

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

(Veža B (2) SKYPARK)

uzatvorená podľa a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov  
(„Občiansky zákonník“)  
(„Zmluva“)  
medzi

- (1.) **Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Továrenská, súpisné číslo: 7937 nachádzajúcom sa na pozemku registra "C" parc. č. 9098/20, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava-Staré Mesto, okres Bratislava I evidovanom na LV č. 10316 v zastúpení správcom Veolia Energia Slovensko, a.s., so sídlom Einsteinova 21, 851 01 Bratislava, IČO: 35702257, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 1188/B číslu účtu v tvare IBAN:**  
(„Prenajímateľ“)
- a
- (2.) **Bratislavská teplárenská, a.s., so sídlom Turbínová 3, 829 05 Bratislava, IČO: 35 823 542, DIČ: 2020285245, IČ DPH: SK 2020285245, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, odd. Sa, v. č. 2851/B („Nájomca“)**  
  
(Prenajímateľ a Nájomca spolu ako „strany“ a jednotlivito ako „strana“)
- a
- (3.) **SKY PARK RESIDENCES s. r. o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 51 467 674, DIČ: 2120730139, IČ DPH: SK2120730139, zapísaným v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 127033/B („SPR“)**

### NAKOLKO

- (A) Nájomca a SPR dňa 05.09.2017 uzatvorili Zmluvu o uzavretí budúcich zmlúv (číslo zmluvy u Nájomcu: 4600002082), ktorú neskôr zmenili dodatkom č. 1 („ZoBZ“). Predmetom ZoBZ je úprava práv a povinností strán v súvislosti so zabezpečením dodávok tepla teplej úžitkovej vody pre bytové domy projektu SPR známeho aj pod názvom „SKY PARK“ („Projekt“), vrátane otázok spojených s usporiadaním vlastníckych a užívateľských práv k predmetnej technológii.
- (B) Rozhodnutím č. 2184/26310/2020/STA/lvs/H-41 zo dňa 11.6.2020 (ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.7.2020) vydaným stavebným úradom mestská časť Bratislava – Staré Mesto bolo povolené užívanie budovy – bytového domu so súpisným číslom 7937 postavenej na pozemku parcela registra „C“ parcelné č. 9098/20 o výmere 8861 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 10316 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre katastrálne územie: Staré Mesto, obec: mestská časť Bratislava – Staré Mesto, okres: Bratislava I („Budova“). Ako súčasť Budovy bol vybudovaný aj pavilón občianskej vybavenosti.
- (C) Prenajímateľ sa stal v zmysle zmluvy o výkone správy bytového domu uzavretej dňa 24.8.2020 medzi Prenajímateľom a SPR ako pôvodným vlastníkom Budovy správcom Budovy.
- (D) Dodávky tepla a teplej úžitkovej vody pre objekt Budovy budú zabezpečované prostredníctvom odovzdávacej stanice tepla č. 454 („OST“) umiestnenej v priestore číslo B-1.02 nachádzajúcom sa na 1. podzemnom podlaží podzemnej garáže Budovy o celkovej výmere 113,12 m<sup>2</sup>, podrobnejšie zvýraznenom na nákrese, ktorý je Prílohou č.1 tejto Zmluvy a tiež potrubným prepojom 2 x DN 50 vedeným z OST č.453 umiestnenej vo veži A v priestore číslo A-1.19 do OST č.454 umiestnenej v priestore B-1.02 a tiež z OST č.455 umiestnenej vo veži C v priestore číslo C-1.08 do OST umiestnenej v priestore B-1.02 („Potrubný prepoj“) podrobnejšie zvýraznenom na nákrese, ktorý tvorí Prílohu č.1 tejto Zmluvy. („Priestor“) Hranice technológie Nájomcu a technológie Prenajímateľa umiestnených v Priestore tvoria Prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
- (E) Strany majú záujem upraviť podmienky užívania Priestoru Nájomcom pre účely uvedené v Zmluve **STRANY SA DOHODLI NASLEDOVNE:**

## **1 PREDMET ZMLUVY.**

- 1.1 Predmetom Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností strán v súvislosti s užívaním Priestoru a ostatných častí Budovy v rozsahu uvedenom v Zmluve Nájomcom pre účely plnenia povinností Nájomcu v súvislosti s dodávkou tepla a teplej úžitkovej vody do Budovy na základe zmluvy o dodávke a odbere tepla, ktorou sa zabezpečuje dodávka tepla a teplej úžitkovej vody pre Budovu definovanú v tejto zmluve. (ďalej ako „Zmluva o plnení“).

