

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A PARKOVACÍCH MIEST Č. SH 2/2022

(ďalej len „Zmluva“) uzavretá podľa ustanovení § 3 a nasl. Zákona v spojení s § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami:

Nájomca

obchodné meno : Slovenská pošta, a.s.
sídlo : Partizánska cesta 9, Banská Bystrica 975 99
kontaktné miesto: Sekcia správy majetku
Nám. SNP č. 35
814 20 Bratislava 1
zastúpený: Ing. Elena Hegerová, PhD., riaditeľka úseku financií
Ing. Milan Hlinka, riaditeľ úseku služieb
obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a s.,
podľa podpisového poriadku (OS-03 v platnom znení)
IČO : 36 631 124
DIČ: 2021879959
IČ DPH: SK 2021879959
Bankové spojenie: 365.bank, a. s.
IBAN: SK9765000000003001130011
SWIFT/BIC: POBNSKBA
fakturačná adresa: Slovenská pošta, a.s.
Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 803/S
(ďalej len „Nájomca“)

a

Prenajímateľ

obchodné meno: LOGIS Invest, a. s.
sídlo : Malý trh 2/A, Bratislava 811 08
zastúpený: Mgr. Vladimír Bolek – predseda predstavenstva
Ing. Vladimír Bencz – člen predstavenstva
IČO: 44 643 004
DIČ: 2022763413
IČ DPH: SK2022763413
Bankové spojenie: Privatbanka, a. s.
IBAN: SK13 8120 0000 1910 8781 8060 (Bankový účet Nájomné)
SK74 8120 0000 0086 3861 9060 (Bankový účet Služby)
SWIFT/BIC: BSLOS22

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 4982/B
(ďalej len „Prenajímateľ“)

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	1/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ Nájomcovi vyhlasuje, že:
 - 1.1. Prenajímateľ je vlastníkom aj týchto nehnuteľností v Areáli:
 - a) Budovy,
 - b) Pozemku parc. č. 4925/20 a Pozemku parc. č. 4925/21, ktorých súčasťou sú Parkovacie miesta,
 - 1.2. Prenajímateľ má záujem podľa tejto Zmluvy prenechať Nebytové priestory, ktoré sú v Budove, a Parkovacie miesta, ktoré sú na Pozemku parc. č. 4925/20 a Pozemku parc. č. 4925/21, do dočasného odplatného užívania (nájomu) Nájomcovi, aby ich užíval na Účel nájmu,
 - 1.3. Prenajímateľ je partner verejného sektora zapísaný v registri partnerov verejného sektora pod číslom vložky: 36695.
2. Nájomca Prenajímateľovi vyhlásil, že:
 - 2.1. Nájomca sa pred uzavretím Zmluvy v potrebnom rozsahu oboznámil so stavom a vnútorným dispozičným usporiadaním Nebytových priestorov, so stavom, plochou/rozmermi a umiestnením Parkovacích miest a s Areálom pri ich prehliadke vykonanej s odbornou starostlivosťou,
 - 2.2. Nájomca má záujem podľa tejto Zmluvy prevziať Nebytové priestory a Parkovacie miesta od Prenajímateľa do dočasného odplatného užívania (nájomu), aby ich užíval na Účel nájmu.
3. Popri ďalších pojmoch s veľkým začiatočným písmenom vymedzených kdekoľvek inde v texte tejto Zmluvy, nižšie vymedzené pojmy s veľkým začiatočným písmenom použité v Zmluve na vyjadrenie jej textu majú nasledujúci význam:
 - 3.1. **Areál** – rozumie sa ním prevádzkovo-skladovací areál na adrese Bojnická 20 v Bratislave - mestská časť Rača.
 - 3.2. **Bankový účet Nájomné** – rozumie sa ním bankový účet Prenajímateľa určený na platenie Nájomného, ktorým je bankový účet Prenajímateľa vedený v banke Privatbanka, a. s. s číslom účtu vo formáte IBAN: SK13 8120 0000 1910 8781 8060, alebo iný (zmenený) bankový účet Prenajímateľa, ktorý Prenajímateľ písomne oznámil Nájomcovi po uzavretí tejto Zmluvy.
 - 3.3. **Bankový účet Služby** – rozumie sa ním bankový účet Prenajímateľa určený na platenie Úhrad za Služby, ktorým je bankový účet Prenajímateľa vedený v banke Privatbanka, a. s. s číslom účtu vo formáte IBAN: SK74 8120 0000 0086 3861 9060, alebo iný (zmenený) bankový účet Prenajímateľa, ktorý Prenajímateľ písomne oznámil Nájomcovi po uzavretí tejto Zmluvy.
 - 3.4. **Budova** – rozumie sa ňou stavba nebytovej budovy logistického a skladového centra s názvom SMART HALA, ktorej je pridelené súpisné číslo: 10380, postavená na Pozemku parc. č. 4925/8, Pozemku parc. č. 4925/9, Pozemku parc. č. 4925/19, Pozemku parc. č. 4925/58 a Pozemku parc. č. 4925/59, v Areáli v okrese Bratislava III, obec Bratislava - mestská časť Rača, katastrálne územie Rača, ktorá je novostavbou, a v čase uzavretia Zmluvy je zapísaná v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Bratislava na Liste vlastníctva číslo 1381.
 - 3.5. **Deň začatia nájmu** - rozumie sa ním deň začatia nájmu Predmetu nájmu dohodnutý podľa Zmluvy.
 - 3.6. **Doba nájmu** – rozumie sa ňou doba nájmu Predmetu nájmu dohodnutá v tejto Zmluve, na ktorú Prenajímateľ prenecháva a Nájomca prijíma Predmet nájmu do dočasného odplatného užívania (nájomu).
 - 3.7. **DPH** – rozumie sa ňou daň z pridanej hodnoty v sadzbe a podľa podmienok ustanovených zákonom.

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	2/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*

- 3.8. Nájomné** – rozumie sa ním nájomné ako peňažná odplata, ktorú je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy za prenechanie Predmetu nájmu do dočasného odplatného užívania (nájomu).
- 3.9. Nebytové priestory** – rozumejú sa nimi nebytové priestory v Budove, ktoré patria do Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy. Pôdorys (pôdorysné rozmery) a poloha Nebytových priestorov v Budove sú vyznačené v Prílohe 1 - Situačný plán. V čase uzavretia Zmluvy sú Nebytové priestory určené na účel skladovania a sú vybavené vstavkom s kancelárskymi priestormi so sociálnym zázemím.
- 3.10. Občiansky zákonník** – rozumie sa ním zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 3.11. Obchodný zákonník** – rozumie sa ním zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
- 3.12. Parkovacie miesta** – rozumejú sa nimi parkovacie miesta č. 1 až č. 17, vybudované ako otvorený priestor na spevnenej ploche na (častiach) Pozemku parc. č. 4925/20 a na (častiach) Pozemku parc. č. 4925/20. Parkovacie miesta sú priľahlé k Budove, ich pôdorysné rozmery a poloha sú vyznačené v Prílohe 3 - Plán Parkovacích miest.
- 3.13. Percento HICP** – rozumie sa ním percento ročnej miery inflácie namerané podľa indexu „Harmonizovaný index spotrebiteľských cien (Harmonised Indices of Consumer Prices) - All items“, časť „Percentage change - 12 months average“, riadok „EU (27 countries)“ uvedený v poslednom stĺpci (v prípade zmeny počtu členských krajín, ktoré tvoria Európsku úniu (27 countries) sa použije aktuálne číslo vyjadrujúce počet členských krajín, ktoré tvoria Európsku úniu).
- 3.14. Plán Parkovacích miest** - rozumie sa ním výkres/grafický nákres, v ktorom sú na podklade katastrálnej mapy vyznačené pôdorysné rozmery Parkovacích miest a ich poloha v Areáli. Plán Parkovacích miest je Prílohou 3 k tejto Zmluve.
- 3.15. Podlahová plocha Nebytových priestorov** – rozumie sa ňou podlahová plocha Nebytových priestorov. Podlahová plocha Nebytových priestorov je vymedzená osami vytvorenými spojom podlahy Nebytových priestorov v Budove s vonkajšou stranou (povrchom) obvodových stien Budovy a stredovými osami vnútorných deliacich stien/priečok, ktoré oddelujú Nebytové priestory v Budove od ostatných (nebytových) priestorov v Budove. Veľkosť Podlahovej plochy Nebytových priestorov je 4.367 m² a jej pôdorys (pôdorysné rozmery) a poloha v Budove sú vyznačené v Situačnom pláne.
- 3.16. Pozemok parc. č. 4925/4** - rozumie sa ním pozemok parcela registra „C“ s parcelným číslom 4925/4 s výmerou 18.716 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v okrese Bratislava III, v obci Bratislava – mestská časť Rača, v katastrálnom území Rača, ktorý je v čase uzavretia Zmluvy zapísaný v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Bratislava na Liste vlastníctva číslo 1381.
- 3.17. Pozemok parc. č. 4925/8** – rozumie sa ním pozemok parcela registra „C“ s parcelným číslom 4925/8 o výmere 1.458 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v okrese Bratislava III, v obci Bratislava – mestská časť Rača, v katastrálnom území Rača, ktorý je v čase uzavretia Zmluvy zapísaný v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Bratislava na Liste vlastníctva číslo 1381.
- 3.18. Pozemok parc. č. 4925/9** – rozumie sa ním pozemok parcela registra „C“ s parcelným číslom 4925/9 o výmere 275 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v okrese Bratislava III, v obci Bratislava – mestská časť Rača, v katastrálnom území Rača, ktorý je v čase uzavretia Zmluvy zapísaný v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Bratislava na Liste vlastníctva číslo 1381.
- 3.19. Pozemok parc. č. 4925/19** – rozumie sa ním pozemok parcela registra „C“ s parcelným číslom 4925/19 o výmere 171 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v okrese Bratislava III, v obci Bratislava – mestská časť Rača, v katastrálnom území Rača ktorý

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	3/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*

je v čase uzavretia Zmluvy zapísaný v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Bratislava na Liste vlastníctva číslo 1381.

