

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa ustanovení § 720 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a § 3 a nasledujúcich zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
(ďalej len „**Zmluva**“)
medzi:

prenajímateľom:

obchodné meno:	Tower 115, a. s.
sídlo:	Karloveská 34, 841 04 Bratislava
IČO:	35 945 320
IČ DPH:	SK2022038150
zápis:	v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I oddiel: Sa, vložka č.: 6278/B
Nájomné:	IBAN: SK38 0200 0000 0030 8933 3154
Náklady:	IBAN: SK91 0200 0000 0030 8933 6953
zastúpenie:	Ing. Gabriel Balog, predseda predstavenstva Ing. Jozef Šimovčík, člen predstavenstva

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

nájomcom:

názov:	Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky
Sídlo:	Štefánikova 15, 811 05 Bratislava
IČO:	50 349 287
IČ DPH:	SK2120287004
Právna forma:	rozpočtová organizácia, ústredný orgán štátnej správy
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK52 8180 0000 0070 0055 7142
SWIFT (BIC):	SPSRSKBA
v mene:	Ing. Antónia Mayerová, generálna tajomníčka služobného úradu

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Nájomca a Prenajímateľ ďalej spoločne tiež aj len „**Zmluvné strany**“)

v nasledovnom znení:

1. Predmet Zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: stavba TOWER 115, popis stavby: Administratívna budova, druh stavby: Iná budova, súpisné číslo 4195, druh administratívna budova, postavená na pozemku registra C-KN parcelné číslo 9134/45 o výmere 3542 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor pre okres Bratislava I, na LV č. 4071 pre katastrálne územie Staré Mesto (ďalej len "**Budova**").

List vlastníctva je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy ako jej **Príloha č. 1**.

- 1.2. Prenajímateľ dáva touto Zmluvou Nájomcovi do výlučného užívania:

- 1.2.1. Obchodné priestory nachádzajúce sa na 1. NP Budovy s podlahovou plochou 24 m² (ďalej len "**Podlahová plocha**") ako je vyznačené v **Prílohe č. 2** tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“).

Na účely výpočtu Nájomného (ako je definované v bode 3.1 Zmluvy), Nákladov (ako sú definované v bode 3.4 Zmluvy) a akýchkoľvek iných platieb podľa tejto Zmluvy sa Podlahová plocha zvýši o add-on percento vo výške 6,9 %, t. j. Podlahová plocha s add-onom je 25,66 m². **Add-on percento** sa rozumie percentuálna miera, ktorá bola dohodnutá Zmluvnými stranami vychádzajúc z miery užívania spoločných priestorov Budovy Nájomcom; pre vylúčenie pochybností však nejde o vymedzenie reálne oddeliteľnej časti spoločných priestorov užívanej Nájomcom a nestáva sa súčasťou Predmetu nájmu a ich právny režim je rovnaký ako právny režim spoločných priestorov; na účel tejto Zmluvy je add-on percento pevne stanovené a počas trvania tejto Zmluvy sa nebude meniť.

- 1.3. **Prílohou č. 3** k tejto Zmluve je popis podmienok vybavenia Predmetu nájmu.

- 1.4. Predmet nájmu je vybavený:

- 1.4.1. prívodmi elektrickej energie,
- 1.4.2. kúrením, ohrevom TUV, chladením,
- 1.4.3. prívodmi pitnej vody,
- 1.4.4. odvodom odpadovej vody (vrátane odvodu zrážkovej vody),
- 1.4.5. metalickou a/alebo optickou telekomunikačnou sieťou,

- 1.5. Nájomca vyhlasuje, že si Predmet nájmu riadne prehliadol a jeho technický stav mu je známy.

- 1.6. Prenajímateľ vyhlasuje, že:

1.6.1. si nie je vedomý žiadnych technických alebo iných závad na Predmete nájmu znemožňujúcich alebo obmedzujúcich využívanie Predmetu nájmu Nájomcom v súlade s účelom nájmu,

1.6.2. je oprávnený Predmet nájmu prenechať do výlučného užívania tretej osobe a na Predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali výlučné užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.

