

DÁTUM: [doplniť DDMMRRRR]

INVESTIČNÁ ZMLUVA

medzi

Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania

a

Slovak Affordable Living SICAV

OBSAH

1.	Výklad	5
2.	Projekty nájomného bývania	5
3.	Štátna pomoc a verejný dlh (odkladacia podmienka)	7
4.	Nepovolené prevody	10
5.	Korekčný mechanizmus (Referenčný ukazovateľ servisných poplatkov)	11
6.	Členstvo v Agentúre a členský poplatok	12
7.	Organizácia.....	13
8.	Záväzky	14
9.	Vyhlásenia a záruky	15
10.	Povinnosť odškodnenia a Kvalifikovaná zmena právneho predpisu	15
11.	Vyššia moc	19
12.	Mlčanlivosť	20
13.	Poskytovanie informácií podľa Zákona o slobode informácií	21
14.	Oznámenie a tlačová správa	22
15.	Oznámenia	22
16.	Ukončenie zmluvy	23
17.	Rôzne	25
18.	Rozhodné právo a jurisdikcia	29
19.	Jazyk	30

PRÍLOHY:

PRÍLOHA 1 – VÝKLAD

PRÍLOHA 2 – ZÁRUKY

PRÍLOHA 3 – STANOVY Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania

TÚTO INVESTIČNÚ ZMLUVU („Zmluva“) uzatvárajú dňa [doplňte DDMMRRRR] podľa Zákona o nájomnom bývaní a § 269 ods. (2) Obchodného zákonníka

MEDZI SEBOU:

Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania, so sídlom Lakeside Park, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 54 779 189, zapísaná Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, Sekciou verejnej správy v Registri záujmových združení právnických osôb („Agentúra“);

a

Slovak Affordable Living SICAV, so sídlom Städtle 17, 9490 Vaduz, Lichtenštajnské kniežatstvo, IČO FL-0002.737.795-6, zapísaná v Obchodnom registri Amt für Justiz Fürstentum Liechtenstein Handelsregister, Lichtenštajnské kniežatstvo („Investičný partner“).

PREAMBULA:

- (A) V poslednom období Slovensko prostredníctvom Agentúry pripravuje nový model Systému nájomného bývania na základe Zákona o nájomnom bývaní, Nariadenia vlády, Kritérií investičného partnera a iných podporných právnych predpisov zameraných na dosiahnutie výstavby Bytov na Slovensku zabezpečujúcej dostupné nájomné bývanie pre širokú verejnosť s dlhodobou ambíciou postaviť v nasledujúcich rokoch na Slovensku minimálne stotisíc (100.000) nových Bytov.
- (B) Investičný partner spĺňa Kritériá investičného partnera (s výnimkou výšky Minimálnej čistej hodnoty aktív, ktorá sa dosiahne po nadobudnutí účinnosti Zmluvy v súlade s Kritériami investičného partnera) a má záujem o investovanie do Systému nájomného bývania na Slovensku ohľadom prípravy a prevádzky Projektov nájomného bývania. Spoliehajúc sa na prijaté záväzky a odsúhlasenú podporu zo strany Agentúry podľa tejto Zmluvy a na základe jej podmienok, Investičný partner zvažuje implementáciu Projektov nájomného bývania na Slovensku.
- (C) Investičný partner je schéma kolektívneho investovania – alternatívny investičný fond v právnej forme investičnej spoločnosti s premenlivým základným imaním – SICAV a je založený a spravovaný licencovaným správcom alternatívnych investičných fondov Trinity Partners AG so sídlom Städtle 17, 9490 Vaduz, Lichtenštajnské kniežatstvo, Id. č. FL-0002.335.673-6, zapísaná v obchodnom registri Amt für Justiz Fürstentum Liechtenstein Handelsregister, Lichtenštajnské kniežatstvo („AIFM“). AIFM je správcovská investičná spoločnosť, ktorá je oprávnená vytvárať a spravovať subjekty kolektívneho investovania v súlade s príslušnými predpismi a stratégiami.
- (D) Investičný partner schválil v súlade s Kritériami investičného partnera investičnú politiku a stratégiu, ktorá zahŕňa okrem iného aj obstaranie, prevádzku a správu Projektov nájomného bývania (Bytových domov) v rámci Systému nájomného bývania na Slovensku („Schválená investičná stratégia“). Investičný partner disponuje materiálnymi, personálnymi a technickými kapacitami, najmä pokiaľ ide o systém riadenia rizík, systém riadenia a kontroly

