

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

medzi:

## prenajímateľom:

obchodné meno: **OMNIA 2000 a.s.**  
sídlo: Tomášikova 30, 821 01 Bratislava  
IČO: 36 389 757  
DIČ: 2020129408  
IČ DPH: SK2020129408  
registrovaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa,  
vložka č.: 2717/B  
zastúpená: Mgr. Vladimír Kestler, člen predstavenstva  
Mgr. Ing. Tomáš Majer, člen predstavenstva  
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

## nájomcom:

obchodné meno: **MH Invest, s.r.o.**  
sídlo: Mlynské nivy 44/a, 827 15 Bratislava - mestská časť Ružinov  
IČO: 36 724 530  
IČ DPH: SK2022302931  
registrovaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro,  
vložka č.: 44056/B  
zastúpená: Ing. Boris Kačáni, konateľ  
(ďalej len „Nájomca“)

## Nakoľko:

- A Prenajímateľ je oprávneným užívateľom časti Budovy OMNIPOLIS na Trnavskej ceste v Bratislave a Príľahlých pozemkov, ktoré sú definované v článku 1 tejto zmluvy,
- B Prenajímateľ ponúkol Nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove,
- C Nájomca ponuku Prenajímateľa podľa bodu B akceptoval.

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov za nasledovných podmienok:

## 1 Definície

1.1 Na účely tejto zmluvy, jej príloh a dodatkov, budú mať slová a slovné spojenia uvedené v tomto článku nasledovný význam:

1.1.1 „**Budova**“ je stavba OMNIPOLIS, adresa: Trnavská cesta 100, druh administratívna budova súpisné číslo II.17065, postavená na pozemku parcelné číslo 15651/68, zastavané plochy a nádvoría o výmere 2.600 m<sup>2</sup> a na pozemku 15651/147, zastavané plochy a nádvoría o výmere 219 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 6481 vedenom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor, k.ú. Ružinov.

1.1.2 „**Doba nájmu**“ je doba, počas ktorej je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu.

- 1.1.3 „**Dôverné informácie**“ sú všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve a/alebo ktoré budú uvedené v jej dodatkoch a prílohách a/alebo ktoré sa zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, jej plnením a predzmluvnými rokovaniami s ňou súvisiacimi.
- 1.1.4 „**Drobné opravy**“ sú (i) opravy podlahy, výmeny kobercov, prahov, líšt, (ii) opravy jednotlivých častí okien a dverí a ich príslušenstva, (iii) výmeny vypínačov, zásuvek, ističov, svietidiel, opravy armatúr na rozvodoch vody, sifónov, lapačov tuku, opravy meračov tepla, teplej vody, ak sú inštalované v Kancelárskych priestoroch, a (iv) iné drobné opravy Kancelárskych priestorov a odstraňovanie škôd nespôsobených Nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržiavajú v Kancelárskych priestoroch s jeho vedomím, ak náklady na jednotlivú prácu alebo niekoľko súvisiacich prác nepresiahnu Limit nákladov.
- 1.1.5 „**Index spotrebiteľských cien**“ je harmonizovaný európsky index spotrebiteľských cien (Consumer price index) vyhlasovaný pre eurozónu Eurostatom, Štatistickým úradom pre Európske spoločenstvá so sídlom v Luxemburgu, ktorého správy možno nájsť na webovej stránke <http://europa.eu.int/comm/eurostat/>.
- 1.1.6 „**Kancelárske priestory**“ sú kancelárske priestory nachádzajúce sa na 7. poschodí, t.j. 8. nadzemnom podlaží Budovy o celkovej podlahovej ploche 468,54 m<sup>2</sup>. Pôdorys Kancelárskych priestorov tvorí prílohu č. 1 Zmluvy.
- 1.1.7 „**Komunálny odpad**“ je komunálny odpad v zmysle § 2 ods. 14 zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a iný odpad podobných vlastností a zloženia, ktorý vzniká pri bezprostrednom výkone činnosti Nájomcu v Predmete nájmu.
- 1.1.8 „**Limit nákladov**“ je suma 150,- EUR/kvartálne (slovom jednostopäťdesiat eur).
- 1.1.9 „**Médiá**“ sú médiá, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu a ktoré sú definované v bode 4.1 tejto Zmluvy.
- 1.1.10 „**Nájomné**“ je odplata za užívanie Predmetu nájmu, ktorého výška je špecifikovaná v bode 5.2 tejto Zmluvy a ktorá bude upravená spôsobom podľa bodu 5.4 tejto Zmluvy.
- 1.1.11 „**Odplata za Médiá a Služby**“ je odplata za zabezpečenie dodávky Médií a Služieb Nájomcovi a za spotrebu Médií a Služieb vypočítaná spôsobom podľa článku 6 tejto Zmluvy.
- 1.1.12 „**Parkovacie miesta**“ sú parkovacie miesta nachádzajúce sa v Budove resp. na Príľahlých pozemkoch a na pozemkoch v okolí Budovy v počte 4.
- 1.1.13 „**Predmet nájmu**“ sú Kancelárske priestory, podiel na Spoločných priestoroch a Parkovacie miesta.
- 1.1.14 „**Príľahlé pozemky**“ sú pozemok parcelné číslo 15651/68, zastavané plochy a nádvorie o výmere 2.600 m<sup>2</sup> a pozemok parcelné číslo 15651/147, zastavané plochy a nádvorie o výmere 219 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. 6481 vedenom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor, k.ú. Ružinov.
- 1.1.15 „**Príslušenstvo Budovy**“ sú chodníky, komunikácie, zelené plochy nachádzajúce sa na Príľahlých pozemkoch, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
- 1.1.16 „**Príslušné právne predpisy**“ predstavujú všetky zákony, podzákonné normy a predpisy, vrátane, nie však výlučne, všetkých povolení, schválení a zmluvných podmienok, ktoré sa týkajú vlastníctva, nájmu, užívania, údržby, zmien a opráv Predmetu nájmu.
- 1.1.17 „**Služby**“ sú služby vymedzené v bode 4.2 tejto Zmluvy, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Kancelárskych priestorov.
- 1.1.18 „**Spoločné časti**“ sú časti Budovy nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy Budovy, strechy, fasády, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