- 3.20. Pozemok parc. č. 4925/20** – rozumie sa ním pozemok parcelné číslo 4925/20 o výmere 1.813 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v okrese Bratislava III, v obci Bratislava – mestská časť Rača, v katastrálnom území Rača, ktorý je v čase uzavretia Zmluvy zapísaný v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Bratislava na Liste vlastníctva číslo 1381.
- 3.21. Pozemok parc. č. 4925/21** – rozumie sa ním pozemok parcelné číslo 4925/21 o výmere 1.936 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v okrese Bratislava III, v obci Bratislava – mestská časť Rača, v katastrálnom území Rača, ktorý je v čase uzavretia Zmluvy zapísaný v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Bratislava na Liste vlastníctva číslo 1381.
- 3.22. Pozemok parc. č. 4925/58** – rozumie sa ním pozemok parcelné číslo 4925/58 o výmere 1.061 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v okrese Bratislava III, v obci Bratislava – mestská časť Rača, v katastrálnom území Rača, ktorý je v čase uzavretia Zmluvy zapísaný v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Bratislava na Liste vlastníctva číslo 1381.
- 3.23. Pozemok parc. č. 4925/59** – rozumie sa ním pozemok parcelné číslo 4925/59 o výmere 3.015 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v okrese Bratislava III, v obci Bratislava – mestská časť Rača, ktorý je v čase uzavretia Zmluvy zapísaný v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Bratislava na Liste vlastníctva číslo 1381.
- 3.24. Preddavok** – rozumie sa ním mesačný preddavok na Úhrady za Služby vo výške určenej spôsobom dohodnutým v Zmluve, ktorý je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy.
- 3.25. Predmet nájmu** – rozumie sa ním súbor vecí, ktoré sú predmetom občianskoprávných vzťahov a tvoria predmet nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 3.26. Služby** – rozumejú sa nimi služby a plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 3.27. Situačný plán** – rozumie sa ním výkres/grafický nákres, v ktorom sú na podklade pôdorysu Budovy vyznačené pôdorysné rozmery Nebytových priestorov, ich poloha v Budove a vnútorné dispozičné riešenie. Situačný plán je Prílohou 1 k tejto Zmluve.
- 3.28. Účel nájmu** – rozumie sa ním účel dočasného odplatného užívania (nájmu) Predmetu nájmu, na ktorý Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do dočasného odplatného užívania (nájmu) Nájomcovi, a na ktorý je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou.
- 3.29. Úhrada** – rozumie sa ňou úhrada za poskytovanie Služieb, ktorá zahŕňa a pokrýva náklady a cenu za poskytovanie Služieb, a ktorú je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi za poskytovanie Služieb podľa tejto Zmluvy.
- 3.30. Vyúčtovacie obdobie** – rozumie sa ním obdobie, za ktoré sa uskutočňuje alebo má uskutočniť Vyúčtovanie. Vyúčtovacím obdobím je (predchádzajúci) kalendárny rok alebo iné vyúčtovacie obdobie určené Prenajímateľom.
- 3.31. Vyúčtovanie** – rozumie sa ním vyúčtovanie Úhrad za Služby a Preddavkov zaplatených Nájomcom na ne za Vyúčtovacie obdobie.
- 3.32. Zákon** – rozumie sa ním zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 4.** Pokiaľ zo Zmluvy nevyplýva niečo iné, tak Zmluvu je potrebné vykladať tak, že
- 4.1.** odkaz na ustanovenie Zmluvy je odkazom na jeho aktuálne účinné znenie,
- 4.2.** odkazy na Zmluvu zahŕňa aj jej prílohy a prípadné ďalšie dokumenty, ktoré určujú časť obsahu Zmluvy,

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	4/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*

- 4.3. slová a pojmy uvedené v jednotnom čísle zahŕňajú aj množné číslo a naopak,
- 4.4. odkazy na osoby zahŕňajú právnické osoby aj fyzické osoby,
- 4.5. odkazy na právne predpisy sú odkazmi na všeobecne záväzné právne predpisy v ich aktuálne platnom a účinnom znení,
- 4.6. slová a pojmy vyjadrujúce mužský rod zahŕňajú aj ženský rod a stredný rod a naopak,
- 4.7. všetky právne úkony, iné úkony a iné činnosti zmluvnej strany ako právnickej osoby sú za zmluvnú stranu oprávnené robiť/uskutočňovať fyzické osoby, ktoré sú členmi štatutárneho orgánu zmluvnej strany, pracovníkmi poverenými zmluvnou stranou alebo sú za zmluvnú stranu oprávnené konať z iného právneho dôvodu, a to spôsobom a v medziach podľa ich oprávnenia konať za zmluvnú stranu.

Článok II.

Predmet Zmluvy

Touto Zmluvou a podľa podmienok v nej dohodnutých sa Prenajímateľ zaväzuje prenechať Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného odplatného užívania (nájmu), aby ho Nájomca dočasne počas Doby nájmu užíval na Účel nájmu, a Nájomca sa zaväzuje platiť za to Prenajímateľovi Nájomné a Úhrady za Služby a pri skončení nájmu vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi.

Článok III.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú:
 - 1.1. Nebytové priestory a
 - 1.2. sedemnášť (17) Parkovacích miest.
2. Nebytové priestory sú vybavené vnútorným vybavením a zariadeniami, ktoré sa v nich nachádzajú v čase uzavretia Zmluvy, a sú opísané v Prílohe 6 tejto Zmluvy.
3. Pri začatí nájmu je Prenajímateľ povinný Predmet nájmu Nájomcovi prenechať (odovzdať) do nájmu a Nájomca je povinný Predmet nájmu od Prenajímateľa prevziať do nájmu v stave, v akom sa nachádza v čase uzavretia Zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ku ktorému dôjde v čase od uzavretia Zmluvy do prenechania Predmetu nájmu Nájomcovi do dočasného odplatného užívania (nájmu).
4. Prenajímateľ vyhlasuje a Nájomcu ubezpečuje, že
 - 4.1. jeho právo nakladať s Predmetom nájmu nie je nijako obmedzené a Predmet nájmu je oprávnený a spôsobilý prenechať Nájomcovi do dočasného odplatného užívania (nájmu) podľa podmienok dohodnutých v Zmluve,
 - 4.2. pri začatí nájmu Predmetu nájmu Prenajímateľ Predmet nájmu prenechá (odovzdá) Nájomcovi do nájmu v stave, v akom sa nachádza v čase uzavretia Zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ku ktorému dôjde v čase od uzavretia Zmluvy do prenechania Predmetu nájmu Nájomcovi do dočasného odplatného užívania (nájmu) pri začatí nájmu Predmetu nájmu.
5. Nájomca vyhlasuje a Prenajímateľa ubezpečuje, že:
 - 5.1. pred uzavretím Zmluvy vykonal prehliadku, pri ktorej sa dôkladne s odbornou starostlivosťou oboznámil so stavom Predmetu nájmu a s vnútorným vybavením a zariadeniami, ktorými sú Nebytové priestory vybavené, a oboznámil sa tiež s Areálom,
 - 5.2. Predmet nájmu je v čase uzavretia Zmluvy v stave dohodnutom v Zmluve a spôsobilom na užívanie na dojednaný Účel nájmu, súhlasí s ním a v takomto stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie Predmetu nájmu, ku ktorému dôjde v čase od uzavretia tejto Zmluvy do prenechania Predmetu nájmu Nájomcovi do dočasného odplatného užívania (nájmu) pri začatí nájmu Predmetu nájmu, ho od Prenajímateľa prijme a prevezme do

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
		číslo v CEEZ: 1075/2022
	5/21	Klasifikácia informácií: *V*

dočasného odplatného užívania (nájomu).

Článok IV.

Účel nájmu a spôsob užívania Predmetu nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na tento Účel nájmu:
 - 1.1. Nebytové priestory na účel skladovania, prevádzkové účely výkonu činnosti Nájomcu, triedenia, spracovania zásielok a súvisiacej činnosti Nájomcu v rozsahu predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri Nájomcu.
 - 1.2. Parkovacie miesta na účel parkovania vozidiel v súvislosti s užívaním Nebytových priestorov.
2. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na dohodnutý Účel nájmu a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve.
3. Nájomca je povinný zdržať sa užívania Predmetu nájmu spôsobom, ktorým môže neprímerane nepriaznivo ovplyvniť alebo obmedziť užívanie nehnuteľností a nebytových priestorov v budovách v Areáli ich vlastníckmi alebo inými užívateľmi.
4. Na účel prístupu a príjazdu k Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený používať prístupové komunikácie zriadené v Areáli na Pozemku parc. č. 4925/4, ktoré sú v spoločnom užívaní vlastníkov a užívateľov nehnuteľností a nebytových priestorov v budovách v Areáli. Nájomca je povinný zdržať sa užívania Predmetu nájmu a prístupových komunikácií v Areáli spôsobom, ktorým by nepriaznivo ovplyvnil alebo neprímerane obmedzil alebo mohol obmedziť užívanie nehnuteľností a nebytových priestorov v budovách v Areáli ich vlastníckmi alebo inými užívateľmi; Nájomca, jeho zamestnanci, návštevníci a zákazníci nesmú odstaviť ani parkovať svoje vozidlá v Areáli kdekoľvek mimo Parkovacích miest prípadne mimo riadne vyznačených voľných parkovacích miest v Areáli slúžiacich Areálu, ani na prístupových komunikáciách a na parkovacích miestach a spevnených plochách prenechaných do užívania/nájmu iným nájomcom v Areáli.
5. Nájomca je počas trvania nájmu Predmetu nájmu dojednaného Zmluvou povinný dodržiavať Prevádzkový poriadok Areálu, ktorý je Prílohou 4 k tejto Zmluve.
6. Pred začatím užívania Predmetu nájmu je Nájomca povinný získať a počas celého trvania nájmu Predmetu nájmu mať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia, ktoré sú podľa všeobecne záväzných právnych predpisov potrebné na užívanie Predmetu nájmu Nájomcom na Účel nájmu (ďalej len „**Povolenia**“). Kópiu každého Povolenia a každej jeho zmeny je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi bezodkladne po jeho získaní. Prenajímateľ neposkytuje Nájomcovi žiadne ubezpečenia ani vyhlásenia týkajúce sa získania Povolení, poskytne však Nájomcovi súčinnosť nevyhnutnú pre získanie Povolení Nájomcom a Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky stranami vopred odsúhlasené náklady, ktoré mu v dôsledku poskytnutia tejto súčinnosti vzniknú.
7. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

Článok V.