## **2 NÁJOM.**

- 2.1 Prenajímateľ Zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania:

2.1.1 Priestor;

2.1.2 spoločné časti Budovy vymedzené vstupom do podzemnej garáže Budovy a komunikačnými priestormi (chodby, schodiská, výťahy, komunikácie podzemnej garáže) nevyhnutné pre prístup k Priestoru

(spolu „Predmet nájmu“).

- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu pre účely plnenia Zmluvy o plnení. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu podľa článku 2.1.1 v celom rozsahu a zostávajúcu časť Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na účely plnenia jeho povinností podľa Zmluvy o plnení.
- 2.3 Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že časť Predmetu nájmu (s výnimkou Priestoru) bude využívaná obyvateľmi Budovy ako aj tretími osobami, ktoré budú mať súhlas obyvateľov Budovy alebo jej správcu na vstup a pohyb po Budove a Nájomca sa zaväzuje užívať túto časť Predmetu nájmu spôsobom neobmedzujúcim vlastnícke a užívacie právo obyvateľov Budovy k tejto časti Predmetu nájmu.
- 2.4 Nájomca sa zaväzuje rešpektovať prípadné pokyny alebo pravidlá, ktoré môžu byť obyvateľmi Budovy z času na čas prijaté, a ktoré budú upravovať vstup do Budovy, resp. jej častí, a/alebo užívanie spoločných častí Budovy, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi prístup v rozsahu dohodnutom podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy
- 2.5 Strany sa dohodli, že v lehote do 10 pracovných dní po nadobudnutí účinnosti Zmluvy bude Predmet nájmu protokolárne odovzdaný Nájomcovi a prevzatý Nájomcom. Obsahom protokolu bude najmä stav akýchkoľvek meracích zariadení relevantných pre užívanie Predmetu nájmu Nájomcom ako aj počet prístupových kľúčov/čipov potrebných na vstup na Predmet nájmu prevzatých Nájomcom.

## **3 NÁJOMNÉ. SPLATNOSŤ.**

- 3.1 Doba prenájmu začína plynúť od účinnosti tejto Zmluvy.
- 3.2 Za užívanie Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom podľa tohto článku 3 ako aj ďalšie platby uvedené v tomto článku 3 Zmluvy.
- 3.3 Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je stranami dojednané vo výške 1,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok za každý aj začatý kalendárny rok. K sume nájomného bude účtovaná DPH aplikovateľná v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov. Celková ročná výška nájomného predstavuje sumu vo výške 113,00 EUR.
- 3.4 Nájomné je splatné do 30 dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej Prenajímateľom Nájomcovi na adresu jeho sídla prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v predmetnej faktúre. Faktúra bude vystavená najneskôr do 31. januára kalendárneho roka, za ktoré sa nájomné platí.
- 3.5 Dodávku elektrickej energie do Priestoru, za účelom prevádzkovania technológie OST si zabezpečuje a hradí Nájomca. Nájomca sa zaväzuje vykonať prepis fakturačného meradla najneskôr do 30 dní od účinnosti tejto Zmluvy a Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nevyhnutnú súčinnosť.

## **4 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

- 4.1 Počnúc dňom prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom od Prenajímateľa sú Nájomca a ním poverení zamestnanci, resp. dodávatelia, oprávnení užívať Predmet nájmu na účely určené v Zmluve. Prenajímateľ

zabezpečí prístup do Predmetu nájmu 24 hodín denne 7 dní v týždni s výnimkou prípadov mimoriadnych udalostí alebo nepredvídaných okolností, kedy by objektívne nebolo možné umožniť Nájomcovi alebo ním povereným osobám vstup do Predmetu nájmu. Za týmto účelom odovzdá Prenajímateľ Nájomcovi v deň prevzatia Predmetu nájmu kľúče resp. karty/ čipy/ ovládanie od vstupných dverí do budovy, priestoru OST a podzemných garáží tak, aby mal Nájomca prístup k Priestoru bez časového obmedzenia.