a vnútorný audit na realizáciu Schválenej investičnej stratégie. Investičný partner je strešným alternatívnym investičným fondom a na účely realizácie Schválenej investičnej stratégie môže vytvárať, udržiavať a spravovať ďalšie podfondy, ktoré sa týkajú účtovne oddelenej časti aktív a pasív Investičného partnera, a preto sa táto Zmluva vzťahuje aj na tieto podfondy.

- (E) Investičný partner má záujem o realizáciu Projektov nájomného bývania prostredníctvom svojich Prenajímateľov, ktorí budú založení na Slovensku.
- (F) S výhradou ekonomickej, právnej a technickej realizovateľnosti jednotlivých Projektov nájomného bývania, Investičný partner má v dlhodobom horizonte ambíciu postaviť, nadobudnúť a prevádzkovať na Slovensku spolu minimálne 3.000 (slovami: tritisíc) nových Bytov.
- (G) Agentúra uznáva pozitívny prínos, ktorý by malo dokončenie Projektov nájomného bývania pre trh nájomného bývania na Slovensku.
- (H) Agentúra si želá podporovať úspešné dokončenie Projektov nájomného bývania.
- (I) Agentúra je pripravená vynaložiť primerané úsilie na ďalšiu podporu štátom podporovaného nájomného bývania v rámci svojich zákonných práv daných Zákonom o nájomnom bývaní.
- (J) Zmluvné strany si želajú jasne v tejto Zmluve stanoviť svoje príslušné záväzky týkajúce sa implementácie a podpory Projektov nájomného bývania.
- (K) Na zasadnutí, ktoré sa konalo [doplniť], schválila Vláda Slovenskej republiky (č. uznesenia [doplniť], č. zasadnutia Vlády Slovenskej republiky [doplniť]) Investičného partnera, ktorý bude investičným partnerom podľa Zákona o nájomnom bývaní.
- (L) Na zasadnutí, ktoré sa konalo [doplniť], schválila Vláda Slovenskej republiky (č. uznesenia [doplniť], č. zasadnutia Vlády Slovenskej republiky [doplniť]) navrhované uzavretie tejto Zmluvy Agentúrou.

PRETO SA DOHODLO NASLEDOVNÉ:

1. VÝKLAD

- 1.1 Okrem pojmov definovaných inde v tejto Zmluve, platia pre celú Zmluvu definície a iné ustanovenia v Prílohe 1 (Výklad) a táto Zmluva sa vykladá v súlade s ustanoveniami o výklade uvedenými v tejto Prílohe.

2. PROJEKTY NÁJOMNÉHO BÝVANIA

- 2.1 V súlade s podmienkami Zákona o nájomnom bývaní, Nariadenia vlády, inými podmienkami Systému nájomného bývania, Kritériami investičného partnera a touto Zmluvou zvažuje Investičný partner realizovať Projekty nájomného bývania prostredníctvom Prenajímateľov.

