

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 (ďalej len „Zmluva“)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Cassovar business center a.s.**
Sídlo: Vajnorská 100/B, Bratislava – mestská časť Nové Mesto 831 04
IČO: 36 687 936
DIČ: 2022264574
IČ DPH: SK2022264574,
Zapísaný v: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,
Oddiel: Sa, vložka číslo: 7419/B
Štatutárny zástupca: Jiří Baďura, predseda predstavenstva
Tomáš Székely, člen predstavenstva
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: SK72 0200 0000 0025 3930 6555
(ďalej ako „Prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky**
Sídlo: Tomášikova 64A, 831 04 Bratislava, Slovenská republika
IČO: 54 669 464
DIČ: 2121747474
Konajúci prostredníctvom: Ing. Martin Hypký, MBA, predseda
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK62 8180 0000 0070 0067 7048
(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca spoločne ako „Zmluvné strany“
samostatne tiež ako „Zmluvná strana“)

Preambula

1. Spoločnosť Cassovar business center a.s. ako Prenajíateľ je výlučným vlastníkom Budovy nachádzajúcej sa na adrese Žriedlova 13, 040 01 Košice pozostávajúcej z Kancelárskych priestorov, Skladových priestorov, obchodných priestorov a podzemnej garáže určenej na parkovanie motorových vozidiel.
2. Nájomca ako ústredný orgán štátnej správy pre územné plánovanie a výstavbu prejavil záujem prenajať si od Prenajíateľa Priestory a Parkovacie miesta v Budove, a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
3. V nadväznosti na vyššie uvedené sa Zmluvné strany rozhodli na uzatvorení tejto Zmluvy za nasledovných podmienok.

Článok I Definície

1. Na účely tejto Zmluvy, jej dodatkov a/alebo príloh a osobitných dohôd k tejto Zmluve, ich dodatkov a/alebo príloh, budú mať slová a slovné spojenia uvedené v tomto článku Zmluvy nasledovný význam:

- 1.1. „**Bežná údržba**“ je súhrn prác potrebných pre udržiavanie Priestorov v stave spôsobilom na ich riadne užívanie vrátane odstraňovania následkov opotrebenia Priestorov a riadneho čistenia a upratovania Priestorov.
- 1.2. „**Budova**“ je stavba so súpisným číslom 3366, druh stavby Administratívna budova, popis stavby Administratívna budova s RETAILOM, postavená na pozemku registra „C“, parcelné číslo 3452/14 o výmere 6 501 m², druh zastavaná plocha a nádvorie a na pozemku registra „C“, parcelné číslo 3456/64 o výmere 359 m², druh zastavaná plocha a nádvorie, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice I, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Huštáky, obec Košice-Staré mesto, okres Košice I, na liste vlastníctva č. 15699 (ďalej len ako „**LV č. 15699**“ ktorý tvorí Prílohu č. 1 Zmluvy).
- 1.3. „**Doba nájmu**“ je doba uvedená v článku VI Zmluvy, počas ktorej je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu.
- 1.4. „**Dôverné informácie**“ sú všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách, ktoré sa Zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, jej plnením a predzmluvnými rokovaniami s ňou súvisiacimi.
- 1.5. „**Energie**“ sú elektrina, voda, plyn; pokiaľ sa v tejto Zmluve hovorí o dodávkach Energií, rozumie sa tým dodávka elektriny, vody, plynu, vodné, stočné, chladenie a vykurovanie.
- 1.6. „**Kancelárske priestory**“ sú nebytové priestory v Budove vymedzené v článku IV odseku 2 Zmluvy.
- 1.7. „**Nájomné**“ je odplata za užívanie Predmetu nájmu, ktorá spočíva z Pevnej zložky nájomného a Pohyblivej zložky nájomného.
- 1.8. „**Náklady na energie**“ sú Náklady na vlastné energie a Náklady na spoločné energie.
- 1.9. „**Náklady na vlastné energie**“ sú náklady na dodávku Energií do Priestorov vrátane ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou a prenosom Energií.
- 1.10. „**Náklady na spoločné energie**“ sú náklady na dodávku Energií do Predmetu spoločného užívania, vrátane ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou a prenosom Energií.
- 1.11. „**Občiansky zákonník**“ znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 1.12. „**Obchodný zákonník**“ znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
- 1.13. „**Parkovacie miesta**“ sa rozumejú parkovacie miesta v Budove vymedzené v článku IV odseku 4 Zmluvy.
- 1.14. „**Pevná zložka nájomného**“ je časť Nájomného, ktorej výška je uvedená v článku VIII odseku 2 Zmluvy.
- 1.15. „**Písomnosti**“ sú všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné písomné úkony Zmluvných strán v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením.
- 1.16. „**Pohyblivá zložka nájomného**“ je časť Nájomného, ktorá je tvorená zložkami s pohyblivou výškou, uvedená v článku VIII odseku 3 Zmluvy.
- 1.17. „**Predmet nájmu**“ sú Kancelárske priestory, Skladové priestory a Parkovacie miesta.
- 1.18. „**Predmet spoločného užívania**“ sú spoločne príslušenstvo Budovy, spoločné časti a spoločné zariadenia Budovy, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa alebo ku ktorým má Prenajímateľ užívacie právo a ktoré sú určené na spoločné užívanie nájomcami a ostatnými užívateľmi Budovy.
- 1.19. „**Prevádzkový poriadok**“ je súbor písomne určených a pre všetkých nájomcov Budovy záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom upravujúcich režim prevádzkovania Budovy, ktorý tvorí Prílohu č. 6 tejto Zmluvy.
- 1.20. „**Priestory**“ sú Kancelárske priestory a Skladové priestory.

- 1.21. **„Príslušenstvo predmetu nájmu“** predstavuje zariadenie a iné vybavenie umiestnené v Predmete nájmu, ktorého zoznam tvorí Prílohu č. 4 Zmluvy.
- 1.22. **„Príslušné právne predpisy“** predstavujú všetky všeobecne záväzné právne predpisy platné a účinné na území Slovenskej republiky, a to najmä zákony, podzákonné normy a predpisy, všeobecne záväzné nariadenia miest a obcí a technické normy, najmä slovenské technické normy.
- 1.23. **„Skladové priestory“** sú nebytové priestory v Budove vymedzené v článku IV odseku 3 Zmluvy.
- 1.24. **„Služby“** sú služby vymedzené v Prílohe č. 5 tejto Zmluvy – poplatok za správu Budovy, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu.
- 1.25. **„Účel nájmu“** sa rozumie účel, na ktorý je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu:
 - 1.25.1 Kancelárske priestory za účelom ich využitia v rozsahu činností v pôsobnosti Nájomcu, najmä výkon kancelárskych a administratívnych činností;
 - 1.25.2. Skladové priestory za účelom najmä, nie však výlučne, skladovania a archivácie dokumentácie, kníh, kancelárskych potrieb, reklamných predmetov, ktoré bezprostredne súvisia s kancelárskymi a administratívnymi činnosťami podľa odseku 1.25.1;
 - 1.25.3 Parkovacie miesta za účelom parkovania motorových vozidiel; a to všetko v súlade s účelom špecifikovaným v kolaudačných rozhodnutiach povoľujúcich ich užívanie.
- 1.26. **„Zmluva“** je táto Zmluva o nájme nebytových priestorov v platnom znení.