- 1.7. Nájomca vyhlasuje a zaväzuje sa zabezpečiť, že:

1.7.1. S účinnosťou od uzatvorenia tejto Zmluvy, počas celej Doby nájmu (ako je definovaná v bode 4.1 Zmluvy), ako aj počas plnenia povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy po jej ukončení (najmä vypratanie a vrátenie Predmetu nájmu) - uzavretím tejto Zmluvy a jej plnením nedôjde k porušeniu akejkoľvek dohody, ktorej je Nájomca stranou alebo povinností prípadne interného predpisu/postupu, ktorými je Nájomca viazaný a/alebo neporuší akýkoľvek platný a účinný právny predpis Slovenskej republiky najmä aplikovateľný vzhľadom na právny charakter, postavenie, založenie/vznik, kontrolu,

financovanie Nájomcu, nadobúdanie majetku Nájomcom a/alebo právny predpis upravujúci podmienky, ktorých splnenie je rozhodné pre uplatnenie práva Nájomcu túto Zmluvu uzavrieť najmä ale nie výlučne zákon č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov a/alebo akýkoľvek iný predpis, právny alebo interný akt.

- 1.8. Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými nájomcami v Budove užívať spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo Budovy ako schodiská, chodby, výťahy, príslušené pozemky (par. č. 9134/147 a 9134/155) a pod. (ďalej len „**Predmet spoločného užívania**“) v rozsahu potrebnom na riadne užívanie Predmetu nájmu.
- 1.9. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a Predmetu spoločného užívania bližšie špecifikované v **Prílohe č. 4** tejto Zmluvy v rozsahu potrebnom pre riadne užívanie Predmetu nájmu na účel podľa bodu 2.1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Služby**“).
- 1.10. Na užívanie priestorov v Budove sa vzťahuje prevádzkový poriadok ako súbor písomne určených a pre všetkých nájomcov Budovy záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom upravujúcich režim prevádzkovania Budovy, ktorého znenie účinné ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy tvorí **Prílohu č. 6** tejto Zmluvy (ďalej len „**Prevádzkový poriadok**“).

2. Účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu za účelom jeho užívania ako podateľne.
- 2.2. Predmet nájmu je Nájomca oprávnený užívať 24 hodín denne a 7 dní v týždni.
- 2.3. Nájomca má právo dať Predmet nájmu do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. V prípade prenechania Predmetu nájmu do podnájmu Nájomca zodpovedá za plnenie všetkých povinností, ktoré Nájomcovi vyplývajú z tejto Zmluvy.

3. Nájomné a Náklady

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné (ďalej len „**Nájomné**“).
- 3.2. Výška Nájomného je stanovená dohodou Zmluvných strán na 1,00 EUR za 1 m² Podlahovej plochy s add-onom mesačne.
- 3.3. V Nájomnom nie sú zahrnuté
 - 3.3.1. náklady na dodávku médií, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu, t.j. elektriny, vody, plynu na ohrev vody a na účely vykurovania, odvod odpadovej vody (vrátane odvodu zrážkovej vody), chladenie (ďalej len „**Médiá**“); a
 - 3.3.2. odplata za Služby.
- 3.4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi náklady na Média a platiť Prenajímateľovi za poskytovanie Služieb odplatu (ďalej spoločne len „**Náklady**“) v pevne stanovenej výške 4,20 EUR bez DPH za 1m² Podlahovej plochy s add-onom mesačne.
- 3.5. Nájomné je splatné mesačne pozadu na základe samostatných faktúr vystavených Prenajímateľom najneskôr k 15. dňu kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý je Nájomné platené so splatnosťou 30 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Nájomné je splatné bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, ak Prenajímateľ v písomnom oznámení podpísanom štatutárnym orgánom Prenajímateľa a doručenom Nájomcovi neuvedie na tento účel iný účet.