- 4.2 Nájomca nebude Predmet nájmu užívať, a ani nedovolí či neumožní, aby boli užívané jeho zamestnancami alebo inými osobami, na akékoľvek rušivé, nezákonné alebo nemorálne účely alebo spôsobom, ktorý poškodzuje Predmet nájmu alebo iné časti Budovy.
- 4.3 Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu/ujmu spôsobenú Prenajímateľovi úspešným uplatnením akýchkoľvek nárokov tretích osôb v súvislosti s Predmetom nájmu voči Prenajímateľovi pokiaľ pôjde o škodu/ujmu, ktorá vznikla v dôsledku konania alebo opomenutia Nájomcu, pričom tento záväzok trvá i po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 4.4 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu a jeho užívaniu. Strany sa dohodli, že za plnenie úloh ochrany pred požiarmi v Predmete nájmu bude v zmysle účinných všeobecne záväzných právnych predpisov (v čase uzavretia tejto Zmluvy najmä zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov) zodpovedný v celom rozsahu Nájomca, s výnimkou údržby a opráv stabilných hasiacich zariadení a elektrickej požiarnej signalizácie, za ktoré zodpovedá Prenajímateľ. Nájomca ďalej preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej ako „BOZP“), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP v celom Predmete nájmu a za ňu i v celom rozsahu zodpovedať najmä v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za bezpečnosť osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu ako aj za následky konania týchto osôb. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav požiarnej ochrany a BOZP vykonávaných Nájomcom.
- 4.5 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa:
- 4.5.1 vykonávať akékoľvek stavebné alebo iné zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu (jeho časti); k žiadosti o súhlas Nájomca priloží potrebnú projektovú dokumentáciu a ďalšie informácie špecifikujúce predmet a rozsah požadovanej zmeny alebo úpravy; a
- 4.5.2 inštalovať akékoľvek zariadenie, ktoré by malo za následok zmeny alebo doplnky, preťaženie alebo nadmerné užívanie akýchkoľvek inžinierskych sietí alebo elektrických, inštalatérskych či mechanických systémov slúžiacich Predmetu nájmu (jeho časti), prípadne Budovy alebo ktorejkoľvek jej časti; a
- 4.5.3 zmeniť zabezpečenie vstupu do Priestoru spôsobom, ktorý by zabránil Prenajímateľovi vstup do Priestoru v prípade vzniku mimoriadnej udalosti. Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený po celú dobu trvania nájomného vzťahu držať u seba aspoň 1 sadu kľúčov od vstupných dverí do Priestoru v zapečatenej obálke, ktorá bude uložená na recepcii Budovy. 2. O prípadnom použití kľúča bude vždy vyhotovený písomný záznam o čom bude nájomca následne informovaný..
- 4.6 Vstup do Priestoru za účelom plánovanej opravy alebo vykonania servisných úkonov zo strany Prenajímateľa si dohodnú zmluvné strany vždy vopred telefonicky, prípadne mailom 3 pracovné dni dopredu na kontaktoch
- za prenajímateľa:
- za nájomcu
- 4.7 Nájomca v Budove neumiestní, nebude používať alebo spracúvať žiadne zdravie škodlivé materiály a látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, infekčné materiály, ropné produkty, azbest alebo azbest obsahujúce materiály, s výnimkou primeraného množstva prostriedkov obvykle používaných na bežné čistiace práce v priestoroch podobných Predmetu nájmu (ďalej spolu ako „Nebezpečné materiály“). Nájomca vykoná všetko čo od neho možno vzhľadom na okolnosti rozumne požadovať, aby v Predmete nájmu neboli ani zamestnancami alebo inými osobami poverenými Nájomcom používané, spracúvané alebo nimi do Predmetu nájmu vnesené Nebezpečné materiály. Nájomca zodpovedá

Prenajímateľovi za škodu spôsobenú Prenajímateľovi porušením povinností stanovených v tomto bode alebo úspešným uplatnením akýchkoľvek nárokov tretích osôb voči Prenajímateľovi na náhradu škody spôsobenú Nebezpečnými materiálmi v Budove resp. Predmete nájmu, ak Nájomca porušil svoje povinnosti uvedené v predchádzajúcej vete tohto bodu, pričom tento záväzok trvá i po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy.