Doba nájmu, trvanie nájmu a skončenie nájmu

1. Doba nájmu
 - 1.1. Doba nájmu je dohodnutá ako doba určitá s dĺžkou odo Dňa začatia nájmu do 30.09.2029.
 - 1.2. Nájom predmetu nájmu a Doba nájmu začínajú odo Dňa začatia nájmu, ktorým je deň nasledujúci po dni zverejnenia tejto Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
		číslo v CEEZ: 1075/2022
	6/21	Klasifikácia informácií: *V*

- 1.3. Nájomca je povinný:**
- a)** zaslať Zmluvu na zverejnenie Úradu vlády Slovenskej republiky bezodkladne po jej uzavretí,
 - b)** bezodkladne po zverejnení Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky vyhotoviť a Prenajímateľovi doručiť písomné potvrdenie o takomto zverejnení Zmluvy.
- 2. Predĺženie Doby nájmu**
- 2.1.** Nájomca má právo na predĺženie Doby nájmu o ďalších päť (5) rokov.
 - 2.2.** Právo na predĺženie Doby nájmu musí Nájomca u Prenajímateľa uplatniť písomným oznámením najneskôr dvanásť (12) mesiacov pred uplynutím Doby nájmu, inak jeho právo na predĺženie Doby nájmu zanikne.
 - 2.3.** Ak Nájomca svoje právo na predĺženie Doby nájmu riadne uplatní, tak Doba nájmu a nájom Predmetu nájmu dojednaný touto Zmluvou sa predlžuje o ďalších päť (5) rokov.
 - 2.4.** Právo na predĺženie Doby nájmu nemôže Nájomca uplatniť opakovane.
- 3. Skončenie nájmu**
- 3.1.** Nájom Predmetu nájmu dojednaný touto Zmluvou skončí uplynutím Doby nájmu.
 - 3.2.** Pred uplynutím Doby nájmu môže nájom Predmetu nájmu skončiť a Zmluva sa môže zrušiť len niektorým z týchto dôvodov:
 - a)** dohodou,
 - b)** odstúpením od Zmluvy,
 - c)** zničením Predmetu nájmu alebo,
 - d)** zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu,
 - e)** výpoveďou zo strany Prenajímateľa výlučne z dôvodov uvedených v § 9 odsek 2 Zákona; výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená Nájomcovi,
 - f)** výpoveďou zo strany Nájomcu výlučne z dôvodov uvedených v § 9 odsek 3 Zákona; výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená Prenajímateľovi.
 - 3.3.** Zmluvné strany môžu nájom Predmetu nájmu skončiť a Zmluvu zrušiť dohodou uzavretou písomne (v písomne forme).
 - 3.4.** Pokiaľ nie je v Zmluve dohodnuté aj inak, tak Prenajímateľ má právo od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
 - a)** napriek písomnému upozorneniu:
 - (1)** Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s Účelom nájmu, alebo
 - (2)** Nájomca užíva Predmet nájmu alebo trpí jeho užívanie takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda, alebo
 - (3)** Nájomca vykonáva na Predmete nájmu zmeny v rozpore so Zmluvou a Prenajímateľovi v dôsledku toho vzniká škoda alebo hrozí vznik škody, alebo
 - (4)** Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, hrubo a nad mieru primeranú pomerom porušujú pokoj alebo poriadok v Areáli alebo poškodzujú Areál alebo pozemky, stavby alebo zariadenia, ktoré sa v ňom nachádzajú, alebo
 - b)** Nájomca je v omeškaní s platením Nájomného, s platením Úhrady za Služby, alebo s platením iného peňažného záväzku voči Prenajímateľovi vzniknutého z tejto Zmluvy a tento záväzok si nespĺnil ani po písomnej výzve Prenajímateľa v dodatočnej lehote s dĺžkou najmenej sedem (7) dní, ktorú mu Prenajímateľ na to poskytol, alebo
 - c)** s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba Predmet nájmu alebo jeho časť vypratať (napríklad preto, že bolo rozhodnuté o odstránení Budovy

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
		číslo v CEEZ: 1075/2022
	7/21	Klasifikácia informácií: *V*

- alebo o zmenách stavby Budovy), čo bráni užívať Predmet nájmu na Účel nájmu, alebo
- d) Nájomca dal Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore so Zmluvou, alebo
 - e) Nájomca porušuje povinnosť vyplývajúcu mu zo Zmluvy a toto porušenie neodstránil ani po písomnej výzve Prenajímateľa v dodatočnej primeranej lehote, ktorú mu Prenajímateľ na to poskytol.
- 3.5.** Pokiaľ nie je v Zmluve dohodnuté aj inak, tak Nájomca má právo od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
- a) Prenajímateľ porušil povinnosť prenechať (odovzdať) Predmet nájmu do nájmu Nájomcovi v stave dohodnutom podľa Zmluvy a túto povinnosť si nespĺnil ani po písomnom upozornení/výzve Nájomcu v poskytnutej dodatočnej primeranej lehote, alebo
 - b) pri začatí nájmu Prenajímateľ Predmet nájmu prenechal (odovzdal) Nájomcovi v stave nespôsobilom na užívanie na Účel nájmu, alebo
 - c) Predmet nájmu sa stal bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilým na užívanie na Účel nájmu na dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní a Prenajímateľ nezačal s odstraňovaním príčiny, pre ktorú je Predmet nájmu celkom nespôsobilý na užívanie na Účel nájmu, ani po písomnej výzve Nájomcu v dodatočnej lehote najmenej v dĺžke desiatich (10) dní, ktorú mu Nájomca na to poskytol, alebo
 - d) Prenajímateľ hrubo po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní porušuje svoje povinnosti podľa článku X. bod 1. Zmluvy a toto porušenie neodstránil ani po písomnej výzve Nájomcu v dodatočnej lehote najmenej v dĺžke desiatich (10) dní, ktorú mu Nájomca na to poskytol, alebo
 - e) Prenajímateľ neudelil Nájomcovi súhlas na Úpravy Nebytových priestorov.
- 3.6.** Každá zmluvná strana má právo od Zmluvy odstúpiť, ak je voči druhej zmluvnej strane/na jej majetok začaté konkurzné konanie, vyhlásený konkurz, zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu, začaté reštrukturalizačné konanie alebo povolená reštrukturalizácia alebo bolo rozhodnuté o vstupe druhej zmluvnej strany do likvidácie.

Článok VI.

Prenechanie a vrátenie Predmetu nájmu

1. Pri začatí nájmu je Prenajímateľ povinný Predmet nájmu Nájomcovi prenechať v stave dohodnutom podľa Zmluvy. Predmet nájmu riadne ponúknutý Prenajímateľom Nájomcovi do nájmu je Nájomca povinný od Prenajímateľa prevziať v termíne určenom Prenajímateľom v súlade s touto Zmluvou.
2. Ak sa strany nedohodnú inak, tak Predmet nájmu je Prenajímateľ povinný Nájomcovi odovzdať a Nájomca je povinný od Prenajímateľa prevziať do troch (3) dní odo Dňa začatia nájmu o 10.00 hod. v mieste Nebytových priestorov. Ak Prenajímateľ túto povinnosť porušuje a nespĺní ju ani po písomnom upozornení/výzve Nájomcu v poskytnutej dodatočnej primeranej lehote, tak Nájomca má právo od Zmluvy odstúpiť. Strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie, aby k odovzdaniu a prevzatiu Predmetu nájmu došlo v Deň začatia nájmu.
3. Pred začatím projektových prác Nájomcom je Prenajímateľ povinný protokolárne označiť Nájomcovi body napojenia – elektro, voda, kanalizácia, plynoinštalácia. Termín začatia projektových prác Nájomca včas oznámi Prenajímateľovi.
4. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi vypratany a v stave zodpovedajúcom užívaniu Predmetu nájmu na Účel nájmu a s prihliadnutím na úpravy a zmeny Predmetu nájmu vykonané Nájomcom so súhlasom Prenajímateľa

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	8/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*