- 1.1.19 „**Spoločné priestory**“ sú priestory nachádzajúce sa v Budove, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä chodby, foyer, priestory, kde sú umiestnené Spoločné zariadenia.
- 1.1.20 „**Spoločné zariadenia**“ sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne Budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Budovy, najmä výťahy, kotolne vrátane technologického zariadenia, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a telefónne zariadenia, transformátory.
- 1.1.21 „**Technické zariadenia**“ sú technické zariadenia a vyhradené technické zariadenia v oprávnenom užívaní Prenajímateľa umiestnené v Budove alebo mimo nej, ak slúžia Budove, vrátane, ale bez obmedzenia, rozvodov, prípojok, uzáverov vody, elektriny, plynu, kanalizácie, uzemnenia, transformátorov, náhradných zdrojov elektrickej energie, vykurovacích, vzduchotechnických, protipožiarnych zariadení, bezpečnostných kamier.
- 1.1.22 „**Zmluva**“ je táto Zmluva o nájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 1.1.23 „**Zmluvné strany**“ sú Prenajímateľ a Nájomca.

## **2 Predmet Zmluvy**

- 2.1 Prenajímateľ touto Zmluvou odplatne prenecháva Nájomcovi do výlučného užívania Predmet nájmu a Nájomca Predmet nájmu prijíma, v stave v akom sa Predmet nájmu nachádza ku dňu podpísania tejto Zmluvy.
- 2.2 S účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu platí, že Kancelárske priestory sú vybavené prívodmi elektrickej energie, kúrením, vzduchotechnikou (klimatizácia) a prívodmi studenej a teplej vody do existujúcich sociálnych zariadení.
- 2.3 Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými nájomcami v Budove užívať Spoločné časti, Spoločné zariadenia a príslušenstvo Budovy v rozsahu zodpovedajúcom bežnému užívaniu.

## **3 Účel nájmu**

- 3.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na nasledovné účely. Kancelárske priestory ako kancelárie pre účely súvisiace s jeho podnikateľskou činnosťou v rozsahu predmetov činnosti zapísaných v Obchodnom registri ako predmet činnosti ku dňu podpísania tejto Zmluvy obidvomi Zmluvnými stranami, s tým, že v prípade rozšírenia predmetu činnosti Nájomcu si Prenajímateľ vyhradzuje právo udeliť predchádzajúci písomný súhlas s užívaním priestorov na nový predmet činnosti Nájomcu.
- 3.2 Nájomca má právo dať Predmet nájmu do podnájmu iným fyzickým alebo právnickým osobám iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