Článok II Výklad

1. Pokiaľ sú v tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách odkazy na Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzitým zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými Príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom a účinnom znení.

Článok III Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ touto Zmluvou počnúc prvým dňom Doby nájmu odplatne prenecháva Nájomcovi do výlučného užívania Predmet nájmu a Nájomca Predmet nájmu prijíma.
2. Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými nájomcami Budovy užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve a pokiaľ nie je uvedené inak, v rozsahu a spôsobom zodpovedajúcim ich povahe, primeraným a riadnym spôsobom.
3. V súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a Predmetu spoločného užívania sa Prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi dodávku Energii a poskytovanie Služieb.
4. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve ustanovené inak, Nájomca je oprávnený počas Doby nájmu užívať Predmet nájmu a Predmet spoločného užívania v rozsahu 24 hodín denne, 7 dní v týždni a 365 dní v roku.

Článok IV Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú Kancelárske priestory, Skladové priestory a Parkovacie miesta bližšie špecifikované v tomto článku Zmluvy.

2. Kancelárske priestory sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prvom a piatom nadzemnom podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou 1 383 m², ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci podlažia Budovy upravuje polohopisný plán Kancelárskych priestorov, ktorý tvorí Prílohu č. 2a tejto Zmluvy.
3. Skladové priestory sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prvom nadzemnom podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou 79 m², ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci podlažia Budovy upravuje polohopisný plán Skladových priestorov, ktorý tvorí Prílohu č. 2b tejto Zmluvy.
4. Parkovacie miesta sa rozumejú parkovacie miesta v počte 20 kusov na druhom podzemnom podlaží Budovy, ktorých umiestnenie v rámci príslušného podlažia Budovy upravuje polohopisný plán Parkovacích miest tvoriaci Prílohu č. 3 tejto Zmluvy.
5. Prenajímateľ je povinný s účinnosťou od prvého dňa Doby nájmu vybaviť Kancelárske priestory:
 - 5.1. prívodmi elektrickej energie,
 - 5.2. prívodmi studenej a teplej vody,
 - 5.3. kúrením, chladením a vzduchotechnikou,
 - 5.4. metalickou a/alebo optickou telekomunikačnou sieťou, pričom zmluvu s príslušným operátorom uzatvára priamo Nájomca,
 - 5.5. Príslušenstvom predmetu nájmu; akékoľvek iné zariadenie Predmetu nájmu si na vlastné náklady zabezpečuje Nájomca.
6. Prenajímateľ je povinný s účinnosťou od prvého dňa Doby nájmu vybaviť Parkovacie miesta:
 - 6.1. prívodmi elektrickej energie; pre vylúčenie pochybností nejde o nabíjacie stanice pre elektromobily,
 - 6.2. Príslušenstvom predmetu nájmu; akékoľvek iné zariadenie Predmetu nájmu si na vlastné náklady zabezpečuje Nájomca.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že s účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu je oprávnený Predmet nájmu prenechať Nájomcovi do užívania a zároveň na Predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.

Článok V Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne na Účel nájmu.
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.

Článok VI Doba nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu a Predmet spoločného užívania počas Doby nájmu, ktorá začína plynúť dňom protokolárneho prevzatia Predmetu nájmu v zmysle článku VII Zmluvy.
2. Doba nájmu je 10 (slovom: desať) rokov odo dňa prevzatia Predmetu nájmu podľa odseku 1 tohto článku.
3. Nájomca je povinný platiť tak Pevnú zložku nájomného, ako aj Pohyblivú zložku nájomného počnúc prvým dňom Doby nájmu okrem prípadu uvedeného v článku VII odseku 3 Zmluvy

Článok VII Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je do 90 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu tak, ako je špecifikovaný v Prílohe č. 4 Zmluvy a Nájomca je povinný Predmet nájmu prevziať. Zmluvné strany sú povinné počas preberacieho

- konania spísať preberací protokol, ktorý bude obsahovať najmä popis Predmetu nájmu, dojednané príslušenstvo Predmetu nájmu a stav meračov Energii.
2. V prípade, ak pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu nebude Predmet nájmu zodpovedať stavu podľa odseku 1 tohto článku Zmluvy, Zmluvné strany zaznamenajú túto skutočnosť v preberacom protokole.
 3. V prípade zistenia nedostatkov Predmetu nájmu podľa odseku 2 tohto článku Zmluvy je Prenajímateľ povinný zistené nedostatky Predmetu nájmu odstrániť v primeranej lehote dohodnutej Zmluvnými stranami. V prípade, ak zistené nedostatky bránia Nájomcovi v riadnom užívaní Predmetu nájmu, Nájomca má do odstránenia zistených nedostatkov nárok na pomernú zľavu z Nájomného podľa článku VIII odseku 2.2. Zmluvy.
 4. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že Nájomcu najneskôr k prvému dňu Doby nájmu oboznámil s kompletným a skutočným stavom Predmetu nájmu, a zároveň Nájomcovi nezamlčal žiadne podstatné skutočnosti ovplyvňujúce riadne užívanie Predmetu nájmu.

Článok VIII Nájomné

1. Nájomca sa odo dňa protokolárneho prevzatia Predmetu nájmu podľa článku VII Zmluvy zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné spočívajúce z Pevnej zložky nájomného a Pohyblivej zložky nájomného.

2. Pevná zložka nájomného

- 2.1. Výška Pevnej zložky nájomného je stanovená dohodou Zmluvných strán nasledovne:
 - 2.1.1. **Kancelárske priestory:** nájomné vo výške 12,20 Eur (slovom: dvanásť eur a dvadsať centov) bez DPH za 1 m² podlahovej plochy Kancelárskych priestorov mesačne, čo predstavuje sumu 16 872,60 Eur (slovom: šesťtisícosemstosedemdesiatdva eur a šesťdesiat centov) bez DPH za celú podlahovú plochu Kancelárskych priestorov mesačne. Nájom Kancelárskych priestorov podľa tohto odseku je podľa § 38 odseku 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od DPH.
 - 2.1.2. **Skladové priestory:** nájomné vo výške 9,50 Eur (slovom: deväť eur a päťdesiat centov) bez DPH za 1 m² podlahovej plochy Skladových priestorov mesačne, čo predstavuje sumu 750,50 Eur (slovom: sedemstopäťdesiat eur a päťdesiat centov) bez DPH za celú podlahovú plochu Skladových priestorov mesačne. Nájom Skladových priestorov podľa tohto odseku je podľa § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od DPH.
 - 2.1.3. **Parkovacie miesta:** nájomné vo výške 85,00 Eur (slovom: osemdesiatpäť eur) bez DPH za 1 Parkovacie miesto mesačne, čo predstavuje sumu 1 700,00 Eur (slovom: tisícosemsto eur) bez DPH za všetky Parkovacie miesta mesačne. K sume bude pripočítaná sadzba DPH platná v čase poskytnutia zdaniteľného plnenia.
 - 2.1.4. **Poplatok za správu Budovy:** Poplatok za správu Budovy v sume 3,00 Eur (slovom: tri eurá) bez DPH mesačne za každý 1 m² podlahovej plochy Priestorov, čo predstavuje sumu 4 386,00 Eur (slovom: štyritisícristoosemdesiatšesť eur) bez DPH za celú podlahovú plochu Priestorov mesačne; Poplatok za správu Budovy je určený ako pevný. K sume bude pripočítaná sadzba DPH platná v čase poskytnutia zdaniteľného plnenia.
- 2.2. V prípade, ak Nájomca nebude môcť Predmet nájmu užívať riadne a v rozsahu umožňujúcom výkon jeho činnosti z dôvodu neplnenia si povinností Prenajímateľom, ktoré mu vyplývajú zo Zmluvy, zákonných povinností alebo bude vykonávať práce, ktoré by obmedzili Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu, má Nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného podľa rozsahu obmedzenia užívania Predmetu nájmu. Nárok na pomernú zľavu z nájomného je Nájomca povinný uplatniť písomne do 30 dní od vzniku nároku, inak nárok na pomernú zľavu zaniká.