- 4.1.** najneskôr v posledný deň trvania Zmluvy a nájmu Predmetu nájmu ňou dojednaného, ak sa Zmluva zrušuje a nájom Predmetu nájmu končí uplynutím Doby nájmu alebo dohodou zmluvných strán alebo odstúpením Nájomcu od Zmluvy alebo z iného dôvodu,
- 4.2.** do desiatich (10) dní po zrušení Zmluvy a skončení nájmu Predmetu nájmu ňou dojednaného, ak sa Zmluva zrušuje a nájom Predmetu nájmu končí odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy;
- ak Nájomca túto povinnosť poruší, tak za každý deň porušenia povinnosti vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi náhradu za obmedzenie užívania Predmetu nájmu vo výške jednej tridsatiny (1/30) Nájomného, ktoré bol Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi za posledný mesiac trvania nájmu Predmetu nájmu pred zrušením Zmluvy a skončením nájmu Predmetu nájmu ňou dojednaného.
- 5.** Ak Nájomca so súhlasom Prenajímateľa vykonal na Predmete nájmu zmeny (stavebné úpravy alebo iné zmeny) vrátane Úprav Nebytových priestorov, tak pri skončení nájmu musí Nájomca uviesť Predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany vo vzťahu ku konkrétnej zmene Predmetu nájmu písomne nedohodli alebo v budúcnosti nedohodnú inak. Osobitne vo vzťahu k Úpravám Nebytových priestorov (článok XII. bod 2. a nasl. Zmluvy) sa zmluvné strany dohodli na tom, že:
- 5.1.** vo vzťahu k tým častiam Úprav Nebytových priestorov (k hmotnému výsledku prác a dodávok na ich uskutočnení), ktoré Nájomca obstaral a uskutočnil za Príspevok a vlastníctvo ku ktorým prešlo na Prenajímateľa dňom vystavenia faktúry Nájomcom (pôjde najmä o vstavky a iné časti Úprav Nebytových priestorov, o ktorých sa zmluvné strany dohodli, že sa uskutočnia za Príspevok), Nájomca nemá povinnosť a nie je ani oprávnený uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu,
- 5.2.** vo vzťahu k Úpravám Nebytových priestorov Nájomca nemá vôbec povinnosť uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu (a ani nahradiť Prenajímateľovi náklady vynaložené Prenajímateľom na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu) v prípade, ak nájom Predmetu nájmu založený touto Zmluvou trval najmenej dvanásť (12) rokov.
- 6.** O prenechaní a prevzatí Predmetu nájmu urobenom zmluvnými stranami pri začatí nájmu Predmetu nájmu a o vrátení a prevzatí Predmetu nájmu urobenom zmluvnými stranami pri skončení nájmu Predmetu nájmu sú zmluvné strany povinné spísať záznam, v ktorom uvedú najmä:
- 6.1.** číslo a stav počítadla každého elektromera určeného na meranie množstva elektriny dodanej do Nebytových priestorov,
- 6.2.** číslo a stav počítadla každého vodomera určeného na meranie množstva vody dodanej do Nebytových priestorov,
- 6.3.** číslo a stav počítadla každého plynomera určeného na meranie množstva plynu dodaného do Nebytových priestorov,
- 6.4.** zistené vady Predmetu nájmu, ktoré sa novo vyskytli oproti stavu Predmetu nájmu v čase uzavretia tejto Zmluvy a sú v rozpore so stavom Predmetu nájmu dohodnutým podľa Zmluvy.

Podpisom záznamu o prenechaní a prevzatí Predmetu nájmu pri začatí nájmu Nájomca potvrdí, že sa so stavom Predmetu nájmu riadne oboznámil a preberá ho v stave, ktorý zodpovedá stavu Predmetu nájmu dohodnutému podľa Zmluvy s prípadnými vadami tam uvedenými.

Článok VII. Nájomné

- 1.** Pokiaľ nie je dohodnuté inak, je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi Nájomné vo výške

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	9/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*

19.917,70 € (devätnásťtisícdeväťstosedemnáť eur a sedemdesiat centov) bez DPH za jeden (1) mesiac trvania nájmu Predmetu nájmu, ktoré je nájomným za Nebytové priestory. Nájomné za Parkovacie miesta nie je osobitne dohodnuté a je zahrnuté a zohľadnené v celkovej výške Nájomného za celý Predmet nájmu. Spôsob, akým bola výška Nájomného vypočítaná, je uvedený v Prílohe č. 9 Zmluvy.

2. Za mesiac september v druhom (2.) až siedmom (7.) roku Doby nájmu a za obdobie odo Dňa začatia nájmu do 30.09.2022 je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi znížené Nájomné vo výške 1,00 € (jedno euro) bez DPH spolu za celý Predmet nájmu.
3. Nájomné sa ďalej zvyšuje o DPH.
4. Nájomné sa pomerne zníži, ak nájom Predmetu nájmu dojednaný touto Zmluvou netrvá počas celého mesiaca.
5. Nájomné sa každoročne upravuje (zvyšuje) o Percento HICP za predchádzajúci kalendárny rok. Ak je Percento HICP rovné nule alebo záporné, výška Nájomného sa nemení. Takáto úprava Nájomného sa prvý krát vykoná od 1. januára 2024. Zvýšenie Nájomného a Percento HICP, o ktoré sa Nájomné zvyšuje, Prenajímateľ oznámi Nájomcovi písomne. Pri zvýšení Nájomného za jeden (1) mesiac nájmu Predmetu nájmu je základom posledné neznížené Nájomné za jeden (1) mesiac nájmu Predmetu nájmu v predchádzajúcom kalendárnom roku. Znížené Nájomné (článok VII. bod 2. Zmluvy) sa nezvyšuje.
6. Nájomné je Nájomca povinný platiť
 - 6.1. štvrtročne za kalendárny štvrtrok na základe faktúry, ktorou Prenajímateľ toto Nájomné voči Nájomcovi vyfakturuje, vystavenej najskôr v prvý (1.) deň kalendárneho štvrtroka, za ktorý sa Nájomné platí, v lehote splatnosti dvadsaťjeden (21) dní od doručenia takejto faktúry Nájomcovi a
 - 6.2. prevodom na Bankový účet Nájomné.Prvé Nájomné za obdobie odo Dňa začatia nájmu do konca prvého kalendárneho štvrtroka pripadajúceho na plynutie Doby nájmu, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe faktúry vystavanej Prenajímateľom pri uzavretí Zmluvy do piatich (5) dní od účinnosti Zmluvy prevodom na Bankový účet Nájomné v lehote splatnosti dvadsaťjeden (21) dní od doručenia takejto faktúry Nájomcovi.

Článok VIII. Služby

1. S nájmom Predmetu nájmu je spojené poskytovanie týchto Služieb:
 - 1.1. Služieb, ktoré sú poskytované výhradne len Nájomcovi s užívaním Predmetu nájmu a to:
 - a) dodávka elektriny do Nebytových priestorov,
 - b) dodávka pitnej vody do Nebytových priestorov,
 - c) odvádzanie odpadovej vody z Nebytových priestorov,
 - d) dodávka plynu do Nebytových priestorov,
 - e) odvádzanie dažďovej vody zo strechy Budovy a z Parkovacích miest,
 - f) odvoz a likvidácia komunálneho odpadu z Predmetu nájmu (nezahŕňa odvoz a likvidáciu priemyselného odpadu vytvoreného Nájomcom),
 - g) poistenie majetku pre Budovu (nezahŕňa poistenie vecí Nájomcu vnesených do Predmetu nájmu),
 - h) úhrada dane z nehnuteľností za Predmet nájmu,
 - i) správa Predmetu nájmu (rozumie sa ňou obstarávanie dodávok služieb a iných plnení, ktorými sa zabezpečuje prevádzka, údržba, opravy a udržiavanie Predmetu nájmu a Budovy, a iných činností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním Predmetu nájmu v rozsahu, v akom ich nie je povinný obstarávať Nájomca podľa tejto Zmluvy)

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	10/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*

(ďalej spolu „**Služby výhradné**“),

1.2. Služieb, ktoré sú poskytované spoločne všetkým užívateľom Areálu, pozemkov, stavieb alebo zariadení, ktoré sa v ňom nachádzajú, a to:

- a) strážna služba v Areáli (zahŕňa vykonávanie strážnej služby na vrátnici pri vstupnej bráne do Areálu nepretržite a vykonávanie pravidelných pochôdzok po Areáli, nezahŕňa osobitnú ochranu a stráženie Predmetu nájmu a vecí Nájomcu vnesených do Predmetu nájmu),
- b) čistenie a deratizácia v Areáli,
- c) zimná a letná údržba v Areáli,
- d) osvetlenie a dodávka elektriny v Areáli,
- e) odvoz a likvidácia odpadu vzniknutého v súvislosti s prevádzkovaním Areálu mimo nehnuteľností prenajatých iným osobám,
- f) správa Areálu (rozumie sa ňou obstarávanie dodávok služieb a plnení, ktorými sa zabezpečuje prevádzka, údržba, opravy a udržiavanie Predmetu nájmu, a iných činností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním Predmetu nájmu v rozsahu, v akom ich nie sú povinní obstarávať Nájomca ani iní nájomcovia nebytových priestorov, budov a pozemkov/spevnených plôch v Areáli

(ďalej spolu „**Služby spoločné**“).

2. Prenajímateľ sa Nájomcovi nezaručuje a nezodpovedá mu za poskytovanie (dodávky) Služieb zabezpečované prostredníctvom tretích osôb. Krátkodobé prerušenia poskytovania (dodávok) Služieb (na nepretržitú dobu nie dlhšiu ako dvadsaťštyri (24) hodín) sa nepovažujú za porušenie povinnosti Prenajímateľa a Nájomca nemá v takomto prípade nárok na zľavu z Nájomného a ani nárok na náhradu škody.