## **4 Média a Služby a Služby spojené s užívaním Parkovacích miest**

- 4.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi dodávku nasledovných Médíí do Kancelárskych priestorov:
- 4.1.1 elektrická energia,
- 4.1.2 kúrenie a chladenie.
- 4.2 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre Nájomcu poskytovanie nasledovných Služieb:
- 4.2.1 odvoz a likvidácia Komunálneho odpadu,
- 4.2.2 upratovanie Kancelárskych priestorov a Spoločných priestorov v Budove,
- 4.2.3 dodávka hygienických potrieb do sociálnych zariadení v Spoločných priestoroch Budovy,

- 4.2.4 strážna a informačná služba, pričom strážna služba zahŕňa nepretržitú 24-hodinovú strážnu službu na recepcii pri vstupe do Budovy,
- 4.2.5 údržba osvetlenia Spoločných priestorov Budovy, vonkajšieho osvetlenia pred Budovou na Príľahlých pozemkoch,
- 4.2.6 údržba chodníkov a komunikácií príľahlých k Budove,
- 4.2.7 údržba zelených plôch na Príľahlých pozemkoch, vrátane záhradníckych služieb,
- 4.2.8 sledovanie technického stavu Budovy.

## 5 Nájomné

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné.
- 5.2 Výška Nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne:
  - 5.2.1 11,00,- EUR bez DPH za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy Kancelárskych priestorov mesačne,
  - 5.2.2 10,50,- EUR bez DPH za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy Spoločných priestorov mesačne,
  - 5.2.3 50,00 EUR bez DPH za 1 Parkovacie miesto v garáži Omnipolis mesačne,
  - 5.2.4 65,00 EUR bez DPH za 1 Parkovacie miesto v garáži Omnia Business Center mesačne
  - 5.2.5 Celkovo sa Nájomca zaväzuje zaplatiť za 468,54 m<sup>2</sup> prenajatej plochy Kancelárskych priestorov sumu vo výške 5.153,94,- EUR bez DPH mesačne a za 32,46 m<sup>2</sup> prenajatej plochy Spoločných priestorov sumu vo výške 340,83,- EUR bez DPH mesačne a za 4 Parkovacie miesta pod Omnipolis sumu vo výške 200,00- EUR bez DPH mesačne. Prenajímateľ bude Nájomcovi k Nájomnému fakturovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- 5.3 Nájomné je splatné vopred v štvrtročných splátkach na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Faktúru Prenajímateľ vystaví v prvý pracovný deň prvého kalendárneho mesiaca príslušného štvrťroku za ktorý je Nájomné platené. Nájomca je povinný zaplatiť Nájomné do desiatich (10) dní odo dňa vystavenia faktúry, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa. Prenajímateľ bude Nájomcovi k Nájomnému fakturovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- 5.4 Výška Nájomného bude upravovaná každoročne k 1. marcu kalendárneho roka (najskôr k 01.03.2023) s prihliadnutím na výšku rastu Indexu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok, a to nasledovne:
 
$$ZN = PN + (PN \times ISC)$$

ZN: výška Nájomného po uskutočnenej zmene,

PN: výška Nájomného pred uskutočnenou zmenou,

ISC: Index spotrebiteľských cien vo výške za predchádzajúci kalendárny rok.
- 5.5 Zmena výšky Nájomného podľa bodu 5.4 tejto Zmluvy sa uskutoční na základe oznámenia Prenajímateľa o výške Nájomného doručeného Nájomcovi, pričom pre ňu nie je potrebný súhlas zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve.
- 5.6 V prípade omeškania Nájomcu s platením Nájomného v zmluvne stanovenej lehote, si môže Prenajímateľ uplatniť úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť ich. Prenajímateľ je ďalej oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou, t.j. s účinnosťou od momentu doručenia písomného odstúpenia od tejto Zmluvy Nájomcovi. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že v prípade odstúpenia Prenajímateľa od tejto Zmluvy zanikajú záväzky z nej vyplývajúce, ktoré boli splnené pred ukončením účinnosti Zmluvy ich splnením a že žiadna zo Zmluvných strán nebude oprávnená požadovať od druhej Zmluvnej strany späť akékoľvek plnenie, ktoré

uskutočnila druhej Zmluvnej strane na základe tejto Zmluvy pred ukončením účinnosti Zmluvy.