- 3.6. Náklady sú splatné mesačne vopred na základe faktúry vystavenej najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiaca za ktorý sa Náklady platia so splatnosťou 30 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Platba Nákladov je splatná bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, ak Prenajímateľ v písomnom oznámení podpísanom štatutárnym orgánom Prenajímateľa a doručenom Nájomcovi neuvedie na tento účel iný účet.
- 3.7. Nájomné a Náklady za obdobie od prvého dňa Doby nájmu do konca príslušného kalendárneho mesiaca sa vypočítajú pomerne podľa počtu dní do konca príslušného kalendárneho mesiaca a celkového počtu dní v tomto kalendárnom mesiaci. Odlišne od bodu 3.6 Zmluvy faktúra na Náklady za toto obdobie ako aj za nasledujúci kalendárny mesiac bude vystavená Prenajímateľom do 21 dní po začiatku Doby nájmu vo vzťahu k Predmetu nájmu so splatnosťou 30 dní.
- 3.8. Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet oprávnenej Zmluvnej strany. Ak v Zmluve nie je výslovne uvedené inak, všetky sumy Nájomného a Nákladov ako aj iné sumy, ktoré majú byť platené na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou vo vzťahu k akýmkoľvek platbám alebo iným peňažným čiastkam či zdaniteľným plneniam sú uvedené bez DPH, ktorá k nim bude pripočítaná, a preto je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi k týmto sumám aj DPH. Nájomné je oslobodené od DPH podľa § 38 ods. (3) a ods. (5) zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 3.9. V prípade omeškania Nájomcu s platením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy si môže Prenajímateľ uplatniť úroky z omeškania vo výške v súlade s § 369a Obchodného zákonníka za každý aj začatý deň omeškania a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť ich. Zaplatením úroku z omeškania nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu v dôsledku omeškania Nájomcu vznikne, ani žiadne iné nároky, ktoré má Prenajímateľ podľa tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov.
- 3.10. Pokiaľ sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením Nákladov a neuhradí Náklady ani v dodatočnej 30-dňovej lehote po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľom a výzvou na úhradu a uvedením následkov nezaplatenia, je Prenajímateľ oprávnený odoprieť poskytovanie Služieb Nájomcovi a/alebo dodávku energií do Predmetu nájmu.
- 3.11. Prenajímateľ vystavuje faktúry za Nájomné a faktúry za Náklady osobitne. Faktúra vystavená Prenajímateľom musí obsahovať náležitosti vyžadované príslušnými právnymi predpismi. V prípade, že faktúra nespĺňa zákonom stanovené náležitosti (zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov) a náležitosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, má Nájomca právo vrátiť ju Prenajímateľovi na zmenu a doplnenie s tým, že lehota splatnosti začne plynúť po doručení opravenej, resp. doplnenej faktúry.

4. Doba nájmu, prevzatie a odovzdanie Predmetu nájmu

- 4.1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na dobu určitú, a to tri mesiace odo dňa prevzatia Predmetu nájmu, s možnosťou prolongácie bez potreby písomného dodatku k tejto Zmluve o 1 mesiac, ak Nájomca najneskôr 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu Prenajímateľovi oznámi, že má záujem na prolongácii doby nájmu podľa tohto bodu.
- 4.2. Doba nájmu začína plynúť dňom odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi. Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu sa uskutoční dňa 26.07.2022.
- 4.3. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi sa vyhotoví preberací protokol, podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami. Do preberacieho protokolu Zmluvné strany spíšu popis Predmetu nájmu a všetky prípadné zjavné vady Predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje odstrániť všetky vady zistené a spísané do preberacieho protokolu, a to bez zbytočného odkladu po začatí užívania Predmetu nájmu Nájomcom, najneskôr však do 2 dní odo dňa odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.

5. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie za účelom podľa tejto Zmluvy a v súlade s **Prílohou č. 2** tejto Zmluvy tak, aby Nájomca mohol vykonávať svoje práva vyplývajúce z tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje Predmet nájmu v tomto stave udržiavať.
- 5.2. Prenajímateľ sa zaväzuje vzdať sa akéhokoľvek konania v rozpore s touto Zmluvou, ktoré by rušilo užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.
- 5.3. Prenajímateľ zabezpečí údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, telefónne a iné systémy) slúžiacich prenajatým priestorom (s výnimkou systémov a zariadení, resp. ich častí inštalovaných alebo vnesených Nájomcom, ktorých údržbu, opravy a servis zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady).
- 5.4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v Predmete nájmu, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľa.
- 5.5. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť Nájomcovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy týkajúcich sa Prenajímateľa.