Pre vylúčenie pochybností, Prenajímateľ podľa tohto odseku Zmluvy nezodpovedá za prerušenie alebo zastavenie dodávok médií, ktoré sú zapríčinené dodávateľmi médií,

poruchami mimo Budovu a vyššou mocou. Pri porušení alebo zastavení dodávok médií je Prenajímateľ povinný bezodkladne vykonať všetky kroky smerujúce k odstráneniu závadného stavu v súčinnosti s dodávateľom médií. V prípade, ak prerušenie alebo zastavenie dodávok médií trvá viac ako 48 hodín, je Prenajímateľ povinný vyvinúť maximálne úsilie a zabezpečiť dodávku médií od iného dodávateľa médií, v opačnom prípade za škodu vzniknutú Nájomcovi v príčinnej súvislosti s nemožnosťou užívania Predmetu nájmu zodpovedá v celom rozsahu Prenajímateľ.

- 2.3. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že Nájomca má počas prvých šiestich mesiacov odo dňa protokolárneho prevzatia Predmetu nájmu nárok na zníženú sumu Pevnej zložky nájomného za Kancelárske priestory (ďalej len „**Obdobie zníženého nájomného**“). Suma Pevnej zložky nájomného je počas Obdobia zníženého nájomného určená nasledovne:

2.3.1. **Kancelárske priestory:** nájomné vo výške 9,15 Eur (slovom: deväť eur a pätnásť centov) bez DPH za 1 m² podlahovej plochy Kancelárskych priestorov počas Obdobia zníženého nájomného, čo predstavuje sumu 12 654,45 Eur (slovom: dvanásťtisícšesťstopäťdesiatštyri eur a štyridsaťpäť centov) bez DPH za celú podlahovú plochu Kancelárskych priestorov mesačne počas Obdobia zníženého nájomného.

- 2.4. Zmluvné strany sa dohodli, že sú si navzájom povinné platiť úroky z omeškania zo všetkých nezaplatených splatných záväzkov podľa tejto Zmluvy, a to vo výške rovnajúcej sa základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s platením peňažného dlhu (ďalej v texte aj „**Sadzba úrokov z omeškania**“) odo dňa nasledujúceho po dni jeho splatnosti do dňa pripísania dlžnej platby na účet oprávnenej Zmluvnej strany.

3. Pohyblivá zložka nájomného

- 3.1. Pohyblivá zložka nájomného spočíva z Nákladov na energie, ktoré sú bližšie špecifikované v prílohe č. 7 tejto Zmluvy – Smernica k vyúčtovaniu prevádzkových nákladov.
- 3.2. Náklady na vlastné energie spotrebované v Priestoroch budú určené na základe skutočnej spotreby Energii meraných osobitnými meračmi v Priestoroch. Zmluvné strany sa dohodli protokolárne zaznamenať skutočný stav na meračoch v Priestoroch pri protokolárnom prevzatí Predmetu nájmu, následne vždy jedenkrát za kalendárny rok počas Doby nájmu, ako aj na konci Doby nájmu pri protokolárnom odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcom.
- 3.3. Podiel, v akom sa Nájomca bude podieľať na Nákladoch na spoločné energie spotrebované v Predmete spoločného užívania, bude vypočítaný ako pomer podlahovej plochy Priestorov k celkovej podlahovej ploche priestorov v Budove.
- 3.4. Výška zálohových platieb na Náklady na energie bude určovaná Prenajímateľom v súlade so zálohovými platbami fakturovanými dodávateľmi Energii Prenajímateľovi.
- 3.5. Výška zálohovej platby na Náklady na energie, kým nedôjde k jej zmene, je stanovená dohodou Zmluvných strán v sume 1,90 Eur (slovom: jedno euro a deväťdesiat centov) bez DPH mesačne za každý m² Kancelárskych priestorov a Skladových priestorov. K sume bude pripočítaná sadzba DPH platná v čase poskytnutia zdaniteľného plnenia.
- 3.6. V prípade, ak Nájomca nebude môcť Predmet nájmu užívať riadne a v plnom rozsahu z dôvodu neplnenia si povinností Prenajímateľom, ktoré mu vyplývajú zo Zmluvy, zákonných povinností alebo bude vykonávať práce, ktoré by obmedzili Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu, Nájomca nie je povinný uhradiť Prenajímateľovi Pohyblivú zložku nájomného po celú dobu existencie tejto prekážky.

4. Splatnosť

- 4.1. Nájomné je splatné vždy do 20. dňa mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý je Nájomné platené, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Faktúru Prenajímateľ vystaví najneskôr prvý pracovný deň kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý je Nájomné platené.
- 4.2. Jedenkrát ročne, najneskôr do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka, je Prenajímateľ povinný vyhotoviť vyúčtovanie zálohových platieb, na základe ktorého vystaví vyúčtovaciu faktúru a doručí ju Nájomcovi (ďalej ako „**Vyúčtovanie**“). Preplatky zálohových platieb na Pohyblivú zložku nájomného – Náklady na Energie – budú započítané so zálohovou platbou

za nasledujúce splatné obdobie; nedoplatky zálohovej platby na Pohyblivú zložku nájomného – Náklady na Energie – budú Nájomcovi fakturované dodatočne.

- 4.3. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akákoľvek faktúra vystavená Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy, je splatná do 30 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo ktorý Prenajímateľ oznámi Nájomcovi vo faktúre. V prípade, ak predložená faktúra nebude spĺňať náležitosti podľa tohto článku Zmluvy alebo nebude vystavená v súlade so Zmluvou, Nájomca ju v lehote splatnosti vráti Prenajímateľovi na opravu a/alebo dopracovanie. Opravená a/alebo doplnená faktúra je splatná do 30 dní odo dňa prevzatia takto opravenej a/alebo dopnenej faktúry Nájomcom.
- 4.4. Faktúra vystavená Prenajímateľom musí obsahovať náležitosti podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je na vystavenú faktúru povinný uviesť číslo tejto Zmluvy.
- 4.5. Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň odpísania príslušnej sumy z účtu Nájomcu.

