

**ZMLUVA**  
**O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
**č. SAŽP SPO/2022/80**

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podporne podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi:

**prenajímateľom:**            **PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.**  
Rožňavská 24, Bratislava-mestská časť Ružinov 821 04  
spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 52337/B  
IČO:                                44 129 955  
IČ DPH:                            SK2022620237  
IBAN:  
konajúcim:                        Vincent Hegedúš, konateľ

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

**nájomcom:**                    **Slovenská agentúra životného prostredia**  
so sídlom Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica  
príspevková organizácia zriadená MŽP SR  
IČO:                                00 626 031  
DIČ:                                2021125821  
IBAN:  
konajúcim:                        Mgr. Michal Maco, generálny riaditeľ

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ a jednotlivito aj ako „**Zmluvná strana**“)

**ČLÁNOK 1**  
**PREDMET NÁJMU**

- 1.1.** Prenajímateľ je vlastníkom administratívno-obchodnej stavby „H Business Center“ so súpisným č. 17716, ktorá sa nachádza na Rožňavskej ulici č. 24, a ktorá je zapísaná v liste vlastníctva č. 4215 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres: Bratislava II, obec: Bratislava-Ružinov, katastrálne územie: Trnávka. H Business Center sa nachádza na pozemku evidovanom na parcele č. 17006/13, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1378 m<sup>2</sup> a príľahlých pozemkoch evidovaných na parcele č. 17006/2, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 131 m<sup>2</sup>, na pozemku evidovanom na parcele č. 17006/10, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1149 m<sup>2</sup> na pozemku evidovanom na parcele č. 17006/11, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 885 m<sup>2</sup> a na pozemku evidovanom na parcele č. 17006/12, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 795 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v katastrálnom území Trnávka, v obci Bratislava – Ružinov, v okrese Bratislava II, zapísaných v liste vlastníctva č. 4215 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**HBC**“).

**1.2.** Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve:

- a) nebytové (kancelárske) priestory nachádzajúce sa na 4. nadzemnom podlaží (3. poschodí) HBC o výmere 1.182,20 m<sup>2</sup>, tak, ako je to šedou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu**“), pričom pre potreby výpočtu prenajímanej plochy Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu, sa zakreslené obrisy považujú za osi deliacich stien medzi Nebytovými priestormi vo výhradnom užívaní Nájomcu a príslušnými priestormi a za osi obvodových stien objektu HBC, a ďalej za vonkajšie línie dverí, okien líšt, záclon, a pod., ktoré Nebytové priestory vo výhradnom užívaní oddeľujú od Spoločných priestorov HBC (tak ako sú tieto ďalej definované) a iných priestorov HBC.
- b) 10 parkovacích miest na vonkajšom parkovisku HBC, tak ako sú vyznačené na pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy,

(ďalej spolu pre písm. a) až b) len ako „**Predmet nájmu**“).

**1.3.** Prenajímateľ poveril správou HBC spoločnosť CBRE s.r.o., so sídlom Staromestská 3, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 03, IČO: 35 819 804 a je oprávnený v budúcnosti poveriť správou HBC inú osobu (CBRE, s.r.o., prípadne iná osoba, ktorú Prenajímateľ v budúcnosti poverí správou HBC ďalej len „**Správca**“). Na základe uvedeného Správca spravuje pre Prenajímateľa HBC a zabezpečuje prevádzku HBC a služby pre HBC a jej nájomcov tak, ako je to uvedené v tejto Zmluve. Ustanovením Správca nie je dotknutá zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy v súvislosti s prevádzkou a správou HBC, t. j. v prípade, že Správca neplní povinnosti stanovené mu touto Zmluvou, zodpovedá za takéto neplnenie Prenajímateľ. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy zmeniť Správca, avšak Prenajímateľ je túto zmenu Správca povinný písomne oznámiť Nájomcovi do tridsiatich dní odo dňa, keď nastala zmena Správca. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy bude zmena Správca účinná odo dňa účinnosti tejto zmeny, pričom oznamovacia povinnosť Prenajímateľa Nájomcovi týmto ostáva zachovaná, ak táto Zmluva neurčuje inak.

## **ČLÁNOK 2 ÚČEL NÁJMU**

**2.1.** Predmet nájmu

- a) uvedený v bode 1.2. písm. a) tejto Zmluvy bude Nájomca využívať výlučne ako kancelárske priestory;
- b) uvedený v bode 1.2. písm. b) tejto Zmluvy bude Nájomca využívať výlučne za na parkovanie osobných motorových dopravných prostriedkov.

**2.2.** Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.

**2.3.** Nájomca je povinný na vlastné náklady pred zahájením svojej činnosti v Predmete nájmu (aj pred dňom Zahájenia, ako je definovaný v bode 3.1. tejto Zmluvy) získať a počas celej doby činnosti udržiavať v platnosti všetky potrebné úradné povolenia (okrem iného aj súhlasné rozhodnutie hygienika so zriadením prevádzky Nájomcu, atď.; (ďalej len „**Povolenia**“)) vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Nájomcu v Predmete nájmu a odovzdať Prenajímateľovi (bezodkladne po vydaní príslušným orgánom štátnej alebo verejnej správy) kópiu každého Povolenia, resp. súvisiaceho dodatku. Nájomca týmto potvrdzuje, že Prenajímateľ neposkytol Nájomcovi žiadne ubezpečenia ani záruky vo vzťahu k získaniu Povolení. Neobdržanie alebo strata Povolení neovplyvní platnosť a vynútiteľnosť Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi súčinnosť pri získaní Povolení a v prípade, že Prenajímateľovi v súvislosti s poskytnutím súčinnosti pri získaní Povolení vzniknú náklady, Nájomca sa zaväzuje

tieto Prenajímateľovi nahradiť vo výške, v akej Prenajímateľovi vznikli. Prenajímateľ je uzrozumený so skutočnosťou, že v prípade Nájomcu ide o prenájom priestorov na výkon administratívnych činností Nájomcu v zmysle Zriaďovateľskej listiny (Príl. č. 2) platnej ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy a zverejnenej na webovom sídle Nájomcu [www.sazp.sk](http://www.sazp.sk).

- 2.4. Pokiaľ v tejto Zmluve (jej prílohe) nie je určené inak, Nájomca má okrem práva užívania Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou, aj právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory HBC, t. j. vnútorné komunikačné priestory, výťahy, sociálne zariadenia, a pod. ako aj vonkajšie priestranstvo cesty, chodníky, vjazdy do podzemného parkoviska (ďalej len „**Spoločné priestory**“), ak tým neobmedzí ďalších nájomcov, verejnosť a návštevníkov HBC. Prenajímateľ má právo kedykoľvek užívať alebo dať do nájmu tretej osobe ľubovoľnú časť Spoločných priestorov (za účelom zriadenia akýchkoľvek dočasných alebo trvalých zariadení, informačných pultov, reklamných a informačných tabúl, zariadení pre oddych, organizovania spoločenských a kultúrnych podujatí, prezentácií a výstav, atď.).

### ČLÁNOK 3 DOBA NÁJMU

- 3.1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú päť (5) rokov**, pričom táto doba začína plynúť od **01.08.2022** resp. dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu v závislosti od toho, ktorá skutočnosť nastane skôr (ďalej len „**Deň začatia nájmu**“) a skončí uplynutím dňa 01.08.2027 resp. uplynutím dňa uzatvárajúceho lehotu päť (5) rokov odo dňa prevzatia predmetu nájmu podľa tohto bodu Zmluvy (ďalej ako „**Doba nájmu**“), pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodli inak.

### ČLÁNOK 4 NÁJOMNÉ A ĎALŠIE PEŇAŽNÉ ZÁVÄZKY NÁJOMCU

- 4.1. Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje platiť:

- a) Nájomné (Čl. 4 bod 4.3. Zmluvy),
- b) Podielovú časť nákladov na spoločných prevádzkových nákladoch (Čl. 6 bod 6.4. Zmluvy),
- c) Vlastné prevádzkové náklady (Čl. 6 bod 6.5. Zmluvy).