- 4.8 Nájomca nie je oprávnený (na základe iného právneho titulu alebo bez právneho titulu) dať Predmet nájmu alebo jeho akúkoľvek časť do podnájmu alebo prenechať jeho užívanie tretej osobe.
- 4.9 Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom (individuálne, vcelku, ako súčasť podniku alebo časti podniku, a pod.) previesť žiadne práva ani povinnosti z tejto Zmluvy na inú osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa uskutočnenia akýchkoľvek úkonov v rozpore s predchádzajúcou vetou a vyhlasuje, že ani pred uzavretím tejto Zmluvy neuskutočnil úkon smerujúci k takejto (budúcej) dispozícii s právami a povinnosťami z tejto Zmluvy.
- 4.10 Ak z tejto Zmluvy nevyplýva inak, strany môžu započítavať pohľadávky vzniknuté zo Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou len na základe písomnej dohody.
- 4.11 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytového priestoru vrátane drobných opráv. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevyší sumu vo výške 165,00 € a v prípade, ak sú opravy vynútené v dôsledku činnosti Nájomcu hradí tieto náklady Nájomca v plnej výške.
- 4.12 Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať prenajatý Priestor v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu.
- 4.13 Prenajímateľ zodpovedá za vady, ktoré mal Predmet nájmu v čase jeho prevzatia Nájomcom. Zmluvné strany sa zaväzujú pri úhrade prípadných nákladov na opravu vyvolaných týmito vadami riadiť sa podľa nasledovných pravidiel:
- (i) Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady vykonať vysušenie podlahy Priestoru OST v prípade, ak v dôsledku bežných prevádzkových stavov dôjde, napríklad a nie len cez poistné ventily, k úniku vody zo systému (ďalej len „**Bežný prevádzkový únik vody**“); Prenajímateľ bude vykonávať pravidelnú týždennú kontrolu Priestoru OST.
  - (ii) Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať vysušenie a vyčistenie podlahy Priestoru OST v prípade havárie technológie ak dôjde k takému zatopeniu Priestoru OST, pri ktorom voda presiahne kritickú hranicu bezpečnostných prahov (ďalej len „**Havarijný únik vody**“); Škody vzniknuté na zariadeniach mimo priestoru OST z dôvodu Havarijného úniku vody budú riešené ako škodová udalosť cez poisťovňu Nájomcu;
  - (iii) Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že na základe písomnej výzvy zaslanej aj emailom na adresu uvedenú v bode 4.6, nájomcu (kontaktné osoby prenajímateľa), pričom v takom prípade sa výzva považuje za doručenie okamihom jej uloženia do elektronickej schránky, vykoná do 24 hodín po doručení výzvy vysušenie podlahy Priestoru, ak jej zatopenie/vlhnutie nebolo spôsobené činnosťou, ako je servis, plánovaná oprava alebo údržba Nájomcu na technológii vo vlastníctve Nájomcu.
- 4.14 Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať vodotesný náter podlahy a sokla priestoru pravidelnou kontrolou a jeho opravou.
- 4.15 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v čistom stave, neskladovať materiál, ktorý nie je súčasťou technológie.

## 5 TRVANIE NÁJMU. SKONČENIE.

- 5.1 Nájom založený Zmluvou sa uzatvára na dobu určitú, po dobu platnosti Zmluvy o plnení („**Doba Nájmu**“).

5.2 Bez dopadu na dojednanie v článku 5.3, Zmluva a nájom ňou založený automaticky zanikne (skončí) v zodpovedajúcom rozsahu spolu so zánikom (skončením) príslušnej Zmluvy o plnení podľa článku 1.1 vyššie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

5.3 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:

5.3.1 uplynutím Doby nájmu; alebo

5.3.2 pred uplynutím Doby nájmu;

(a) písomnou dohodou strán,

(b) uplynutím výpovednej doby v prípade písomnej výpovede podanej niektorou zo Zmluvných strán; výpovedná lehota je tri mesiace a uplynie ku koncu tretieho kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená strane – adresátovi; alebo

5.3.3 odstúpením od zmluvy.

5.4 Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu v prípade, ak:

(a) Nájomca stratí spôsobilosť (oprávnenie) na vykonávanie činností, na účely ktorej bol Predmet nájmu prenajatý;

(b) Priestor sa stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie bez zavinenia Nájomcu a Prenajímateľ neudeli Nájomcovi súhlas na zmeny Predmetu nájmu, ktoré Nájomcovi umožnia riadne užívanie a prevádzku Predmetu nájmu na účely dohodnuté v tejto Zmluve;

(c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť odovzdať Priestor Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

5.5 Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu v prípade, ak:

(a) Nájomca užíva Priestor na iný účel ako je účel dohodnutý v tejto Zmluve a Nájomca neukončí takéto užívanie Priestoru ani do jedného mesiaca po doručení písomného upozornenia Prenajímateľa;

(b) Nájomca po dobu dlhšiu ako jeden mesiac mešká s platbou nájomného alebo iných platieb vyplývajúcich z tejto Zmluvy;

(c) Nájomca nezabezpečuje na Predmete nájmu údržbu a opravy v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve, v dôsledku čoho nie je Predmet nájmu spôsobilý na riadnu a bezpečnú prevádzku na účely Dodávky tepla a Nájomca nezjedná nápravu ani do dvoch mesiacov po doručení písomného upozornenia Prenajímateľa.