- 2.2 S výhradou ekonomickej, právnej a technickej realizovateľnosti jednotlivých Projektov nájomného bývania, Investičný partner (prostredníctvom Prenajímateľov tam, kde je to aplikovateľné) zamýšľa v dlhodobom horizonte postaviť, nadobudnúť, prevádzkovať a spravovať minimálne 3.000 (slovami: tritisíc) Bytov.
- 2.3 Investičný partner sa zaväzuje:
- 2.3.1 dodržiavať všetky podmienky Zmluvy, Zákona o nájomnom bývaní, Nariadenia vlády, Kritérií investičného partnera, Vykonávacích dohôd (ktorých je Investičný partner zmluvnou stranou), Systému nájomného bývania, súhlasu Agentúry, schválenia alebo iného formálneho opatrenia prijatého Agentúrou v súlade so Zákomom o nájomnom bývaní a všetky príslušné zákony a iné právne predpisy pri (podľa toho, čo je aplikovateľné) schvaľovaní, výstavbe, nadobudnutí, prevádzke a správe Projektov nájomného bývania;
- 2.3.2 zabezpečiť, že Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) bude dodržiavať všetky podmienky Zmluvy, Zákona o nájomnom bývaní, Nariadenia vlády, Vykonávacích dohôd (ktorých je Prenajímateľ zmluvnou stranou), Systému nájomného bývania, súhlasu Agentúry, schválenia alebo iného formálneho opatrenia prijatého Agentúrou v súlade so Zákomom o nájomnom bývaní a všetky príslušné zákony a iné právne predpisy pri (podľa toho, čo je aplikovateľné) schvaľovaní, výstavbe, nadobudnutí, prevádzke a správe Projektov nájomného bývania;
- 2.3.3 na ročnej báze reportovať Agentúre o všetkých Prenajímateľoch a Projektoch nájomného bývania (oboje Ovládané Investičným partnerom) ako Agentúra odôvodnene požaduje za predpokladu, že také reportovanie bude Agentúra požadovať rovnakým spôsobom a v rovnakom rozsahu od všetkých Investičných partnerov a ich prenájomcov zúčastňujúcich sa na Systéme nájomného bývania na Slovensku a fungujúcich v súlade so Zákomom o nájomnom bývaní; toto reportovanie sa nevzťahuje na prípad, kedy Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) už Agentúre podal správy podľa článku 2.3.5;
- 2.3.4 zabezpečiť, že Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) bude dodržiavať všetky záväzky Investičného partnera pri schvaľovaní, výstavbe, nadobudnutí, prevádzke a správe Projektov nájomného bývania (pod kontrolou Investičného partnera), ak plnenie týchto záväzkov (bez ohľadu na to, či sú odsúhlasené v Zmluve alebo neskôr) je kľúčové pre riadne dokončenie a prevádzku Projektov nájomného bývania (Ovládaných Investičným partnerom);
- 2.3.5 zabezpečiť, že Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) bude dodržiavať povinnosť na ročnej báze reportovať o všetkých Projektoch nájomného bývania (Ovládaných Investičným partnerom) Agentúre, ako Agentúra odôvodnene požaduje za predpokladu, že také reportovanie bude Agentúra požadovať rovnakým spôsobom a v rovnakom rozsahu od všetkých prenájomcov zúčastňujúcich sa na Systéme nájomného bývania na Slovensku a fungujúcich v súlade so Zákomom o nájomnom bývaní; toto reportovanie sa nevzťahuje na prípad, kedy Investičný partner už Agentúre podal správy podľa článku 2.3.3;

