Prílohe 3</u> tejto Zmluvy, každé garážové stojisko je oddelené od ostatných

	garážových stojísk v Garáži farebným značením a číslovaním na podlahe;
„Garážové stojiská“	znamená 45 nededikovaných garážových stojísk, ktoré sa budú nachádzať v parkovacej zóne na 3. podzemnom podlaží Budovy v rámci Garáže, ktorých umiestnenie na príslušnom podlaží Budovy je špecifikované v pláne podľa <u>Prílohy 4</u> tejto Zmluvy; pričom Strany sa dohodli, že môžu byť relokované podľa mechanizmu uvedeného ďalej v tejto Zmluve;
„Index“	znamená harmonizovaný európsky index spotrebiteľských cien (<i>Harmonised Index of Consumer Prices (HICP) – All Items</i>) vyhlasovaný Eurostatom, publikovaný na jeho internetovej stránke, v súlade so vstupom (číslo) reprezentujúcim aktuálny rast indexu spotrebiteľských cien v Európskej únii za posledných dvanásť (12) mesiacov, číslo je uvedené v dokumente „ <i>HICP – monthly data (12 months average, rate of change) (prc_hicp_mv12r)</i> “, riadok „Eurozóna/Euro Area“ v stĺpci označujúcom dvanásť (12.) mesiac predchádzajúceho kalendárneho roka, prípadne na inej relevantnej webovej stránke, ak stránka Eurostatu nebude v prevádzke, resp. nebude uvádzať takto štruktúrovaný údaj a v prípade, že HICP už nebude zverejňovaný, taký inflačný index zvolený Nájomcom na základe jeho uváženia, ktorý je svojou charakteristikou v zásade podobný HICP;
„Infozákon“	znamená zákon 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;
„Kolaudačné rozhodnutie“	znamená Kolaudačné rozhodnutie na Budovu, ktorým sa povoľuje užívanie Garážových stojísk a ktoré tvorí <u>Prílohu 1</u> tejto Zmluvy;
„Komunálny odpad“	znamená komunálny odpad v zmysle platných a účinných právnych predpisov, ktorý vzniká pri výkone činnosti Nájomcu v Predmete nájmu v rámci Povoleneho užívania;
„Legislatíva“	znamená zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a Nariadenie 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 (Všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a akékoľvek ďalšie

	všeobecné záväzné právne predpisy, ktoré sa vzťahujú na spracovanie osobných údajov;
„Nájomné“	znamená Nájomné (odplata) za užívanie Garážových stojísk špecifikovaná v odseku 5.3.1 tejto Zmluvy;
„Občiansky zákonník“	znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení;
„Obchodný zákonník“	znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení;
„Plán“	znamená plán Predmetu nájmu a príslušného poschodia/podlažia Budovy, na ktorom sa nachádza Predmet nájmu, tvoriaci <u>Prílohu 4</u> tejto Zmluvy;
„Platby“	znamenajú platby za Poplatok za Garážové stojiská;
„Poistenie“	znamená poistenie bližšie špecifikované v článku XIV. tejto Zmluvy;
„Polyfunkčný súbor EUROVEA 2“	znamená multifunkčný projekt s názvom „Polyfunkčný súbor EUROVEA 2“, nachádzajúci sa v Bratislave na pozemkoch v zmysle zobrazenom na situačnom pláne v <u>Prílohe 3</u> tejto Zmluvy, zahrňujúci obytné, kancelárske a obchodné časti a súvisiacu infraštruktúru, ako sú rozvodové siete pre médiá, dopravné siete, verejné plochy a iné, ktorého súčasťou je Budova;
„Poplatok za Garážové stojiská“	znamená paušálnu platbu za Služby, ktorý je Nájomca povinný platiť podľa Zmluvy;
„Povolené užívanie“	znamená účel, na ktorý je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu, konkrétne: Garážové stojiská na odstavenie a parkovanie motorových vozidiel s hmotnosťou do 3,5 tony a výškou do 2,1 metra okrem vozidiel LPG a CNG v súlade s touto Zmluvou; a to vždy v súlade s touto Zmluvou a s Kolaudačným rozhodnutím a Prevádzkovým poriadkom;
„Povolenie nájomcu“	znamená licencie, povolenia, rozhodnutia a/alebo súhlasy orgánov verejnej moci, vyžadované podľa platných a účinných právnych predpisov Slovenskej republiky na prevádzkovanie činností Nájomcu v Predmete nájmu (hoci aj len v jeho časti) v súlade s Povolením užívaním (i) tak, aby Nájomca počas celej Doby nájmu udržiaval platné a účinné licencie, povolenia, rozhodnutia a/alebo súhlasy na vykonávanie činností, na ktoré si Predmet nájmu prenajal tak, aby nestratil spôsobilosť prevádzkovať

	danú činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal v rozsahu nevyhnutnom na zachovanie platnosti a účinnosti tejto Zmluvy a zároveň (ii) všetky činnosti, ktoré bude vykonávať v Predmete nájmu boli v súlade s príslušnými licenciami, povoleniami, rozhodnutiami a/alebo súhlasmi na užívanie vzťahujúcimi sa na Predmet nájmu, resp. s platnými a účinnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na užívanie Predmetu nájmu, a aby Prenajímateľovi neboli v tejto súvislosti, resp. v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu uložené žiadne sankcie;
„Pozemky“	znamenajú pozemky zastavané Budovou, pozemky registra C-KN, parc. č. 9193/376, 9193/787, 9193/790, 9193/778 9193/776, 9193/775, 9193/769, 9193/773, 9185/3, 9185/6, zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.5371vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom, pre okres: Bratislava II, obec: Bratislava-Ružinov, katastrálne územie: Nivy a pozemky registra C-KN, parc. č. [9185/7, 9193/768, 9193/770 9193/772, 9193/777 9193/788], zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 3844, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom, pre okres: Bratislava II, obec: Bratislava-Ružinov, katastrálne územie: Nivy;
„Pracovný deň“	znamená akýkoľvek deň okrem soboty a nedele alebo štátneho sviatku, alebo iného dňa pracovného pokoja stanoveného príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky;
„Predmet nájmu“	znamená Garážové stojiská;
„Predmet spoločného užívania“	znamená Príslušenstvo Budovy, Spoločné časti a Spoločné zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa alebo ku ktorým má Prenajímateľ užívacie právo. Predmet spoločného užívania je určený na spoločné užívanie vlastníckmi, nájomcami a ostatnými užívateľmi Budovy a/alebo nebytových priestorov v nej v nevyhnutnom rozsahu;
„Prevádzkový poriadok“	znamená súbor písomne určených a pre všetkých nájomcov a ostatných užívateľov Budovy a/alebo nebytových priestorov v nej záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom, upravujúcich režim prevádzkovania Budovy a/alebo spôsob výkonu jednotlivých činností v Budove. Znenie Prevádzkového poriadku platné a účinné v čase uzavretia tejto Zmluvy tvorí <u>Prílohu 6</u> tejto Zmluvy;
„Prípád neplnenia“	znamená akýkoľvek prípad neplnenia povinnosti zo strany Nájomcu alebo zo strany Prenajímateľa bližšie špecifikovaný v článku XVI. tejto Zmluvy;

„Príslušenstvo Budovy“	znamená chodníky, spevnené plochy a iné komunikácie, ako aj zelené plochy nachádzajúce sa na pozemkoch priľahlých k Pozemkom, ktoré sú určené na spoločné užívanie nájomcami, pozvanými osobami, návštevníkmi, dodávateľmi, obchodnými partnermi atď.;
„Služby“	znamenajú služby a dodávky, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu alebo Predmetu spoločného užívania a ktoré sú bližšie špecifikované v odseku 10.1 tejto Zmluvy;
„Spoločné časti“	znamenajú časti Budovy, ktoré sú nevyhnutné pre jej podstatu a bezpečnosť, a to najmä (avšak nielen) základy Budovy, strechy, fasády, obvodové múry, priečelia, vchody, vstupné haly, chodby, schodištia, spoločné terasy/balkóny, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné a izolačné konštrukcie a ktoré nie sú prenajaté žiadnemu nájomcovi alebo nie sú iným spôsobom vylúčené zo spoločného užívania nájomcov a ostatných užívateľov Budovy, ich návštevníkov, dodávateľov, obchodných partnerov atď.;
„Spoločné zariadenia“	znamenajú technické zariadenia a iné zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa alebo k nim má Prenajímateľ užívacie právo a ktoré sú určené na spoločné užívanie (tzn. nie sú vylúčené zo spoločného užívania) a slúžia Budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Budovy, najmä (avšak nielen) výťahy, kotolne vrátane technologického zariadenia, antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, transformátory, uzemnenia, náhradné zdroje elektrickej energie, vykurovacie, vzduchotechnické, protipožiarne zariadenia, bezpečnostné kamery;
„Strany“	znamenajú tento pojem definovaný v záhlaví tejto Zmluvy;
„Vyššia moc“	znamená prekážka (príčina), ktorá je mimo kontroly povinnej Strany, vrátane štrajkov, výluk, občianskych nepokojov, vojny, vojnových operácií, invázie, sabotáže, živelných pohrôm, a to najmä zemetrasenia nad 6° MCS, povodne nad storočnú vodu Q (100), a v prípade stavebných prác aj teploty –10°C (mínus desať stupňov Celzia) nameranej v Bratislave o 09:00 hod. podľa Slovenského hydrometeorologického ústavu kontinuálne počas 2 dní alebo zmien, požiadaviek a/alebo podmienok vyžadovaných ako výsledok rozhodnutí a/alebo zásahov príslušných orgánov verejnej moci a bráni jej v plnení povinností podľa tejto Zmluvy; nie však taká prekážka, ktorá vznikne v čase, keď je povinná

	Strana v omeškaní s plnením svojej povinnosti alebo vznikne z jej hospodárskych pomerov;
„Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“	znamená zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení;
„Zmluva“	znamená tento pojem definovaný v záhlaví Zmluvy;
„Zmluva o podnájme Kancelárskych priestorov“	má význam uvedený v bode 2.5 Zmluvy.

1.2 S výnimkou prípadov, kedy to Zmluva alebo kontext vyžaduje inak, sa Zmluva vykladá nasledovne:

1.2.1 Nadpisy uvedené v Zmluve slúžia výlučne na uľahčenie orientácie v texte Zmluvy a nemajú význam pre jej interpretáciu.

1.2.2 Odkaz na Zmluvu zahŕňa taktiež odkaz na jej prílohy, z ktorých každá tvorí súčasť obsahu Zmluvy.

1.2.3 Odkaz na článok, odsek, bod, písmeno, preambulu, záhlavie alebo iné ustanovenie alebo prílohu (v tomto poradí) je odkazom na článok, odsek, bod, písmeno, preambulu, záhlavie alebo iné ustanovenie alebo prílohu (v tomto poradí) Zmluvy.

1.2.4 Odkaz na právny(e) predpis(y) znamená odkaz na zákon, vyhlášku, nariadenie, opatrenie, smernicu, rozhodnutie, normu alebo príkaz akéhokoľvek orgánu štátnej správy, orgánu samosprávy alebo príslušného orgánu regulácie, kontroly, ochrany a/alebo dohľadu Slovenskej republiky. Pokiaľ bude(ú) uvedený(é) právny(e) predpis(y) alebo jeho(ich) ustanovenia medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené iným(i) právnym(i) predpisom(mi) alebo ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na právny(e) predpis(y) alebo jeho(ich) ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo, či nepriamo nahrádzajúce pôvodný(é) právny(e) predpis(y) alebo jeho(ich) ustanovenia, v jeho(ich) platnom a účinnom znení, avšak len vtedy, ak ide o kogentné ustanovenia alebo vtedy a v tom rozsahu, ako tieto zmeny, opätovné prijatie, priame alebo nepriame nahradenie nie je v rozpore s dohodou Strán a ich úmyslom v zmysle tejto Zmluvy.