## **6 Odplata za Médiá a Služby**

- 6.1 Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi Odplatu za Médiá a Služby spotrebované v Kancelárskych priestoroch a v Spoločných priestoroch prenajatých Nájomcovi vo výške 4,96,- EUR bez DPH mesačne za jeden meter štvorcový Kancelárskych priestorov a Spoločných priestorov prenajatých Nájomcovi. Prenajímateľ bude Nájomcovi k Odplate za Médiá a Služby fakturovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- 6.2 Odplatu za Médiá a Služby je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi vo výške 4,96,- EUR bez DPH za jeden meter štvorcový Kancelárskych priestorov a Spoločných priestorov prenajatých Nájomcovi, t.j. celkom 2.484,96,- EUR bez DPH mesačne. Odplata za Médiá a Služby je splatná vopred v štvrtročných splátkach na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Faktúru Prenajímateľ vystaví v prvý pracovný deň prvého kalendárneho mesiaca príslušného štvrťroku za ktorý je Odplata za Médiá a Služby platená. Nájomca je povinný zaplatiť Odplatu za Médiá a Služby do desať (10) dní odo dňa vystavenia faktúry, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa.
- 6.3 Výška Odplaty za Médiá a Služby bude upravovaná v nadväznosti na výšku cien Médií stanovenú jednotlivými dodávateľmi Médií a v nadväznosti na výšku cien Služieb stanovenú jednotlivými dodávateľmi Prenajímateľa.
- 6.4 Zmena Odplaty za Médiá a Služby podľa bodu 6.3 tejto Zmluvy sa uskutoční na základe oznámenia Prenajímateľa o výške Odplaty za Médiá a Služby doručeného Nájomcovi, pričom pre ňu nie je potrebný súhlas zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve.
- 6.5 V prípade omeškania Nájomcu s platením Odplaty za Médiá a Služby v zmluvne stanovenej lehote, si môže Prenajímateľ uplatniť úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť ich. Prenajímateľ je ďalej oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou, t.j. s účinnosťou od momentu doručenia písomného odstúpenia od tejto Zmluvy Nájomcovi. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že v prípade odstúpenia Prenajímateľa od tejto Zmluvy zanikajú záväzky z nej vyplývajúce, ktoré boli splnené pred ukončením účinnosti Zmluvy ich splnením a že žiadna zo Zmluvných strán nebude oprávnená požadovať od druhej Zmluvnej strany späť akékoľvek plnenie, ktoré uskutočnila druhej Zmluvnej strane na základe tejto Zmluvy pred ukončením účinnosti Zmluvy.

## **7 Doba nájmu**

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na dobu určitú od 01.10.2022 do 31.12.2024.

## **8 Ostatné práva a povinnosti Prenajímateľa**

- 8.1 Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav Predmetu nájmu a dodržiavanie zmluvných podmienok Nájomcom a za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Predmetu nájmu alebo iného majetku Prenajímateľa, vstúpiť do Predmetu nájmu v sprievode Nájomcu alebo Nájomcom určenej osoby. V prípade hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody alebo za účelom odstránenia vzniknutej škody je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez sprievodu Nájomcu alebo Nájomcom určenej osoby.
- 8.2 V prípade, že Nájomca je v omeškaní s vykonaním Drobných opráv a/alebo bežnej údržby, na ktoré sa zaviazal v tejto Zmluve, a tieto nevykoná ani v dodatočnej primeranej lehote určenej vo výzve Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť vykonanie Drobných opráv a bežnej údržby sám alebo prostredníctvom tretích osôb, a to na náklady Nájomcu.

- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca poruší resp. nesplní svoju povinnosť či záväzok uvedený v bode 8.2 tohto článku Zmluvy alebo v bode 9.3 alebo v bode 9.4 alebo v bode 9.7 alebo v bode 9.10 alebo v bode 9.11 článku 9 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený si vyúčtovať a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške polovice mesačného Nájomného. Zmluvné pokuty uvedené v tomto bode je Prenajímateľ oprávnený vyúčtovať Nájomcovi i opakovane za každé jednotlivé porušenie uvedených povinností Nájomcu a Nájomca sa zaväzuje tieto zmluvné pokuty zaplatiť do 14 dní odo dňa vyúčtovania zmluvnej pokuty Prenajímateľom.