- 2.3.6 postaviť, nadobudnúť, prevádzkovať a vykonávať správu (prostredníctvom Prenajímateľov tam, kde je to aplikovateľné) Projektu nájomného bývania až po jeho schválení Agentúrou podľa tejto Zmluvy a Zákona o nájomnom bývaní;
- 2.3.7 uzavrieť a plniť Zmluvu/y o prevádzke bytového domu podľa Zákona o nájomnom bývaní a Zmluvy;
- 2.3.8 zabezpečiť, že Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) uzavrie a bude plniť Nájomnú zmluvu/y podľa Zákona o nájomnom bývaní a Zmluvy;
- 2.3.9 zabezpečiť, že Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) bude dodržiavať všetky podmienky určené pre platenie Nájomného a Servisných poplatkov s prihliadnutím na Zásadu Triple Net Lease;
- 2.3.10 informovať Agentúru bez zbytočného odkladu, najneskôr však do jedného mesiaca po tom, čo Investičný partner zistil alebo musel zistiť, ak koná s odbornou starostlivosťou, o dosiahnutí Minimálnej čistej hodnoty aktív; a
- 2.3.11 informovať Agentúru bez zbytočného odkladu, najneskôr však do jedného mesiaca odo dňa, keď Investičný partner zistil alebo musel zistiť, ak konal s odbornou starostlivosťou, že Minimálna čistá hodnota aktív klesla pod 100.000.000 EUR (slovami: stomiliónov eur).
- 2.4 Agentúra sa zaväzuje vytvoriť, prijať a implementovať v súlade so Zákomom o nájomnom bývaní a Nariadením vlády časový plán, procesnú a organizačnú schému s cieľom schváliť Projekty nájomného bývania („**Usmernenia týkajúce sa schválenia**“) pri dodržaní týchto zásad:
 - 2.4.1 (s prihliadnutím na článok 17.2.4) splnenie predpísaných kritérií Investičným partnerom zaviazuje Agentúru schváliť Projekt nájomného bývania v primeranom časovom období (nie viac ako jeden mesiac) uvedenom v Usmerneniach týkajúcich sa schválenia;
 - 2.4.2 Projekt nájomného bývania sa bude považovať za schválený, ak Agentúra nerozhodne o posúdení Projektu nájomného bývania v primeranom časovom období (nie viac ako jeden mesiac) uvedenom v Usmerneniach týkajúcich sa schválenia;
 - 2.4.3 Usmernenia týkajúce sa schválenia budú od Investičného partnera vyžadovať poskytnutie ručiteľského záväzku udeleného Prenajímateľom (Ovládaným Investičným partnerom) podľa § 303 a nasl. Obchodného zákonníka vo forme a v znení vyhovujúcom pre Agentúru, že uspokojí pohľadávky Agentúry voči Investičnému partnerovi za Splatenie nepovolených prevodov a Platu na vysporiadanie („**Ručiteľský záväzok**“) a ak v čase schválenia konkrétneho Projektu nájomného bývania Prenajímateľ neexistuje, Usmernenia týkajúce sa schválenia upravia mechanizmus, v rámci ktorého bude možné poskytnúť Ručiteľský záväzok po schválení; a
 - 2.4.4 Zmluvné strany sa môžu dohodnúť aj na iných podmienkach, ktoré je potrebné dodržať v súvislosti s výstavbou, nadobudnutím, prevádzkou a správou (prostredníctvom

Prenajímateľa tam, kde je to aplikovateľné) Projektu nájomného bývania ako súčasť postupu schválenia Projektu nájomného bývania zo strany Agentúry (pričom takéto iné zmluvné podmienky dohodnuté Zmluvnými stranami nemôžu zvýšiť zodpovednosť Agentúry podľa Zmluvy ani preniesť na Agentúru štandardné komerčné riziko Investičného partnera v súvislosti s Projektom nájomného bývania (schváleným Agentúrou).

- 2.5 Investičný partner predloží Agentúre Podnikateľský plán spolu so žiadosťou o schválenie Projektu nájomného bývania. Na vylúčenie pochybností, Zmluvné strany berú na vedomie, že súhlas Agentúry s Projektom nájomného bývania nepredstavuje schválenie predloženého Podnikateľského plánu Agentúrou.
- 2.6 Investičný partner poskytne Agentúre Podnikateľský plán (Aktualizovaný) vo vzťahu ku každému Projektu nájomného bývania schváleného Agentúrou najneskôr do 31. marca každého finančného roka, pričom každý Podnikateľský plán (Aktualizovaný) bude odrážať zostávajúcu časť životného cyklu Projektu nájomného bývania. Pre vylúčenie pochybností, Zmluvné strany berú na vedomie, že prijatie Podnikateľského plánu (Aktualizovaný) Agentúrou neznamena jeho schválenie.