1.2.5 Definície zahŕňajú tak jednotné ako aj množné číslo daných pojmov.

1.2.6 Odkaz na Stranu alebo inú osobu uvedenú v Zmluve zahŕňa aj jej prípadných právnych nástupcov.

1.2.7 Odkaz na podpis osoby zahŕňa odkaz na podpis(y) osoby(osôb), ktorá(é) je(sú) oprávnená(é) konať v jej mene.

1.3 Všetky sumy, ktoré majú byť platené na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou vo vzťahu k akýmkoľvek platbám alebo iným peňažným čiastkam, či zdaniteľným plneniam sú uvedené bez DPH, ktorá k nim bude pripočítaná, a preto je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi k týmto sumám aj DPH. V súlade s § 38 zákona

č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov sa Prenajímateľ rozhodol zdaňiť všetky sumy, ktoré majú byť platené na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou.

II. PREDMET ZMLUVY

- 2.1 Počnúc Dňom začiatku nájmu Prenajímateľ týmto odplatne a dočasne prenecháva Nájomcovi do jeho výlučného užívania Predmet nájmu a Nájomca Predmet nájmu do jeho výlučného užívania prijíma a je oprávnený ho užívať v rámci Povoleného užívania a podľa podmienok a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve. Nájomca bude platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné, Platby a ďalšie čiastky splatné podľa tejto Zmluvy.
- 2.2 Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými užívateľmi Budovy nevýlučne užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu nevyhnutnom pre riadne užívanie Predmetu nájmu, v rozsahu a spôsobom zodpovedajúcim ich povahe, primeraným a riadnym spôsobom.
- 2.3 V súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a Predmetu spoločného užívania sa Prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi poskytovanie Služieb v zmysle uvedenom v tejto Zmluve.
- 2.4 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve ustanovené inak, Nájomca je oprávnený počas Doby nájmu užívať Predmet nájmu v rozsahu 24 hodín denne, 7 dní v týždni a 365 dní v roku.
- 2.5 Strany sa výslovne dohodli, že táto Zmluva je separátnou zmluvou závislou na zmluve o podnájme priestorov uzatvorenej medzi Office Center Services s.r.o., IČO: 52 400 069 ako nájomcom a Nájomcom ako podnájomcom zo dňa 14.05.2004, predmetom ktorej je podnájom kancelárskych priestorov, bližšie špecifikovaných v tejto podnájomnej zmluve (ďalej len „**Zmluva o podnájme Kancelárskych priestorov**“), a preto existencia a trvanie Zmluvy je závislé na existencii a trvaní Zmluvy o podnájme Kancelárskych priestorov. Ďalej sa Strany dohodli, že v prípade akéhokoľvek ukončenia Zmluvy o podnájme Kancelárskych priestorov zanikne tiež táto Zmluva. Pre vylúčenie pochybností Strany uvádzajú, že Zmluva o podnájme Kancelárskych priestorov nebude závislá na tejto Zmluve, a preto ak bude Zmluva ukončená akýmkoľvek spôsobom, nebude tým dotknutá existencia a ďalšie trvanie Zmluvy o podnájme Kancelárskych priestorov.

III. PREDMET NÁJMU

- 3.1 Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je Predmet nájmu ako je definovaný v článku I. tejto Zmluvy.
- 3.2 Prenajímateľ vyhlasuje a zaručuje sa, že s účinnosťou ku Dňu začiatku nájmu:
 - 3.2.1 je oprávnený Predmet nájmu prenechať do užívania Nájomcovi; a
 - 3.2.2 na Predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.
- 3.3 Nájomca vyhlasuje, zaručuje sa a zaväzuje sa, že s účinnosťou ku Dňu začiatku nájmu a počas celej Doby nájmu:
 - 3.3.1 uzavretím tejto Zmluvy a jej plnením Nájomca neporuší akúkoľvek dohodu, ktorej je zmluvnou stranou alebo povinnosť, ktorou je viazaný a/alebo

neporuší akýkoľvek platný a účinný právny predpis Slovenskej republiky a/alebo akýkoľvek iný predpis platný a účinný v štáte, v ktorom je zaregistrovaný; a

3.3.2 Vypúšťa sa.

3.3.3 s účinnosťou ku Dňu začiatku nájmu a počas celej Doby nájmu Nájomca disponuje a bude udržiavať v platnosti všetky Povolenia nájomcu potrebné na riadne užívanie Predmetu nájmu na Povolené užívanie a za žiadnych okolností tieto nevráti dobrovoľne a neumožní vznik okolností, za ktorých by Nájomca musel tieto vrátiť, alebo ktoré by spôsobili ich zánik alebo stratu ich platnosti/účinnosti.

3.4 **Relokácia Garážových stojísk.** Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený na základe písomného oznámenia doručeného Nájomcovi za podmienok uvedených nižšie relokovať 50% aktuálne prenajatých Garážových stojísk, resp. len niektoré z nich do okolitých budov/na okolité pozemky nasledovne:

- (i) 50% aktuálne prenajatých Garážových stojísk, alebo len niektoré z nich do budov známych pod nasledovnými obchodnými názvami používanými ku dňu podpísania tejto Zmluvy: „Pribinova 40“, „Pribinova 34“, „Eurovea“, „Landererova 12“, „Pribinova 19“, „Parkovací dom Tower 115“, a/alebo pozemky v perimetri 1 km od Budovy.

V prípade ak počas Doby nájmu Prenajímateľ oznámi, že niektoré z Garážových stojísk relokuje (premiestni), Zmluva sa v časti definície Garážových stojísk a Prílohy 4 automaticky s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po uplynutí 2 mesiacov odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa (najskôr však odo dňa faktického odovzdania parkovacích kariet, ak je ich odovzdanie pre užívanie nových miest potrebné) mení, a to v súlade s oznámením Prenajímateľa podľa tejto vety a Nájomca je oprávnený užívať Garážové stojiská tak, ako bolo Prenajímateľom oznámené Nájomcovi.

V prípade, ak Prenajímateľ nebude vlastníkom, ale nájomcom garážových stojísk tvoriacich Garážové stojiská, mení sa nájomný vzťah vo vzťahu k dotknutým Garážovým stojiskám na podnájomný, pri zachovaní všetkých práv a povinností oboch Strán z tejto Zmluvy.

3.5 **Právo na zvýšenie počtu Garážových stojísk.** Nájomca má právo najneskôr do uplynutia dvoch rokov od začiatku Doby nájmu požiadať Prenajímateľa o navýšenie počtu garážových stojísk maximálne o počet desať (ďalej len „**Opcia zvýšenia**“), najneskôr však 3 (slovom tri) mesiace pred plánovanou účinnosťou zvýšenia počtu Garážových stojísk. Po uplatnení Opcie zvýšenia Strany uzatvoria dodatok k tejto Zmluve na základe vzájomnej dohody o jeho obsahu, pripravený Prenajímateľom a schválený Nájomcom, pričom jeho obsahom má byť najmä úprava počtu Garážových stojísk, nový pôdorys Garážových stojísk a odovzdanie Garážových stojísk vo vzťahu ku ktorým Nájomca uplatňuje Opciu zvýšenia. Pre vylúčenie pochybností Strany vyhlasujú, že sa dohodli, že je na rozhodnutí Prenajímateľa, či budú takto navýšené garážové stojiská umiestnené v Budove alebo iných budovách uvedených v bode 3.4 Zmluvy.

3.6 **Právo na zníženie počtu Garážových stojísk.** Nájomca má právo najneskôr do uplynutia dvoch rokov od začiatku Doby nájmu požiadať Prenajímateľa o zníženie počtu garážových stojísk maximálne o počet desať (ďalej len „**Opcia zníženia**“), najneskôr však 3 (slovom tri) mesiace pred plánovanou účinnosťou zníženia počtu

Garážových stojísk. Po uplatnení Opcie zníženia Strany uzatvoria dodatok k tejto Zmluve na základe vzájomnej dohody o jeho obsahu, pripravený Prenajímateľom a schválený Nájomcom, pričom jeho obsahom má byť najmä úprava počtu Garážových stojísk, nový pôdorys Garážových stojísk a odovzdanie Garážových stojísk vo vzťahu ku ktorým Nájomca uplatňuje Opciu zvýšenia.

IV. DOBA NÁJMU. ODOVZDANIE

4.1 Doba nájmu podľa tejto Zmluvy začína Dňom začiatku nájmu a končí uplynutím posledného dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom uplynie 120 mesiacov odo Dňa začiatku nájmu, pokiaľ nebude táto Zmluva ukončená iným spôsobom v zmysle tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov. Pre vylúčenie Strany vyhlasujú, že v zmysle bodu 2.5 Zmluvy táto Zmluva zaniká momentom ukončenia Zmluvy o nájme Priestorov.

4.2 Doba nájmu uvedená v bode 4.1 tejto Zmluvy, resp. predĺžená podľa tohto bodu, sa automaticky predlžuje o 60 mesiacov, pokiaľ

4.2.1 Nájomca písomne neoznámí Prenajímateľovi, že nemá záujem o predĺženie Doby nájmu najneskôr do jedného mesiaca od doručenia upozornenia Prenajímateľa, že sa blíži koniec Doby nájmu, ktoré bude Nájomcovi doručené najneskôr tri (3) mesiace pred uplynutím Doby nájmu; a zároveň

4.2.2 Prenajímateľ najneskôr tri (3) mesiace pred uplynutím Doby nájmu písomne neoznámí Nájomcovi, že nemá záujem na predĺžení Doby nájmu.

Strany sa dohodli, že v prípade, ak žiadna zo Strán nedoručí druhej Strane písomné oznámenie, že na predĺžení Doby nájmu nemá záujem do termínu uvedeného v bodoch 4.2.1 a 4.2.2 Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený doručiť Nájomcovi návrh dodatku zohľadňujúceho predĺženie Doby nájmu o uvedených šesťdesiat (60) mesiacov a Nájomca je povinný návrh dodatku akceptovať t. j. takýto dodatok podpísať a doručiť Prenajímateľovi do tridsiatich (30) dní od jeho doručenia Prenajímateľom a zároveň Nájomca je povinný najneskôr do 5 (piatich) Pracovných dní od podpisu dodatku oboma Stranami zverejniť dodatok spôsobom podľa Infozákona, pričom platí, že Nájomca musí pri plnení povinnosti uzatvoriť a zverejniť Dodatok postupovať tak, aby bol dodatok účinný do uplynutia Doby nájmu uvedenej v bode 4.1 tejto Zmluvy, resp. predĺženej podľa tohto bodu. Doba nájmu sa môže predĺžiť podľa tohto bodu aj opakovane najviac trikrát (3x).

4.3 Prenajímateľ najneskôr v prvý deň Doby nájmu odovzdá Nájomcovi technické prostriedky umožňujúce prístup do Predmetu nájmu, čím sa bude považovať Predmet nájmu za odovzdaný Nájomcovi.

V. NÁJOMNÉ, INDEXÁCIA NÁJOMNÉHO A PLATIEB

5.1 Počas Doby nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné vo výške uvedenej nižšie v tejto Zmluve.

5.2 Nájomné a Platby sú splatné na štvrťročnej báze vždy do posledného dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu štvrťroku, za ktorý sú

Nájomné a Platby platené, a to na základe faktúr vystavených Prenajímateľom a doručených Nájomcovi.

Uvedené v tomto odseku vyššie neplatí pre Nájomné a Platby (i) za prvý kalendárny štvrťrok Doby nájmu, t.j. za obdobie odo Dňa začiatku nájmu do posledného dňa kalendárneho štvrťroka, v ktorom nastal Deň začiatku nájmu ani (ii) za kalendárny štvrťrok bezprostredne nasledujúci po kalendárnom štvrťroku, v ktorom nastane Deň začiatku nájmu. Nájomné a Platby za obdobie podľa predchádzajúcej vety je splatné do 30 dní po vystavení príslušnej faktúry Prenajímateľom a jej doručení Nájomcovi, pričom Prenajímateľ je oprávnený takúto faktúru vystaviť po Dni začiatku nájmu.