## 9 Ostatné práva a povinnosti Nájomcu

- 9.1 Nájomca je povinný 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.
- 9.2 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.
- 9.3 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.
- 9.4 Nájomca sa zaväzuje bezodkladne informovať Prenajímateľa o nehodách, škodách či poistných udalostiach, ktoré na Predmete nájmu vznikli.
- 9.5 Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na Predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu s jeho vedomím.
- 9.6 Nájomca zaisťuje na vlastné náklady bežnú údržbu a Drobné opravy. Bežná údržba zahŕňa najmä udržiavacie práce potrebné vzhľadom na opotrebenie Predmetu nájmu.
- 9.7 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu inej ako bežnej údržby a/alebo Drobnej opravy na Predmete nájmu a umožniť mu jej vykonanie.
- 9.8 Nájomca sa zaväzuje:
- 9.8.1 dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, najmä triediť Komunálny odpad podľa druhu na papier, plasty a ostatný Komunálny odpad a pravidelne ho zhromažďovať v kontajnerov na to určených;
  - 9.8.2 dodržiavať zákaz fajčenia v Budove;
  - 9.8.3 dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane, ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a na činnosť Nájomcu vykonávanú v Predmete nájmu,
  - 9.8.4 dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane životného prostredia.
- 9.9 Nájomca je povinný nahradiť preukázateľné a účelne vynaložené náklady Prenajímateľom podľa bodu 8.2 tejto Zmluvy do 14 dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa na náhradu takých nákladov.
- 9.10 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu, Spoločné zariadenia ako i Technické zariadenia riadnym spôsobom, zdržať sa užívania Predmetu nájmu, Spoločných zariadení ako i Technických zariadení spôsobom, ktorý by ich mohol poškodiť alebo ktorý by mohol narušiť riadne užívanie Budovy tretími osobami.
- 9.11 Nájomca sa zaväzuje zdržať sa manipulácie, používania alebo ukladania jedovatých, znečisťujúcich alebo nebezpečných látok v Predmete nájmu, zdržať sa vyvesovania akýchkoľvek oznámení, nápisov, inzerátov atď. na Budove, a to v interiéri i v exteriéri v spoločných priestoroch, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

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

9.13 Nájomca vyhlasuje, že berie na vedomie a akceptuje skutočnosť, že prevádzku a údržbu predmetu nájmu bude zabezpečovať vlastník Budovy a Prísluších pozemkov obchodná spoločnosť OMNIA Real, s.r.o.

Kontaktnými osobami pre tento účel sú: Mgr. Ing. Tomáš Majer

Tel.: [REDACTED]

## 10 Úpravy Predmetu nájmu

10.1 Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy Predmetu nájmu iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s presným označením stavebných úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje.

## 11 Platnosť a účinnosť Zmluvy

11.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR podľa § 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.

11.2 Účinnosť tejto Zmluvy sa končí:

11.2.1 uplynutím Doby nájmu,

11.2.2 písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení účinnosti tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode,

11.2.3 zánikom Predmetu nájmu.

11.3 Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia účinnosti tejto Zmluvy odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom stavu pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu založeného touto Zmluvou na vlastné náklady odstrániť všetky ním vykonané úpravy Kancelárskych priestorov. 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 tohto bodu.

11.4 V prípade, že Nájomca je v omeškaní s plnením svojej povinnosti podľa bodu 11.5 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený uplatňovať voči Nájomcovi zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5% z mesačného Nájomného za každý deň omeškania a Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť. Nájomca sa zaväzuje túto zmluvnú pokutu zaplatiť do 14 dní odo dňa vyúčtovania zmluvnej pokuty Prenajímateľom. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

11.5 Nájomca je povinný najneskôr do 60 dní odo dňa skončenia účinnosti tejto Zmluvy zmeniť v obchodnom registri a/alebo v živnostenskom registri a/alebo v inej evidencii ustanovenej osobitným zákonom sídlo Nájomcu ako i sídlo akejkoľvek inej spoločnosti, ktorej bol na základe žiadosti Nájomcu udelený súhlas so zriadením sídla na adrese Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava, z adresy Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava na nové sídlo na inej adrese. V prípade, že Nájomca bez ohľadu na zavinenie nesplní svoju povinnosť podľa tohto bodu 11.7 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený uplatňovať voči Nájomcovi zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5.000,- EUR a Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť. Nájomca sa zaväzuje túto zmluvnú pokutu zaplatiť do 14 dní odo dňa vyúčtovania zmluvnej pokuty Prenajímateľom. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

11.6 Zánikom účinnosti tejto Zmluvy nie sú dotknuté:

- 11.6.1 účinnosť článku 12, 13, 14 a tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto Zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto Zmluvy;
- 11.6.2 povinnosť Nájomcu odovzdať Predmet nájmu za podmienok uvedených v bode 11.5 tejto Zmluvy;
- 11.6.3 nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty a na náhradu škody spôsobenej porušením a/alebo nespĺnením povinností zmluvnej strany podľa tejto Zmluvy.