6. Práva a povinnosti Nájomcu

- 6.1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto Zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. V prípade škody hroziacej Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.
- 6.3. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na Predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu s jeho súhlasom.
- 6.4. Nájomca zaisťuje bežnú údržbu Predmetu nájmu na vlastné náklady. Bežnou údržbou sa rozumejú opravy, práce potrebné vzhľadom na opotrebenie Predmetu nájmu a odstraňovanie škôd nespôsobených Nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržiavajú v Predmete nájmu s jeho súhlasom, ak náklady na jednotlivú prácu alebo niekoľko súvisiacich prác nepresiahnu 200,- Euro (slovom dvesto Euro) bez DPH ako aj čistenie a upratovanie Predmetu nájmu. Inú ako bežnú údržbu vykonáva Prenajímateľ.
- 6.5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu inej ako bežnej údržby na Predmete nájmu a umožniť mu jej vykonanie.
- 6.6. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy Predmetu nájmu iba na základe výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa s označením stavebných úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje. Na koho účet budú stavebné úpravy uskutočnené a kto si môže uplatňovať odpisy hmotného investičného majetku bude riešené osobitnou dohodou. Strany sa dohodli na vylúčení aplikácie § 667 ods. 1 štvrtej (poslednej) vety Občianskeho zákonníka a teda Nájomca nemá právo požadovať od Prenajímateľa (i) náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s akýmikoľvek úpravami ani inými zmenami/vylepšeniami/dokončeniami Predmetu nájmu, Budovy podľa tejto Zmluvy pred,

počas ani po skončení nájmu ako ani (ii) protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu alebo Budovy na základe tejto Zmluvy.

6.7. Nájomca sa zaväzuje:

- 6.7.1. dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, najmä triediť odpad podľa druhu na papier, plasty a ostatný komunálny odpad a pravidelne ho zhromažďovať v kontajneroch na to určených;
- 6.7.2. zabezpečovať ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, ochranu majetku a požiarnu ochranu, a to najmä podľa zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení; a
- 6.7.3. hygieny a ochrany verejného zdravia, a to najmä zo zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v platnom znení; a
- 6.7.4. ochrany životného prostredia, a to najmä podľa zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v platnom znení, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v platnom znení, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v platnom znení a zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v platnom znení, ako aj dodržiavať všetky podmienky uložené v povoleniach vydaných na základe predpisov o životnom prostredí, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a na účel nájmu podľa tejto Zmluvy a s ktorými bol Nájomca písomne oboznámený.

6.8. Nájomca umožní Prenajímateľovi, po primerane predchádzajúcom ohlásení, vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly jeho stavu a dodržiavania zmluvných podmienok a za účelom vykonania údržby, opráv a rekonštrukcií Predmetu nájmu alebo iného majetku Prenajímateľa. V prípade nebezpečenstva a v prípadoch, v ktorých to vyžaduje zákon, umožní Nájomca Prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu bez zbytočného odkladu.

6.9. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy týkajúcich sa Nájomcu.

6.10. Nájomca sa zaväzuje v plnom rozsahu znášať prípadné sankcie za nedodržanie vyššie uvedených ustanovení a povinnosť na náhradu škody, ktorá porušením týchto povinností vznikne.

6.11. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu alebo inú ujmu, ktorá vznikne Prenajímateľovi z dôvodu porušenia záväzkov Nájomcu podľa tejto Zmluvy ako aj v prípade, ak bude Nájomca konať v rozpore s touto Zmluvou.

6.12. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s Prevádzkovým poriadkom a ďalšími pravidlami a predpismi, ktoré Prenajímateľ vydá za účelom zabezpečenia bezpečnosti, ochrany zdravia a majetku, poriadku, dobrej povesti a pokojného užívania. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek podľa potreby a vlastného uváženia jednostranne meniť a dopĺňať Prevádzkový poriadok domu, pričom jeho zmeny a doplnenia sú voči Nájomcovi účinné najskôr na piaty (5.) deň nasledujúci po ich doručení Nájomcovi, pokiaľ v oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti. Ustanovenia tejto Zmluvy majú prednosť pred Prevádzkovým poriadkom.