5. Indexácia a úprava Nájomného

- 5.1. Výšku Pevnej zložky nájomného môžu Zmluvné strany upraviť písomným dodatkom k Zmluve v závislosti od priemernej miery inflácie alebo deflácie dosiahnutej v predchádzajúcom kalendárnom roku potvrdenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená z tohto dôvodu navrhnúť zmenu výšky Pevnej zložky nájomného, t. j. percentuálne zvýšenie alebo zníženie ceny rovnajúce sa výške priemernej miery inflácie alebo deflácie. Zmenu výšky Pevnej zložky nájomného musí Zmluvná strana písomne uplatniť najneskôr do 31. marca toho kalendárneho roka, v ktorom Štatistický úrad Slovenskej republiky zverejní potvrdenie o miere inflácie alebo deflácie. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že v prípade navýšenia Pevnej zložky nájomného podľa tohto článku Zmluvy do výšky zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky je Prenajímateľ oprávnený navrhnúť takúto zmenu jednostranne a Nájomca je povinný schváliť takéto navýšenie podpísaním dodatku k Zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že k navýšeniu Pevnej zložky nájomného podľa tohto článku Zmluvy môže dôjsť najviac jedenkrát v priebehu jedného kalendárneho roka, pričom k prvému navýšeniu môže dôjsť až v roku 2025.
- 5.2. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohovej platby na Pohyblivú zložku nájomného najviac jedenkrát ročne na základe skutočných a preukázaných nákladov Prenajímateľa na Energie, resp. na základe Vyúčtovania.
- 5.3. Prenajímateľ má právo v odôvodnených prípadoch (napr. zmena Príslušných právnych predpisov) Smernicu k vyúčtovaniu prevádzkových nákladov upravovať, čo Nájomcovi vždy písomne oznámi. Smernica k vyúčtovaniu prevádzkových nákladov tvorí Prílohu č. 7 tejto Zmluvy.

Článok IX

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Údržba a opravy Predmetu nájmu

- 1.1. Zmluvné strany sa dohodli, že rozsah Bežnej údržby a opráv vád Priestorov vykonávaných Nájomcom sa riadi Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 1.2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po zistení vady Predmetu nájmu informovať o charaktere vady Prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný vykonať opravu Predmetu nájmu do 5 pracovných dní od oznámenia vady Nájomcom. V prípade, ak charakter vady neumožňuje Prenajímateľovi vykonať opravu vo vyššie uvedenej lehote, je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi dodatočnú lehotu, v ktorej vadu opraví. Dodatočná lehota oznámená Prenajímateľom nesmie byť dlhšia ako 14 dní, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 1.3. V prípade, ak Prenajímateľ nevykoná opravu Predmetu nájmu v lehote podľa odseku 1.2. tohto článku Zmluvy, Nájomca je oprávnený vykonať opravu Predmetu nájmu na vlastné náklady.

V prípade opravy Predmetu nájmu Nájomcom podľa tohto odseku je Prenajímateľ povinný uhradiť Nájomcovi všetky účelne vynaložené náklady Nájomcu na opravu Predmetu nájmu.

- 1.4. Za účelom výkonu opravy a/alebo Bežnej údržby Predmetu nájmu má Prenajímateľ právo vstúpiť do Predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný s primeraným predstihom oboznámiť Nájomcu s dobou, počas ktorej budú opravy a/alebo Bežná údržba vykonávané. Prenajímateľ je povinný neobmedzovať Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu nad mieru nevyhnutnú na riadny výkon opravy a/alebo Bežnej údržby. Prenajímateľ nie je povinný ohlásiť svoj vstup do Predmetu nájmu v prípade, ak hrozí bezprostredné nebezpečenstvo alebo škoda, ktorú je potrebné odvrátiť. V takomto prípade umožní Nájomca Prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu bez zbytočného odkladu, v opačnom prípade si ho Prenajímateľ zabezpečí sám.
- 1.5. Nájomca sa zaväzuje užívať Príslušenstvo predmetu nájmu riadne a na účely, na ktoré je určené.

2. Úpravy Predmetu nájmu

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ poskytne Nájomcovi príspevok na úpravu Predmetu nájmu vo výške 50 Eur/m² Priestorov (ďalej len „Príspevok“). Zmluvné strany sa dohodli, že Príspevok je určený výlučne na vykonanie stavebných prác a dispozičných prác za účelom úpravy Predmetu nájmu do stavu nad rámec odovzdaného Nájomcovi podľa článku VII odseku 1 Zmluvy. Stavebné práce a dispozičné práce podľa predchádzajúcej vety vykoná Prenajímateľ na základe a podľa písomnej požiadavky Nájomcu, na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť, v lehote písomne dohodnutej Zmluvnými stranami. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, Nájomca je oprávnený využiť Príspevok počas celej Doby nájmu, pričom nie je povinný využiť celý rozsah Príspevku poskytovaného Prenajímateľom.
- 2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Príspevok podľa odseku 2.1. tohto článku Zmluvy je Nájomca oprávnený čerpať až po uplynutí prvých 24 mesiacov Doby nájmu.
- 2.3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky ďalšie stavebné úpravy Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase udelenom Prenajímateľom.

3. Poistenie

- 3.1. Prenajímateľ sa zaväzuje uzatvoriť poistné zmluvy, ktoré bude udržiavať v platnosti a účinnosti počas celej Doby nájmu, pričom uvedené poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
 - 3.1.1 zodpovednosť za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom a prevádzkou Budovy a škody vzniknuté v súvislosti s činnosťou Prenajímateľa;
 - 3.1.2 živelné poistenie Budovy, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
 - 3.1.3 poistenie rizika krádeže vlámaním a vandalizmu v Budove;
 - 3.1.4 poistenie Budovy.
- 3.2. Nájomca je povinný uzatvoriť poistnú zmluvu, ktorú bude udržiavať v platnosti a účinnosti počas celej Doby nájmu a ktorá bude pokrývať poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Budove a v Predmete nájmu, poistenie zodpovednosti za ujmu na zdraví spôsobenú v Predmete nájmu a poistenie Predmetu nájmu proti škode spôsobenej živlom, vodou z vodovodných zariadení, vrátane poistenia majetku Nájomcu a vecí nachádzajúcich sa v Predmete nájmu. Nájomca je povinný najneskôr v prvý deň Doby nájmu preukázať Prenajímateľovi uzatvorenie poistných zmlúv podľa tohto odseku Zmluvy a v priebehu trvania Zmluvy udržiavať tieto poistné zmluvy v platnosti.
- 3.3. Prenajímateľ je najneskôr v prvý deň Doby nájmu povinný preukázať Nájomcovi uzatvorenie poistných zmlúv podľa odseku 3.1 tohto článku Zmluvy a kedykoľvek počas Doby nájmu predložiť Nájomcovi na jeho písomnú žiadosť poistný certifikát a doklady o riadnom zaplatení poistného.
- 3.4. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistná zmluva na majetok Budovy uzatvorená Prenajímateľom sa nebude vzťahovať na majetok Nájomcu.