(d) príslušný orgán verejnej správy právoplatne rozhodne o odstránení Priestoru alebo o takej ich zmene, ktorá bráni ich riadnemu užívaniu na účel dohodnutý v tejto Zmluve;

(e) Nájomca prenechá Priestor (prípadne len niektorú ich časť) do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

5.6 Strany sa dohodli, že Nájomca je povinný vypratať Predmet nájmu v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu podľa Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pričom počas tejto doby Prenajímateľovi nevzniká nárok na akúkoľvek odplatu za užívanie Predmetu nájmu.

## 6 DORUČOVANIE A KOMUNIKÁCIA

6.1 Doručením písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou (ďalej ako „Písomnosť“) sa rozumie doručenie doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérskou službou alebo osobné doručenie druhej strane. Bez ohľadu na iné ustanovenia o doručovaní uvedené v tejto Zmluve môžu byť faktúry Prenajímateľa doručované aj obyčajnou alebo doporučenou (bez doručenky) poštovou zásielkou. Strany sa

dohodli, že doručenie Písomností bude spôsobovať právne účinky predpokladané v tejto Zmluve a subsidiárnej právnej úprave len vtedy, ak sa doručovanie uskutoční v súlade s touto Zmluvou. Za deň doručenia Písomností sa považuje aj deň, v ktorý strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý uplynie 5 pracovných dní od uloženia poštovej zásielky na pošte za účelom jej vyzdvihnutia adresátom, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou preukázateľne poštou vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

6.2 Pre potreby doručovania Písomností poštou sa použijú nasledovné adresy:

6.2.1 pre Prenajímateľa: sídlo správcu bytového domu (v dobe uzatvorenia zmluvy Digital Park 1, Einsteinova 21, 851 01 Bratislava)

6.2.2 pre Nájomcu: sídlo nájomcu (v dobe uzatvorenia zmluvy Turbinová 3, 829 05 Bratislava)

6.3 Strany sa dohodli a Nájomca vyslovuje súhlas s tým, že Prenajímateľ je oprávnený vydávať a doručovať faktúry na nájomné a iné platby podľa tejto Zmluvy v elektronickej forme. Elektronické faktúry budú Nájomcovi zasielané v elektronickej formáte všeobecne dostupnom v danom čase (napr. pdf) na emailovú adresu: alebo inú emailovú adresu, ktorú Nájomca za týmto účelom neskôr Prenajímateľovi písomne oznámi. Elektronická faktúra sa považuje za doručenie okamihom jej odoslania; za funkčnosť svojej doručovacej emailovej adresy je zodpovedný Nájomca.

6.4 Komunikácia na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou, pre ktorú táto Zmluva výslovne dovoľuje, alebo pre ktorú táto Zmluva ani právna úprava nepredpisuje písomnú formu, môže byť uskutočňovaná aj prostredníctvom elektronickej pošty. Ak nie je v Zmluve dohodnuté inak, komunikácia na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou elektronickej poštou sa uskutočňuje na emailové adresy všetkých kontaktných osôb príslušnej strany (adresáta) uvedené v bode 6.5. Ak nie je v Zmluve dohodnuté inak, správa elektronickej pošty sa bude považovať za doručenie vtedy, ak aspoň jedna z kontaktných osôb uvedených v bode 6.5 jej obdržanie výslovne potvrdí rovnakou cestou, pričom nie je dôležité, či ostatné kontaktné osoby príslušnú správu elektronickej pošty skutočne obdržali.

6.5 Kontaktnými osobami pre účely doručovania, t.j. osobami, ku ktorých rukám sa doručované Písomnosti budú adresovať, je za Prenajímateľa:

-

a za Nájomcu:

-

tieto osoby budú súčasne patriť medzi osoby oprávnené prijímať v mene strany Písomnosti.