3. Úhrady za Služby nie sú zahrnuté v Nájomnom a Úhradu za Služby je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi nasledovne:

3.1. Úhrady za Služby výhradné vo výške skutočných nákladov/ceny, ktoré je za poskytovanie Služieb výhradných Prenajímateľ povinný platiť dodávateľom Služieb výhradných; zmluvné strany sa dohodli na tom, že za Služby výhradné v časti:

- a) dodávka elektriny do Nebytových priestorov – Nájomca platí za skutočné množstvo elektriny dodanej do Nebytových priestorov namerané podľa podružného merača/elektromera pre Nebytové priestory,
- b) dodávka pitnej vody do Nebytových priestorov – Nájomca platí za skutočné množstvo pitnej vody dodanej do Nebytových priestorov namerané podľa podružného merača/vodomera pre Nebytové priestory,
- c) odvádzanie odpadovej vody z Nebytových priestorov – Nájomca platí za množstvo odpadovej vody podľa skutočného množstva pitnej vody dodanej do Nebytových priestorov nameraného podľa podružného merača/vodomera pre Nebytové priestory,
- d) dodávka plynu do Nebytových priestorov – Nájomca platí za skutočné množstvo plynu dodaného do Nebytových priestorov namerané podľa podružného merača/plynomera pre Nebytové priestory,
a to pozadu po skončení kalendárneho mesiaca, za ktorý sa platia.

Vlastníkom meračov uvedených v tomto odseku je Prenajímateľ. Prenajímateľ ako vlastník meračov je povinný dodržiavať zákonné podmienky platné podľa Vyhlášky č. 161/2019 Z. z. Úradu pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo Slovenskej republiky o meradlách a metrologickej kontrole a Zákona č. 157/2018 Z. z. o metrológii v znení ich doplnkov a neskorších predpisov.

3.2. Úhrady za Služby spoločné podľa skutočných nákladov/cien, ktoré je za poskytovanie Služieb spoločných Prenajímateľ povinný platiť dodávateľom Služieb spoločných, a vo výške podielu Nájomcu na Úhradách za Služby za poskytovanie Služieb spoločných,

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	11/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*

- ktorý podiel sa určuje podľa pomeru
- a) úhrnu plochy Nebytových priestorov k
 - b) úhrnu prenajímateľných plôch všetkých nebytových priestorov a budov v Areáli.
4. Úhrada sa zvyšuje o DPH podľa podmienok a v sadzbe ustanovených zákonom.
 5. Na Úhrady za Služby výhradné (bez Úhrady za tieto Služby výhradné: dodávka pitnej vody do Nebytových priestorov, dodávka elektriny do Nebytových priestorov, odvádzanie odpadovej vody z Nebytových priestorov a dodávka plynu do Nebytových priestorov) a tiež na Úhrady za Služby spoločné je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi Preddavky, pričom:
 - 5.1. výšku Preddavkov určuje Prenajímateľ s ohľadom na výšku nákladov vynaložených na Služby/ Úhrady za Služby za Vyúčtovacie obdobie a po uskutočnení Vyúčtovania; výška Preddavkov, ktoré je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi od Dňa začatia nájmu Predmetu nájmu, je 1,25 € (jedno eur dvadsať päť centov) + DPH mesačne za jeden meter štvorcový (1 m²) Podlahovej plochy Nebytových priestorov za jeden (1) mesiac nájmu Predmetu nájmu,
 - 5.2. výšku Preddavkov má Prenajímateľ právo zmeniť v odôvodnených prípadoch (najmä v prípade zmeny cien energií, služieb a ďalších nákladov, na ktoré sa platia Preddavky), a tiež podľa výsledkov vykonaného Vyúčtovania a zmenenú výšku Preddavkov je Prenajímateľ povinný Nájomcovi písomne oznámiť.
 6. Preddavky je Nájomca povinný platiť **štvrtročne** za kalendárny štvrtrok (odo Dňa začatia nájmu vo výške 16.376,25 € + DPH za kalendárny štvrtrok) na základe faktúry, ktorou Prenajímateľ voči Nájomcovi vyfakturuje Preddavky, vystavenej najskôr v prvý (1.) deň kalendárneho štvrtroka, za ktorý sa Preddavky platia, v lehote splatnosti dvadsaťjeden (21) dní od doručenia takejto faktúry Nájomcovi.
 7. Prenajímateľ je povinný najmenej jeden (1) krát ročne spravidla do 31. mája kalendárneho roka uskutočniť Vyúčtovanie a výsledok Vyúčtovania písomne oznámiť Nájomcovi. Nájomca má právo do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o výsledku Vyúčtovania oznámiť Prenajímateľovi, že má záujem vykonať kontrolu Vyúčtovania; do tridsiatich (30) dní od tohto oznámenia má Nájomca právo preskúmať faktúry a ďalšie doklady priamo súvisiace s položkami ovplyvňujúcimi výšku Úhrad Nájomcu a písomne oznámiť Prenajímateľovi prípadné vady a nedostatky Vyúčtovania; inak sa Úhrady za Služby Nájomcu vyúčtované podľa Vyúčtovania považujú za Nájomcom odsúhlasené.
 8. Ak je výsledkom Vyúčtovania:
 - 8.1. nedoplatok, tak rozdiel medzi sumou Úhrad za Služby, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť za Vyúčtovacie obdobie, a úhrnom Preddavkov skutočne zaplatených Nájomcom za Vyúčtovacie obdobie, je Nájomca povinný doplatiť Prenajímateľovi do dvadsaťjeden (21) dní po doručení vyúčtovacej faktúry,
 - 8.2. preplatok, tak rozdiel medzi úhrnom Preddavkov skutočne zaplatených Nájomcom za Vyúčtovacie obdobie a sumou Úhrad za Služby, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť za Vyúčtovacie obdobie, je Prenajímateľ povinný Nájomcovi vrátiť do dvadsaťjeden (21) dní po doručení vyúčtovacej faktúry;
 tieto lehoty sa predlžujú o tridsať (30) dní, ak Nájomca uplatní právo preskúmať faktúry a ďalšie doklady priamo súvisiace s položkami ovplyvňujúcimi výšku Úhrad.
 9. Úhrady za Služby, Preddavky a tiež nedoplatok z vyúčtovania je Nájomca povinný uhrádzať prevodom na Bankový účet Služby.

Článok IX.

Osobitné dojednania

1. Ak v deň úhrady faktúry je Prenajímateľ platiteľom DPH a Nájomca zistí, že bankový účet Prenajímateľa, na ktorý má vykonať úhradu, nie je zverejnený v aktualizovanom zozname

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	12/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*

platiteľov DPH s číslami bankových účtov, ktoré používajú na podnikanie Finančnej správy SR, tak Nájomca je oprávnený pozastaviť úhradu záväzku voči Prenajímateľovi v časti pripadajúcej na DPH, resp. uhradiť z faktúry len základ DPH bez čiastky DPH uvedenej na faktúre, a to až do času zverejnenia bankového účtu Prenajímateľa v aktualizovanom zozname platiteľov DPH s číslami bankových účtov, ktoré používajú na podnikanie Finančnej správy SR. Takého pozastavenie úhrady DPH vo vzťahu k záväzku Nájomcu voči Prenajímateľovi v časti pripadajúcej na DPH bude mať za následok prerušenie plynutia lehoty splatnosti a nebude zakladat' nárok na úrok z omeškania, a ani iné sankcie vzťahujúce sa k úhrade po lehote splatnosti.

Článok X.

Údržba a opravy Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý Účel nájmu, zabezpečovať vykonávanie opráv a údržby Predmetu nájmu, ktoré nie je povinný robiť Nájomca, a zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb.
2. Pokiaľ nie je ďalej dohodnuté inak, tak Prenajímateľ zabezpečuje opravy a údržbu Budovy (jej konštrukčných častí a prvkov, spoločných technologických zariadení a rozvodových systémov mechanických, elektrických, vykurovacích, vzduchotechnických, výťahových, odpadových, sanitárnych, bezpečnostných, telefónnych a iných systémov) a Parkovacích miest. Ak je ale potreba takejto údržby alebo opráv vyvolaná protiprávnym konaním alebo opomenutím Nájomcu, jeho zamestnancov, pracovníkov, návštevníkov alebo zákazníkov, tak Nájomca je povinný Prenajímateľovi nahradiť náklady vynaložené na vykonanie takejto opravy a údržby; ak je potreba údržby alebo opráv vyvolaná protiprávnym konaním alebo opomenutím Nájomcu, jeho zamestnancov, pracovníkov, návštevníkov, zákazníkov len čiastočne, Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi pomernú časť takýchto nákladov.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má Prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných opráv a údržby Predmetu nájmu; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla, a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu alebo jeho jednotlivé časti pre vady, ktoré sa Prenajímateľovi včas neoznámili.
4. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie jeho údržby a opráv.
5. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je povinný včas a riadne zabezpečovať, znášať a uhrádzať do výšky 200,00 € (slovom dvesto eur) bez DPH všetky drobné opravy Predmetu nájmu súvisiace s užívaním Predmetu nájmu a bežnú a obvyklú údržbu Predmetu nájmu, jeho súčastí a jeho vnútorného vybavenia a zariadenia. Pojmy drobných opráv a nákladov spojených s bežnou a obvyklou údržbou Predmetu nájmu sa riadi analogicky podľa tých ustanovení Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú pojmy „drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním“ a „náklady spojené s bežnou údržbou bytu“. Ak si Nájomca túto povinnosť nesplní, Prenajímateľ môže zabezpečiť vykonanie takýchto drobných opráv a bežnej a obvyklej údržby Predmetu nájmu na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný ich vykonanie bezodkladne umožniť.

Článok XI.