- 3.5. Nájomca a Prenajímateľ týmto vyhlasujú, že si nebudú vzájomne uplatňovať svoje nároky na odškodnenie voči druhej Zmluvnej strane za straty alebo škody na majetku v takom rozsahu, v akom rozsahu budú škody a/alebo straty kryté poškodenej Zmluvnej strane príslušným plnením z poistnej zmluvy uzavretej Nájomcom alebo Prenajímateľom. V prípade vzniku poistnej udalosti sa Prenajímateľ i Nájomca zaväzujú poskytnúť potrebnú súčinnosť počas celého procesu uplatňovania poistného plnenia zo vzniknutej udalosti.

4. Bezpečnostné opatrenia

- 4.1. Nájomca je povinný 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 Budovy. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so znením Prevádzkového poriadku. V prípade zmeny Prevádzkového poriadku je Prenajímateľ povinný túto zmenu Nájomcovi oznámiť najneskôr 14 dní pred nadobudnutím účinnosti zmeny. Nájomca je oprávnený vzniesť pripomienky k jednotlivým navrhovaným zmenám a úpravám do 7 dní od ich doručenia Nájomcovi. V prípade ich vznesenia, budú tieto predmetom rokovania Zmluvných strán. Ak Nájomca nevznesie pripomienky, zmena a úprava Prevádzkového poriadku bude účinná deň nasledujúci po dni uplynutia štrnásteho dňa od jej doručenia Nájomcovi. Zmena a úprava Prevádzkového poriadku vyplývajúca z Príslušných právnych predpisov alebo ich zmien je pre Nájomcu záväzná odo dňa doručenia oznámenia o zmene a úprave Nájomcovi.
- 4.2. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie technických noriem, hygienických a protipožiarnych smerníc a Príslušných právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiaru ochranu, ako aj za dodržiavanie opatrení Prenajímateľa na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu. Nájomca je povinný najmä zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z Príslušných právnych predpisov na zaistenie ochrany a bezpečnosti pri práci a v prípade, ak to vyžadujú Príslušné právne predpisy, zabezpečiť svojim zamestnancom lekárske prehliadky a osobné ochranné pomôcky. Nájomca zodpovedá za to, že práce a činnosti, ktoré vyžadujú osobitné povolenie, budú vykonávať len oprávnené osoby. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pre svoju činnosť všetky potrebné osobitné povolenia podľa Príslušných právnych predpisov.
- 4.3. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, pričom je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky, ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa Príslušných právnych predpisov.
- 4.4. Prenajímateľ zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Priestorov pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 4.5. Nájomca sa zaväzuje, že v Predmete nájmu neumiestni, nedovolí umiestniť, nebude používať, nedovolí používať, nebude spracúvať, nedovolí spracúvať, nevnesie a nedovolí vniesť žiadne zdravie škodlivé látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, infekčné materiály, ropné produkty, azbest alebo azbest obsahujúce materiály s výnimkou malého množstva bežných čistiacich prostriedkov (spoločne ďalej len „**Nebezpečné materiály**“). Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu spôsobenú Prenajímateľovi Nebezpečnými materiálmi vnesenými, resp. umiestnenými v Predmete nájmu Nájomcom alebo inými osobami, za ktoré Nájomca zodpovedá, vrátane ale nielen, jeho zamestnancami alebo osobami, ktoré na základe iných ako pracovnoprávných vzťahov vykonávajú pre Nájomcu činnosti v Predmete nájmu a majú prístup do Predmetu nájmu, pričom tento záväzok Nájomcu nahradiť škodu spôsobenú počas účinnosti tejto Zmluvy pretrváva i po ukončení nájmu podľa tejto Zmluvy.

5. Zodpovednosť za škodu

- 5.1. Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred poškodením a/alebo zničením. V prípade škody hroziacej Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.

5.2. Pokiaľ akékoľvek konanie alebo opomenutie konať Nájomcu spôsobí akúkoľvek škodu na zdraví či na majetku tretej osoby, Prenajímateľ voči tretej osobe za takto spôsobenú škodu nezodpovedá. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi v plnom rozsahu za škodu spôsobenú Prenajímateľovi vznesením nárokov tretích osôb, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo opomenutia konať Nájomcu podľa predchádzajúcej vety, pričom tento záväzok nahradiť Prenajímateľovi škodu spôsobenú počas účinnosti tejto Zmluvy pretrváva i po ukončení nájmu podľa tejto Zmluvy.

6. Podnájom

6.1. Nájomca má právo dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

7. Ostatné práva a povinnosti

7.1. Prenajímateľ je najeskôr v deň protokolárneho odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu povinný Nájomcovi predložiť platné kolaudačné rozhodnutia k Parkovacím miestam povoľujúce ich užívanie.

7.2. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v rozsahu zodpovedajúcom jeho povahe primeraným a riadnym spôsobom v súlade s Účelom nájmu definovanom v článku V Zmluvy a touto Zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie.

7.3. Poskytovanie telekomunikačných služieb bude realizované na základe zmluvných vzťahov medzi poskytovateľom týchto služieb a Nájomcom. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, plnenie všetkých povinností zo zmlúv uvedených v predchádzajúcej vete, najmä platenie úhrad za poskytnutie telekomunikačných služieb, bude uskutočňované výlučne medzi Nájomcom a poskytovateľom telekomunikačných služieb.

7.4. Nájomca je oprávnený na svoje náklady umiestniť na/v Priestoroch a/alebo Predmete spoločného užívania svoj názov, ako aj s tým súvisiace štátne symboly v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 63/1993 Z. z. o štátnych symboloch Slovenskej republiky a ich používaní v znení neskorších predpisov.

7.5. Každá zo Zmluvných strán je povinná oznámiť druhej Zmluvnej strane akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví Zmluvy.

7.6. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby on, jeho zamestnanci, jeho dodávatelia a jeho zmluvní partneri, využívali výhradne parkovacie miesta určené touto Zmluvou pre Nájomcu a nie parkovacie miesta určené pre iných nájomcov alebo návštevníkov Budovy. Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi a priebežne ďalej aktualizovať zoznam motorových vozidiel s evidenčnými číslami Nájomcu a jeho zamestnancov, ktorí budú využívať parkovanie na vyhradených miestach. V prípade porušenia pravidiel parkovania Nájomcom alebo jeho zamestnancami, Prenajímateľovi vznikne právo odtiahnuť motorové vozidlá zaparkované v rozpore s pravidlami parkovania, a to na riziko a na náklady vlastníka, resp. držiteľa motorového vozidla, a to za predpokladu, že Prenajímateľ upozorní vhodným spôsobom Nájomcu na porušenie pravidiel parkovania a poskytne mu primeraný čas na preparkovanie motorového vozidla a Nájomca ani po upozornení neuvolní dané parkovacie miesto.

7.7. Do desiatich (10) pracovných dní po doručení žiadosti Prenajímateľa o potvrdenie stavu vzájomných pohľadávok a záväzkov z tejto Zmluvy, Nájomca potvrdí stav uvedený v žiadosti Prenajímateľa alebo uvedie výhrady k stavu uvedenému v žiadosti Prenajímateľa. Pokiaľ Nájomca nedoručí Prenajímateľovi potvrdenie alebo výhrady k žiadosti Prenajímateľa podľa tohto odseku Zmluvy vo vyššie uvedenej lehote, bude sa mať za to, že Nájomca súhlasí s obsahom potvrdenia, ktoré mu bolo na schválenie preukázateľne predložené Prenajímateľom.