3. ŠTÁTNA POMOC A VEREJNÝ DLH (ODKLADACIA PODMIENKA)

3.1 Štátna pomoc

- 3.1.1 Agentúra a Investičný partner berú na vedomie obsah Comfort Letter, ktorý vytvára predpoklady pre legitímne očakávania Agentúry a Investičného partnera, že táto Zmluva, Zákon o nájomnom bývaní a Nariadenie vlády nepodliehajú posúdeniu zo strany Európskej komisie ohľadom toho, či opatrenia zavedené touto Zmluvou, Zákomom o nájomnom bývaní a/alebo Nariadením vlády by mohli byť považované za štátnu pomoc („Štátna pomoc“).
- 3.1.2 Agentúra a Investičný partner reflektujú na Comfort Letter berú na vedomie, že Európska komisia v rámci svojho predbežného posúdenia neidentifikovala také skutočnosti, ktoré by odôvodňovali riziká, že touto Zmluvou bude Investičnému partnerovi poskytnutá Štátna pomoc v zmysle Článku 107 ods. 1 Zmluvy o fungovaní Európskej únie, a preto vychádzajúc z maximálnej starostlivosti deklarujú názorový konsenzus, že opatrenia Systému nájomného bývania, ktoré vymedzujú najmä nasledovné nástroje:

- (a) znížená sadzba DPH vo výške 5%;
- (b) vytvorenie a prevádzka registra prenájomiteľov a potenciálnych nájomcov; a
- (c) daňovo uznateľné príspevky zamestnávateľov zamestnancom na bývanie;

predstavujú individuálne aj v súhrne podporné nástroje (ktoré budú poskytované na území Slovenskej republiky ako členského štátu) stimulujúce dostupné bývanie v rámci sociálnej politiky členského štátu, ktoré z doterajšieho posúdenia týchto opatrení nenarúšajú

hospodársku súťaž a ani nehrozia jej narušením tým, že by zvýhodňovali určitých podnikateľov alebo výrobu určitých druhov tovaru a že tieto opatrenia sú zlučiteľné s vnútorným trhom Európskej únie a neovplyvňujú obchod medzi členskými štátmi Európskej únie.

3.1.3 Ak však Európska komisia začne konanie vo veci poskytovania neoprávnenej štátnej pomoci Investičnému partnerovi alebo Prenajímateľovi („**Konanie o neoprávnenej štátnej pomoci**“), má Investičný partner možnosť urobiť čokoľvek z nasledovného:

- (a) požiadať Agentúru o taký postup v Konaní o neoprávnenej štátnej pomoci, ktorý bude v rámci pôsobnosti vymedzený Agentúre a iniciovať také úkony a opatrenia, ktorými bude všetkými možnými a dovolenými prostriedkami obhajovať a presadzovať predpoklady/deklarácie Agentúry a Investičného partnera uvedené v článku 3.1.1 a 3.1.2; a/alebo
- (b) buď pred, počas alebo po (alebo namiesto) postupe uvedenom v ods. (a) odstúpiť od tejto Zmluvy podľa článku 16 tejto Zmluvy.

3.2 Konanie o neoprávnenej štátnej pomoci

3.2.1 Ak by v budúcnosti Európska komisia začala Konanie o neoprávnenej štátnej pomoci vo vzťahu k poskytnutiu Štátnej pomoci v rámci Systému nájomného bývania, Agentúra vynaloží všetku svoju snahu a zabezpečí spoluprácu s Vládnymi subjektmi a najmä s Protimonopolným úradom v súvislosti s Konaním o neoprávnenej štátnej pomoci s cieľom predísť rozhodnutiu Európskej komisie o neoprávnenej štátnej pomoci („**Rozhodnutie Európskej komisie**“) a v prípade vydania Rozhodnutia Európskej komisie vynaloží všetku svoju snahu a zabezpečí spoluprácu s Vládnymi subjektmi a najmä Protimonopolným úradom s cieľom zvrátiť Rozhodnutie Európskej komisie všetkými dostupnými opravnými prostriedkami („**Konanie o odvolaní**“).

3.2.2 Agentúra sa zaväzuje bez zbytočného odkladu a v rozsahu povolenom príslušnými právnymi predpismi informovať Investičného partnera o akejkoľvek komunikácii medzi Protimonopolným úradom, inými Vládnymi subjektmi a Európskou komisiou v súvislosti s Konaním o neoprávnenej štátnej pomoci alebo Konaním o odvolaní.