7. Platnosť a účinnosť Zmluvy

7.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami. Táto Zmluva nadobúda účinnosť na základe § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR spôsobom podľa § 5a a nasl. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov

7.2. Účinnosť tejto Zmluvy sa končí:

- 7.2.1. uplynutím Doby nájmu,
 - 7.2.2. písomnou dohodou Zmluvných strán o ukončení účinnosti tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode,
 - 7.2.3. výpoveďou podľa bodu 7.4. a 7.5. tejto Zmluvy,
 - 7.2.4. zánikom Predmetu nájmu, zánikom Nájomcu alebo Prenajímateľa bez právneho nástupcu,
 - 7.2.5. odstúpením podľa bodu 7.8 tejto Zmluvy.
- 7.3. Zánikom účinnosti tejto Zmluvy nezaniká povinnosť Zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto Zmluvy vznikli.
 - 7.4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu písomnou výpoveďou výhradne z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Výpovedná doba je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Nájomcovi.
 - 7.5. Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu písomnou výpoveďou výhradne z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Výpovedná doba je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Prenajímateľovi.
 - 7.6. Ak sa podľa nezávislého posúdenia Prenajímateľa vyskytne na strane Nájomcu ktorýkoľvek z dôvodov na vypovedanie nájmu uvedený v bode 7.4. tejto Zmluvy, Prenajímateľ sa zaväzuje písomne vyzvať Nájomcu, aby odstránil takýto dôvod výpovede, a to v lehote pätnástich (15) pracovných dní, pričom táto lehota začne plynúť v deň doručenia výzvy Prenajímateľa o jeho požiadavke Nájomcovi vo forme doporučenej listovej zásielky. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu iba po márnom uplynutí lehoty stanovenej v prvej vete tohoto odseku.
 - 7.7. Ak sa podľa nezávislého posúdenia Nájomcu vyskytne na strane Prenajímateľa ktorýkoľvek z dôvodov na vypovedanie nájmu uvedený v bode 7.5. tejto Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje písomne vyzvať Prenajímateľa, aby odstránil takýto dôvod výpovede, a to v lehote pätnástich (15) pracovných dní, pričom táto lehota začne plynúť v deň doručenia výzvy Nájomcu o jeho požiadavke Prenajímateľovi vo forme doporučenej listovej zásielky. Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu iba po márnom uplynutí lehoty stanovenej v prvej vete tohoto odseku.
 - 7.8. Každá zo Zmluvných strán je oprávnená od tejto Zmluvy odstúpiť, ak Nájomná zmluva nebude uzatvorená alebo nenadobudne účinnosť ani do 15.8.2022, a to doručením písomného prejavu vôle o odstúpení od tejto Zmluvy druhej Zmluvnej strane, v ktorom druhej Zmluvnej strane oznámi, že odstupuje od tejto Zmluvy. Účinnosť tejto Zmluvy a nájom potom skončí v taký deň, akoby to bol posledný deň Doby nájmu. Aplikácia § 351 Obchodného zákonníka je týmto v prípade odstúpenia od Zmluvy vylúčená, s výnimkou druhej vety jeho odseku (1). Pre vylúčenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že Zmluva v takom prípade zaniká momentom doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane a Zmluvné strany nie sú povinné vrátiť si poskytnuté a už spotrebované plnenia.
 - 7.9. Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia účinnosti tejto Zmluvy (v prípade odstúpenia do 10 pracovných dní od skončenia účinnosti Zmluvy) odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu vypratý od všetkých hnutelných vecí a inštalácií vnesených Nájomcom a v stave zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi sa vyhotoví preberací protokol, podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami. Do preberacieho protokolu Zmluvné strany spíšu popis stavu Predmetu nájmu a zhodnotenie, či stav Predmetu nájmu zodpovedá stavu podľa prvej vety tohoto bodu.
 - 7.10. Ak Nájomca nevráti Prenajímateľovi Predmet nájmu spôsobom uvedeným v bode 7.9 tejto Zmluvy a neurobí tak ani v dodatočnej lehote poskytnutej na tento účel Prenajímateľom vo výzve na dodatočné splnenie povinnosti, 2. (druhým) dňom nasledujúcim po márnom uplynutí uvedenej