7.8. Nájomca bez ohľadu na skutočnosť, či je pôvodcom a/alebo držiteľom odpadu/-ov, je zodpovedný na svoju ťarchu a zodpovednosť plniť si všetky povinnosti vyplývajúce pre neho zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vrátane vykonávacích a ostatných Príslušných právnych predpisov.

- 7.9. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ spracúva Nájomcom poskytnuté osobné údaje v rozsahu uvedenom v tejto Zmluve v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov za účelom uzavretia a realizácie nájomného vzťahu a plnenia vzájomných práv a povinností. Bez poskytnutia týchto osobných údajov by nebolo možné s Nájomcom túto Zmluvu uzavrieť. Rozsah osobných údajov sa môže rozšíriť v súvislosti s realizáciou vzájomných práv a povinností v súvislosti so zmluvným vzťahom. Právnym základom na spracúvanie osobných údajov poskytnutých Nájomcom je oprávnený záujem Prenajímateľa.
- 7.10. Prenajímateľ poveril správou celej Budovy Správca – spoločnosť ENGIE Services a.s. so sídlom Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava, IČO: 35 966 289, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa, vložka číslo: 3744/B. Zmluvné strany sa dohodli, že po predložení poverenia Správca vydaného Prenajímateľom Nájomcovi bude Správca oprávnený vykonávať v mene a na účet Prenajímateľa všetky práva a povinnosti Prenajímateľa vyplývajúce z tejto Nájomnej zmluvy, ktoré Prenajímateľ v poverení výslovne označí. Zároveň je Prenajímateľ povinný písomne informovať Nájomcu o poverení Správca s uvedením rozsahu oprávnení a dátumu, od ktorého je oprávnený vykonávať činnosť. Prenajímateľ zodpovedá Nájomcovi za činnosť Správca rovnako, ako keby správu vykonával sám vo vlastnom mene a na vlastný účet.
- 7.11. Pokiaľ z dôvodu rozhodnutia akéhokoľvek orgánu verejnej moci, ktorým tento orgán obmedzí vlastnícke právo k Predmetu nájmu, sa tento stane neužívateľným, môže ktorákoľvek zo Zmluvných strán odstúpiť od tejto Zmluvy. V prípade, ak odpadne prekážka podľa predchádzajúcej vety, Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy za rovnakých podmienok, aké existovali v čase účinnosti odstúpenia od tejto Zmluvy a Prenajímateľ takú nájomnú zmluvu s Nájomcom uzatvorí.

Článok X Zmluvné pokuty

1. V prípade, ak Nájomca nedodržel záväzok uvedený v článku IX odseku 3.2. Zmluvy a/alebo nedodržel povinnosť uzatvoriť dodatok k Zmluve podľa článku VIII odseku 5.1. Zmluvy, Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1 000,00 Eur (slovom: tisíc eur).
2. V prípade, ak Nájomca nedodržel záväzok uvedený v článku IX odseku 2.3. Zmluvy, Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške rovnajúcej sa výške nákladov na vrátenie tej časti Predmetu nájmu, v ktorej boli vykonané stavebné úpravy, do pôvodného stavu.
3. V prípade, ak Nájomca nedodržel záväzok uvedený v článku IX odseku 6.1. Zmluvy a/alebo využil Predmet nájmu v rozpore s Účelom nájmu, Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10 000,00 Eur (slovom: desaťtisíc eur).
4. V prípade, ak sa preukáže, že niektoré z vyhlásení Zmluvnej strany uvedené v tejto Zmluve ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, druhá Zmluvná strana má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10 000,00 Eur (slovom: desaťtisíc eur).
5. V prípade, ak Prenajímateľ neodstráni zistené nedostatky Predmetu nájmu podľa článku VII odseku 3 Zmluvy, Nájomca má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške rovnajúcej sa výške Nájomného za obdobie počínajúce od prvého dňa po uplynutí lehoty na odstránenie väd Prenajímateľom po deň odstránenia väd Prenajímateľom pomernej k rozsahu obmedzenia užívania Predmetu nájmu.
6. V prípade, ak Prenajímateľ neodstráni vadu podľa článku IX odseku 1.2. ani v dodatočnej lehote, Nájomca má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške rovnajúcej sa výške Nájomného za obdobie počínajúce od prvého dňa po uplynutí lehoty na odstránenie väd Prenajímateľom po deň odstránenia väd Prenajímateľom pomernej k rozsahu obmedzenia užívania Predmetu nájmu.
7. Zmluvná pokuta je splatná do 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na jej zaplatenie, pokiaľ oprávnená Zmluvná strana neurčí dlhšiu dobu splatnosti.

8. Pre vylúčenie pochybností, zaplataenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na právo Zmluvnej strany ukončiť túto Zmluvu výpoveďou alebo odstúpením. Každé z práv Zmluvných strán odstúpiť od tejto Zmluvy alebo túto Zmluvu vypovedať, ako aj každé z práv Zmluvnej strany na zaplataenie zmluvnej pokuty je právom samostatným, nezávislým na ostatných právach uvedených v tejto Zmluve, pričom Zmluvná strana môže ktorékoľvek z týchto práv realizovať samostatne, a to aj vtedy, ak sa rozhodne ostatné uvedené práva, resp. niektoré z nich nerealizovať.
9. Zaplataením akejkoľvek zmluvnej pokuty alebo jej časti nie sú dotknuté prípadné iné nároky druhej Zmluvnej strany z titulu omeškania alebo iného nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto Zmluve alebo na základe tejto Zmluvy, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta, a to ani právo Zmluvnej strany domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením, na ktoré sa viaže uplatnenie zmluvnej pokuty, pričom tohto odškodnenia sa možno dožadovať samostatne a v plnom rozsahu aj nad rámec zmluvnej pokuty.
10. Ukončenie tejto Zmluvy podľa článku XI odseku 2.1. alebo 2.3. tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa z dôvodov na strane Nájomcu sa považuje za ukončenie tejto Zmluvy z dôvodu neplnenia Nájomcu (ďalej ako „**Neplnenie**“). V prípade ukončenia tejto Zmluvy z dôvodu Neplnenia na strane Nájomcu je Nájomca povinný Prenajímateľa odškodniť sumou vo výške rovnajúcej sa 30 % ročnej Pevnej zložky nájomného uvedenej v článku VIII odseku 2.1. tejto Zmluvy, ktorá je splatná na základe výzvy Prenajímateľa.

Článok XI Ukončenie Zmluvy

1. Táto Zmluva zaniká:
 - 1.1. uplynutím Doby nájmu;
 - 1.2. písomnou dohodou Zmluvných strán o ukončení tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v dohode;
 - 1.3. výpoveďou Zmluvnej strany;
 - 1.4. odstúpením od Zmluvy z dôvodov uvedených v tejto Zmluve alebo podľa Príslušných právnych predpisov;
 - 1.5. zánikom Predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenou Nájomcovi z niektorého z nasledovných dôvodov:
 - 2.1. Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako 60 dní po lehote splatnosti;
 - 2.2. orgán verejnej moci rozhodne, že časť Budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, musí byť odstránená;
 - 2.3. Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s článkom IX odsekom 6. tejto Zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený ukončiť Zmluvu písomnou výpoveďou doručenou Prenajímateľovi z niektorého z nasledovných dôvodov:
 - 3.1. Predmet nájmu sa bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na užívanie na Účel nájmu dojednaný touto Zmluvou a Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do 30 dní po doručení oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia;
 - 3.2. Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 odseku 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do 30 dní po doručení oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia;
 - 3.3. Nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal.