- 4.2. Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v mene euro podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. K fakturovaným sumám podľa tejto Zmluvy sa pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“) podľa príslušných aktuálne platných právnych predpisov, ak v Zmluve nie je výslovne uvedené, že ide o sumu vrátane DPH. Zmluvné strany sa pre účely tejto Zmluvy výslovne dohodli, že peňažné záväzky uvedené v predchádzajúcom bode 4.1. v písmene a), b) a c) tejto Zmluvy sa určujú v súlade s podmienkami tejto Zmluvy na základe faktúry, pokiaľ nie je výslovne v tejto Zmluve uvedené inak. V prípade peňažných záväzkov uvedených v bode 4.1. písm. a) tejto Zmluvy faktúru vyhotovuje a doručuje Nájomcovi Prenajímateľ a v prípade peňažných záväzkov uvedených v bode 4.1. písm. b) a c) tejto Zmluvy faktúru vyhotovuje a doručuje Nájomcovi Správca.

#### 4.3. Nájomné

- 4.3.1. Nájomné za celý Predmet nájmu dohodnuté Zmluvnými stranami predstavuje **31.501,44 EUR vrátane príslušnej DPH za každý štvrtrok** (t. j. 3 kalendárne mesiace) **nájmu**, ak nie je Zmluvnými stranami dohodnuté inak, pričom:

- a) nájomné za nebytové (kancelárske) priestory uvedené v Čl. 1 bod 1.2. písm. a) tejto Zmluvy predstavuje **29.791,44 EUR/štvrtrok** (t. j. 8,40 EUR za 1 m<sup>2</sup>/mesačne);
- b) nájomné za 10 parkovacích miest uvedených v Čl. 1 bod 1.2. písm. b) tejto Zmluvy predstavuje **1.710,00 EUR/štvrtrok vrátane DPH** (t. j. 57,00 EUR za 1 parkovacie miesto/mesačne vrátane DPH);

Nájomné je splatné v mene euro podľa nižšie uvedených podmienok. K Nájomnému za nebytové (kancelárske) priestory uvedené v Čl. 1 bod. 1.2. písm. a) tejto Zmluvy nebude účtovaná DPH v zmysle príslušných právnych predpisov, nakoľko je Nájomca tzv. nezdaniteľná osoba na účely zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty (ďalej aj ako „**Zákon o DPH**“).

**4.3.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že:

- a) Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi faktúru na nájomné za prvý štvrťrok trvania nájmu do siedmich dní odo Dňa začatia nájmu a Nájomca uhradí nájomné podľa predchádzajúcej vety do tridsiatich dní odo Dňa doručenia faktúry prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre;
- b) Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi faktúru na nájomné za každý ďalší štvrťrok trvania nájmu vždy do prvého kalendárneho dňa mesiaca, predchádzajúceho platenému obdobiu a Nájomca uhradí nájomné prevodom na bankový účet Prenajímateľa do tridsiatich dní odo Dňa doručenia faktúry v mesiaci, ktorý predchádza platenému štvrťročnému obdobiu.

**4.3.3.** Nájomné podlieha od 01.08.2022 (vrátane), úprave v zmysle Čl. 7 bod 7.4. tejto Zmluvy.

#### **ČLÁNOK 5 PREDDAVOK NA NÁJOMNÉ**

**5.1** Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že v nájomnom vzťahu na základe tejto zmluvy sa nebude uplatňovať preddavok na nájomné (zábezpeka).

#### **ČLÁNOK 6 PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY**

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

**6.2.** Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú:

- a) všetky náklady uvedené v Prílohe č. 3 k Zmluve (ďalej len „**Spoločné prevádzkové náklady**“ alebo „**SPN**“) a
- b) všetky náklady vzniknuté alebo merané v Predmete nájmu, najmä cena za dodávku elektriny, plynu, vody, prípadne iných energií, médií, výkonov, tovarov a služieb (ďalej len „**Vlastné prevádzkové náklady**“), ktoré nie sú zahrnuté v Spoločných prevádzkových nákladoch; k Vlastným prevádzkovým nákladom, na ktorých úhradu je povinný Nájomca, nie je Prenajímateľ oprávnený pripočítať DPH;

pričom platí, že Nájomca je povinný hradiť: (i) Spoločné prevádzkové náklady odo Dňa začatia nájmu, a (ii) Vlastné prevádzkové náklady odo Dňa odovzdania (tak ako je tento termín ďalej definovaný).

**6.3.** Nájomca bude platiť svoj podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v HBC v režime podľa pomeru plochy Predmetu nájmu voči celkovej prenajímateľnej ploche HBC prenajatej tými nájomcami, ktorí platia Spoločné prevádzkové náklady v takomto pomernom režime.

**6.4. Podielová časť nákladov Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch**

**6.4.1.** Nájomca sa zaväzuje platiť podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch určený Správcom podľa bodu 6.3. Zmluvy (ďalej len „**Podiel Nájomcu na SPN**“). Podiel Nájomcu na SPN

nie je zahrnutý v nájomnom. Na základe dohody Zmluvných strán je Správca oprávnený účtovať a fakturovať Podiel Nájomcu na SPN samostatne. Nájomca sa zaväzuje fakturovaný Podiel Nájomcu na SPN uhrádzať Správcovi v lehotách a spôsobom dohodnutým pre nájomné.

- 6.4.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že odhadovaná výška Podielu Nájomcu na SPN za prvý kalendárny rok trvania nájmu je vo výške **3,5 EUR bez DPH podľa príslušných právnych predpisov mesačne za každý jeden (1) m<sup>2</sup> výmery Predmetu nájmu** (t. j. Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu), pričom výsledná výška Podielu Nájomcu na SPN je predmetom vyúčtovania v zmysle bodu 6.4.3. tejto Zmluvy. V nasledujúcich kalendárnych rokoch trvania nájmu sa aplikuje Podiel Nájomcu na SPN vo výške predchádzajúceho roka, ibaže Správca určí inú výšku Podielu Nájomcu na SPN na základe objektívne očakávaných nákladov. Nájomca súhlasí s tým, že Správca je oprávnený v odôvodnených prípadoch zmeniť výšku mesačných platieb aj kedykoľvek počas roka (najmä v prípade zmeny cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Spoločných prevádzkových nákladov).
- 6.4.3.** Do 30. apríla každého kalendárneho roka zašle Správca Nájomcovi písomné oznámenie (ďalej len „**Vyúčtovanie**“), ktoré bude obsahovať:
- skutočnú výšku Spoločných prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok,
  - výšku rozdielu medzi skutočnými Spoločnými prevádzkovými nákladmi a fakturovaným odhadovaným Podielom Nájomcu na SPN za vyúčtované obdobie.

Pokiaľ bude skutočná výška Spoločných prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok vyššia ako suma vyfakturovaného Podielu Nájomcu na SPN za vyúčtované obdobie, Nájomca zaplatí Správcovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu (vrátane DPH) na základe faktúry Správca, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Pokiaľ bude skutočná výška Spoločných prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok nižšia ako suma vyfakturovaného Podielu Nájomcu na SPN za vyúčtované obdobie, Správca zaplatí Nájomcovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu (vrátane DPH) na základe faktúry Správca, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Na základe dohody Zmluvných strán platí, že konkrétna suma Podielu Nájomcu na SPN za príslušné platené obdobie je Zmluvnými stranami odsúhlasená a dohodnutá tým dňom, kedy Nájomca obdrží príslušnú faktúru (dobropis a/alebo ťarchopis) vystavenú na základe tejto Zmluvy.