dodatočnej lehoty je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu, vykonať obhliadku Predmetu nájmu a jednostranne zaznamenať stav Predmetu nájmu vrátane popisu Predmetu nájmu a stavu splnenia povinností podľa 7.9 tejto Zmluvy, stavu meračov energií a doručiť vyhotovený záznam Nájomcovi; doručením záznamu podľa predchádzajúcej vety Nájomcovi sa Predmet nájmu považuje za odovzdaný Prenajímateľovi. V prípade, že ku dňu konania obhliadky podľa prechádzajúcej vety tohto ustanovenia nie je splnená povinnosť Nájomcu podľa bodu 7.9 Zmluvy, Prenajímateľ môže zabezpečiť splnenie uvedených povinností vrátane uskladnenia vecí na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu, ktorý je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky s tým spojené náklady bez zbytočného odkladu po doručení výzvy Prenajímateľa.

7.11. Účinky zániku Zmluvy. Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy má nasledovné účinky:

- 7.11.1. táto Zmluva, ako aj všetky práva a povinnosti v nej upravené (s výnimkou práv a povinností a ustanovení upravených v nasledujúcich bodoch tejto Zmluvy nižšie ako aj tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto Zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto Zmluvy najmä 7 (Platnosť a účinnosť Zmluvy), 8 (Dôvernosť informácií), 9 (Oprávnené osoby), 10 (Doručovanie), 11 (Záverečné ustanovenia)), zanikajú ex nunc a Zmluvné strany nie sú povinné vrátiť si už poskytnuté a už spotrebované plnenia; a
- 7.11.2. zánik alebo skončenie tejto Zmluvy sa nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením tejto Zmluvy. Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy sa tiež nedotýka ustanovení Zmluvy týkajúcich sa rozhodujúceho práva, riešenia sporov, mlčanlivosti, ustanovení, o ktorých to táto Zmluva výslovne uvádza a ani tých ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Zmluvných strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku alebo skončení tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, ustanovení tejto Zmluvy upravujúcich práva a povinnosti, ktoré majú vzniknúť až po zániku alebo skončení tejto Zmluvy a práva a povinnosti týkajúce sa vyprázdnenia a vrátenia Predmetu nájmu, resp. porušenia povinností súvisiacich s vyprázdnením a vrátením Predmetu nájmu; a
- 7.11.3. peňažné nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vznikli do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, nároky na úhradu Nájomného, Nákladov, úrokov z omeškania, nároku na náhradu škody ostávajú zachované, a ak sa nestali splatnými do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, stávajú sa splatnými dňom zániku alebo skončenia tejto Zmluvy.

8. Dôvernosť informácií

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sa Zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, jej plnením a predkontrakčnými rokovaniami s ňou súvisiacimi, sú dôvernými informáciami; rovnako sa za Dôverné považujú všetky prílohy tejto Zmluvy, ktoré neboli zverejnené (ďalej len „**Dôverné informácie**“). Obidve Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, ibaže by z tejto Zmluvy alebo z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov vyplývalo inak. Záväzok Zmluvných strán obsiahnutý v tomto článku nezanká ani po ukončení účinnosti tejto Zmluvy.
- 8.2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že Dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k Dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov Zmluvných strán, audítori alebo právni poradcovia Zmluvných strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 8.3. Povinnosť zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách sa nevzťahuje na:
 - 8.3.1. informácie, ktoré už sú v deň podpisu tejto Zmluvy verejne známe alebo ktoré je možné už v deň podpisu tejto Zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;
 - 8.3.2. informácie, ktoré sa stanú po podpise tejto Zmluvy verejne známymi alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;