Nájomca je povinný platiť Nájomné a Platby vždy bankovým prevodom na príslušný bankový účet Prenajímateľa uvedený v tejto Zmluve, ak nie je Nájomcovi Prenajímateľom oznámený iný bankový účet za týmto účelom. Prenajímateľ vystaví faktúru na úhradu Nájomného vždy najneskôr 14 kalendárnych dní pred jej splatnosťou v súlade s príslušnou daňovou legislatívou. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že nedodržanie 14-dňovej lehoty zo strany Prenajímateľa nezbavuje Nájomcu povinnosti uhradiť jeho splatný záväzok voči Prenajímateľovi spočívajúci v úhrade Nájomného riadne a včas.

5.3 Počnúc Dňom začiatku nájmu je Nájomné stanovené dohodou Strán:

5.3.1 Nájomné za Garážové stojiská na sumu vo výške 150,00 EUR (slovom stopäťdesiat eur) plus DPH mesačne za 1 Garážové stojisko;

5.4 Celková štvrťročná suma Nájomného je 20 250,00 EUR (slovom dvadsaťtisícdeväťdesiat eur) plus DPH za Predmet nájmu ako celok.

5.5 Strany sa dohodli, že výška Nájomného a Platieb bude zvyšovaná každoročne k prvému (1.) marcu kalendárneho roka s účinnosťou od 1.januára daného kalendárneho roka, a to s prihliadnutím na rast Indexu za predchádzajúci kalendárny rok. Základom pre výpočet takto zvýšeného Nájomného a Platieb je výška Nájomného a Platieb platená za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomca má právo prvýkrát zvýšiť výšku Nájomného a Platieb podľa tohto ustanovenia od 1. januára 2025.

5.6 Zmena výšky Nájomného alebo Platieb bude Nájomcovi oznámená osobitným oznámením alebo sa bude považovať za oznámenú doručením faktúry so zvýšenou sumou Nájomného alebo so zvýšenou sumou Platieb za najbližšie nasledovné platobné obdobie. Na zmenu výšky Nájomného a Platieb podľa bodu 5.5 Zmluvy nie je potrebný ďalší osobitný súhlas Strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve.

Rozdiel v Nájomnom a Platbách za obdobie, za ktoré patrí Prenajímateľovi zvýšené Nájomné v zmysle bodu 5.5 tejto Zmluvy (tj. od 1. januára príslušného roka do oznámenia zmeny výšky) doplatí Nájomca na základe osobitnej faktúry.

5.7 Úpravou výšky Nájomného a/alebo Platieb v súlade s rastom Indexu v zmysle predchádzajúceho odseku Zmluvy, nesmie dôjsť k jeho zníženiu, a to ani v prípade, ak klesne hodnota Indexu ako je táto (hodnota) definovaná v článku I tejto Zmluvy.

5.8 Ak nie je uvedené v tejto Zmluve alebo dohodnuté Stranami inak, Prenajímateľ vystaví príslušné faktúry podľa tejto Zmluvy minimálne 10 kalendárnych dní pred ich splatnosťou v súlade s príslušnou daňovou legislatívou, a to na všetky platby splatné podľa tejto Zmluvy, na ktoré sa faktúra ako daňový doklad vyžaduje. Pokiaľ nie je dohodnuté inak, splatnosť faktúry je 14 dní od dňa jej doručenia Nájomcovi.

VI. Vypúšťa sa.

VII. UŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU

- 7.1 Predmet nájmu je Nájomca oprávnený užívať výhradne v súlade s Povoleným užívaním.
- 7.2 Nájomca nie je oprávnený vykonať žiadnu zmenu alebo úpravu Predmetu nájmu ani zabudovať/inštalovať dočasné alebo trvalé zariadenia do Predmetu nájmu, či polepiť Predmet nájmu (či už logom, grafikou alebo akýmkoľvek iným spôsobom) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 7.3 Nájomca na vlastné náklady a výdavky zabezpečí a požiada o všetky Povolenia nájomcu, ktoré sú alebo môžu byť potrebné k Povolenému užívaniu, pričom bude tieto Povolenia nájomcu udržiavať v platnosti počas celej Doby nájmu.
- 7.4 Nájomca ani ostatní užívatelia Budovy, jeho zamestnanci, zástupcovia, poradcovia, obchodní partneri, dodávatelia alebo návštevníci nesmú:
- 7.4.1 užívať alebo povoliť užívanie Predmetu nájmu na iný účel ako je Povolené užívanie;
- 7.4.2 užívať alebo povoliť užívanie Predmetu nájmu a/alebo Predmet spoločného užívania na akýkoľvek účel, ktorý je priamo alebo nepriamo zakázaný Prenajímateľom, platnými právnymi predpismi alebo rozhodnutiami príslušných orgánov alebo ktorý by mohol ohrozovať zdravie, život alebo majetok Nájomcu alebo ostatných užívateľov alebo návštevníkov Predmetu nájmu alebo Budovy, alebo okoloidúcich, Prenajímateľa alebo akékoľvek iné tretie osoby;
- 7.4.3 vykonať alebo povoliť akékoľvek rušenie verejného poriadku alebo súkromných práv;
- 7.4.4 rušiť pokojné užívanie susedných nehnuteľností, ich vlastníkov a/alebo nájomníkov, a/alebo ostatných užívateľov Budovy, najmä hlukom, prachom, vibráciami alebo pachom;
- 7.4.5 v Predmete nájmu alebo v Budove vykonávať žiadnu činnosť ani povoliť žiadnu činnosť, ktorá by mala podľa bežných poistných podmienok a zvyklostí za následok zrušenie poistného krytia alebo zvýšenie poistného za Predmet nájmu a/alebo Budovu alebo jej príslušenstvo alebo zníženie poistného plnenia;
- 7.4.6 prekročiť maximálne zaťaženie podlahy t.j. 3 kN/m². Bez súhlasu Prenajímateľa nesmú najmä premiestňovať nábytok, vnášať a/alebo manipulovať s trezormi alebo inými zariadeniami väčšej hmotnosti a/alebo vykonávať iné obdobné aktivity, ktorými môže dôjsť k neprimeranému zaťaženiu podláh.
- 7.5 Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Garáž ani Predmet nájmu prenajaté podľa tejto Zmluvy nie sú strážené a Prenajímateľ nemá žiadnu povinnosť zabezpečiť ani prijať žiadne opatrenia proti odcudzeniu alebo poškodeniu vozidiel alebo iného majetku Nájomcu alebo jeho zástupcov, poradcov, zamestnancov, rodinných príslušníkov, obchodných partnerov, pozvaných osôb, návštevníkov alebo dodávateľov, umiestnených v Garáži alebo kdekoľvek inde. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za

poškodenie, zničenie, odcudzenie alebo znehodnotenie vozidiel alebo iných vecí Nájomcu alebo jeho zástupcov, poradcov, zamestnancov, rodinných príslušníkov, obchodných partnerov, pozvaných osôb, návštevníkov alebo dodávateľov umiestnených v alebo na Predmete nájmu ani za poškodenie, zničenie, odcudzenie alebo znehodnotenie cenín alebo iných vecí nachádzajúcich sa v zaparkovaných vozidlách v Garáži alebo Predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje svoj majetok nachádzajúci sa na Predmete nájmu zabezpečiť vhodným spôsobom pred krádežou, vlámaním, vandalizmom ako aj vznikom akejkoľvek inej škody, a to na vlastné náklady. Nájomca berie na vedomie, že poisťné zmluvy uzatvorené Prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu alebo tretích osôb umiestnený na Predmete nájmu.

- 7.6 Nájomca bude vynakladať primerané úsilie, aby Garážové stojiská udržal na vlastné náklady v poriadku a neznečistené odpadkami.
- 7.7 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, že vozidlá Nájomcu, resp. osôb, ktorým boli príslušné garážové stojiská tvoriace Predmet nájmu Nájomcom pridelené, nebudú parkovať na iných miestach ako sú definované v tejto Zmluve ako súčasť Predmetu nájmu. Za účelom overenia dodržania tejto povinnosti Nájomcu sa Nájomca zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi evidenčné čísla dotknutých vozidiel ako aj informovať o ich prípadnej zmene. V prípade, že Nájomca poruší svoju povinnosť podľa tohto ustanovenia Zmluvy a vozidlo Nájomcu alebo osoby, ktorej bolo príslušné garážové stojisko tvoriace Predmet nájmu Nájomcom pridelené obsadí/zaparkuje na akomkoľvek garážovom stojisku, ktoré nie je súčasťou Predmetu nájmu, je Prenajímateľ oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1/30 mesačného Nájomného (vrátane DPH) za jedno (1) garážové stojisko za každé jedno neoprávnene obsadené garážové stojisko za každý, aj začatý deň takéhoto porušenia, pričom zmluvná pokuta je splatná do 30 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa Nájomcovi (ak vo výzve nie je uvedená dlhšia lehota) na jej úhradu.
- 7.8 Ak Prenajímateľ poruší svoju povinnosť zabezpečiť užívateľnosť Garážových stojísk, je Nájomca oprávnený zaparkovať kdekoľvek v Garáži v rámci parkovacích miest určených pre verejnosť alebo na inom parkovacom mieste (s výnimkou parkovacieho miesta označeného ako vyhradeného pre iného nájomcu alebo tretí subjekt) a Prenajímateľ bude povinný uhradiť skutočné a preukázané s tým spojené náklady do desiatich (10) dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu spolu s dokladmi o vynaložených nákladoch.

VIII. ÚDRŽBA VYKONÁVANÁ PRENAJÍMATEĽOM

- 8.1 Prenajímateľ vykoná všetky stavebné úpravy Budovy a Predmetu nájmu, pokiaľ sa to týka statických prvkov, ako aj opravu, údržbu a prípadne výmenu základných a nosných stien, strechy, podzemných a inak skrytých inštalácií a iných stavebných prvkov, všetkých častí stavebných a technologických konštrukcií a zariadení Budovy.

IX. VYPRATANIE PREDMETU NÁJMU

- 9.1 Vypúšťa sa.
- 9.2 Vypúšťa sa.

9.3 Vypratanie Predmetu nájmu. Ak nie je v tejto Zmluve uvedené alebo Stranami písomne dohodnuté inak, v prípade zániku tejto Zmluvy je Nájomca povinný kumulatívne splniť nasledovné povinnosti:

9.3.1 vypratať Predmet nájmu a odstrániť z neho všetky veci vnesené do Predmetu nájmu Nájomcom alebo akýmkoľvek osobami užívajúcimi Predmet nájmu alebo vnesené pre kohokoľvek z nich;

9.3.2 odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavu pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi, spolu so všetkými technickými prostriedkami zabezpečujúcimi prístup k Predmetu nájmu, ktoré mu boli poskytnuté Prenajímateľom za účelom užívania Predmetu nájmu;

9.3.3 protokolárne vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi (spolu so všetkými prístupovými (technickými) prvkami;

a to všetko najneskôr (i) v prípade ukončenia tejto Zmluvy dohodou v deň uvedený v takejto dohode, (ii) v prípade ukončenia tejto Zmluvy výpoveďou alebo ukončenia tejto Zmluvy uplynutím Doby nájmu alebo z dôvodu zániku Zmluvy pre ukončenie Zmluvy o nájme Priestorov deň bezprostredne nasledujúci po dni, v ktorom uplynula výpovedná lehota a (iii) v prípade ukončenia Zmluvy odstúpením v lehote 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia.