## **6.5. Vlastné prevádzkové náklady**

Vlastné prevádzkové náklady uvedené v bode 6.2. písm. b) Zmluvy sú oddelené od Spoločných prevádzkových nákladov a nie sú zahrnuté v Nájomnom. Nájomca sa Vlastné prevádzkové náklady zaväzuje uhradiť najneskôr do tridsiateho (30.) dňa (resp. posledného dňa v mesiaci február) kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý je Nájomca Vlastné prevádzkové náklady uhrádzať, a to na základe faktúry Správca vystavenej a doručenej Nájomcovi spolu s uvedením spotreby Nájomcu.

## **ČLÁNOK 7 VŠEOBECNÉ PLATOBNÉ PODMIENKY**

- 7.1.** Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou v prospech Prenajímateľa alebo Správca v zmysle tejto Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje na výzvu zaplatiť úrok z omeškania v zákonnej výške stanovenej podľa ustanovenia § 369 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej aj ako „**Obchodný zákonník**“) v spojení s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.
- 7.2.** Ak v súvislosti s HBC alebo touto Zmluvou vznikne daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť (na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia mesta Bratislavy a/alebo mestskej časti alebo z akéhokoľvek iného verejno-právneho titulu), táto daň

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

- 7.3.** V prípade zániku meny euro sa pre potreby Zmluvy použije zákonné platidlo štátu platné v danom čase tak, aby bol čo najpresnejšie zachovaný účel sledovaný uzavretím Zmluvy.
- 7.4.** Nájomné sa od 01.08.2022 každý kalendárny rok vždy k 1. januáru zvýši v súlade s indexom rastu spotrebiteľských cien („Indexation of the rent“), pričom vychádza z údajov oznamovaných Štatistickým úradom európskych spoločenstiev v Luxemburgu – Eurostat, v súlade so záznamom (číselný údaj) predstavujúcim aktuálny index rastu spotrebiteľských cien za posledných dvanásť mesiacov uvedený v tabuľke „HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) - All items“, časti „Percentage change - 12 months average“, riadku „EU (28 countries)“ a uvedený v poslednom stĺpci (v prípade zmeny počtu členských krajín (28 countries) sa použije aktuálne číslo - počet členských krajín). Tento číselný údaj, známy ku dňu fakturácie príslušného nájomného, vyjadruje percento zvýšenia nájomného, pričom za základ pre výpočet zvýšeného štvrtročného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok (po príslušnom kalendárnom roku) sa vždy berie výška nájomného za posledné štvrtročné fakturované obdobie nájmu v príslušnom kalendárnom roku, určená v EUR, t.j. na základe výšky nájomného určeného v článku 4, bode 4.3.1. Zmluvy a následne upraveného v zmysle vyššie uvedeného bez ohľadu na zľavy a im podobné plnenia dohodnuté Zmluvnými stranami, pokiaľ Zmluvnými stranami nie je dohodnuté inak.
- 7.5.** Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi a/alebo Správcovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa a/alebo Správcu voči Nájomcovi na Nájomné alebo na platby za Prevádzkové náklady ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa a/alebo Správcu voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy alebo zdržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi a/alebo Správcovi.
- 7.6.** Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do dvoch mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.
- 7.7.** Nájomca súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený faktúry (vrátane ich príloh) vyhotovovať aj v elektronickej forme. Elektronické faktúry zasielané Prenajímateľom budú technicky zabezpečené prostriedkami, o ktorých bude Prenajímateľ informovať Nájomcu. Prenajímateľ bude elektronické faktúry doručovať na emailovú adresu, ktorú Nájomca uviedol v tejto Zmluve. Nájomca je povinný bezodkladne písomne informovať Prenajímateľa o akejkoľvek zmene, ktorá má vplyv na vzájomnú komunikáciu prostredníctvom elektronických prostriedkov (najmä o zmene emailovej adresy Nájomcu určenej na zasielanie elektronických faktúr). Za deň doručenia elektronickej faktúry Nájomcovi sa považuje deň odoslania elektronickej faktúry Prenajímateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie alebo neúplnosť údajov spôsobených poruchou počas doručovania prostredníctvom internetu, za škodu spôsobenú z dôvodu nekvalitného internetového pripojenia alebo za škodu spôsobenú z akejkoľvek nemožnosti Nájomcu pripojiť sa na internet. V prípade nedoručenia elektronickej faktúry do 5 pracovných dní odo dňa, kedy je Prenajímateľ povinný vystaviť faktúru v zmysle Zmluvy, je Nájomca povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa o tejto skutočnosti. V prípade nesplnenia tejto oznamovacej povinnosti Nájomca nesie plnú zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla v dôsledku porušenia tejto povinnosti.

## ČLÁNOK 8

### PRÁVA A POVINNOSTI ÚČASTNÍKOV

#### 8.1. Poistenia

- 8.1.1.** Prenajímateľ a/alebo Správca v rozsahu v závislosti od situácie na poistnom trhu a podľa vlastného uváženia uzatvorí poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- a) Poistenie všeobecnej zodpovednosti za škody spôsobené tretím osobám (zahrňujúce predovšetkým prípady škody na živote, zdraví a majetku), vrátane zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom HBC, prevádzkou HBC a z činností Prenajímateľa a/alebo Správca vo vzťahu k HBC;
  - b) Poistenie majetku HBC, zahŕňajúce predovšetkým živelné poistenie, vrátane poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení, poistenie strojov, poistenie pre prípad rizika krádeže vlámaním, vandalizmu, a poistenie skiel v Spoločných priestoroch HBC,
  - c) Poistenie prerušenia prevádzky HBC, spôsobeného poistnou udalosťou v rámci poistenia majetku HBC.

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

- 8.1.2.** Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti a účinnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- a) Poistenie všeobecnej zodpovednosti Nájomcu za škody spôsobené tretím osobám (zahrňujúce predovšetkým prípady škody na živote, zdraví a majetku), vrátane zodpovednosti za činnosť Nájomcu prevádzkovanú v HBC, poškodenie majetku HBC, a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete nájmu a iné);
  - b) Poistenie majetku Nájomcu (vneseného aj zabudovaného) v Predmete nájmu, zahŕňajúce predovšetkým živelné poistenie, vrátane poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení, poistenie pre prípad rizika krádeže vlámaním, lúpeže, vandalizmu a poistenie skiel v Predmete nájmu;
- 8.1.3.** Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistné zmluvy vzťahujúce sa na majetok HBC, uzatvorené Prenajímateľom a/alebo Správcom, sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok vnesený alebo zabudovaný do HBC alebo nie.
- 8.1.4.** Nájomca je povinný preukázať Prenajímateľovi existenciu poistenia v zmysle bodu 8.1.2. Zmluvy (predložením poistného certifikátu, poistky alebo inak) najneskôr v Deň začatia nájmu, ako aj kedykoľvek počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy na požiadanie Prenajímateľa.

## **8.2. Údržba**

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

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

- a) úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov (osôb v obdobnom postavení), návštevníkov, klientov alebo dodávateľov,
- b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy,

tak Správca zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca tak neučinil sám, a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Správcovi alebo tretím osobám. Ak

vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy pomerne. O skutočnostiach uvedených v tomto bode zmluvy bude Správca písomne informovať Nájomcu bezodkladne po zabezpečení alebo vykonaní týchto zásahov.

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

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

- 8.2.3.** Nájomca je povinný oznámiť Správcovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Správca a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného alebo Prevádzkových nákladov), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Správcovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností, v opačnom prípade Nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú Správcovi alebo Prenajímateľovi porušením príslušnej povinnosti.

### **8.3. Úpravy Predmetu nájmu**

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

Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s Úpravami za predpokladu, že:

- a) Úpravy neohrozia HBC a/alebo rozvodové systémy HBC;
- b) práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými Prenajímateľom;
- c) nebudú mať za následok akékoľvek obmedzenie Prenajímateľa, resp. ďalších nájomcov a/alebo neovplyvnia priestory mimo Predmetu nájmu;
- d) neznížia úžitkovú hodnotu HBC;
- e) budú realizované výlučne na náklady Nájomcu;
- f) budú realizované v súlade s touto Zmluvou, jej prílohami, dodatkami, príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.