- 8.3.3. prípady, kedy na základe všeobecne záväzných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov musí Zmluvná strana poskytnúť Dôverné informácie. V takom prípade je dotknutá Zmluvná strana povinná informovať druhú Zmluvnú stranu o vzniku jej povinnosti poskytnúť Dôverné informácie s uvedením rozsahu tejto povinnosti bez zbytočného odkladu,
- 8.3.4. prípady poskytnutia Dôverných informácií profesionálnym poradcom Zmluvných strán, spriazneným osobám Zmluvných strán, bankám poskytujúcim financovanie rekonštrukcie Budovy, pokiaľ taká osoba prevezme na seba povinnosť mlčanlivosti podľa bodu 8.1 a 8.2 tejto Zmluvy;
- 8.3.5. prípady poskytnutia Dôverných informácií potencionálnym investorom, pokiaľ taká osoba prevezme na seba povinnosť mlčanlivosti podľa bodu 8.1 a 8.2 tejto Zmluvy;
- 8.3.6. použitie potrebných Dôverných informácií v prípadoch súdnych, rozhodcovských, správnych alebo iných konaniach vedených za účelom uplatňovania práv podľa tejto Zmluvy.

9. Oprávnené osoby

- 9.1. Úkony spojené s plnením tejto Zmluvy sú okrem štatutárnych orgánov oprávnené vykonávať osoby, ktoré si Zmluvné strany navzájom písomne oznámia (ďalej len „**Oprávnené osoby**“) do 3 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy.
- 9.2. Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti, účinnosti a/alebo obsahu tejto Zmluvy, a úkony v súdnom, správnom, rozhodcovskom alebo inom konaní pred orgánmi verejnej moci sú oprávnené vykonávať výlučne štatutárne orgány alebo osoby výslovne písomne splnomocnené.
- 9.3. Každá Zmluvná strana je povinná bez zbytočného odkladu informovať druhú Zmluvnú stranu o obmedzeniach a/alebo zmenách oprávnenia osôb uvedených v bode 9.1 tejto Zmluvy.
- 9.4. Zmluvné strany sa dohodli, že na zmenu Oprávnenej osoby nie je potrebné uzatvoriť dodatok k Zmluve, avšak táto zmena musí byť uskutočnená písomným oznámením Zmluvnej strany doručeným druhej Zmluvnej strane, pričom oznámenie musí byť podpísané štatutárnym orgánom (prípadne osobou výslovne na to splnomocnenou/poverenou alebo za Nájomcu generálnym tajomníkom služobného úradu v rozsahu jeho oprávnenia podľa interných právnych predpisov Nájomcu preukázaných Prenajímateľovi) Každá Zmluvná strana je povinná zabezpečiť naplnenie požiadaviek na ochranu osobných údajov vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov vo vzťahu ku svojim dotknutým osobám (Oprávneným osobám) uvedeným v tejto Zmluve.

10. Doručovanie

- 10.1. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**Písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, v tomto článku a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto Zmluvná strana v súlade s touto Zmluvou. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:
 - 10.1.1. v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti Oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou, ktoré bude preukázané vyhlásením tejto osoby alebo najmenej dvoch osôb prítomných pri odmietnutí prevzatia;
 - 10.1.2. v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov doručením na adresu Zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím siedmich (7) dní odo dňa vykonania prvého pokusu

o doručenie Písomnosti, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia. V prípade odmietnutia prevziať riadne doručovanú písomnosť sa táto považuje za doručенú dňom takého odmietnutia;

10.1.3. bežná komunikácia medzi Zmluvnými stranami sa môže uskutočňovať aj prostredníctvom elektronickej pošty. V prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty sa Písomnosť považuje za doručенú prijatím potvrdenia druhej Zmluvnej strany o doručení Písomnosti najneskôr však o 9:00 hod. nasledujúceho pracovného dňa po odoslaní Písomnosti, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.