9.4 V prípade, že Nájomca nesplní niektorú z jeho povinností uvedených v predchádzajúcom odseku (9.3) tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty rovnajúcej sa sume 2x (dvojnásobku) aktuálnej výšky 1/30 mesačného Nájomného (vrátane príslušnej DPH) plateného Nájomcom v posledný deň Doby nájmu za celý Predmet nájmu, a to za každý, aj len začatý deň omeškania Nájomcu so splnením jeho povinností; a v prípade, že povinnosť podľa odseku 9.3 tejto Zmluvy Nájomca nesplní ani do 10 dní odo dňa, ku ktorému mal Nájomca splniť povinnosti podľa bodu 9.3 (ako sa uvádza v poslednom odseku bodu 9.3 Zmluvy), má Prenajímateľ právo požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty rovnajúcej sa súčtu 12x (dvanásťnásobku) mesačného Nájomného (vrátane príslušnej DPH) plateného v posledný deň Doby nájmu za celý Predmet nájmu. Prenajímateľ je oprávnený na tento účel použiť Depozit.

9.5 Vypúšťa sa.

9.6 Nájomca nie je za žiadnych okolností oprávnený ponechať si v držbe Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť po skončení tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a v prípade, ak tak Nájomca napriek tomuto ustanoveniu urobí, takú skutočnosť v žiadnom prípade nemožno považovať za predĺženie nájmu (nájomnej zmluvy). Rovnako prijatie akýchkoľvek čiastok Nájomného alebo iných čiastok podľa tejto Zmluvy nezakladá súhlas s držbou Predmetu nájmu Nájomcom, ani neznamená ani nezakladá vzdanie sa akýchkoľvek iných práv a nárokov vyplývajúcich Prenajímateľovi z platných právnych predpisov alebo z tejto Zmluvy. Dohodou Strán obsiahnutou v tomto ustanovení Zmluvy Strany výslovne, vedome a úmyselne vylučujú aplikáciu ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, o automatickom predĺžení doby nájmu. K predĺženiu Doby nájmu môže dôjsť len a výlučne na základe oboma Stranami podpísaného dodatku k tejto Zmluve, ktorého predmetom budú podmienky predĺženia Doby nájmu.

X. POSKYTOVANIE SLUŽIEB A DODÁVOK SPOJENÝCH S NÁJOMOM A ÚHRADA ZA TIETO SLUŽBY A DODÁVKY

- 10.1 V súvislosti s užívaním Predmetu nájmu, Predmetu spoločného užívania, Budovy, podľa tohto článku Zmluvy, Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi Platby tak, ako je definované nižšie v tomto článku Zmluvy, pričom Poplatok za Garážové stojiská je Nájomca povinný uhrádzať najmä za tieto Služby a dodávky:
- 10.1.1 dodávky elektrickej energie do Predmetu spoločného užívania;
 - 10.1.2 dodávka nafty do dieselagregátu;
 - 10.1.3 likvidácia a odvoz odpadu a prevádzkovanie kanalizácie, udržiavanie v dobrom stave a podmienkach a opravy odpadových a odkvapových rúr;
 - 10.1.4 likvidácia špeciálneho odpadu;
 - 10.1.5 Správa objektu (property management): najmä koordinačné a zabezpečovacie, administratívne činnosti správcu v súvislosti so Službami, dodávkou energií, poistením a daňami v zmysle príslušného Prevádzkového poriadku;
 - 10.1.6 ventilácie (poskytovanie čerstvého vzduchu), údržba HVAC systémov Garáže;
 - 10.1.7 prevádzkovanie a údržba technologických zariadení: preventívna a zákonná údržba v zmysle Prevádzkového poriadku, najmä (však nielen) revízie a údržba elektroinštalácie, štruktúrovanej kabeláže, bleskozvodov a náhradných zdrojov elektrickej energie, výťahov, kamerového systému, ER (evakuačného rozhlasu), VZT (vzduchotechnických zariadení), EPS (elektronickej požiarnej signalizácie), SHZ (stabilného hasiaceho zariadenia) a ostatných technických zariadení;
 - 10.1.8 údržba komunikácií: najmä (avšak nielen) parkovacích plôch, príjazdových ciest, vrátane odpratávania snehu a ľadu, čistenie, opravy a údržba všetkých vstupov/vjazdov a východov/výjazdov;
 - 10.1.9 upratovanie a čistenie kvartálne: čistenie a údržba Garáže;
 - 10.1.10 deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia, vrátane opatrení na ochranu pred škodcami;
 - 10.1.11 stráženie, dohľad, bezpečnosť a riadenie dopravy v Garáži;
 - 10.1.12 opravy, výmena a údržba osvetlenia v Garáži, osvetlenia spoločných priestorov, osvetlenia všetkých parkovacích plôch a susedných plôch, ako napr. vchody, vjazdy, chodby, schodišťa, výťahy, suterén, atď.;
 - 10.1.13 odvoz Komunálneho odpadu a odpadkov;
 - 10.1.14 poplatky za inžinierske, účtovné, právne (okrem nákladov na vypracovanie a prípadne zmeny nájomnej dokumentácie, avšak vrátane nákladov na právne zastúpenie, či už v súvislosti so zabezpečením nájomcov alebo ukončením alebo udržaním nájomného vzťahu s existujúcimi nájomcami) a iné odborné poradenstvo;

- 10.1.15 požiarna bezpečnosť a BOZP: najmä (avšak nielen) revízie hydrantov v Budove, revízie hasiacich prístrojov v Budove, odborné prehliadky požiarnych uzáverov Budovy, výkon činností požiarného technika pre Budovu;
- 10.1.16 prevádzka podzemného parkoviska, najmä (avšak nielen) energie, služby, poistenie, daňové náklady;
- 10.1.17 všetky náklady, ktoré majú nasledujúci charakter:
- (i) Prenajímateľovi vznikli v dôsledku jeho záujmu o Garáž,
 - (ii) ktoré boli vynaložené, ako určil Prenajímateľ konajúci primerane a v dobrej viere avšak podľa svojho uváženia, na súčasti Predmetu spoločného užívania ako aj iné objekty, ktoré budú užívať aj užívatelia Budovy alebo budú používané aj v ich prospech vrátane, ale nie výlučne, nakladacích plôch, parkovacích rámp, prízjazdových ciest a vonkajších priestorov a fontány a súvisiacich nákladov, o ktoré sa budú deliť užívatelia Budovy a/alebo Polyfunkčného súboru EUROVEA 2 a užívatelia akéhokoľvek iného majetku, ako aj všetky náklady, ktoré má Prenajímateľ vynaložiť v súvislosti s užívaním Polyfunkčného súboru EUROVEA 2 (alebo jeho časti) alebo vlastníctvom Polyfunkčného súboru EUROVEA 2 (alebo jeho časti), a to bez ohľadu na to, či tieto náklady vznikli alebo nevznikli priamo v súvislosti s Budovou a/alebo Polyfunkčným súborom EUROVEA 2;
- 10.1.18 iné prevádzkové náklady a výdavky (napr. náklady na čistenie vetracích komínov, náklady na poistenie, dane z nehnuteľnosti, telefón, kancelárske potreby a cena nájmu priestorov, ktoré Prenajímateľ využíva na účely riadenia a správy Budovy, ako aj dozorné a administratívne účely súvisiace s Budovou, ako aj vybavenie a zariadenie týchto priestorov, atď.);
- 10.1.19 náklady spojené s implementáciou a uplatňovaním ESG princípov v Budove.
- 10.2 Prenajímateľ bude v budúcnosti oprávnený upraviť výkon Služieb podľa odsekov 10.1.1 až 10.1.21 tejto Zmluvy, za predpokladu, že takéto upravené Služby budú poskytované v kvalite „Class A“ budov (čo sú budovy s vynikajúcim umiestnením a prístupom, oslovujúce vysokokvalitných nájomcov a sú profesionálne spravované).
- 10.3 Poplatok za Garážové stojiská nezahŕňa platby za služby poskytované výlučne obchodnej (nákupnej) a rezidenčnej časti Polyfunkčného súboru EUROVEA 2, z ktorých poskytovania by mali tieto výlučný prospech.
- 10.4 Počnúc dňom začatia Doby nájmu je Nájomca povinný platiť Platby, ktorých výška je stanovená dohodou Strán na sumu vo výške 30,00 EUR/jedno Garážové stojisko/mesiac (slovom tridsať eur) plus príslušná DPH.
- 10.5 Celková štvrťročná suma Platieb je 4 050,00 EUR (slovom štyritisícpädesiat eur) plus príslušná DPH za Predmet nájmu ako celok.
- 10.6 Strany konštatujú, že Prenajímateľ neporušuje žiadnu povinnosť, ak poskytovanie služieb alebo médií podľa tejto Zmluvy bude prerušené z dôvodu odstávky plánovanej zo strany ich dodávateľov/distribútorov a oznámenej Nájomcovi vopred bez zbytočného odkladu potom, ako táto skutočnosť bude oznámená Prenajímateľovi zo strany ich dodávateľov/distribútorov alebo z dôvodov/v prípadoch, kedy je vylúčená zodpovednosť ich dodávateľov v zmysle ich všeobecných obchodných podmienok.

- 10.7 Pre vylúčenie pochybností výška Platieb je dohodnutá ako pevná suma bez ďalšieho vyúčtovania skutočných nákladov za služby a dodávky podľa bodu 10.1 Zmluvy a za Služby. Platby sú predmetom zvyšovania s ohľadom na Index podľa ustanovení bodov 5.5 a nasl. tejto Zmluvy.

XI. Vypúšťa sa

XII. Vypúšťa sa

XIII. POSTÚPENIE A PODNÁJOM

- 13.1 Nájomca súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený podľa svojho uváženia jednostranne postúpiť alebo inak previesť všetky svoje práva a/alebo povinnosti podľa tejto Zmluvy, a to vcelku alebo sčasti, na akúkoľvek tretiu osobu, ktorá spĺňa podmienky stanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi pre uzatvorenie zmluvného vzťahu so subjektom v právnom postavení Nájomcu najmä ale bez obmedzenia na financujúcu banku Prenajímateľa a/alebo akýkoľvek tretí subjekt pri výkone záložného práva záložného veriteľa a/alebo na ovládané spoločnosti a/alebo ovládajúce spoločnosti a/alebo spoločnosti, ktoré sú ovládané ovládajúcou spoločnosťou Prenajímateľa.
- 13.2 Ak Prenajímateľ postúpi alebo inak prevedie všetky svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy v súlade s bodom 13.1 tejto Zmluvy na tretiu osobu, tretia osoba vstúpi do právneho postavenia Prenajímateľa a všetky práva a povinnosti vyplývajúce Prenajímateľovi z tejto Zmluvy sa postupujú alebo inak prevádzajú na tretiu osobu.
- 13.3 Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech financujúcej banky Prenajímateľa záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy.
- 13.4 Žiadne z oprávnení Prenajímateľa podľa tohto článku Zmluvy nezakladá Nájomcovi právo ukončiť túto Zmluvu a Nájomca týmto súhlasí s postúpením práv a povinností Prenajímateľa na tretiu osobu, ak ide o subjekt, ktorý spĺňa podmienky stanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi pre uzatvorenie zmluvného vzťahu so subjektom v právnom postavení Nájomcu, ako aj so zriadením záložného práva na pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy.
- 13.5 Ak to neodporuje platným právnym predpisom Slovenskej republiky, Nájomca sa zaväzuje podpísať všetky dohody o postúpení, ak to bude potrebné, a/alebo súhlasiť s prevzatím záväzku a udeliť všetky písomné súhlasy, ktoré budú potrebné k postúpeniu, prevodu alebo zriadeniu záložného práva alebo vystaviť potvrdenie o zotrvaní v právnom vzťahu na základe tejto Zmluvy/súhlas s úkonmi Prenajímateľa pri realizácii jeho práv podľa tejto Zmluvy, a to do tridsiatich (30) Pracovných dní od doručenia žiadosti Prenajímateľa.
- 13.6 Nájomca nie je oprávnený čo i len čiastočne dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, postúpiť alebo inak previesť žiadne zo svojich práv/pohľadávok a/alebo povinností podľa tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

- 13.7 Ak dôjde k zmene vlastníctva Budovy a/alebo Predmetu nájmu, t.j. k zmene v subjekte Prenajímateľa, a nový Prenajímateľ bude subjektom, ktorý spĺňa podmienky stanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi pre uzatvorenie zmluvného vzťahu so subjektom v právnom postavení Nájomcu, Nájomcovi to nezakladá právo ukončiť túto Zmluvu.
- 13.8 Ak má Prenajímateľ v úmysle postúpiť alebo inak previesť všetky svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo Budovu alebo Predmet nájmu na iný subjekt, oznámi takýto svoj zámer Nájomcovi, ktorý je do jedného mesiaca od doručenia takéhoto oznámenia povinný písomne informovať Prenajímateľa, či má výhrady voči takémuto subjektu s ohľadom na podmienky dohodnuté v bode 13.1 Zmluvy. V prípade sporu medzi Nájomcom a Prenajímateľom, či Prenajímateľ je v zmysle podmienky podľa bodu 13.1 oprávnený postúpiť alebo inak previesť všetky svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy na konkrétny subjekt, rozhodne s konečnou platnosťou súd.