6.6 V prípade akejkoľvek zmeny adresy pre doručovanie prostredníctvom pošty alebo emailovej adresy kontaktných osôb alebo zmeny v kontaktných osobách sa príslušná strana zaväzuje o tejto zmene bezodkladne písomne informovať druhú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa a/alebo kontaktná osoba, ktorá bola riadne oznámená druhej strane pred odoslaním Písomností resp. správy elektronickej pošty.

## 7 SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

7.1 Odkazy v tejto Zmluve na články, body, odseky, prílohy a iné obsahové časti, sú odkazmi na obsahové časti tejto Zmluvy, ak nie je výslovne uvedené inak.

7.2 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy fyzicky pripojené k Zmluve:

príloha č. 1 – grafické znázornenie a lokalizácia Predmetu nájmu - Priestoru;

príloha č. 2 – hranice technológie Nájomcu a technológie Prenajímateľa;

príloha č. 3 – plná moc pre p. Ivana Martinku.

- 7.3 Zmena tejto Zmluvy je možná len písomnou dohodou strán. Práva a záväzky z tejto Zmluvy nie sú viazané na osobu Prenajímateľa a Nájomcu, a teda prechádzajú v celom rozsahu aj na právnych nástupcov strán.
- 7.4 Spory týkajúce sa tejto Zmluvy a právnych vzťahov vzniknutých z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane napríklad sporov o platnosť a účinnosť Zmluvy, jej trvanie resp. skončenie, náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia týkajúce sa tejto Zmluvy, spadajú do právomoci príslušných súdov Slovenskej republiky.
- 7.5 Nájomca a SPR sa dohodli, že všetky povinnosti SPR vyplývajúce zo ZoBZ, týkajúce sa alebo inak súvisiace so záväzkom SPR uzatvoriť s Nájomcom budúcu nájomnú zmluvu k Budove resp. Predmetu nájmu, ako je definovaná v čl. II bod 1 b) a 6 ZoBZ, sa považujú uzatvorením tejto Zmluvy v celom rozsahu za riadne a včas splnené. Nájomca a SPR ďalej vyhlasujú, že uzatvorením tejto Zmluvy SPR ani Nájomca neporušili žiadne záväzky zo ZoBZ a Nájomca a ani SPR nemajú voči sebe ku dňu podpisu tejto Zmluvy žiadne nevysporiadané záväzky z titulu ZoBZ.
- 7.6 Strany týmto spoločne prehlasujú, že sú si vedomé skutočnosti, že táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 7.7 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv. Táto Zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzkov vzniknutých z tejto Zmluvy, minimálne však po dobu piatich (5) rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 7.8 Ak niektoré ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane celkom alebo sčasti neplatné alebo nevymáhateľné, nie je tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení resp. ostatných častí daného ustanovenia. Strany sa v takom prípade zaväzujú do 30 dní od doručenia písomnej výzvy ktorejkoľvek z nich druhej Strane nahradiť dohodou neplatné/nevymáhateľné ustanovenie alebo jeho neplatnú/nevymáhateľnú časť zmluvnou úpravou, ktorá sa pri zachovaní súladu s kogentnými ustanoveniami rozhodného právneho poriadku čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy; táto povinnosť sa nevzťahuje na prípady nevymáhateľnosti práva v dôsledku premĺčania. Ak v uvedenej lehote nedôjde k dohode, ktorákoľvek Strana môže požiadať o doplnenie takejto zmluvnej úpravy príslušný súd (§ 291 Obchodného zákonníka).
- 7.9 Táto Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch v slovenskom jazyku; každá strana obdrží po 1 rovnopise.
- 7.10 Strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

Prílohy:

Príloha č.1: Grafické znázornenie Priestoru

Príloha č.2: Hranice technológie nájomcu

Príloha č.3: Plná moc Ivan Martinka

V Bratislave, dňa .....7.7.2021


**SKY PARK RESIDENCES s. r. o.**

Ing. Michal Reháč  
Konateľ

V Bratislave, dňa .....29.6.2021

**Bratislavská teplárenská, a.s.**

Ing. Dušan Randúška  
generálny riaditeľ spoločnosti  
Bratislavská teplárenská, a.s.  
na základe poverenia



---

Ing. arch. Juraj Nevólník  
Konateľ

---

Ing. Vojtech Červenka  
obchodný riaditeľ spoločnosti  
Bratislavská teplárenská, a.s.  
na základe poverenia

V Bratislave, dňa .....

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov Továrenská 12,12A Bratislava  
v zast. správcu Veolia Energia Slovensko, a.s.**

---

Ing. Ivan Martinka  
*na základe plnej moci*