K udeleniu súhlasu s Úpravami musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom projektová dokumentácia a presná špecifikácia musia byť overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom (ak je to potrebné) a musia v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým technickým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) prístavieb, vstavaní a ďalších obdobných investícií Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca podľa Čl. 8 bod 8.2.2. Zmluvy.



- 8.3.2.** Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy (aj tie, ktoré budú prebiehať pred Dňom začatia nájmu), budú realizované takým spôsobom, aby výrazne nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov HBC. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa Prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu s tým, že pokiaľ Prenajímateľ alebo Správca v požiada Nájomcu o dočasné prerušenie prác, potom je Nájomca (resp. dodávateľ Nájomcu) povinný bezodkladne práce na Úpravách prerušiť a nebude v nich pokračovať po dobu určenú Prenajímateľom alebo Správcom.
- 8.3.3.** Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je Nájomca povinný s Prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení Nájomcu, kompatibilita so zariadeniami Prenajímateľa a ďalších nájomcov, a zároveň zaistená potrebná informovanosť Prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky Predmetu nájmu a HBC.
- 8.3.4.** Prenajímateľ môže na HBC a Predmete nájmu kedykoľvek uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v potrebnom rozsahu prístup do Predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať ani zdržiavať. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v potrebnom rozsahu prístup do Predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať ani zdržiavať.
- 8.3.5.** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie Predmetu nájmu uhradené Nájomcom a Prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu HBC o tieto výdavky. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že len Prenajímateľ je oprávnený odpisovať také technické zhodnotenie Predmetu nájmu, resp. také súčasti Predmetu nájmu, ktoré boli zrealizované na náklady Prenajímateľa.
- 8.4. Bezpečnostné opatrenia, požiarňa ochrana (ďalej len „PO“) a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“)**
- 8.4.1.** Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a Spoločné priestory a zariadenia v HBC v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňovými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 8.4.2.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok HBC (Príloha č. 4 Zmluvy) (ďalej len „**Prevádzkový poriadok**“), tak, aby bola zabezpečená ochrana HBC, majetok v HBC a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v HBC alebo v jeho blízkosti. Prevádzkový poriadok predstavuje súbor písomne určených záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom alebo Správcom, upravujúcich režim prevádzkovania HBC, ktoré budú postupne doplňané a podľa potreby menené. Všetky nariadenia a pravidlá prevádzky HBC, trvalé i dočasné (sezónne) sú oznamované nájomcom HBC buď doručením alebo zverejnením na mieste na to určenom, čím sa stávajú prílohou a záväznou súčasťou Prevádzkového poriadku. Nájomca sa zaväzuje akceptovať a zachovávať všetky nariadenia a pravidlá prevádzky HBC, ktoré sa vyššie uvedeným oznámením stanú záväznou súčasťou tejto Zmluvy.
- 8.4.3.** Nájomca si bude plniť všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, z nariadení vlády SR a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, a Slovenského úradu bezpečnosti práce, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov (alebo iných osôb v obdobnom vzťahu s Nájomcom) z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď.

Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti vykonávané v Predmete nájmu na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.

- 8.4.4.** Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 8.4.5.** Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu a v HBC len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
- 8.4.6.** Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.

## **8.5. Podnájom a prevod Zmluvy**

- 8.5.1.** Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy). Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť.

Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná.

- 8.5.2.** Ak dôjde k zmene vlastníctva HBC (jeho časti) alebo Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ HBC (jeho časti) alebo Predmetu nájmu do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení a nadobúdateľ (nový Prenajímateľ) ani Nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať ani od nej odstúpiť.
- 8.5.3.** Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo (alebo zmluvu o budúcom zriadení záložného práva) na veci a práva, na ktoré Prenajímateľovi v zmysle tejto Zmluvy vzniklo (alebo vznikne) právo voči Nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy. Nájomca podpisom tejto Zmluvy dáva Prenajímateľovi súhlas k takémuto zriadeniu záložného práva na vyššie uvedené veci a pohľadávky. O zriadení záložného práva v prospech tretej osoby podľa tohto bodu Zmluvy je Prenajímateľ povinný písomne informovať Nájomcu bez zbytočného odkladu.

Ak sa preukáže, že k budúcemu postúpeniu práv alebo zriadenia záložného práva v zmysle vyššie uvedeného je potrebný dodatočný súhlas Nájomcu a ak Nájomca takýto súhlas Prenajímateľovi na jeho požiadanie neposkytne, Prenajímateľovi vznikne právo odstúpiť od tejto Zmluvy.

## **8.6. Vrátenie Predmetu nájmu**

- 8.6.1.** Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu alebo vnesený Nájomcom do Predmetu nájmu;

- b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom alebo pre Nájomcu treťou osobou, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu daňovú zostatkovú hodnotu;
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu v zmysle písm. a) tohto bodu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.

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

- 8.6.2.** V prípade, ak Nájomca nesplní riadne a včas svoje povinnosti (ktorúkoľvek z nich) vyplývajúce pre Nájomcu z predchádzajúceho bodu 8.6.1. Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške jednej tretiny štvrtročného nájomného dohodnutého v bode 4.3.1. tejto Zmluvy a Prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky Úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, pričom Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute aj nárok na náhradu tých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu, vypratáním Predmetu nájmu a uvedením Predmetu nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi v zmysle vyššie uvedeného, preukázateľne vznikli. V zmysle tohto bodu Zmluvy má Prenajímateľ nárok na náhradu škody v plnej výške aj v prípade, že mu tento nárok na náhradu škody vznikol v dôsledku akéhokoľvek protiprávneho konania Nájomcu zakladajúceho v zmysle príslušných ustanovení tejto Zmluvy nárok Prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty. Nárok Prenajímateľa na náhradu škody je iba vo výške, ktorá presahuje výšku zmluvnej pokuty podľa príslušných ustanovení Zmluvy.

#### **8.7. Náklady na prevádzku telefónnych liniek**

Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných služieb uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca bude hradiť účty za poskytnutie telekomunikačných služieb priamo príslušným poskytovateľom telekomunikačných služieb.

#### **8.8. Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán**

- 8.8.1.** Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať Predmet nájmu a užívať Spoločné priestory v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi vrátane technických noriem platných na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s povoleniami (vrátane Povolení), ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsoboval Prenajímateľovi, ďalším nájomcom v HBC ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody, neobmedzoval ich podnikanie v HBC a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa upravujúce prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, najmä Prevádzkový poriadok, pričom Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmeny existujúcich nariadení, inštrukcií a Prevádzkového poriadku.

- 8.8.2.** Nájomca je povinný odo Dňa začatia nájmu a počas celej doby nájmu prevádzkovať v Predmete nájmu činnosti uvedené v článku 2 bode 2.1. Zmluvy. Nájomca, ako aj osoby, ktoré so súhlasom Nájomcu môžu vstupovať do Predmetu nájmu, majú právo na prístup do Predmetu nájmu 24 hodín denne, v každý deň roku.
- 8.8.3.** Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu

nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv HBC a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky, ak nie je ďalej uvedené inak.