XIV. POISTENIE

- 14.1 Vypúšťa sa.
- 14.2 Vypúšťa sa.
- 14.3 Nájomca sa zaväzuje zdržať konania, v dôsledku ktorého by:
- 14.3.1 Prenajímateľovi vznikli škody, ktoré boli spôsobené požiarom, vytopením a škody spôsobené na vybavení a zariadeniach Predmetu nájmu a/alebo Budovy;
 - 14.3.2 došlo ku krádeži alebo inému trestnému činu v Predmete nájmu a/alebo v Budove;
 - 14.3.3 mohlo dôjsť k škodlivému konaniu voči iným nájomcom alebo užívateľom Predmetu nájmu a/alebo Budovy, jeho zamestnancom, zástupcom, poradcom, obchodným partnerom, dodávateľom alebo návštevníkom.
- 14.4 Prenajímateľ uzatvorí s renomovanou poisťovňou komplexné všeobecné poistenie zodpovednosti za škodu, ktoré sa bude vzťahovať na Budovu a zaväzuje sa toto poistenie udržiavať v platnosti počas Doby nájmu. Pre vylúčenie pochybností Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na majetku Nájomcu vnesenom do Predmetu nájmu a/alebo do Budovy.
- 14.5 Strany sa budú navzájom bezodkladne písomne informovať v prípade vzniku akejkoľvek poistnej udalosti alebo nedostatkov v Predmete nájmu a/alebo v Budove.

XV. VYHLÁSENIA, ZÁRUKY, INFORMAČNÉ POVINNOSTI A INÉ PRÁVA A POVINNOSTI STRÁN

- 15.1 Prenajímateľ týmto Nájomcovi vyhlasuje a zaručuje, že:
- 15.1.1 je výlučným vlastníkom Budovy, v ktorých sa Predmet nájmu nachádza, a je oprávnený prenajať Predmet nájmu Nájomcovi za podmienok podľa tejto Zmluvy; a

- 15.1.2 Budovu je možné užívať na účel dojednaný v tejto Zmluve v zmysle právoplatného Kolaudačného rozhodnutia na Budovu.
- 15.2 Nájomca týmto Prenajímateľovi vyhlasuje a zaručuje, že:
- 15.2.1 Vypúšťa sa;
- 15.2.2 táto Zmluva predstavuje a bude predstavovať platné právne záväzky, ktoré sú pre Nájomcu a Prenajímateľa záväzné a vykonateľné v súlade s podmienkami tejto Zmluvy a že uzatvorenie tejto Zmluvy a plnenie všetkých z nej vyplývajúcich záväzkov:
- (i) bolo riadne schválené a boli obdržané všetky potrebné povolenia a súhlasy Nájomcu, jeho orgánov a prípadne všetkých príslušných tretích osôb resp. kompetentných orgánov;
 - (ii) nie sú pre Nájomcu potrebné žiadne iné súhlasy, oprávnenia alebo povolenia;
 - (iii) nie je v rozpore so zakladateľskou dokumentáciou Nájomcu a nie sú potrebné žiadne úkony, súhlasy alebo oznámenia zo strany žiadnej inštitúcie ani pre ňu;
 - (iv) nebude mať za následok porušenie interných predpisov, zakladateľskej dokumentácie alebo akýchkoľvek iných záväzných dokumentov Nájomcu alebo akéhokoľvek platného a účinného právneho predpisu (najmä aplikovateľného vzhľadom na právny charakter, postavenie, založenie/vznik, kontrolu, financovanie Nájomcu, nadobúdanie majetku Nájomcom a/alebo právny predpis upravujúci podmienky, ktorých splnenie je rozhodné pre uplatnenie práva Nájomcu túto Zmluvu uzavrieť) alebo rozhodnutia Nájomcu, ani tým nedôjde k porušeniu alebo omeškaniu s plnením akýchkoľvek iných zmlúv záväzných pre Nájomcu, ani k ich vypovedaniu;
- 15.2.3 všetky informácie o Nájomcovi, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve, sú presné, úplné a aktuálne;
- 15.2.4 Nájomca obdržal od príslušných orgánov akékoľvek (všetky) potrebné Povolenia nájomcu, ktoré sú ku Dňu podpisu platné a účinné alebo budú platné a účinné ku Dňu začiatku nájmu a počas celej Doby nájmu.
- 15.3 Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa o všetkých škodách, ktoré v/na Predmete nájmu, Predmete spoločného užívania, Budove a/alebo parkovacích plochách zistil alebo spozoroval, a to bezodkladne a nezávisle na svojej povinnosti škodu odstrániť. Nájomca je povinný prijať všetky potrebné opatrenia na zmiernenie škôd, ktoré v/na Predmete nájmu, Predmete spoločného užívania, Budove alebo parkovacích plochách vznikli.
- 15.4 Nájomca je tiež povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa o akomkoľvek vyšetrovaní zo strany kompetentných orgánov, ktoré sa týka užívania Predmetu nájmu a/alebo môžu mať vplyv na plnenie práv a povinností z tejto Zmluvy ako aj o výsledkoch takéhoto šetrenia zo strany kompetentných orgánov a zaslať mu bezodkladne predmetné rozhodnutia príslušných orgánov.

- 15.5 V súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a Budovy resp. ktorejkoľvek jej časti sa Nájomca zaväzuje, že počas celej Doby nájmu:
- 15.5.1 bude vykonávať všetky kroky a úkony (alebo sa ich prípadne zdrží, ak sa tak vyžaduje), ktoré si vyžadujú platné právne predpisy alebo iné nariadenia uložené štátnym orgánom, súdom alebo miestnym orgánom;
- 15.5.2 zabezpečí, aby bol Predmet nájmu prevádzkyschopný, a to počas celej Doby nájmu.
- 15.6 Nájomca nie je oprávnený znížiť, započítať alebo zadržať výšku Nájomného, Platieb, alebo akejkoľvek inej čiastky splatnej Prenajímateľovi na základe tejto Zmluvy, ani voči ničomu z vyššie uvedeného bez písomnej dohody s Prenajímateľom započítať žiadne nároky voči Prenajímateľovi a/alebo si tieto platby odpočítať, bez písomnej dohody s Prenajímateľom.
- 15.7 Prenajímateľ je oprávnený vybudovať, rozšíriť, zmeniť, udržiavať, opraviť, vymeniť alebo vynoviť ktorúkoľvek časť alebo časti Budovy, a to takým spôsobom, ktorý uzná za vhodný. Prenajímateľ má právo kontrolovať a dohliadať na všetky časti Budovy; zatarasiť, uzatvoriť alebo uzamknúť ktorúkoľvek časť Budovy za účelom vykonania údržby, opráv alebo výmeny alebo z bezpečnostných dôvodov alebo za účelom zabrániť vzniku akýchkoľvek práv tretej osoby alebo verejnosti alebo zabrániť tomu, aby bola Budova poskytnutá na verejné účely; udeliť, zmeniť alebo ukončiť akékoľvek právo prechodu alebo inej dohody ohľadom užívania ktorejkoľvek časti Budovy alebo jej údržby alebo ohľadom poskytovania služieb do ktorejkoľvek časti Budovy. Výkon práv uvedených v predchádzajúcich vetách Prenajímateľom sa nepovažuje za rušenie pokojného užívania Predmetu nájmu. Pri uplatnení svojich práv podľa tohto odseku Zmluvy je Prenajímateľ povinný o tom Nájomcovi doručiť písomné oznámenie minimálne 48 hodín vopred (okrem prípadu núdze). Prenajímateľ sa môže podľa vlastného zváženia rozhodnúť prerušiť alebo zmeniť ktorékoľvek zo svojich služieb v dôsledku uplatnenia svojich práv podľa tohto odseku Zmluvy bez toho, aby mal akékoľvek záväzky alebo povinnosti voči Nájomcovi, ak Predmet nájmu zostane prevádzkyschopný.
- 15.8 Nájomca sa zdrží konania v rozpore s touto Zmluvou, Prevádzkovým poriadkom, alebo príslušnými právnymi predpismi, v dôsledku ktorého by poisťovňa zmluva, ktorú uzatvoril Prenajímateľ na poistenie Predmetu nájmu alebo Budovy alebo iných priestorov v Budove, zanikla alebo sa stala neplatnou alebo v dôsledku ktorého by došlo k zvýšeniu výšky poisťovného alebo k zníženiu poisťovného plnenia. Ak v dôsledku konania alebo nekonania Nájomcu dôjde k zvýšeniu poisťovného, ktoré platí Prenajímateľ, Nájomca je na požiadanie povinný uhradiť Prenajímateľovi výšku tohto zvýšenia.
- 15.9 Nájomca nie je oprávnený uložiť v/na Predmete spoločného užívania alebo iných priestoroch Budovy alebo ich inak zabrať majetkom, ktorý patrí Nájomcovi, jeho zástupcom, poradcom, zamestnancom, obchodným partnerom, pozvaným osobám, návštevníkom alebo dodávateľom alebo je určený na používanie uvedenými osobami, ani nesmie nijakým iným spôsobom obmedzovať ostatných nájomcov, užívateľov, návštevníkov alebo dodávateľov pri užívaní Predmetu spoločného užívania alebo iných priestorov Budovy, ani akokoľvek obmedziť únikové cesty v Budove.
- 15.10 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas Doby nájmu umiestniť v/na Budove, vrátane Predmetu nájmu, oznámenie, na ktorom sa uvádza, že Budova je na predaj a je tiež oprávnený po dobu 12 mesiacov pred vypršaním tejto Zmluvy umiestniť v/na Predmete nájmu a/alebo Budove obdobné oznámenie o tom, že Predmet nájmu

je na prenájom, pričom Nájomca nesmie toto oznámenie odstrániť ani vedome umožniť, aby bolo odstránené alebo inak utajené.