## 12 Dôvernosť informácií

- 12.1 Obidve Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, ibaže by z tejto Zmluvy alebo z Príslušných právnych predpisov vyplývalo inak. Závazok zmluvných strán obsiahnutý v tomto článku nezaniká ani po ukončení účinnosti tejto Zmluvy.
- 12.2 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.
- 12.3 Nájomca súhlasí s (i) tým, aby táto Zmluva bola predložená Slovenskej sporiteľni, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 a (ii) so získavaním a spracovaním osobných údajov Nájomcu Slovenskou sporiteľňou, a.s. v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajoch v znení neskorších zmien a doplnkov.

## 13 Doručovanie

- 13.1 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy, výpovede, odstúpenia 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. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
  - 13.1.1 v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti Oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníke a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou;
  - 13.1.2 v prípade doručovania poštou doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníke, najneskôr však uplynutím troch (3) dní odo dňa odoslania zásielky uvedeného na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.

## 14 Záverečné ustanovenia

- 14.1 Ustanovenia tejto Zmluvy, s výnimkou ustanovení podľa bodov 5.2, 5.4, 5.5, 6.1, 6.2, 6.3 a 6.4 tejto Zmluvy, možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 14.2 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.
- 14.3 Táto Zmluva je uzatvorená v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno (1) vyhotovenie.
- 14.4 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:



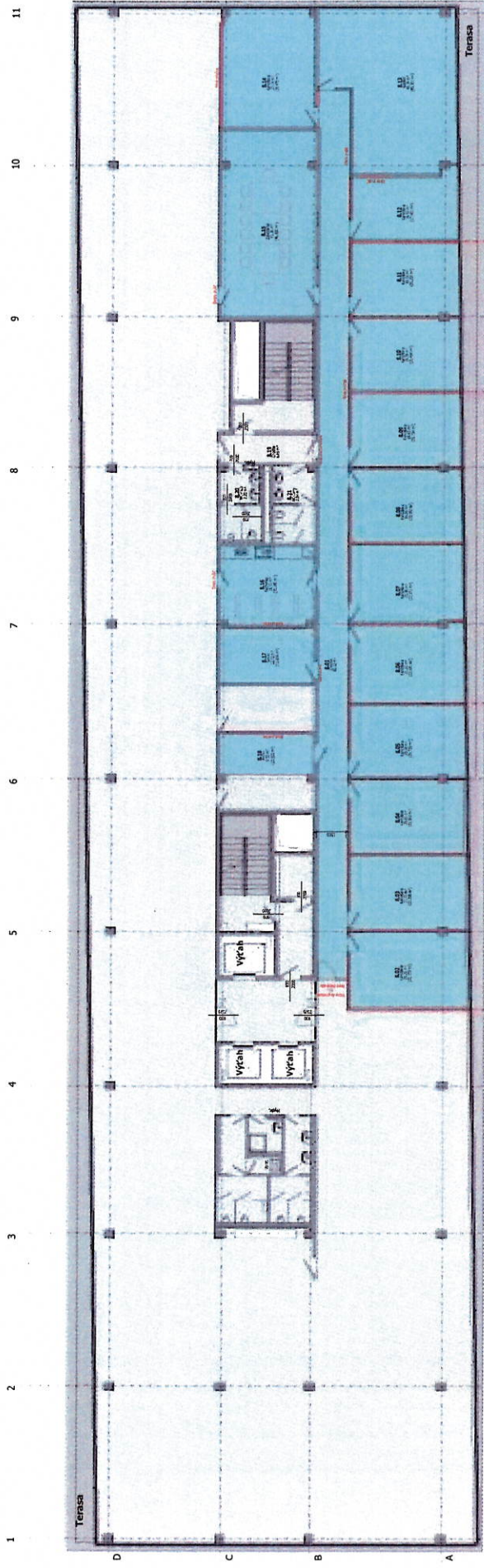
Príloha č. 1 – Plán Kancelárskych priestorov,  
Príloha č. 2 – Plán parkovacích miest

14.5 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.

V Bratislave 17. 2.2022

\_\_\_\_\_  
v mene spoločnosti OMNIA 2000 a.s.  
Mgr. Vladimír Kestler, člen predstavenstva  
Mgr. Ing. Tomáš Majer, člen predstavenstva

\_\_\_\_\_  
v mene spoločnosti MH Invest, s.r.o.  
Ing. Boris Kačáni, konateľ



MH invest - 468,544m<sup>2</sup>

Pôdorys 8.NP

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Prízemie