Ďalšie práva a povinnosti strán

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu nepretržite po celú dobu nájmu dvadsaťštyri (24)

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	13/21	číslo v CEEZ: 1075/2022
		Klasifikácia informácií: *V*

- hodín denne a sedem (7) dní v týždni. Tým nie je dotknutá povinnosť Nájomcu dodržiavať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z tejto Zmluvy alebo z Prevádzkového poriadku Areálu.
2. Ak tretia osoba uplatňuje k Predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami Nájomcu, je Prenajímateľ povinný urobiť potrebné právne opatrenia na ochranu Nájomcu.
 3. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na Predmete nájmu, jeho súčiastiach a jeho vnútornom vybavení a zariadeniach nevznikla škoda.
 4. Nájomca je povinný sprístupniť Nebytové priestory, ktoré sú Predmetom nájmu, v prípade požiadavky Prenajímateľa s cieľom ich kontroly. Prenajímateľ predloží Nájomcovi zoznam osôb poverených výkonom kontroly podľa tohto bodu Zmluvy. Kontrolu bude vykonávať vždy v sprievode zodpovedného zamestnanca Nájomcu.
 5. Prenajímateľ súhlasí s tým:
 - 5.1. aby Nájomca do Nebytových priestorov doviedol a nainštaloval hlasovú pevnú telefónnu linku a telekomunikačné zariadenia na jej používanie v potrebnom počte od spoločnosti Slovak Telekom, a.s.,
 - 5.2. aby Nájomca využil telekomunikačné rozvody v Budove a vybudoval v Predmete nájmu prípojné telekomunikačné vedenie – dátové pripojenie pre potreby Nájomcu, zriadil telekomunikačný okruh a umiestnil telekomunikačné zariadenie (anténu so stožiarom resp. konzola),
 - 5.3. aby Nájomca vybavil Nebytové priestory prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do Nebytových priestorov inštaláciou technických zariadení – elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom na náklady Nájomcu;
ak si inštalácia, montáž alebo uskutočnenie takýchto zariadení, prostriedkov a ich káblových rozvodov vyžaduje stavebné zmeny a úpravy Predmetu nájmu, postupuje sa podľa článku XI. bod 9. Zmluvy.
 6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v príslušných nájomných jednotkách nachádzajúcich sa v Budove nezriadi prevádzku, ktorá by hlukom, pachom zo svojej činnosti alebo zariadení alebo iným spôsobom v zmysle Zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a Nariadenia vlády SR č. 115/2006 Z.z. o minimálnych zdravotných a bezpečnostných požiadavkách na ochranu zamestnancov pred rizikami súvisiacimi s expozíciou hluku neumožnila prevádzkovať prevádzku Slovenskej pošty, a.s. počas celej pracovnej doby. Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady primerané stavebné úpravy v prípade nedostatkov z hľadiska hluku a pachu v súlade so Zákonom č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a Nariadením vlády SR č. 115/2006 Z.z. o minimálnych zdravotných a bezpečnostných požiadavkách na ochranu zamestnancov pred rizikami súvisiacimi s expozíciou hluku, zistených pri uvedení priestorov do prevádzky alebo pri výkone štátneho zdravotného dozoru v zmysle Nariadenia vlády SR č. 391/2006 Z.z. o minimálnych zdravotných a bezpečnostných požiadavkách na pracovisko do 30 dní od oznámenia Nájomcu. V prípade porušenia tohto bodu Prenajímateľom sa Prenajímateľ zaväzuje, že bude znášať sankcie preukázateľne uvedené UVZ MDV SR Nájomcovi z dôvodu porušenia povinnosti Prenajímateľa.
 7. Prenajímateľ zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok a skúšok technických zariadení Prenajímateľa v Predmete nájmu v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. Nájomca zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok a skúšok technických zariadení vlastných alebo prenajatých v Predmete nájmu v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. Zoznam – špecifikácia prenajatých technických zariadení, ktoré bude využívať Nájomca, je uvedený v Prílohe č. 10 k Zmluve. V tomto prípade Nájomca žiada predložiť posledné platné revízie všetkých prenajatých technických zariadení, ktoré budú v zmysle samostatnej prílohy k Zmluve protokolárne odovzdané.
 8. Nájomca zodpovedá a na svoje náklady je povinný zabezpečovať údržbu, opravy, revízie

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
		číslo v CEEZ: 1075/2022
	14/21	Klasifikácia informácií: *V*

v stanovených lehotách a kontroly vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov vnesených alebo namontovaných Nájomcom v Predmete nájmu v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600.

9. Zmeny Nebytových priestorov

9.1. Zmeny Nebytových priestorov (najmä stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu, vŕtanie a robenie otvorov do vnútorných a vonkajších obvodových stien, deliacich priečok, podláh, stropov a strechy v Budove, Nebytových priestoroch a vstavku a vešanie akýchkoľvek závaží na ne) nesmie Nájomca vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Ak Nájomca túto povinnosť (zákaz) poruší, je povinný znášať všetky náklady spojené so zmenami Nebytových priestorov a s uvedením Nebytových priestorov po skončení nájmu do pôvodného stavu a súčasne zodpovedá Prenajímateľovi za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti (zákazu).

9.2. Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s vykonaním zmien Nebytových priestorov Nájomcom, ak

- a) zmeny Nebytových priestorov neohrozia ani nepoškodia Nebytové priestory, ich súčasti, príslušenstvo, vnútorné vybavenie a zariadenia Budovy, Nebytových priestorov a vstavku,
- b) vykonanie prác a dodávok na zmenách Nebytových priestorov Nájomca obstará osobami s potrebnou odbornou spôsobilosťou vopred schválenými Prenajímateľom,
- c) vykonávaním zmien Nebytových priestorov nedôjde k neprimeranému obmedzeniu Prenajímateľa ani vlastníkov a užívateľov nehnuteľností a nebytových priestorov v budovách v Areáli,
- d) zmeny Nebytových priestorov neznížia úžitkovú hodnotu Budovy alebo iných častí Predmetu nájmu,
- e) Nájomca bude znášať všetky náklady spojené s vykonaním zmien Nebytových priestorov,
- f) zmeny Nebytových priestorov budú vykonané v prvotriednej akosti a súlade s touto Zmluvou, jej prílohami, dodatkami, všeobecne záväznými právnymi predpismi a platnými technickými normami, ktoré sa na vzťahujú.

10. So žiadosťou o udelení súhlasu so zmenami Nebytových priestorov musí Nájomca Prenajímateľovi predložiť presný opis navrhovaných zmien Nebytových priestorov, riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu pre vykonanie zmien Nebytových priestorov a časový harmonogram pre vykonanie zmien Nebytových priestorov. Ak sa na vykonanie zmien Nebytových priestorov vyžaduje povolenie príslušného orgánu štátnej správy, tak Nájomca môže zmeny Nebytových priestorov vykonať až po získaní právoplatného povolenia príslušného orgánu štátnej správy.

11. Súhlas Prenajímateľa s vykonaním zmien Nebytových priestorov nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za zmeny Nebytových priestorov vykonávané Nájomcom. Zmeny Nebytových priestorov môže Nájomca vykonať len podľa časového harmonogramu a ďalších podkladov vopred písomne schválených Prenajímateľom.

12. Prenajímateľ môže na Budove kedykoľvek uskutočniť zmeny (vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne). Zmeny na Budove, pri ktorých dôjde k obmedzeniu užívania Predmet nájmu Nájomcom, je Prenajímateľ oprávnený uskutočňovať na základe dohody o časovom harmonograme prác uzatvorenej s Nájomcom.

13. V Predmete nájmu je Nájomca povinný zabezpečiť plnenie a dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany pred požiarimi a v celom rozsahu zodpovedá za ich dodržiavanie.

14. Poistenie Nájomcu

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	15/21	číslo v CEEZ: 1075/2022
		Klasifikácia informácií: *V*

- 14.1.** Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť a po celý čas trvania nájmu Predmetu udržiavať v platnosti poistenia, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- poistenie majetku Nájomcu vneseného do Predmetu nájmu / Nebytových priestorov pre prípad jeho poškodenia, zničenia, straty, odcudzenia alebo iných škôd, ktoré na ňom vzniknú,
 - poistenie zodpovednosti za škodu vzniknutú na živote a zdraví alebo na veci/majetkovú škodu v súvislosti s prevádzkovaním činností Nájomcu v Predmete nájmu a zodpovednosti za škody spôsobené Prenajímateľovi alebo tretím osobám,
- 14.2.** Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že poistné zmluvy majetkového poistenia dojednané a uzavreté Prenajímateľom nepokrývajú poistenie majetku Nájomcu vneseného do Predmetu nájmu / Nebytových priestorov bez ohľadu na to, či je tento majetok Nájomcu do nich zabudovaný alebo nie.
- 14.3.** Najneskôr pri začatí nájmu Predmetu nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi kópie poistných certifikátov (potvrdenia o poistnom krytí, poistky) preukazujúce poistenie Nájomcu pokrývajúce riziká, ktoré je povinný Nájomca poistiť.
- 15.** Prenajímateľ vyhlasuje, že vzhľadom na finančné plnenie z tejto Zmluvy si je vedomý skutočnosti, že sa považuje za partnera verejného sektora v zmysle ustanovenia § 2 zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „**ZoRPVS**“), a je súčasne zapísaný v registri partnerov verejného sektora (ďalej len „**Register PVS**“), ktorého správcou a prevádzkovateľom je Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky. Prenajímateľ tiež vyhlasuje, že v prípade, ak bude plniť predmet plnenia tejto Zmluvy prostredníctvom subdodávateľov, ktorí majú povinnosť sa z tohto dôvodu zapisovať do Registra PVS v zmysle ZoRPVS, tak takíto subdodávatelia musia byť v čase uzavretia tejto Zmluvy, ako aj počas celej platnosti Zmluvy, v Registri PVS zapísaní. Ak Prenajímateľ využije subdodávateľa na plnenie predmetu Zmluvy až počas platnosti tejto Zmluvy, je subdodávateľ, ktorý má povinnosť sa z tohto dôvodu zapisovať sa do Registra PVS v zmysle ZoRPVS, povinný byť zapísaný v registri v čase, keď je takýto subdodávateľ Prenajímateľovi známy, najneskôr však v deň plnenia predmetu Zmluvy. V prípade, ak počas platnosti tejto Zmluvy dôjde k právoplatnému výmazu subdodávateľa z Registra PVS, je Prenajímateľ povinný okamžite ukončiť plnenie tejto Zmluvy prostredníctvom takéhoto subdodávateľa. Porušenie povinnosti vykonať overenie identifikácie konečného užívateľa výhod v zmysle § 11 ods. 2 ZoRPVS alebo nesplnenie povinnosti vykonať zápis oprávnenej osoby do Registra PVS včas v zmysle § 10 ods. 2 tretej vety ZoRPVS bude mať za následok, že Nájomca, s ktorým partner verejného sektora (Prenajímateľ) uzavrel Zmluvu, nemusí plniť svoje zmluvné povinnosti a nedostane sa tým do omeškania so splnením svojho záväzku, ak z dôvodu tohto plnenia má subdodávateľ povinnosť zapisovať sa do registra v zmysle ZoRPVS.
- Za podstatné porušenie Zmluvy sa považuje:
- ak dôjde k výmazu Prenajímateľa, ako partnera verejného sektora, z Registra PVS počas platnosti tejto Zmluvy,
 - ak je partner verejného sektora (Prenajímateľ) viac ako 30 dní v omeškaní so splnením povinnosti podľa § 10 ods. 2 tretej vety ZoRPVS,
 - ak počas platnosti tejto Zmluvy použije Prenajímateľ subdodávateľa nezapísaného v Registri PVS, hoci takýto subdodávateľ mal byť v zmysle ZoRPVS zapísaný v registri, prípadne ak bol subdodávateľ počas plnenia predmetu tejto Zmluvy vymazaný z Registra a Prenajímateľ ho naďalej používal na plnenie predmetu tejto Zmluvy ako svojho subdodávateľa.
- 16.** Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť počas trvania nájmu Predmetu nájmu prechod a prejazd zamestnancom a zákazníkmi Nájomcu k Predmetu nájmu v súlade s článkom IV. bod 4. Zmluvy.