- 8.8.4.** Prenajímateľ dáva do nájmu Nájomcovi dohodnutý počet parkovacích miest v zmysle článku 1.2. písm. b) tejto Zmluvy (špecifikovaných v Prílohe č. 1 Zmluvy). Nájomca je povinný zabezpečiť, aby on, jeho zamestnanci (osoby v obdobnom postavení), jeho dodávatelia, klienti, návštevníci či zmluvní partneri využívali výhradne parkoviská Nájomcu uvedené v tejto Zmluve a nie parkoviská vyhradené pre návštevníkov alebo ostatných nájomcov HBC. Nájomca je povinný poskytnúť (a aktualizovať) Prenajímateľovi do dňa Začatia nájmu zoznam vozidiel (vrátane evidenčného čísla vozidla) patriacich Nájomcovi a jeho zamestnancom (osobám v obdobnom postavení), ktorí budú využívať možnosť parkovania v HBC. V prípade porušenia pravidiel parkovania Nájomcom alebo jeho zamestnancami (osobami v obdobnom postavení), má Prenajímateľ právo nechať vozidlá porušujúce pravidlá parkovania odtiahnuť na riziko a náklady Nájomcu.
- 8.8.5.** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a Spoločných priestorov.
- 8.8.6.** Nájomca sa zaväzuje, že nebude pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesto v Predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž, ani nebude zaťažovať podlahu viac ako 260 kilogramami na štvorcový meter a premiestňovať ťažké predmety (trezory, technologické zariadenia atď.) v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.8.7.** Nájomca nebude odkladať akékoľvek predmety v Spoločných priestoroch mimo miest na to určených.
- 8.8.8.** Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu alebo HBC (umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, rôznych nápisov a iných vecí Nájomcu, na stenách a fasáde HBC alebo inde) vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad Predmetu nájmu nebol esteticky znehodnotený materiálmi alebo inými vecami Nájomcu, a aby tieto nespôsobovali ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru HBC.
- 8.8.9.** Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady prostredníctvom svojho pracovníka alebo dodávateľa alebo Správcu.
- 8.8.10.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa alebo Správcu na zabezpečenie likvidácie odpadu a spôsobu zásobovania Predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za škody a na výzvu Prenajímateľa alebo Správcu uhradí náklady opráv, ktoré spôsobí on alebo ním poverené osoby nesprávnym skladovaním alebo likvidáciou odpadu, vrátane prekročenia projektovanej kapacity zariadení alebo inžinierskych sietí.
- 8.8.11.** Nájomcovi budú počas celej doby užívania Predmetu nájmu dodávané a/alebo k dispozícii nasledovné médiá a služby:
- a) elektrická energia (230 V a 400 V),
  - b) studená voda,
  - c) odvod odpadových vôd,
  - d) centrálny telefónny rozvodný systém,
  - e) verejný rozhlasový informačný systém,
  - f) elektrické osvetlenie Spoločných priestorov,
  - g) centrálny odvoz odpadu,
  - h) upratovanie a údržba Spoločných priestorov,
  - i) stráženie Spoločných priestorov,
  - j) prevádzkovanie výťahov.

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

Nájomca nemá nárok na zľavu na nájomnom a ani nárok na náhradu škody, ak príde ku krátkodobému výpadku (trvajúcim do dvadsaťštyri hodín) dodávky elektrickej energie, tepelnej energie, vody, vzduchotechniky, telefónneho spojenia, odvozu odpadu alebo funkčnosti kanalizácie. V prípade plánovaného (oznámeného zo strany dodávateľa) výpadku dodávok elektrickej energie (revízia siete, elektrických zariadení, pravidelná údržba a pod.) bude Prenajímateľ o tejto skutočnosti písomne informovať Nájomcu v dostatočnom predstihu.

## ČLÁNOK 9 SKONČENIE NÁJMU

- 9.1.** Nájom skončí uplynutím dohodnutej Doby nájmu uvedenej v bode 3.1. tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že na nájomný vzťah medzi Prenajímateľom a Nájomcom založený touto Zmluvou sa neaplikuje § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Bez ohľadu na znenie prvej vety tohto bodu Zmluvy dôjde k predĺženiu dohodnutej Doby nájmu o ďalších 5 kalendárnych rokov (opcia) v prípade, **ak Nájomca najneskôr 12 kalendárnych mesiacov pred skončením Doby nájmu uvedenej v bode 3.1. tejto Zmluvy nedoručí Prenajímateľovi písomné oznámenie, v ktorom mu oznámi svoju vôľu nepokračovať po uplynutí Doby nájmu v nájomnom vzťahu založenom touto Zmluvou, na neskôr doručené oznámenie sa neprihliada.** Právo doručiť písomné oznámenie podľa predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy môže Nájomca uplatniť najskôr 19 mesiacov pred uplynutím Doby nájmu uvedenej v bode 3.1. tejto Zmluvy, na skôr doručené oznámenie sa neprihliada.
- 9.2.** Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 9.3.** Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
- a) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s ustanovením Čl. 8 bod 8.5.1. Zmluvy;
  - b) bolo rozhodnuté o odstránení HBC alebo o zmenách HBC, ktoré bránia užívať Predmet nájmu;
  - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s jeho súhlasom užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - d) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi; to jest spôsobom, ktorým Nájomca porušuje ktorúkoľvek zo svojich povinností prevzatých touto Zmluvou alebo uložených aplikovateľnými právnymi predpismi.
- 9.4.** Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
- a) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - b) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ustanovenia § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 9.5.** Výpovedná lehota je trojmesačná a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.
- 9.6.** Nájom zaniká:
- a) zánikom Predmetu nájmu;
  - b) zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou, bez právneho nástupcu;

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

- 9.7. V prípade, ak je Nájomca v omeškaní viac ako tridsať (30) dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi alebo Správcovi a napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa na porušovanie povinností nebude náprava uskutočnená v dodatočnej lehote určenej Prenajímateľom, a to najmenej pätnásť (15) dní od doručenia upozornenia, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 9.8. Účinnosť odstúpenia a zánik nájmu podľa Zmluvy je daný dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi; pričom Prenajímateľ v písomnom odstúpení určí deň vypratania Predmetu nájmu na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia, najskôr na 15. (pätnásty) deň po účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.
- 9.9. Ku dňu nadobudnutia účinnosti odstúpenia od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti Zmluvných strán vyplývajúce zo Zmluvy s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, zmluvnú pokutu, atď.) a zmluvné ustanovenia, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán alebo z dôvodu ich povahy zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti Zmluvy.
- 9.10. Zmluvné strany sa dohodli, že § 345 až 350 a § 351 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov sa pre účely tejto Zmluvy nepoužije.

#### **ČLÁNOK 10 DOKONČENIE PREDMETU NÁJMU**

- 10.1. Nájomca prehlasuje, že sa pred podpisom Zmluvy oboznámil so stavom Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca prevezme Predmet nájmu upravený v zmysle tohto článku Zmluvy v Deň odovzdania (tak ako je tento termín ďalej definovaný).
- 10.2. Nájomca týmto splnomocňuje svojho zástupcu:
- meno: Mgr. Alexandra Machanová  
e-mail:  
mobil:
- ku všetkým úkonom v súvislosti s prevzatím alebo dokončením Predmetu nájmu podľa tohto článku Zmluvy. Právo Prenajímateľa obracať sa vo všetkých záležitostiach týkajúcich sa prevzatia a dokončenia Predmetu nájmu priamo na štatutárneho zástupcu Nájomcu (najmä v prípadoch, ak splnomocnený zástupca nie je zastihnuteľný) tým nie je dotknuté.
- 10.3. Nájomca sa zaväzuje vypracovať a odovzdať Prenajímateľovi na schválenie svoj návrh vnútornej dispozície Predmetu nájmu (ďalej len „**Predbežný návrh**“) v termíne dohodnutom Zmluvnými stranami. Tento návrh musí byť vypracovaný v súlade s Technickou a dizajnovou príručkou Prenajímateľa (ďalej ako „**Technická a dizajnová príručka**“). Prenajímateľ posúdi Predbežný návrh v lehote do siedmich (7) dní odo dňa jeho riadneho doručenia, pričom v prípade, ak
- a) Predbežný návrh spĺňa všetky požiadavky podľa Technickej a dizajovej príručky, Prenajímateľ takýto návrh schváli;
  - b) Predbežný návrh vnútornej dispozície nespĺňa požiadavky Technickej a dizajovej príručky, Prenajímateľ neschváli takýto návrh a vráti ho Nájomcovi na prepracovanie, pričom Prenajímateľ špecifikuje a uvedie dôvody, v čom Predbežný návrh nespĺňa požiadavky Technickej a dizajovej príručky ako aj termín na dodanie opraveného Predbežného návrhu.
- 10.4. Najneskôr do desiatich (10) dní (za predpokladu schválenia Predbežného návrhu Prenajímateľom) sa za prítomnosti Nájomcu, jeho architekta a projektantov jednotlivých profesií vykoná koordinačná porada za účelom zadania pre spracovanie profesijných častí Realizačného projektu, pričom

Nájomca je povinný v termíne dohodnutom Zmluvnými stranami po realizácii koordinačnej porady zadať projektantom a architektovi všetky požiadavky na úpravu Predmetu nájmu.

Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi odovzdať Realizačný projekt (kompletná vykonávacia projektová dokumentácia k dokončovacím prácam v Predmete nájmu), ktorý musí byť vypracovaný v súlade s Technickou a dizajnovou príručkou a Predbežným návrhom, pričom jeho súčasťou sú i prípadné špeciálne alebo nadštandardné riešenia Predmetu nájmu (ďalej len „**Realizačný projekt**“). Každá Zmluvná strana je povinná poskytnúť (resp. zabezpečiť poskytnutie) maximálnej súčinnosti na to, aby najneskôr do siedmich (7) dní bol Realizačný projekt vypracovaný a Prenajímateľovi odovzdaný.

- 10.5.** Prenajímateľ posúdi Realizačný projekt v lehote do siedmich (7) kalendárnych dní odo dňa jeho riadneho doručenia, pričom v prípade, ak:
- predložený Realizačný projekt spĺňa všetky požiadavky podľa Technickej a dizajnovej príručky, Prenajímateľ takýto návrh schváli,
  - predložený Realizačný projekt nespĺňa požiadavky podľa Technickej a dizajnovej príručky, Prenajímateľ neschváli takýto návrh a vráti ho Nájomcovi na prepracovanie pričom Prenajímateľ špecifikuje a uvedie dôvody, v čom Realizačný projekt nespĺňa požiadavky Technickej a dizajnovej príručky ako aj termín na dodanie opraveného Realizačného projektu.

V prípade, že Prenajímateľ schváli Realizačný projekt, zašle do 30 kalendárnych dní odo dňa schválenia Realizačného projektu Nájomcovi záväznú cenovú kalkuláciu nadštandardných riešení dokončenia Predmetu nájmu nad rámec štandardu uvedeného v Technickej a dizajnovej príručke v (ďalej ako „**Nadštandardy**“) v zmysle Realizačného projektu (ďalej ako „**Kalkulácia nákladov**“). Kalkulácia nákladov bude zahŕňať zoznam nadštandardov (množstvo a jednotkové ceny). Nájomca sa zaväzuje do siedmich (7) dní odo dňa doručenia Kalkulácie nákladov schváliť Kalkuláciu nákladov alebo vrátiť Kalkuláciu nákladov Prenajímateľovi na úpravu spolu s požadovanými zmenami a úpravami, pričom Kalkulácia nákladov bude schválená v termíne dohodnutom Zmluvnými stranami. Kalkulácia nákladov je záväzná, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

- 10.6.** Prenajímateľ zabezpečí vykonanie dokončovacích prác a stavebných úprav v rozsahu štandardu uvedenom v Technickej a dizajnovej príručke a v rozsahu položiek schválených Nájomcom v Kalkulácii nákladov v zmysle riadne schváleného Realizačného projektu, a to do 01.08.2022, teda do Dňa začatia nájmu. V prípade, ak
- Nájomca nespĺni v dohodnutej lehote povinnosť uvedenú v bode 10.3. tejto Zmluvy alebo
  - Nájomca nespĺni v dohodnutej lehote povinnosť uvedenú v bode 10.5. tejto Zmluvy alebo
  - Nájomca neschváli Kalkuláciu nákladov do 14 dní od doručenia Kalkulácie nákladov Nájomcovi uvedenej v bode 10.6. tejto Zmluvy alebo
  - Nájomca kedykoľvek po odovzdaní návrhov podľa tohto článku Zmluvy akýmkoľvek spôsobom navrhne, spôsobí alebo vyvolá akékoľvek zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu alebo
  - návrhy predložené Nájomcom obsahujú nadštandardné riešenia dokončenia Predmetu nájmu nad rámec štandardu uvedeného v Technickej a dizajnovej príručke,

lehota na vykonanie dokončovacích prác a stavebných úprav a odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi sa môže predĺžiť, pričom Deň začatia nájmu tým nie je dotknutý a odo Dňa začatia nájmu Nájomca je povinný plniť si svoje záväzky vyplývajúce z bodu 4.3.2. tejto Zmluvy. Predĺženie lehoty na vykonanie dokončovacích prác a stavebných úprav a odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi podľa tohto bodu Zmluvy bude zodpovedať celkovej dobe omeškania Nájomcu so splnením príslušnej povinnosti podľa písm. a), b) alebo c) tohto bodu Zmluvy a/alebo dobe, ktorá je odôvodnene potrebná na uskutočnenie prác, zmien a úprav priamo alebo nepriamo vyvolaných Nájomcom podľa písm. d) alebo e) tohto bodu Zmluvy.

- 10.7.** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca znáša v celom rozsahu všetky náklady:

- a) vzniknuté na základe alebo v dôsledku návrhov Nájomcu prekračujúcich rámec štandardu uvedeného v Technickej a dizajovej príručke;
  - b) vzniknuté v dôsledku akejkoľvek zmeny návrhov predložených Nájomcom podľa bodu 10.3. a/alebo 10.5. tohto článku Zmluvy vykonanej zo strany Nájomcu.
- 10.8.** Nájomca sa zaväzuje odovzdať Prenajímateľovi projekt skutočného vyhotovenia Predmetu nájmu v rozsahu stanovenom Prenajímateľom (i v digitálnej forme) najneskôr do desiatich (10) dní odo dňa odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi.
- 10.9.** Nájomca sa zaväzuje protokolárne prevziať Predmet nájmu upravený podľa tohto článku Zmluvy v termíne stanovenom Prenajímateľom v súlade s bodom 10.6. tohto článku Zmluvy. V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v prvej vete tohto bodu Zmluvy, Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný Nájomcovi v deň nasledujúci po doručení oznámenia Prenajímateľa o termíne odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Prípadné vady a nedorobky Predmetu nájmu, ktoré nebránia jeho užívaniu Nájomcom, nie sú dôvodom brániacim odovzdaniu Predmetu nájmu Nájomcovi. V deň určený Prenajímateľom sa uskutoční prehliadka Predmetu nájmu („**Prehliadka**“). Ak Nájomca počas Prehliadky zistí vady alebo nedorobky, ktoré bránia užívaniu Predmetu nájmu Nájomcom („**Podstatné vady a nedorobky**“), nie je Nájomca povinný Predmet nájmu prevziať. O Prehliadke Zmluvné strany spíšu protokol, v ktorom budú uvedené vady, nedorobky a práce, ktoré Prenajímateľ vykoná, vrátane lehôt na ich odstránenie. Ak Nájomca zistí počas Prehliadky iné vady a nedorobky, ako sú Podstatné vady a nedorobky (resp. nezistí žiadne vady a nedorobky), je povinný Predmet nájmu prevziať. Zmluvné strany podpíšu bezodkladne po ukončení Prehliadky odovzdávací protokol, v ktorom bude uvedené (i) opis stavu Predmetu nájmu, (ii) stavy podružných meračov energií v Predmete nájmu, (iii) počet kľúčov odovzdaných Nájomcovi a (iv) zoznam a popis iných ako Podstatných vád a nedorobkov, vrátane lehoty na ich odstránenie resp. na vykonanie opráv Prenajímateľom (ak takéto vady a nedorobky sú). Deň podpisu odovzdávacieho protokolu sa považuje za deň odovzdania Predmetu nájmu („**Deň odovzdania**“). Na základe osobitnej dohody Prenajímateľ umožní inštaláciu technických zariadení a zariadení interiéru Nájomcu i pred Dňom odovzdania.
- 10.10.** V prípade, ak Nájomca
- a) neodovzdá včas Prenajímateľovi úplnú a riadne vypracovanú dokumentáciu Nájomcu v zmysle bodov 10.3. a/alebo 10.5. tohto článku Zmluvy ani v dodatočnej lehote päť (5) kalendárnych dní, alebo
  - b) v termíne určenom Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy protokolárne neprevezme Predmet nájmu,
- Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou. V prípade porušenia povinnosti uvedenej v písm. a) a b) tohto bodu Zmluvy, vzniká Prenajímateľovi voči Nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške vo výške jednej tretiny štvrtročného nájomného dohodnutého v bode 4.3.1. tejto Zmluvy.
- 10.11.** Nájomca berie na vedomie, že po odovzdaní Predmetu nájmu môžu pokračovať v HBC stavebné práce, ktoré môžu Nájomcovi spôsobiť dočasné obmedzenie. V takýchto prípadoch (najmä ak obmedzenie neprekročí mieru primeranú okolnostiam) sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca si nebude z uvedeného dôvodu uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, najmä v prípade obmedzenia plnenia úloh Nájomcu vyplývajúcich z jeho činností stanovených Zriaďovateľskou listinou zverejnenou v aktuálnom znení na webovom sídle [Dokumenty | SAŽP.sk \(sazp.sk\)](http://Dokumenty|SAŽP.sk(sazp.sk)) a tvoriacou Príl. č. 2 Zmluvy.
- 10.12.** V prípade, ak v priebehu výstavby HBC nastanú zmeny, ktoré budú mať za následok zmenu Predmetu nájmu (napr.: veľkosti podlahovej plochy Predmetu nájmu, atď.), táto skutočnosť nebude mať vplyv na platnosť, účinnosť ani vykonateľnosť Zmluvy s tým, že nájomné sa upraví pomerne ku zmene podlahovej plochy Predmetu nájmu písomným dodatkom k tejto Zmluve.