4. V prípade ukončenia Zmluvy výpoveďou podľa odseku 2 alebo odseku 3 tohto článku Zmluvy je výpovedná lehota 6 mesiacov a začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že každá zo Zmluvných strán je oprávnená ukončiť zmluvný vzťah aj bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou 12 mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že právo výpovede podľa tohto odseku Zmluvy sú oprávnené uplatniť až po uplynutí prvých 72 kalendárnych mesiacov Doby nájmu.
5. Odstúpenie od tejto Zmluvy je účinné a táto Zmluva zaniká v deň nasledujúci po dni jeho doručenia druhej Zmluvnej strane.
6. Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy sa nedotýka nároku na zmluvnú pokutu a/alebo nároku na náhradu škody vzniknutej porušením tejto Zmluvy. Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy sa tiež nedotýka ustanovení Zmluvy týkajúcich sa mlčanlivosti a ani tých ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Zmluvných strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku alebo skončení tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, ustanovení tejto Zmluvy upravujúcich práva a povinnosti, ktoré majú vzniknúť až po zániku alebo skončení tejto Zmluvy a práva a povinnosti týkajúce sa vypratania a vrátenia Predmetu nájmu, resp. porušenia povinností súvisiacich s vypratáním a vrátením Predmetu nájmu.
7. Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy nemá vplyv na povinnosť Prenajímateľa vykonať Vyúčtovanie.

Článok XII **Vrátenie Predmetu nájmu**

1. V prípade zániku tejto Zmluvy je Nájomca povinný (i) odstrániť z Predmetu nájmu všetky hnutelné veci, a to najmä, nie však výlučne, pracovný inventár, nábytok, stroje a prenosné zariadenia a inštalácie, ktoré zabezpečil a hradil Nájomca, (ii) protokolárne vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave ku dňu odovzdania Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to: (i) v prípade uplynutia Doby nájmu a v prípade ukončenia Zmluvy výpoveďou najneskôr v deň skončenia účinnosti tejto Zmluvy, (ii) v prípade ukončenia Zmluvy dohodou dňom, ktorý je uvedený v takejto dohode a (iii) v prípade ukončenia Zmluvy odstúpením od Zmluvy v lehote 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia od Zmluvy; ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
2. O vrátení Predmetu nájmu je Prenajímateľ povinný vyhotoviť preberací protokol, ktorý bude obsahovať popis Predmetu nájmu, stav meračov Energií, prípadné vady Predmetu nájmu zistené počas preberacieho konania a Zmluvnými stranami dohodnutú primeranú lehotu na ich odstránenie.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca v lehote stanovenej podľa odseku 1. tohto článku Zmluvy od zániku tejto Zmluvy neodstráni z Predmetu nájmu všetky hnutelné veci, je Prenajímateľ tieto hnutelné veci oprávnený uskladiť na náklady Nájomcu; Prenajímateľ je povinný o tejto skutočnosti písomne informovať Nájomcu, a to bezodkladne.

Článok XIII **Dôvernosť informácií**

1. 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 Zmluvy nezaniká ani po zániku alebo skončení tejto Zmluvy.
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 Príslušných právnych predpisov.

3. Povinnosť zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách sa nevzťahuje na:
 - 3.1. informácie, ktoré už sú v deň podpisu tejto Zmluvy verejne známe alebo ktoré je možné už v deň podpisu tejto Zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;
 - 3.2. informácie, ktoré sa stanú po podpise tejto Zmluvy verejne známymi alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;
 - 3.3. prípady, kedy na základe Príslušných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa Príslušných právnych predpisov musí Zmluvná strana poskytnúť Dôverné informácie. V takom prípade je dotknutá Zmluvná strana povinná informovať druhú Zmluvnú stranu o vzniku jej povinnosti poskytnúť Dôverné informácie s uvedením rozsahu tejto povinnosti bez zbytočného odkladu;
 - 3.4. prípady poskytnutia Dôverných informácií odborným poradcom Zmluvných strán, osobám, ktoré majú voči niektorej zo Zmluvných strán postavenie ovládajúcej alebo ovládanej osoby alebo bankám poskytujúcim financovanie Zmluvnej strany;
 - 3.5. použitie potrebných Dôverných informácií v prípadoch súdnych, rozhodcovských, správnych alebo iných konaniach vedených za účelom uplatňovania práv podľa tejto Zmluvy.

Článok XIV Oprávnené osoby

1. Zmluvné strany sa dohodli, že úkony spojené s plnením tejto Zmluvy sú okrem štatutárnych orgánov, resp. členov štatutárnych orgánov, oprávnené vykonávať nasledovné osoby:

Za Prenajímateľa:

Meno a priezvisko:

Tel. kontakt:

E-mail:

Za Nájomcu:

Meno a priezvisko:

Tel. kontakt:

E-mail:

2. Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti, účinnosti a/alebo obsahu tejto Zmluvy, a úkony v súdnom, správnom, rozhodcovskom alebo inom konaní pred orgánmi verejnej moci sú oprávnené vykonávať výlučne štatutárne orgány, resp. členovia štatutárnych orgánov alebo osoby štatutárnymi orgánmi výslovne splnomocnené.
3. Každá Zmluvná strana je povinná bez zbytočného odkladu informovať druhú Zmluvnú stranu o rozsahu oprávnenia oprávnených osôb uvedených v odseku 1 tohto článku Zmluvy, o obmedzeniach a/alebo zmenách ich oprávnenia.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že na zmenu oprávnenej osoby nie je potrebné uzatvoriť dodatok k Zmluve, avšak táto zmena musí byť uskutočnená písomným oznámením Zmluvnej strany doručeným druhej Zmluvnej strane, pričom oznámenie musí byť podpísané štatutárnym orgánom alebo osobou výslovne na to splnomocnenou.
5. Každá Zmluvná strana je povinná zabezpečiť naplnenie požiadaviek na ochranu osobných údajov vyplývajúcich z Príslušných právnych predpisov vo vzťahu k oprávneným osobám uvedeným v tejto Zmluve.