10.2. Ak bude Písomnosť doručovaná viacerými spôsobmi doručovania, Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, v ktorý doručenie podľa tejto Zmluvy nastane skôr, ak táto Zmluva nižšie neustanovuje inak. Strany sa dohodli, že Písomnosti obsahujúce právne úkony výpovede alebo odstúpenia alebo výziev na nápravu v súvislosti s ukončením Zmluvy sa považujú za doručенé len v prípade, že je Písomnosť doručенá spôsobom podľa bodov 10.1.1 alebo 10.1.2 tejto Zmluvy. Písomnosti obsahujúce právne úkony podľa predchádzajúcej vety ako aj také, ktoré odosielajúca Zmluvná strana považuje za podstatné pre plnenie povinností a výkon práv podľa tejto Zmluvy musia byť okrem doručovania spôsobmi podľa bodov 10.1.1 alebo 10.1.2 vyššie odoslané aj e-mailom v zmysle 10.1.3 na nasledovné emailové adresy:

10.2.1. Emailová adresa pre Prenajímateľa: nahlikova@jtre.sk v kópii tenczer@jtre.sk

10.2.2. Emailová adresa pre Nájomcu: henrich.modrovic@mirri.gov.sk, v kópii robert.cernak@mirri.gov.sk; pričom v tomto prípade sa považuje Písomnosť za doručенú naplnením podmienok doručovania druhým z uvedených spôsobov doručovanie v časovom poradí (10.1.1/10.1.2 a 10.1.3).

10.3. Každá zo Zmluvných strán je oprávnená určiť novú adresu na doručovanie Písomnosti podľa tejto Zmluvy, pričom Zmluvná strana je povinná takúto zmeny adresy písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane najmenej štrnásť (14) dní vopred, inak je možné doručovať Zmluvnej strane na pôvodnú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy s účinkami doručenia podľa tohto článku Zmluvy.

10.4. Bez ohľadu na vyššie uvedené v tejto Zmluve, Nájomca výslovne súhlasí s doručovaním faktúr v elektronickej forme na emailovú adresu fakturacia@mirri.gov.sk, alebo prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy na adresu Nájomcu, pričom v takom prípade sa faktúry považujú za doručенé zaslaním systémovej správy o doručení Prenajímateľovi. Uvedený súhlas predstavuje súhlas Nájomcu ako príjemcu služby podľa ustanovenia § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

11. Záverečné ustanovenia

11.1. Prenajímateľ je povinný počas celého trvania Zmluvy byť zapísaný v Registri partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu. Potvrdenie o zápise Prenajímateľa tvorí **Prílohu č. 5** Zmluvy.

11.2. Ustanovenia tejto Zmluvy, pokiaľ z tejto Zmluvy nevyplýva inak, možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

11.3. Práva a povinnosti výslovne neupravené v texte tejto Zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov o nájomnej zmluve a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

11.4. Záväzky z tejto Zmluvy sú deliteľné. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy a Zmluva je v zvyšnej časti

naďalej platná. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.

- 11.5. Akékoľvek a všetky spory, ktoré medzi Zmluvnými stranami vzniknú z právnych vzťahov na základe tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiacich sa budú Zmluvné strany snažiť vyriešiť mimosúdnou dohodou (zmierom). Ak nebude takýto spor v primeranej dobe vyriešený podľa predchádzajúcej vety, na riešenie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich zo Zmluvy alebo s ňou súvisiacich, vrátane sporov o jej platnosť, účinnosť a výklad, je daná právomoc slovenských súdov. Príslušným súdom na riešenie takýchto sporov bude vecne a miestne príslušný súd podľa umiestnenia Budovy.
- 11.6. Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody a dojednania Zmluvných strán týkajúce sa jej predmetu.
- 11.7. Táto Zmluva je uzatvorená v piatich (5) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a Nájomca tri (3) vyhotovenia.
- 11.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:
- Príloha č. 1 List vlastníctva č. 4071
 - Príloha č. 2 Polohopisný plán Predmetu nájmu
 - Príloha č. 3 Popis vybavenia Predmetu nájmu
 - Príloha č. 4 Služby
 - Príloha č. 5 Výpis z registra partnerov verejného sektora
 - Príloha č. 6 Prevádzkový poriadok
- 11.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve Zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

Za Prenajímateľa:
v Bratislave dňa _____

Za Nájomcu:
v Bratislave dňa _____

Tower 115, a.s.
Ing. Gabriel Balog
predseda predstavenstva

Ing. Antónia Mayerová,
generálna tajomníčka služobného úradu

Tower 115, a.s.
Ing. Jozef Šimovčík
člen predstavenstva