15.11 Okrem akýchkoľvek ďalších povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy a/alebo z platných právnych predpisov, sa Nájomca zaväzuje, že:

15.11.1 Predmet nájmu a Predmet spoločného užívania bude užívať primeraným spôsobom ako riadny hospodár;

15.11.2 zabezpečí, aby boli po celú Dobu nájmu plne platné a účinné všetky Povolenia nájomcu a v prípade, že túto povinnosť poruší je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR (slovom tisíc eur) za každý, aj len začatý deň trvania takéhoto porušenia a za každé jednotlivé porušenie (Povolenie nájomcu) zvlášť; a v prípade, že také porušenie Nájomca neodstráni v lehote určenej Prenajímateľom v trvaní minimálne 10 dní, má Prenajímateľ právo požadovať zaplataenie zmluvnej pokuty rovnajúcej sa sume 24x (dvadsaťštyri-násobku) aktuálnej výšky mesačného Nájomného a Platieb podľa tejto Zmluvy (vrátane DPH) za celý Predmet nájmu (vrátane Add-on, keď je aplikovateľné) platného v deň porušenia predmetnej povinnosti Nájomcom. Strany sa dohodli, že lehotu na nápravu porušenia povinnosti v zmysle tohto odseku Zmluvy poskytne Prenajímateľ Nájomcovi len pod podmienkou súčasného zachovania existencie tejto Zmluvy, t.j. ak nepríde k výpovedi tejto Zmluvy alebo k odstúpeniu od tejto Zmluvy Nájomcom; v opačnom prípade nárok na zmluvnú pokutu vo výške sumy rovnajúcej sa 24x (dvadsaťštyri-násobku) aktuálnej výšky mesačného Nájomného a Platieb podľa tejto Zmluvy (vrátane DPH) za celý Predmet nájmu platného v deň porušenia predmetnej povinnosti Nájomcom vzniká dňom vzniku porušenia povinnosti zo strany Nájomcu a lehota na nápravu sa neaplikuje. Právo Prenajímateľa na náhradu škody týmto nie je dotknuté, a to ani v prípade, že výška škody prevyšuje výšku zmluvnej pokuty. Prenajímateľ je oprávnený na tento účel použiť Depozit;

15.11.3 neumožní žiadnym spôsobom zasahovať do rozvodov, na ktoré je napojený Predmet nájmu a/alebo Predmet spoločného užívania alebo ktorákoľvek ich časť, alebo s nimi inak manipulovať, v dôsledku čoho by došlo k ich upchatiu, poškodeniu, ohrozeniu, nefunkčnosti, zničeniu alebo znečisteniu;

15.11.4 nebude v/na Budove, Predmete nájmu, Predmete spoločného užívania alebo parkovacích plochách vykonávať žiadnu činnosť, ani tam neprinesie ani nebude držať žiaden odpad, omamné a psychotropné látky, jedy a/alebo prekursor, nebezpečné, rádioaktívne, horľavé, výbušné, škodlivé alebo iné látky, predmety a/alebo materiály, ktoré by mohli poškodiť alebo mať nepriaznivý vplyv na Budovu, Predmet nájmu, Predmet spoločného užívania alebo parkovacie plochy, životné prostredie alebo zdravie alebo ktoré musia byť podľa platných právnych predpisov skladované osobitne. Ak sa Nájomca dozvie o akejkoľvek takej látke, predmete a/alebo materiáli je povinný to okamžite oznámiť Prenajímateľovi. Ak sa takáto látka vyskytla v dôsledku konania alebo nekonania Nájomcu, jeho zástupcov, poradcov, zamestnancov, obchodných partnerov, pozvaných osôb, návštevníkov alebo dodávateľov alebo v dôsledku porušenia tejto Zmluvy alebo platných právnych predpisov zo strany Nájomcu, musí ju Nájomca odstrániť v súlade s požiadavkami Prenajímateľa a/alebo požiadavkami akéhokoľvek príslušného orgánu;

15.11.5 neprinesie do Budovy, Predmetu nájmu, Predmetu spoločného užívania, na parkovacie plochy alebo Pozemky a/alebo k ním príslušné pozemky alebo ktorúkoľvek ich časť žiadne stroje, zariadenia, veci alebo predmety, ktoré by vzhľadom na svoju váhu alebo veľkosť mohli Budovu, Predmet nájmu, Predmet spoločného užívania, parkovacie plochy, Pozemky a/alebo k ním príslušné pozemky (vrátane na nich postavené stavby a/alebo komunikácie) alebo ktorúkoľvek ich časť poškodiť a že nebude neprimerane zaťažovať podlahy v Budove, pričom Nájomca berie na vedomie, že maximálne povolené statické zaťaženie je 3 kN/m²; a/alebo ktoré by mohli ovplyvniť riadne užívanie, bezpečnosť a odolnosť Budovy, Predmetu nájmu, Predmetu spoločného užívania, parkovacích plôch alebo Pozemkov a/alebo k ním príslušných pozemkov (vrátane na nich postavených stavieb alebo komunikácií) alebo akúkoľvek ich časť. Nájomca súhlasí s tým, že v prípade, ak dôjde k akémukoľvek poškodeniu Budovy, Predmetu nájmu, Predmetu spoločného užívania, parkovacích plôch, Pozemkov a/alebo k ním príslušných pozemkov (vrátane na nich postavených stavieb alebo komunikácií) alebo ktorejkoľvek ich časti strojmi, zariadeniami, vecami alebo predmetmi, ktoré patria Nájomcovi alebo jeho zástupcom, poradcom, zamestnancom, obchodným partnerom, pozvaným osobám, návštevníkom, robotníkom alebo dodávateľom alebo preťažením podlahy alebo akýmkoľvek konaním, nedbalosťou alebo nesprávnym používaním zo strany Nájomcu alebo jeho zástupcov, poradcov, zamestnancov, obchodných partnerov, pozvaných osôb, návštevníkov, robotníkov alebo dodávateľov alebo iných osôb konajúcich za Nájomcu alebo ktorým Nájomca umožnil vstup do Budovy, Predmetu nájmu, Predmetu spoločného užívania, na parkovacie plochy, Pozemky a/alebo k ním príslušné pozemky (vrátane na nich postavené stavby alebo komunikácie), Nájomca je povinný bezodkladne uhradiť Prenajímateľovi náklady na odstránenie týchto škôd, ako aj všetkých ostatných škôd, ktoré Prenajímateľovi vznikli v súvislosti s takýmto porušením Zmluvy.

XVI. PRÍPADY NEPLNENIA

16.1 Pre účely tejto Zmluvy sa za Prípady neplnenia zo strany Nájomcu považuje nasledovné:

16.1.1 Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného, Platieb alebo akejkoľvek inej čiastky splatnej podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako 1 mesiac po lehote splatnosti;

16.1.2 Nájomca užíva Predmet nájmu a/alebo Predmet spoločného užívania v rozpore s touto Zmluvou. Počas doby, kedy Nájomca užíva Predmet nájmu a/alebo Predmet spoločného užívania v rozpore so Zmluvou, je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2x (dvojnásobku) aktuálnej výšky 1/30 mesačného Nájomného a Platieb podľa tejto Zmluvy (vrátane DPH) za celý Predmet nájmu za každý, aj začatý deň trvania takejto porušenia;

16.1.3 Nájomca alebo iné osoby užívajúce s ním Predmet nájmu a/alebo Predmet spoločného užívania, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia a zmluvní partneri, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok;

- 16.1.4 Nájomca dá Predmet nájmu alebo ktorúkoľvek jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo postúpi svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy v rozpore s touto Zmluvou;
- 16.1.5 Nájomca si nesplní povinnosť poskytnúť Prenajímateľovi súčinnosť podľa odseku 13.2 tejto Zmluvy, pričom k náprave nedôjde ani v lehote 15 dní odo dňa, kedy Prenajímateľ doručil Nájomcovi písomné oznámenie o tomto neplnení,
- 16.1.6 Nájomca vykonáva úpravy Predmetu nájmu, pričom k úplnej náprave nedôjde ani v lehote piatich 5 Pracovných dní odo dňa, kedy Prenajímateľ doručil Nájomcovi písomné oznámenie o tomto neplnení.
- 16.2 Ak dôjde k Prípadu neplnenia zo strany Nájomcu, Prenajímateľ má okrem všetkých ostatných dostupných opravných prostriedkov aj právo rozhodnúť sa pre jednu alebo viacero z nasledujúcich možností bez akéhokoľvek ďalšieho oznámenia alebo žiadosti:
- 16.2.1 Vypúšťa sa;
- 16.2.2 Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať na základe písomnej výpovede z dôvodov uvedených v odseku 16.1.1, 16.1.2, 16.1.3 alebo 16.1.4 Zmluvy, pričom následne zanikajú všetky povinnosti a záväzky Strán podľa tejto Zmluvy s účinnosťou odo dňa uplynutia výpovednej lehoty, s výnimkou už predtým vzniknutých záväzkov a s výnimkou toho, že Nájomca je povinný Predmet nájmu odovzdať v zmysle odseku 9.3 a nasl. tejto Zmluvy a iných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré podľa svojej povahy, obsahu a účelu majú trvať aj po skončení tejto Zmluvy; a/alebo
- 16.2.3 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy na základe písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy z dôvodov uvedených v odseku 16.1.5 alebo, 16.1.6 tejto Zmluvy, pričom táto Zmluva zaniká okamihom doručenia takéhoto oznámenia o odstúpení Nájomcovi.
- 16.3 Pre účely tejto Zmluvy sa za Prípád neplnenia zo strany Prenajímateľa považuje nasledovné:
- 16.3.1 ak počas obdobia 1 mesiaca Prenajímateľ opakovane podstatným spôsobom porušuje svoje povinnosti ohľadne údržby a opráv Predmetu nájmu a neodstráni takéto porušenie do 1 mesiaca od doručenia písomnej výzvy Nájomcu; alebo
- 16.3.2 Predmet nájmu sa stal nepoužiteľným na účel dohodnutý v tejto Zmluve z dôvodu porušenia svojej povinnosti Prenajímateľom a Prenajímateľ tento stav neodstránil do 3 mesiacov od doručenia písomného oznámenia Nájomcu;
- 16.4 Ak dôjde k Prípadu neplnenia zo strany Prenajímateľa, Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu na základe písomnej výpovede doručenej Prenajímateľovi.
- 16.5 V prípade výpovede tejto Zmluvy Prenajímateľom je výpovedná lehota 3 mesiace. V prípade výpovede tejto Zmluvy Nájomcom je výpovedná lehota 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Strane. Účinnosť tejto Zmluvy a nájom potom zanikne príslušným spôsobom, akoby uplynula Doba nájmu, a to uplynutím posledného dňa výpovednej lehoty. Pre vylúčenie pochybností platí, že táto Zmluva automaticky zaniká ukončením Zmluvy o podnájme Kancelárskych priestorov.

- 16.6 Ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak, platí, že v prípade, ak Nájomca poruší povinnosť
- 16.6.1 pre ktorú je Prenajímateľ oprávnený vypovedať túto Zmluvu alebo od tejto Zmluvy odstúpiť;
- 16.6.2 vyplývajúcu mu z tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov v dôsledku čoho sa Predmet nájmu alebo jeho časť stane zdravotne závadný;
- a Nájomca nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote v trvaní minimálne 10 dní určenej Prenajímateľom, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si nárok na zmluvnú pokutu vo výške 12-mesačného Nájomného za Predmet nájmu ako celok vrátane príslušnej DPH. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že zaplatenie zmluvnej pokuty Nájomcom nemá vplyv na právo Prenajímateľa ukončiť túto Zmluvu, resp. uplatniť si iné nároky, ktoré mu priznávajú platné právne predpisy a/alebo táto Zmluva.
- 16.7 Strany sa dohodli, v prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania s akoukoľvek platbou podľa tejto Zmluvy a pokiaľ sa v tejto Zmluve neuvádza inak, Nájomca je povinný Prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z celkovej dlžnej čiastky za každý, aj len začatý deň omeškania.
- 16.8 Akékoľvek zmluvné pokuty podľa tejto Zmluvy budú účtované popri úroku z omeškania a je na ne nárok popri akýchkoľvek právach a nárokoch vyplývajúcich Prenajímateľovi z platného práva alebo z tejto Zmluvy, vrátane, avšak bez obmedzení, náhrady škôd (skutočnej škody ako aj ušlého zisku) vzniknutých Prenajímateľovi, a to popri zmluvnej pokute. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že ak porušenie povinnosti zakladajúcej nárok na zmluvnú pokutu nie je bez akýchkoľvek pochybností napravené do uplynutia lehoty na nápravu, Prenajímateľ má nárok na zmluvnú pokutu spätne od prvého dňa porušenia povinnosti Nájomcom, a to aj bez ohľadu na poskytnutie dodatočnej lehoty na nápravu (tzn. náprava porušenia povinnosti v nápravnej lehote má charakter rozvázovacej podmienky nároku na zmluvnú pokutu, ktorý vzniká od prvého dňa porušenia). Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty alebo úroku z omeškania podľa tejto Zmluvy nie je dotknuté právo Prenajímateľa domáhať sa aj náhrady škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa viaže uplatnenie zmluvnej pokuty, pričom tohto odškodnenia sa možno dožadovať samostatne a v plnom rozsahu, ani právo Prenajímateľa túto Zmluvu vypovedať alebo odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 16.9 Nájomca uhradí Prenajímateľovi všetky škody, ktoré Prenajímateľovi vznikli v dôsledku vypovedania tejto Zmluvy alebo odstúpenia od tejto Zmluvy podľa odseku 16.2 tejto Zmluvy (vrátane akejkoľvek škody, ktorá vznikla v dôsledku toho, že Prenajímateľ nebol opätovne schopný prenajať Predmet nájmu za vyhovujúcich podmienok).
- 16.10 Všetky práva a opravné prostriedky Prenajímateľa uvedené v tejto Zmluve alebo ustanovené zákonom môžu byť uplatnené samostatne a nezávisle na iných, pričom ak Prenajímateľ uplatní jedno alebo niekoľko zo svojich práv alebo opravných prostriedkov, neznamená to, že sa vzdal práva uplatniť akékoľvek ďalšie.
- 16.11 V prípade odstúpenia niektorej zo Strán od tejto Zmluvy je aplikácia ustanovenia § 351 Obchodného zákonníka týmto vylúčená, s výnimkou druhej vety jeho odseku (1) a finančné vysporiadanie sa uskutoční na základe výpočtov podľa tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností sa Strany dohodli, že Zmluva v takom prípade zaniká ex nunc a Strany nie sú povinné vrátiť si poskytnuté a už spotrebované plnenia. Následkom odstúpenia jednej zo Strán od tejto Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti Strán podľa tejto Zmluvy, s výnimkou záväzku Nájomcu Predmet nájmu odovzdať v zmysle odseku 9.3 a nasl. tejto Zmluvy a iných ustanovení, ktoré podľa svojej povahy, obsahu,