Článok XV Doručovanie

1. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Písomnosti musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok:
 - 1.1. v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti oprávnenej osobe uvedenej v článku XIV odseku 1 Zmluvy alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou;
 - 1.2. v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov doručením na adresu Zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, alebo odmietnutím prijatia Písomnosti v lehote uvedenej v oznámení pošty o uložení;
 - 1.3. v prípade doručovania elektronickou poštou na e-mailové adresy oprávnených osôb uvedených v článku XIV odseku 1 Zmluvy prijatím čitateľnej formy Písomnosti v e-mailových schránkach oprávnených osôb. Ak je odoslanie uskutočnené po 18:00 hod., písomnosť sa považuje za doručeníu o 9:00 hod. nasledujúceho pracovného dňa.
2. Každá zo Zmluvných strán je oprávnená určiť novú adresu na doručovanie Písomnosti podľa tejto Zmluvy, pričom je Zmluvná strana povinná takúto zmeny adresy písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane najmenej 14 dní vopred, inak je možné doručovať Zmluvnej strane na pôvodnú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy s účinkami doručenia podľa tohto článku Zmluvy.
3. Bez ohľadu na vyššie uvedené v tejto Zmluve, Nájomca výslovne súhlasí s doručovaním faktúr v elektronickej forme na e-mail Nájomcu, pričom v takom prípade sa faktúry považujú za doručené ich zaslaním na nasledovnú e-mailovú adresu Nájomcu: faktury@stavebnyurad.gov.sk. Uvedený súhlas predstavuje súhlas Nájomcu ako príjemcu služby podľa § 71 odseku 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Článok XVI Vyššia moc

1. Žiadna zo Zmluvných strán nie je v omeškaní s plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni omeškanie druhej Zmluvnej strany alebo udalosť vyššej moci. Všetky lehoty a termíny sa predlžujú, resp. posúvajú o dobu, po ktorú trval stav podľa prvej vety tohto odseku a počas trvania stavu podľa prvej vety tohto odseku nevzniká nárok na zmluvnú pokutu, náhradu škody alebo iné nároky v súvislosti s dotknutými povinnosťami, keďže nenastáva ich porušenie. Zmluvná strana, ktorá sa dovoľáva právnych účinkov podľa tohto odseku Zmluvy v dôsledku skutočnosti podľa prvej vety tohto odseku, je povinná bezodkladne po tom, ako sa dozvedela o jej vzniku a vplyve na plnenie si záväzkov a povinností, písomne upovedomiť druhú Zmluvnú stranu o takejto skutočnosti, jej dopade na svoju schopnosť plniť (ak sa dá v čase oznámenia predpokladať) a vykonať kroky smerujúce k odstráneniu tejto skutočnosti, ktoré je objektívne možné vykonať a zároveň je primerané ich vykonanie očakávať. Takéto oznámenie je táto Zmluvná strana povinná doručiť bezodkladne aj v tom prípade, ak táto skutočnosť pominie.

Článok XVII Odškodnenie

1. V súvislosti s nárokom na náhradu škody platí, že ktorákoľvek Zmluvná strana si u druhej Zmluvnej strany môže uplatniť nárok na náhradu škody, ktorá jej vznikne v súvislosti s uložením povinnosti a/alebo sankcie zo strany ktoréhokoľvek orgánu verejnej moci pre riadne preukázané porušenie akejkoľvek povinnosti druhej Zmluvnej strany zo Zmluvy alebo v nadväznosti na Zmluvu

z Príslušných právnych predpisov, a povinná Zmluvná strana je povinná túto škodu uhradiť do 14 dní od doručenia výzvy oprávnenej Zmluvnej strany na jej náhradu, ak vznik nároku na náhradu škody nenamieta. Zmluvné strany sú povinné včas a účinne spolupracovať pri podávaní dostupných opravných prostriedkov voči rozhodnutiu alebo opatreniu, ktorým bola uložená povinnosť a/alebo sankcia orgánom verejnej moci za účelom jeho zrušenia, a v prípade, že dôjde k jeho zrušeniu, je dotknutá Zmluvná strana povinná vrátiť sumu splnenej povinnosti a/alebo sankcie, resp. náhrady poskytnutej druhej Zmluvnej strane do 14 dní odo dňa zrušenia predmetného rozhodnutia alebo opatrenia orgánu verejnej moci.

Článok XVIII Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené touto Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatnými Príslušnými právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany nie sú oprávnené postúpiť svoju pohľadávku vyplývajúcu zo Zmluvy tretím osobám bez písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany.
3. Prenajímateľ má povinnosť byť počas trvania zmluvných vzťahov vyplývajúcich z tejto Zmluvy zapísaný v registri partnerov verejného sektora, ak mu táto povinnosť vyplýva zo zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (ďalej len „**CRZ**“) v súlade s § 47a odsekom 1 Občianskeho zákonníka. Prvé zverejnenie Zmluvy zabezpečí Nájomca, o čom písomne e-mailovou formou informuje oprávnenú osobu Prenajímateľa uvedenú v článku XIV odseku 1 Zmluvy.
5. Pokiaľ by ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy bolo alebo by sa stalo neplatným alebo neúčinným, či už úplne alebo len sčasti, ostatné ustanovenia tejto Zmluvy, ktorých sa neplatnosť alebo neúčinnosť priamo netýka, tým nie sú dotknuté a ostávajú naďalej v platnosti a účinnosti. Zmluvné strany sa zároveň v takomto prípade zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie Zmluvy takým ustanovením, ktoré bude platné a účinné a ktoré bude v čo možno najväčšej možnej miere zodpovedať vôli a úmyslu Zmluvných strán vyjadreným v neplatnom alebo neúčinnom ustanovení. Ak to nebude právne možné, na úpravu vzťahu medzi Zmluvnými stranami sa použije taká právna úprava, ktorá sa svojou povahou čo možno najviac približuje účelu a obsahu tejto Zmluvy.
6. Zmluva môže byť zmenená a doplňovaná iba na základe očíslovaných písomných dodatkov, ktoré sa stanú platnými dňom podpisu obidvoch Zmluvných strán a účinnými dňom nasledujúcim po dni ich zverejnenia v CRZ. Povinnosť meniť a dopĺňať Zmluvu iba formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma Zmluvnými stranami sa nevzťahuje na zmenu oprávnených osôb Zmluvných strán uvedených v článku XIV odseku 1 Zmluvy.
7. Zmluvné strany si vyhradzuje právo nezverejňovať podpis/signatúru štatutárneho orgánu, pretože ju považujú za skutočnosť dôverného charakteru, pričom sa výslovne zaväzujú toto ustanovenie rešpektovať a dodržiavať.
8. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom po podpise Prenajímateľ dostane dva (2) rovnopisy a Nájomca dostane dva (2) rovnopisy.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvárajú na základe ich slobodnej a vážnej vôle, pričom ich zmluvné prejavy sú dostatočne určité a zrozumiteľné. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpisujú.
10. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je:
Príloha č. 1: LV č. 15699
Príloha č. 2a: Polohopisný plán Kancelárskych priestorov

- Príloha č. 2b: Polohopisný plán Skladových priestorov
- Príloha č. 3: Polohopisný plán Parkovacích miest
- Príloha č. 4: Predmet nájmu v stave Štandard a Príslušenstvo predmetu nájmu
- Príloha č. 5: Poplatok za správu Budovy
- Príloha č. 6: Prevádzkový poriadok Prenajímateľa
- Príloha č. 7: Smernica k vyúčtovaniu prevádzkových nákladov

V Bratislave dňa
Za Nájomcu:

V Bratislave dňa
Za Prenajímateľa:

.....
Ing. Martin Hypký, MBA,
predseda
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky

.....
Jiří Baďura
predseda predstavenstva
Cassovar business center a.s.

Za Prenajímateľa:

.....
Tomáš Székely
člen predstavenstva
Cassovar business center a.s.