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	16/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*

Článok XII.

Úpravy Nebytových priestorov a Príspevok

1. Nájomca vyhlasuje a Prenajímateľa ubezpečuje, že pred uzavretím Zmluvy sa s vynaložením odbornej starostlivosti oboznámil so stavom Predmetu nájmu, so stavom Predmetu nájmu súhlasí a súhlasí tiež s tým, že v Nebytových priestoroch je potrebné vykonať dokončovacie práce, úpravy, a prípadne tiež stavebné zmeny a úpravy Nebytových priestorov potrebné pre užívanie Nebytových priestorov na dojednaný Účel nájmu.
2. Dokončovacie práce, úpravy a prípadne tiež stavebné zmeny a úpravy Nebytových priestorov, ktoré smerujú alebo sú potrebné na užívanie Predmetu nájmu Nájomcom na Účel nájmu (v Zmluve ako „**Úpravy Nebytových priestorov**“), je Nájomca oprávnený a povinný uskutočniť na vlastné náklady a len ak boli vopred písomne schválené Prenajímateľom. Úpravy Nebytových priestorov, ktoré má Nájomca záujem uskutočniť, budú spočívať v realizácii stavebných prác, technických a technologických úprav a zmeny dispozície v rozsahu, ako sú predbežne graficky znázornené a opísané podľa Príloh č. 7a-7b.
3. Nájomca splnomocnil svojho zástupcu:
meno a priezvisko : Ing. Anna Maľová
e-mail : XX
mobil : XX
aby Nájomcu zastupoval pri všetkých činnostiach a úkonoch v súvislosti s odovzdaním a prevzatím Predmetu nájmu podľa tohto článku Zmluvy a vykonaním Úprav Nebytových priestorov.
4. Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie Nájomcovi súhlas s vykonaním Úprav Nebytových priestorov Nájomcom, ak
 - 4.1. Úpravy Nebytových priestorov neohrozia ani nepoškodia Nebytové priestory, ich súčasti, príslušenstvo, vnútorné vybavenie a zariadenia Budovy a Budovu,
 - 4.2. vykonanie prác a dodávok na Úpravách Nebytových priestorov Nájomca obstará osobami, ktoré
 - a) majú na uskutočnenie prác, dodávok a iných činností, ktorými ich Nájomca poveruje alebo mieni poveriť v rámci uskutočnenia Úprav Nebytových priestorov, potrebné oprávnenia/povolenia, odborné znalosti a praktické skúsenosti,
 - b) majú pred začatím a po celý čas uskutočňovania stavebných prác uzavreté dostatočné platné poistenie z titulu stavebno - montážnych prác s poistným krytím najmenej vo výške 500.000,- EUR pokrývajúce zodpovednosť za škody na majetku spôsobené v súvislosti s vykonávaním stavebných prác,
 - 4.3. vykonávaním Úprav Nebytových priestorov nedôjde k neprimeranému obmedzeniu Prenajímateľa ani vlastníkov a užívateľov nehnuteľností a nebytových priestorov v Budove a v ďalších budovách v Areáli,
 - 4.4. Úpravy Nebytových priestorov neznížia úžitkovú hodnotu Budovy,
 - 4.5. Nájomca bude znášať všetky náklady spojené s vykonaním Úprav Nebytových priestorov,
 - 4.6. Úpravy Nebytových priestorov budú vykonané v prvotriednej akosti a súlade s touto Zmluvou, jej prílohami, dodatkami, všeobecne záväznými právnymi predpismi a platnými technickými normami, ktoré sa na vzťahujú.
5. Nájomca je povinný obstarat' vypracovanie a Prenajímateľovi odovzdať na schválenie svoj návrh vnútornej dispozície Nebytových priestorov v dôsledku Úprav Nebytových priestoroch s podrobným opisom navrhovaných Úprav Nebytových priestoroch (ďalej len „**Predbežný návrh**“); Predbežný návrh odovzdal Nájomca Prenajímateľovi pred uzatvorením tejto Zmluvy.

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	17/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*

- Prenajímateľ posúdil a schválil Predbežný návrh pred uzatvorením tejto Zmluvy a tento Predbežný návrh je obsahom Prílohy 7a Zmluvy ako Náčrt pôdorysu Bojnická bez priečky.
6. Po uzavretí tejto Zmluvy za predpokladu schválenia Predbežného návrhu a opísaných Úprav Nebytových priestorov Prenajímateľom je Nájomca povinný obstaráť vypracovanie realizačného projektu Úprav Nebytových priestorov (t.j. kompletnej vykonávacej projektovej dokumentácie Úprav Nebytových priestorov; ďalej „**Realizačný projekt**“) a Prenajímateľovi odovzdať na schválenie Realizačný projekt.
 7. Prenajímateľ posúdi Realizačný projekt v lehote do siedmich (7) pracovných dní odo dňa jeho riadneho doručenia, pričom:
 - 7.1. ak predložený Realizačný projekt je v súlade s Predbežným návrhom a Prenajímateľ nezistil jeho rozpor s právnymi predpismi a technickými normami, projektom skutočného vyhotovenia Budovy alebo inú podstatnú prekážku bránicu jeho realizovateľnosti v súlade s touto Zmluvou, tak Prenajímateľ takýto Realizačný projekt schváli,
 - 7.2. ak predložený Realizačný projekt nie je v súlade s Predbežným návrhom alebo Prenajímateľ zistil jeho rozpor s právnymi predpismi a technickými normami, projektom skutočného vyhotovenia Budovy alebo inú podstatnú prekážku bránicu jeho realizovateľnosti v súlade s touto Zmluvou, tak Prenajímateľ môže takýto Realizačný projekt neschváliť a môže ho vrátiť Nájomcovi na prepracovanie.
 8. Nájomca sa zaväzuje odovzdať Prenajímateľovi projekt skutočného vyhotovenia Nebytových priestorov v rozsahu stanovenom Prenajímateľom (i v digitálnej forme) najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa ukončenia Úprav Nebytových priestorov (ďalej len „**Projekt skutočného vyhotovenia**“).
 9. Súhlas Prenajímateľa s vykonaním Úprav Nebytových priestorov nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za Úpravy Nebytových priestorov vykonávané Nájomcom. Úpravy Nebytových priestorov môže Nájomca vykonať len podľa časového harmonogramu a ďalších podkladov vopred písomne schválených Prenajímateľom.
 10. Pri uskutočnení Úprav Nebytových priestorov je Nájomca ďalej povinný:
 - 10.1. pred začatím ich uskutočnenia obstaráť a získať
 - a) potrebné súhlasy, vyjadrenia a záväzné stanoviská dotknutých orgánov a iných dotknutých osôb,
 - b) potrebné stavebné povolenie alebo oznámenie príslušného stavebného úradu, že proti Úpravám Nebytových priestorov ohláseným Nájomcom nemá námietky (podľa toho, čo sa pre uskutočnenie Úprav Nebytových priestorov vyžaduje),
 - 10.2. počas ich uskutočnenia:
 - a) Úpravy Nebytových priestorov uskutočniť v súlade so všeobecne záväznými predpismi a technickými normami, ktoré sa na jej uskutočnenie vzťahujú, podľa a na základe právoplatného stavebného povolenia / oznámenie príslušného stavebného úradu, že proti Úpravám Nebytových priestorov ohláseným Nájomcom nemá námietky, a podľa projektovej dokumentácie Úprav Nebytových priestorov schválenej Prenajímateľom a overenej stavebným úradom v stavebnom konaní (ak sa vyžaduje), a podľa časového harmonogramu predloženého Prenajímateľovi pre jej začatím,
 - b) stavebné práce a dodávky stavebných materiálov na Úpravy Nebytových priestorov vykonať pomocou osôb s potrebnou odbornou spôsobilosťou,
 - c) vykonávaním Úprav Nebytových priestorov nemôže neprímerane obmedzovať vlastníkov a užívateľov nehnuteľností a nebytových priestorov v budovách v Areáli,
 - d) znášať všetky náklady spojené s uskutočnením Úprav Nebytových priestorov,
 - e) Úpravy Nebytových priestorov uskutočniť v prvotriednej akosti,
 - 10.3. po jej dokončení:

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	18/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*

- a) obstarat' a získať všetky revízie, kolaudačné rozhodnutie, súhlasy a vyjadrenia dotknutých orgánov a osôb potrebné v súvislosti s Úpravami Nebytových priestorov,
 - b) Úpravy Nebytových priestorov užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia,
 - c) Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu odovzdať právoplatné kolaudačné rozhodnutie pre Úpravy Nebytových priestorov a projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia Úprav Nebytových priestorov.
11. Uskutočňovaním Úprav Nebytových priestorov nie je dotknutá povinnosť Nájomcu platiť Nájomné a úhrady za Služby v plnej výške.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený v zmysle zákona o daniach z príjmov Zákon 595/2003 Z. z., v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného Nájomcom odpisovať technické zhodnotenie Nebytových priestorov uhradené Nájomcom, ktoré je výsledkom Úprav Nebytových priestorov písomne schválených Prenajímateľom a Prenajímateľ nezvyšuje vstupnú cenu Budovy o tieto výdavky, okrem tých stranami dohodnutých častí Úprav Nebytových priestorov (prác a dodávok zariadení a materiálov uskutočnených na Úpravách Nebytových priestorov), ktoré sa ich uskutočnením stávajú súčasťou Nebytových priestorov a prechádzajú preto do vlastníctva Prenajímateľa a Prenajímateľ za ne platí Nájomcovi Príspevok ako úhradu nákladov Nájomcu spojených s ich uskutočnením. V prípade ukončenia nájmu Nebytových priestorov pred úplným odpísaním Úprav Nebytových priestorov odpisovaných Nájomcom alebo iných zmien Nebytových priestorov uskutočnených Nájomcom v súlade so Zmluvou a odpisovaných Nájomcom, za takéto Úpravy Nebytových priestorov a iné zmeny Nebytových priestorov je Prenajímateľ povinný zaplatiť Nájomcovi jednorazovú náhradu za ich uskutočnenie v paušálnej výške dohodnutej medzi zmluvnými stranami pri skončení nájmu, v závislosti od trvania a používania Nebytových priestorov a uskutočneného TZ spolu/úhrnom za všetky Úpravy Nebytových priestorov odpisované Nájomcom a iné zmeny Nebytových priestorov uskutočnené Nájomcom v súlade so Zmluvou a odpisované Nájomcom. Náhradu nákladov za uskutočnenie takýchto Úprav Nebytových priestorov odpisovaných Nájomcom alebo iných zmien Nebytových priestorov uskutočnených Nájomcom v súlade so Zmluvou a odpisovaných Nájomcom je Prenajímateľ povinný zaplatiť na základe faktúry vystavenej Nájomcom v lehote tridsiatich (30) dní po jej doručení.

13. Príspevok

- 13.1. Na Úpravy Nebytových priestorov uskutočnené v súlade so Zmluvou sa Prenajímateľ zaväzuje zaplatiť Nájomcovi príspevok na uskutočnenie Úprav Nebytových priestorov (ďalej „Príspevok“) vo výške 198.000,00 EUR (stodeväťdesiatosem tisíc eur) bez DPH. Príspevok sa ďalej zvyšuje o DPH podľa podmienok a vo výške ustanovených zákonom. Príspevok je náhradou nákladov vynaložených Nájomcom uskutočnenie dohodnutých častí Úprav Nebytových priestorov. Nájomca na Príspevok v zmysle tohto bodu vyhotoví pre Prenajímateľa faktúru, najneskôr do 90 dní po uskutočnení Úprav Nebytových priestorov, prílohou ktorej bude súpis prác a dodávok zariadení a materiálov uskutočnených na Úpravách Nebytových priestorov, za ktoré sa Príspevok platí. Súpis prác a dodávok zariadení a materiálov, ktoré budú predmetom „Príspevku“ sa presne špecifikujú formou zápisu medzi zmluvnými stranami na základe predloženého realizačného projektu, ktorý v zmysle bodu 6. Článku XII. predloží Nájomca Prenajímateľovi na schválenie.
- 13.2. Nárok na Príspevok Nájomcovi vznikne riadnym uskutočnením Úprav Nebytových priestorov.
- 13.3. Príspevok je Prenajímateľ povinný zaplatiť Nájomcovi v štyroch (4) rovnako vysokých štvrtročných splátkach (ak to nebude možné, rovnaká bude výška prvých troch splátok, ktoré sa v prípade potreby aritmeticky zaokrúhlia, výška poslednej štvrtej splátky sa

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	19/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*

upraví tak, aby súčet všetkých splátok bol rovný výške Príspevku), ktoré budú splatné v štyroch (4) po sebe nasledujúcich kalendárnych štvrťrokoch po uskutočnení Úprav Nebytových priestorov a do dvadsiateho piateho (25.) dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka.

- 13.4.** Pohľadávku Nájomcu voči Prenajímateľovi na zaplatenie Príspevku /jednotlivé splátky Príspevku strany vyrovnajú započítaním proti pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi na zaplatenie Nájomného vzniknutým zo Zmluvy splatným v kalendárnom štvrťroku, za ktorý sa splátka Príspevku platí.
- 13.5.** Zmluvné strany sa dohodli, že vlastnícke právo k hmotnému výsledku prác a dodávok obstaraných a uskutočnených Nájomcom na Úpravách Nebytových priestorov za Príspevok prechádza na Prenajímateľa dňom vystavenia faktúry Nájomcom. Nájomca bude do posledného dňa Doby nájmu oprávnený tieto Úpravy Nebytových priestorov užívať v súlade s touto Zmluvou ako súčasť Nebytových priestorov, pričom odplata za ich užívanie je zahrnutá v Nájomnom. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany ďalej dohodli, že údržba a opravy častí Úprav Nebytových priestorov (prác a dodávok zariadení a materiálov uskutočnených na Úpravách Nebytových priestorov), ktoré boli obstarané za Príspevok, prešli preto do vlastníctva Prenajímateľa a stali súčasťou Nebytových priestorov, sa riadia článkom X. Zmluvy.

Článok XIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zmluvné strany sú uzročené s tým, že táto Zmluva sa považuje za povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, že Nájomca zverejní obsah celej tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
2. Táto Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z toho dva (2) rovnopisy pre Prenajímateľa a tri (3) rovnopisy pre Nájomcu.
3. Táto Zmluva môže byť zmenená len dohodou zmluvných strán uzavretou písomne formou dodatku k tejto Zmluve.
4. Prílohy Zmluvy sú:
 - 4.1. Príloha 1 – Situačný plán,
 - 4.2. Príloha 2 – Pôdorys Nebytových priestorov,
 - 4.3. Príloha 3 – Plán Parkovacích miest,
 - 4.4. Príloha 4 – Prevádzkový poriadok Areálu,
 - 4.5. Príloha 5 - Kolaudačné rozhodnutie Mestskej časti Bratislava – Rača č. j. 20490/2841/2021/SU-LU zo dňa 20.12.2021 právoplatné dňa 12.01.2022,
 - 4.6. Príloha 6 – Opis vnútorného vybavenia a zariadenia Nebytových priestorov,
 - 4.7. Príloha 7a – Pôdorys MVS -SP Bojnická 20 ,
Príloha 7b – Práce Nájomcu, na vykonanie ktorých podpísaním tejto Zmluvy udeľuje Prenajímateľ Nájomcovi súhlas,
 - 4.8. Príloha 8 – Geometrický plán,
 - 4.9. Príloha 9 – Rozpis určenia Nájomného,
 - 4.10. Príloha 10 – Zoznam-špecifikácia prenajatých technických zariadení, ktoré bude využívať Nájomca.
5. Vzájomné vzťahy zmluvných strán z tejto Zmluvy vzniknuté ale touto Zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka zmluvný typ „nájomná zmluva“ a ustanoveniami Obchodného zákonníka.

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	20/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*

6. Zmluvné strany vyhlasujú a svojim podpisom pod text tejto listiny potvrdzujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, ich vôľa uzavrieť túto Zmluvu je slobodná a vážna a svoj súhlas so Zmluvou potvrdzujú svojimi podpismi pod text tejto Zmluvy.
7. Prenajímateľ prehlasuje, že sa dôkladne oboznámil s Protikorupčným kódexom obchodného partnera, t.j. Nájomcu, ktorý je dostupný na www.posta.sk, s jeho znením súhlasí a zaväzuje sa ho dodržiavať, na znak čoho pripája pod znenie Zmluvy svoj podpis.
8. V prípade akéhokoľvek porušenia Protikorupčného kódexu obchodného partnera je Nájomca oprávnený okamžite odstúpiť od Zmluvy.

Za nájomcu:

V Banskej Bystrici, dňa2022

Slovenská pošta, a.s.

Ing. Elena Hegerová, PhD., riaditeľka úseku financií

Ing. Milan Hlinka, riaditeľ úseku služieb

Za prenajímateľa:

V Bratislave, dňa 2022

Logis Invest, a. s.

Mgr. Vladimír Bolek, predseda predstavenstva

Ing. Vladimír Bencz, člen predstavenstva

parafy:	Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest pre MVS Bratislava	odborný garant : SSM/OMNaNA
	21/21	číslo v CEEZ: 1075/2022 Klasifikácia informácií: *V*