účelu majú trvať aj po skončení tejto Zmluvy alebo boli dohodnuté práve pre prípad skončenia, vrátane nárokov na zmluvné pokuty.

- 16.12 Dohoda Strán obsiahnutá v tejto Zmluve nahrádza dispozitívne ustanovenia príslušných platných a účinných právnych predpisov o odstúpení od zmluvy, výpočet dôvodov odstúpenia oboch Strán uvedený v tejto Zmluve je úplný. Z kogentných zákonných dôvodov sú Strany oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť len, ak porušujúca Strana nesplní svoju povinnosť/nenapraví závadný stav ani do 90 dní od doručenia písomnej výzvy oprávnenej Strany na nápravu, ak v tejto Zmluve alebo príslušnom právnom predpise nie je uvedená dlhšia lehota. Nájomca nie je oprávnený ukončiť túto Zmluvu v súvislosti s nepravdivosťou vyhlásení Nájomcu podľa 3.3 tejto Zmluvy.

XVII. ADRESY NA DORUČOVANIE

- 17.1 Adresy Strán. Strany sa dohodli, že písomnosti medzi Stranami týkajúce sa alebo súvisiace s touto Zmluvou (ďalej len „**Písomnosť**“ alebo „**Písomnosti**“) alebo jej plnením budú doručované na:

PRENAJÍMATEĽOVI:

adresu sídla uvedenú v danom čase v obchodnom registri

a/alebo

e-mailom: leasing@jtre.sk, property@jtre.sk

NÁJOMCOVI:

adresu: Ministerstvo cestovného ruchu a športu Slovenskej republiky
Pribinova 8, 821 09 Bratislava

a/alebo

e-mailom: najom@mincrs.sk.

- 17.2 Písomnosť sa považuje za doručенú resp. za dôjdenú za nasledovných podmienok:

17.2.1 v deň prevzatia Písomnosti Stranou, ktorá je jej adresátom, ak bola Písomnosť prevzatá Stranou osobne, bez ohľadu na miesto prevzatia; alebo

17.2.2 v deň zanechania Písomnosti na adrese Strany, ktorá je jej adresátom alebo v deň neúspešného pokusu o doručenie Písomnosti podľa toho, čo nastane, ak bola Písomnosť zaslaná ako doporučená zásielka poštou na adresu Strany, ktorá je adresátom; alebo

17.2.3 v deň zanechania Písomnosti na adrese Strany, ktorá je jej adresátom alebo v deň neúspešného pokusu o doručenie Písomnosti, podľa toho, čo nastane, ak bola zásielka zaslaná kuriérskou službou na adresu Strany, ktorá je jej adresátom.

- 17.3 Bez ohľadu na vyššie uvedené, akákoľvek Písomnosť alebo jej kópia doručovaná podľa Zmluvy musí byť okrem doručovania spôsobmi podľa bodov 17.2.1 až 17.2.3 vyššie odoslaná pre informáciu aj e-mailom na emailové adresy uvedené v bode 17.1.

V prípadoch, kedy táto Zmluva pripúšťa doručovanie e-mailom považuje sa Písomnosť za doručeníu odoslaním na emailovú adresu uvedenú v tejto Zmluve.

- 17.4 Ak dôjde k zmene adresy sídla alebo korešpondenčnej adresy alebo e-mailovej adresy Strany je Strana povinná takúto zmenu adresy písomne oznámiť druhej Strane, inak je možné doručovať Strane na pôvodnú adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy s účinkami doručenia podľa tohto článku Zmluvy.
- 17.5 Nájomca výslovne súhlasí s doručovaním faktúr v elektronickej forme faktúr v elektronickej forme prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy na adresu Nájomcu, pričom v takom prípade sa faktúry považujú za doručené zaslaním na systémovej správy o doručení Prenajímateľovi. Uvedený súhlas predstavuje súhlas Nájomcu ako príjemcu služby podľa ustanovenia § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení.

XVIII. VYŠŠIA MOC

- 18.1 Žiadna zo Strán nie je v omeškaní s plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni protiprávne alebo nedbanlivé konanie alebo nekonanie druhej Strany, alebo udalosť Vyššej moci, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak. Všetky lehoty a termíny sa predlžujú, resp. posúvajú o dobu, po ktorú trval stav podľa predchádzajúcej vety a počas lehoty trvania stavu podľa prvej vety tohto ustanovenia nevzniká nárok na zmluvnú pokutu, náhradu škody alebo iné nároky súvisiace s dotknutými povinnosťami, keďže nenastáva ich porušenie. Strana, ktorá sa dovoľáva právnych účinkov podľa tohto ustanovenia Zmluvy v dôsledku skutočnosti podľa prvej vety tohto ustanovenia, je povinná bezodkladne po tom, ako sa dozvedela o jej vzniku a vplyve na plnenie svojich záväzkov a povinností, upovedomiť druhú Stranu o takejto skutočnosti, jej dopade na svoju schopnosť plniť (ak sa dá v čase oznámenia predpokladať) a vykonať kroky smerujúce k odstráneniu tejto skutočnosti, ktoré je objektívne možné vykonať a zároveň je primerané ich vykonanie očakávať. Takéto oznámenie je táto Strana povinná doručiť druhej Strane bezodkladne aj v tom prípade, ak táto skutočnosť pominie. Napriek vyššie uvedenému, žiadne z ustanovení tohto odseku Zmluvy neoslobodzuje žiadnu zo Strán od povinnosti včas uhradiť všetky platby splatné na základe tejto Zmluvy.
- 18.2 Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so skutočnosťou, že v Budove sa nachádza na 3. podzemnom podlaží priestor pre zariadenie civilnej ochrany Polyfunkčného súboru EUROVEA 2 určený pre užívateľov Budovy, ale aj ostatných budov Polyfunkčného súboru EUROVEA 2, ktorý slúži v prípade mimoriadnej situácie v zmysle zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov (ďalej len „**ZoCO**“) ako zariadenie civilnej ochrany typu: JÚBS (Jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne) (ďalej len „**JÚBS**“). Nakoľko je Prenajímateľ zaviazaný, tak aj Nájomca sa zaväzuje strpieť vybudovanie a spohotovenie JÚBS v 3. podzemnom podlaží (-3. PP) v prípade potreby, podrobiť sa obmedzeniam a zamedziť manipulácie s týmto priestorom, ktorý sa vylučuje s funkcionalitou a účelom priestoru ako JÚBS, a uchýliť obyvateľov a oprávnených užívateľov/ návštevníkov objektov a osoby prevzaté do starostlivosti s kapacitou úkrytu: cca. 4700 osôb, a uvedené sa považuje za Vyššiu moc v zmysle tohto ustanovenia Zmluvy.

XIX. PLNENIE PEŇAŽNÝCH ZÁVÄZKOV

- 19.1 Ak nie je Prenajímateľom výslovne uvedené inak, je Nájomca povinný plniť svoje peňažné záväzky vyplývajúce mu z tejto Zmluvy na bankový účet príslušný pre daný záväzok. Za účelom uvedeným v predchádzajúcej vete Prenajímateľ uvádza, že, ak v príslušnej faktúre nie je uvedené inak, tak bankový účet príslušný pre úhradu:

19.1.1 Nájomného je:

Číslo účtu (IBAN): SK72 1100 0000 0029 4113 9118
SWIFT: TATRSKBX

19.1.2 Platieb je:

Číslo účtu (IBAN): SK72 1100 0000 0029 4113 9118
SWIFT: TATRSKBX

19.1.3 Depozitu je:

Číslo účtu (IBAN): SK72 1100 0000 0029 4113 9118
SWIFT: TATRSKBX

Pre všetky vyššie uvedené účty platí, že tieto sú vedené v Tatra banka, a.s. a Nájomca je pri identifikácii každej platby podľa tejto Zmluvy povinný uviesť v prípade úhrady faktúr obsahujúcich variabilný symbol aj príslušný variabilný symbol a vo všetkých prípadoch ako informáciu pre Prenajímateľa obchodné meno Nájomcu.

XX. MLČANLIVOSŤ A OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV

- 20.1 Strany sa dohodli, že akékoľvek a všetky informácie, ktoré si vzájomne poskytli v rámci uzatvárania a plnenia tejto Zmluvy, a ďalej informácie tvoriace jej obsah a informácie, ktoré budú poskytnuté alebo inak získané v súvislosti s jej realizáciou, ostanú podľa vôle Strán utajené.
- 20.2 Strany sa dohodli, že takéto informácie neprezeradia a prijímajú také opatrenia, ktoré znemožnia ich prezradenie tretím osobám. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na prípady, keď:
- 20.2.1 Strany tejto Zmluvy majú opačnú povinnosť stanovenú všeobecne záväznými právnymi predpismi; a/alebo
- 20.2.2 také informácie poskytnú fyzickým/právnickým osobám, ktoré majú z platných právnych predpisov alebo zmluvou stanovenú povinnosť mlčanlivosti; a/alebo
- 20.2.3 sa také informácie stanú verejne známymi či dostupnými inak ako porušením povinností vyplývajúcich z tohto článku; a/alebo
- 20.2.4 ide o informácie, ktoré niektorá zo Strán zverejnila, sprístupnila tretej osobe alebo použila s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej Strany; a/alebo
- 20.2.5 poskytnutia informácií odborným poradcom Strán, osobám, ktoré majú voči niektorej zo Strán postavenie ovládajúcej alebo ovládanej osoby, bankám poskytujúcim financovanie (vrátane financujúceho veriteľa alebo poisťovateľa, s ktorým Strana vstúpila do rokovania o poskytovaní jeho služieb), členom svojich orgánov, zamestnancom alebo iným povereným osobám; a/alebo