## ČLÁNOK 11 RÔZNE

- 11.1. Prenajímateľ a Nájomca uznávajú, že Prenajímateľ sa v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej ako „**Nariadenie**“) považuje za prevádzkovateľa z dôvodu, že Prenajímateľ uvádza účel a prostriedky spracovania Osobných údajov. Prenajímateľ zbiera a spracúva Osobné údaje (ako sú definované nižšie) v rozsahu a za účelom plnenia predmetu tejto Zmluvy.
- 11.2. Prenajímateľ zhromažďuje a spracováva tieto údaje o údajoch dotknutých osôb, ktoré vstupujú do HBC (vrátane parkovacích miest) v rozsahu a za účelom plnenia predmetu tejto Zmluvy:
- meno a priezvisko (alebo číslo zamestnanca či inej osoby v obdobnom postavení);
  - číslo dokladu totožnosti;
  - evidenčné číslo vozidla;
  - fotografia;
  - CCTV záznam;
  - vstupné údaje (dátum a miesto príchodu alebo odchodu z HBC);
  - zvukový záznam;
- („**Osobné údaje**“).
- 11.3. Prenajímateľ uvádza účel spracovania Osobných údajov – a) bezpečnosť a zabezpečenie HBC prostredníctvom kontroly prístupu CCTV (vide monitorovací systém), spracúvania evidenčného čísla vozidla a fotografie osoby vstupujúcej na parkovacie miesta – konkrétnejšie: 1) zlepšiť a udržiavať vysokú úroveň osobnej bezpečnosti návštevníkov a používateľov HBC s cieľom zabezpečiť maximálnu a primeranú ochranu HBC a všetkých jej častí pred širokou škálou nebezpečenstiev (napr. vstup neoprávnených osôb, zločin, špionáž atď.), 2) zabezpečiť integritu HBC, ochranu všetkých jej spoločných fyzických častí (stavby) a priestorov HBC pred akýmkoľvek hrozbami, 3) prevádzkovať rezervačný systém parkovacích miest a kontrolovať oprávnenie vozidiel (stálych užívateľov, resp. návštevníkov), ktoré vstupujú do HBC a parkovacích miest a vďaka tomu urobiť HBC atraktívnu pre súčasných a potenciálnych budúcich nájomníkov na zvýšenie atraktívnosti a hodnoty HBC a prestíže Prenajímateľa na trhu s nehnuteľnosťami, b) spracovanie sťažností užívateľov a návštevníkov HBC na základe zvukových záznamov zbieraných prostredníctvom zariadení umiestnených pri vstupe na parkovacie miesta a vo výťahoch („**Účel**“).
- 11.4. Na dosiahnutie Účelu nainštaloval Prenajímateľ CCTV systém, vstupný kontrolný systém a zariadenia na nahrávanie zvuku pri vchode na parkovacie miesta a vo výťahoch v HBC – okrem Nebytových priestorov vo výlučnom užívaní Nájomcu.
- 11.5. Právny nárok Prenajímateľa na spracovanie Osobných údajov na tento Účel je legitímny záujem Prenajímateľa (podľa ustanovenia § 6 ods. 1 písm. f) Nariadenia) chrániť svoju investíciu (t. j. HBC) a zabezpečenie ochrany a bezpečnosti dotknutých osôb v HBC, aby sa zvýšila atraktívnosť a hodnota HBC a prestíž mena Prenajímateľa a jeho realitných riešení na trhu s nehnuteľnosťami a aby efektívne vyriešil všetky sťažnosti návštevníkov a užívateľov HBC („**Právny nárok**“).
- 11.5. Prenajímateľ spracováva Osobné údaje (zhromažďuje ich od osôb/návštevníkov alebo používateľov/nájomcov HBC) a využíva ich v systéme kontroly prístupu do HBC, aby umožnil návštevníkom a osobám s trvalým oprávneným vstupom vstúpiť do HBC a využiť parkovacie miesta. Prenajímateľ zabezpečuje prostredníctvom vybraných zmluvných dodávateľov a) 24 hodinový CCTV systém, prostredníctvom ktorého Prenajímateľ monitoruje celú HBC; a b) dispečing dostupný prostredníctvom zariadení na záznam zvuku umiestnených pri vchode do

Parkovacích miesto a vo výťahoch. Prenajímateľ uchováva video a audio záznam na serveroch svojho dodávateľa po dobu 15 dní. („Spracovanie“).