- 20.2.6 ide o prípady poskytnutia informácií potenciálnym investorom zaujímajúcim sa o nadobudnutie vlastníckeho práva k Budove a/alebo k Polyfunkčnému súboru EUROVEA 2 alebo jeho časti alebo o nadobudnutie obchodného podielu Prenajímateľa; a/alebo
- 20.2.7 sprístupnenie informácií príslušnému súdu alebo orgánu rozhodujúcemu spor podľa alebo v súvislosti so Zmluvou; a/alebo
- 20.2.8 sprístupnenie informácie v nevyhnutnom rozsahu v súvislosti s riadnym plnením, výkonom, uplatňovaním alebo vymáhaním povinností alebo práv podľa Zmluvy.
- 20.3 V súvislosti s plnením tejto Zmluvy a na účely prevádzkovania Budovy/Predmetu nájmu si Strany navzájom odovzdávajú a zbierajú osobné údaje Dotknutých osôb. Zbierané a spracovávané osobné údaje sú profesijné (pracovné údaje) a konkrétne ide o (podľa toho, čo je aplikovateľné): meno, priezvisko, funkciu, e-mail, telefónne číslo, pracovná poštová adresa pokiaľ je odlišná od poštovej adresy príslušnej Strany. Na účely uvedené v tomto odseku sa uvádza, že každá Strana vystupuje ako samostatný prevádzkovateľ osobných údajov. Strany sa zaväzujú plniť povinnosti podľa článku 13 a článku 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- 20.4 Každá zo Strán zodpovedá za zhromažďovanie a spracovanie osobných údajov v súlade Legislatívou.
- 20.5 Strany sa zaväzujú, že každá Strana bez zbytočného odkladu upovedomí druhú Stranu o tom, že sa dozvedela o akomkoľvek náhodnom, neoprávnenom alebo nezákonnom zničení, strate, zmene alebo neoprávnenom zverejnení či prístupe k osobným údajom poskytnutým upovedomenou Stranou.
- 20.6 Strany sa zaväzujú, že každá Strana bez zbytočného odkladu upovedomí druhú Stranu, ak od ktorejkoľvek Dotknutej osoby, ktorej osobné údaje poskytla upovedomená Strana, obdrží (i) akékoľvek oznámenie, ktorého cieľom je uplatniť práva priznané Dotknutej osobe na základe Legislatívy, alebo (ii) akúkoľvek sťažnosť alebo akýkoľvek nárok na náhradu škody, ktorý vznikol v súvislosti so spracovaním osobných údajov alebo súvisí so spracovaním osobných údajov, ak sa ktorýkoľvek z vyššie uvedených krokov príslušnej Dotknutej osoby týka upovedomenej Strany.
- 20.7 Prenajímateľ prehlasuje, že prenos osobných údajov poskytnutých Nájomcom do tretích krajín alebo medzinárodným organizáciám v zmysle Legislatívy nevykonáva a nesmie tak urobiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
- 20.8 Nájomca prehlasuje, že prenos osobných údajov poskytnutých Prenajímateľom do tretích krajín alebo medzinárodným organizáciám v zmysle Legislatívy nevykonáva a nesmie tak urobiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 20.9 Spracovávanie osobných údajov podľa tejto Zmluvy sa končí v čase ukončenia tejto Zmluvy, ak Legislatíva a aplikovateľné právne predpisy nestanovujú inak.
- 20.10 Práva na náhradu škody a inej ujmy spôsobenej porušeniami súvisiacimi so spracovaním osobných údajov sa riadia Legislatívou a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

XXI. OPRÁVNENÉ OSOBY

- 21.1 Úkony spojené s plnením tejto Zmluvy sú okrem štatutárnych orgánov oprávnené vykonávať osoby, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve a/alebo ktoré si Strany vzájomne oznámia po podpise tejto Zmluvy.
- 21.2 Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti, účinnosti a/alebo obsahu tejto Zmluvy, a úkony v súdnom, správnom, rozhodcovskom alebo inom konaní pred orgánmi verejnej moci sú oprávnené vykonávať výlučne štatutárne orgány alebo osoby výslovne písomne splnomocnené.

XXII. BEZPEČNOSTNÉ OPATRENIA

- 22.1 V súvislosti s prevádzkou Budovy prijal Prenajímateľ Prevádzkový poriadok. Nájomca týmto berie na vedomie, že Prenajímateľ je oprávnený prijať v primeranom rozsahu aj rôzne ďalšie záväzné pravidlá, nariadenia a/alebo usmernenia dôvodne potrebné v záujme zabezpečenia riadnej a bezpečnej prevádzky Budovy. Nájomca sa týmto zaväzuje riadne, včas a v plnom rozsahu dodržiavať platný a účinný Prevádzkový poriadok, prípadne iné (ďalšie) záväzné pravidlá, nariadenia a/alebo usmernenia Prenajímateľa.
- 22.2 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s Prevádzkovým poriadkom a ďalšími záväznými pravidlami, nariadeniami a/alebo usmerneniami najmä tými, ktoré Prenajímateľ vydá za účelom zabezpečenia BOZP a OPP a ochrany majetku, poriadku, dobrej povesti a pokojného užívania. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek podľa potreby a vlastného uváženia jednostranne meniť a dopĺňať Prevádzkový poriadok. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že prípustné sú najmä všetky také zmeny a úpravy Prevádzkového poriadku, ktorými sa konkretizuje, spresňuje, špecifikuje a/alebo vykonáva plnenie určitých povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Zmeny a/alebo doplnenia Prevádzkového poriadku sa Prenajímateľ zaväzuje oznámiť Nájomcovi aspoň 15 dní pred nadobudnutím ich účinnosti. Zmeny a/alebo doplnenia Prevádzkového poriadku nebudú v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy a ustanoveniami právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 22.3 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých opatrení potrebných na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas Doby nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj za dodržiavanie opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu alebo tvoriaceho Predmet nájmu.
- 22.4 Nájomca zodpovedá za bezpečný technický stav svojich zariadení a/alebo vybavení používaných v/na Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky, ako aj odstránenie závad. Nájomca je povinný používať v/na Predmete nájmu a v Budove len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa platných a účinných právnych predpisov.
- 22.5 Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 22.6 Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z platných a účinných právnych predpisov týkajúcich sa:
 - 22.6.1 odpadov, a to najmä zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v platnom znení, najmä triediť Komunálny odpad podľa druhu na papier, plasty a ostatný

Komunálny odpad a pravidelne ho zhromažďovať v kontajneroch na to určených; a

22.6.2 vypúšťa sa.

22.6.3 hygieny a ochrany verejného zdravia, a to najmä zo zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v platnom znení; a

22.6.4 ochrany životného prostredia, a to najmä zo zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v platnom znení, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v platnom znení, zákona č. 146/2023 Z. z. o ovzduší v platnom znení a zákona č. 190/2023 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v platnom znení, ako aj dodržiavať všetky podmienky uložené v povoleniach vydaných na základe predpisov o životnom prostredí;

ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a na Povolené užívanie.

22.7 Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia v Budove a/alebo Predmete nájmu, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie. V prípade porušenia zákazu podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ oprávnený sankcionovať Nájomcu podľa príslušných ustanovení Prevádzkového poriadku.

XXIII. ĎALŠIE DOJEDNANIA

23.1 Akékoľvek marketingové a propagačné aktivity a kampane Nájomcu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu organizované a realizované Nájomcom alebo akoukoľvek treťou osobou určenou Nájomcom (napr. PR agentúrou) sú podmienené predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa, pričom takýto súhlas nebude Prenajímateľom bezdôvodne odopretý. Za týmto účelom je Nájomca povinný doručiť Prenajímateľovi podrobný plán takej aktivity či kampane.

XXIV. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

24.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle príslušných právnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje zverejniť túto Zmluvu v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky a o zverejnení písomne informovať Prenajímateľa a to bez zbytočného odkladu po uzatvorení tejto Zmluvy.

24.2 Táto Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch v slovenskom jazyku s platnosťou originálu, pričom Prenajímateľ obdrží dva (2) rovnopisy a Nájomca obdrží troch (3) rovnopis.

24.3 Právo Strán na zmluvnú pokutu, ak k porušeniu povinnosti došlo pred alebo pri zániku alebo v súvislosti so zánikom tejto Zmluvy, ako aj všetky ustanovenia tejto Zmluvy, u ktorých to vyplýva z ich povahy, obsahu alebo účelu alebo boli dohodnuté práve pre prípad skončenia Zmluvy zostávajú účinné aj po ukončení tejto Zmluvy.

24.4 Ak Prenajímateľ prehliadne alebo odpustí akékoľvek neplnenie, porušenie, omeškanie alebo nedodržanie nejakej povinnosti vyplývajúcej z tejto Zmluvy, potom také jednanie nezakladá vzdanie sa takej povinnosti s ohľadom na jej trvajúce alebo následné

neplnenie, porušenie alebo nedodržanie a žiadne také vzdanie sa práva nebude považované za účinné, pokiaľ nebude pre každý jednotlivý prípad vyjadrené písomne.

- 24.5 Závazky z tejto Zmluvy sú deliteľné. Ak sa táto Zmluva v ktorejkoľvek časti stane neplatnou alebo zanikne iným spôsobom, nemá to vplyv na platnosť zostávajúcich ustanovení tejto Zmluvy a Zmluva je v zvyšnej časti naďalej platná, pričom Strany nahradia neplatné ustanovenie novým ustanovením, ktoré je mu z hospodárskeho hľadiska najbližšie.
- 24.6 Táto Zmluva obsahuje úplnú dohodu Strán vo veci predmetu tejto Zmluvy, a nahradzuje akékoľvek a všetky ostatné písomné či ústne dohody Strán uskutočnené v súvislosti s predmetom tejto Zmluvy.
- 24.7 Akékoľvek a všetky spory, ktoré medzi Stranami vzniknú z právnych vzťahov na základe tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiacich sa budú Strany snažiť vyriešiť mimosúdnu dohodou (zmierom). Ak nebude takýto spor v primeranej dobe vyriešený podľa predchádzajúcej vety, na riešenie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich zo Zmluvy alebo s ňou súvisiacich, vrátane sporov o jej platnosť, účinnosť a výklad, je daná právomoc slovenských súdov.
- 24.8 Túto Zmluvu je možné meniť a/alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov podpísaných obidvoma Stranami.
- 24.9 Práva a povinnosti Strán vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia slovenským právnym poriadkom, najmä kogentnými ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ustanoveniami Obchodného zákonníka s výnimkou jeho kolíznych ustanovení.
- 24.10 Prílohy 1 až 5, Prílohy 8 a 9 sú spojené so Zmluvou. Prílohy 6 a 10 nie sú spojené so Zmluvou. Zoznam Príloh k tejto Zmluve je nasledovný:

Príloha 1	Kolaudačné rozhodnutie
Príloha 2	Výpis z listu vlastníctva č. 5371
Príloha 3	Plán Polyfunkčného súboru EUROVEA 2 a Budovy
Príloha 4	Plán (Predmetu nájmu a podlažia Budovy)
Príloha 5	Vypúšťa sa
Príloha 6	Parkovací manuál a Prevádzkový poriadok
Príloha 7	Vypúšťa sa
Príloha 8	Vypúšťa sa
Príloha 9	Výpisy z obchodného registra oboch Strán

- 24.11 Strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že všetky prílohy tejto Zmluvy budú bez ohľadu na vyššie uvedené, vyhotovené výlučne v slovenskom jazyku.
- 24.12 V prípade rozporu znenia tejto Zmluvy so znením niektorej z jej príloh má prednosť znenie tejto Zmluvy.

24.13 Strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve považujú Strany za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy. Strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu vlastnoručne podpísali.

Podpisy Strán nasledujú na ďalšej strane.

PODPISOVÁ STRANA

V Bratislave dňa 14.05.2024

Prenajímateľ

Pribinova 40, s.r.o.

Meno: Ing. Dušan Janca

Funkcia: konateľ

V Bratislave dňa 14.05.2024

Nájomca

**Ministerstvo cestovného ruchu a športu
Slovenskej republiky**

Meno: Ing. Dušan Keketi

Funkcia: minister cestovného ruchu a športu
Slovenskej republiky