- 11.6. Prenajímateľ je ako prevádzkovateľ zodpovedný za zákonnosť Spracovania, ako aj za ochranu práv dotknutých osôb.
- 11.7. Aby mohol Prenajímateľ skontrolovať oprávnenie osôb, ktoré vstupujú do HBC (vrátane parkovacích miest), Nájomca poskytne Prenajímateľovi správne Osobné údaje svojich zamestnancov (osôb v obdobnom vzťahu s Nájomcom) a ďalších osôb, ktorí majú trvalé povolenie na vstup, v rozsahu nevyhnutnom na účely plnenia predmetu tejto Zmluvy, aby mohli byť takéto údaje uložené v systéme riadenia prístupu prevádzkovaného Prenajímateľom. Prenajímateľ je oprávnený overiť totožnosť dotknutých osôb bez trvalého povolenia na vstup, a to prostredníctvom kontroly dokladu totožnosti dotknutej osoby. Ak Nájomca poskytne Prenajímateľovi Osobné údaje akýchkoľvek dotknutých osôb, Nájomca je výlučne zodpovedný za i) vlastný právny nárok a stanovený účel podľa tohto Nariadenia na spracovanie takýchto Osobných údajov, ii) správnosť takýchto Osobných údajov. Nájomca bude informovať Prenajímateľa o každej zmene týchto Osobných údajov do 2 (dvoch) pracovných dní a Prenajímateľ aktualizuje údaje na základe takýchto informácií do 2 (dvoch) pracovných dní.
- 11.8. Zmluvné strany vynaložia maximálne úsilie na zabezpečenie svojho vlastného súladu s Nariadením, odškodnia druhú Zmluvnú stranu a nahradia všetky zavinené konania Zmluvnej strany proti Nariadeniu (napr. pokiaľ ide o akékoľvek Osobné údaje poskytnuté Nájomcom Prenajímateľovi).
- 11.9. Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať akýmkoľvek nevyhnutným spôsobom v prípade, ak orgán verejnej moci začne vyšetrovanie v spojitosti so spracúvaním Osobných údajov, voči ktorejkoľvek Zmluvnej strane.
- 11.10. Nájomca sa zaväzuje oznámiť a sprístupniť svojim zamestnancom (osôb v obdobnom vzťahu s Nájomcom) a svojim klientom či akýmkoľvek iným osobám, ktorých Osobné údaje budú poskytnuté Prenajímateľovi, Zásady ochrany osobných údajov Prenajímateľa, nachádzajúce sa na recepcii Prenajímateľa a na webovej stránke (odkaz sa doplní neskôr).
- 11.12. Platnosť a účinnosť tohto článku trvá po dobu trvania tejto Zmluvy.

## **ČLÁNOK 12**

### **SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 12.1. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto Zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, ustanoveniami o nájme v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov a ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov a inými príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 12.2. Táto Zmluva (vrátane jej príloh) je úplnou dohodou medzi Zmluvnými stranami a nahrádza všetky prípadné predchádzajúce dohody a dohovory medzi Zmluvnými stranami ohľadne predmetu tejto Zmluvy. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.
- 12.3. Nájomca výslovne sľubuje, že v prípade, ak poruší povinnosť uloženú mu touto Zmluvou a táto povinnosť nie je v Zmluve zabezpečená osobitnou zmluvnou pokutou, bezpodmienečne a bezodkladne na písomnú žiadosť Prenajímateľa uhradí akúkoľvek škodu, ktorá Prenajímateľovi preukázateľne vznikla v súvislosti s takýmto porušením Zmluvy, a o ktoré ho týmto Prenajímateľ výslovne žiada. Pre vylúčenie pochybností, toto ustanovenie v žiadnom prípade neobmedzuje

akýkoľvek nárok Prenajímateľa na náhradu škody prevyšujúcej výšku Nájomcom poskytnutého odškodnenia. Toto ustanovenie sa použije len v prípade, ak sa Zmluvné strany s ohľadom na zachovanie korektných obchodných vzťahov nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že výkon jeho práva vyplývajúceho mu z tohto sľubu ním nebude neodôvodnene zneužívaný, nebude v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku (§ 265 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov) ani v rozpore s dobrými mravmi súťaže na trhu.

**12.4.** Prenajímateľ sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu, v ktorom mu Prenajímateľ oznámi výkon kontroly najmenej 10 dní pred jej realizáciou, ak touto informáciou bude Nájomca disponovať, strpieť výkon kontroly, auditu a/alebo overovania súvisiaci s predmetom tejto Zmluvy počas platnosti a účinnosti tejto Zmluvy a oprávneným osobám a/alebo orgánom poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť. Za oprávnené osoby a/alebo orgány na výkon kontroly/audit/overovania sa považujú najmä:

- a) Nájomca,
- b) Ministerstvo životného prostredia SR,
- c) odbor kontroly SAŽP,
- d) Úrad vlády SR – NIKA (§ 7 zákona č. 368/2021 Z. z.),
- e) Ministerstvo financií SR, Certifikačný orgán,
- f) Protimonopolný úrad SR, Najvyšší kontrolný úrad SR, Úrad vládneho auditu,
- g) Európska komisia,
- h) Európsky dvor audítorov (EDA),
- i) Európsky úrad pre boj proti podvodom (OLAF) a Európska prokuratúra (EPPO),
- j) orgán zabezpečujúci ochranu finančných záujmov EÚ a
- k) osoby prizvané/poverené orgánmi uvedenými v písm. a) až j) v súlade s právnymi predpismi SR a právnymi aktami EÚ.

Za strpenie výkonu kontroly, auditu a/alebo overovania a poskytnutie súčinnosti pri tomto výkone neprináleží Prenajímateľovi žiadna odmena, náhrada ani iné plnenie. Táto povinnosť trvá aj po zániku tejto Zmluvy. V prípade zmeny vyššie uvedených legislatívnych aktov je Prenajímateľ povinný podriaďiť sa kontrole príslušných orgánov tak, aby bol dosiahnutý účel sledovaný týmto zmluvným ustanovením.

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

**12.6.** Pokiaľ v iných bodoch tejto Zmluvy nie je výslovne uvedené inak, doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa zásielka doručuje osobne, poštou alebo kuriérom na poslednú známu adresu sídla Prenajímateľa a Nájomcu, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla, resp. miesta činnosti danou Zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla, resp. miesta činnosti bez zbytočného odkladu. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ po Dni odovzdania doručuje na adresu miesta činnosti Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že výpoveď zmluvy, odstúpenie od zmluvy, oznámenie o zmene doručovacej adresy a akékoľvek iné písomnosti, ktorých dorúčením sa začína plynutie akejkoľvek lehoty podľa tejto Zmluvy, si Zmluvné strany budú doručovať len takou formou, ktorá umožňuje preukázanie doručenia Zmluvnej strane (doporučená zásielka, osobné prevzatie s potvrdením o prevzatí a pod.). Ďalej platí, že doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Zmluvná strana neprevezme doručovanú zásielku. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) dorúčenú aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia.

Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca bude pri uplatňovaní všetkých svojich prípadných nárokov v súvislosti so správou a prevádzkou HBC u Prenajímateľa, písomne informovať o uplatnení uvedených nárokov voči Prenajímateľovi zároveň aj Správcu, pričom kontaktnou osobou Správcu pre takéto prípady je:

vo veciach povahy technicko – organizačnej: Lenka Ďurovská, t. č.: .....,  
e-mail: [lenka.durovska@cbre.com](mailto:lenka.durovska@cbre.com) .

- 12.7.** V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou rokovania a vzájomnej dohody. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie prípadných sporov súvisiacich alebo vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy v Slovenskej republike.
- 12.8.** Každá Zmluvná strana za seba vyhlasuje, že má plné právo a všetky potrebné oprávnenia na to, aby uzavrela túto Zmluvu a že všetky povinnosti a záväzky, ktoré príslušná Zmluvná strana touto zmluvou na seba preberá sú platnými, účinnými a vykonateľnými povinnosťami a záväzkami, ktoré je príslušná Zmluvná strana povinná dodržiavať.
- 12.9.** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva je povinne zverejňovanou dohodou podľa ustanovenia § 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.
- 12.10.** Táto Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch (4) exemplároch, dva (2) exempláre pre Nájomcu a dva (2) exempláre pre Prenajímateľa. V prípade viacerých jazykových verzií má vždy prednosť slovenská jazyková verzia Zmluvy alebo jej dodatkov.
- 12.11.** Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu bez akéhokoľvek omylu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V ..... dňa.....

V ..... dňa.....

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

---

**PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.**

Vincent Hegedúš  
konateľ

---

**Slovenská agentúra životného prostredia**

Mgr. Michal Maco  
generálny riaditeľ

**Prílohy:**

- Príloha č. 1 Pôdorysy Predmetu nájmu  
Príloha č. 2 Zriaďovacia listina Slovenskej agentúry životného prostredia  
Príloha č. 3 Prevádzkové náklady  
Príloha č. 4 Prevádzkový poriadok