3.2.3 Agentúra sa zaväzuje umožniť Investičnému partnerovi (na jeho náklady) podporovať Agentúru a Vládne subjekty v Konaní o neoprávnenej štátnej pomoci a v Konaní o odvolaní, vyjadrovať sa k podaniam v rámci Konania o neoprávnenej štátnej pomoci a Konania o odvolaní a iným spôsobom, podľa uváženia Investičného partnera, prispievať k cieľu predísť Rozhodnutiu Európskej komisie alebo zvrátiť Rozhodnutie Európskej komisie.

3.3 Verejný dlh (Odkladacia podmienka)

3.3.1 Zmluvné strany sa dohodli a akceptujú, že:

(a) Zmluva a všetky jej dodatky odsúhlasené Zmluvnými stranami kedykoľvek v budúcnosti (vrátane ukončenia Zmluvy Zmluvnými stranami podpísaním dohody o ukončení zmluvy) budú vždy podliehať posúdeniu zo strany Štatistického úradu Slovenskej republiky („**Štatistický úrad**“) ohľadom toho, či budú:

- (i) záväzky Agentúry podľa Zmluvy a príslušných právnych predpisov („**Záväzky Agentúry podľa Zmluvy**“);
- (ii) záväzky Agentúry podľa dodatkov Zmluvy odsúhlasených Zmluvnými stranami kedykoľvek v budúcnosti a podľa príslušných právnych predpisov („**Záväzky Agentúry podľa dodatkov**“); a
- (iii) záväzky Agentúry podľa dohody o ukončení Zmluvy a príslušných právnych predpisov („**Záväzky Agentúry podľa dohody o ukončení Zmluvy**“);

(spoločne ďalej len „**Záväzky Agentúry**“) súčasťou verejného dlhu Slovenskej republiky („**Verejný dlh**“) podľa metodiky definovanej v Nariadení Európskeho Parlamentu a Rady (EÚ) č. 549/2013 z 21. mája 2013 o Európskom systéme národných a regionálnych účtov v Európskej únii v znení neskorších predpisov, Nariadení Rady (ES) č. 479/2009 z 25. mája 2009 o uplatňovaní Protokolu o postupe pri nadmernom schodku, ktorý tvorí prílohu Zmluvy o založení Európskeho spoločenstva v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Postup EDP**“) a ďalších manuálov a metodických pokynov („**Posúdenie Štatistického úradu**“); a

(b) Posúdenie Štatistického úradu uvádzajúce (potvrdzujúce), že:

- (i) Záväzky Agentúry podľa Zmluvy netvoria súčasť Verejného dlhu sa považuje za odkladaciu podmienku podľa § 36 ods. (2) Občianskeho zákonníka vo vzťahu k účinnosti tejto Zmluvy („**Odkladacia podmienka (Verejný dlh)/Zmluva**“).
- (ii) Záväzky Agentúry podľa dodatkov netvoria súčasť Verejného dlhu sa považuje za odkladaciu podmienku podľa § 36 ods. (2) Občianskeho zákonníka vo vzťahu k účinnosti každého dodatku Zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak („**Odkladacia podmienka (Verejný dlh)/Dodatok**“); a
- (iii) Záväzky Agentúry podľa dohody o ukončení Zmluvy netvoria súčasť Verejného dlhu sa považuje za odkladaciu podmienku podľa § 36 ods. (2) Občianskeho zákonníka vo vzťahu k účinnosti dohody o ukončení tejto Zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak („**Odkladacia podmienka (Verejný dlh)/Ukončenie zmluvy**“);

s cieľom zabrániť všetkým nedorozumeniam, stav finančných záväzkov Agentúry vstupujúcich do Maastrichtského dlhu v súlade s požiadavkami Postupu EDP nebude brať Štatistický úrad pri uskutočňovaní Posúdenia Štatistického úradu do úvahy (t. j. na účely tejto Zmluvy nebude taký stav finančných záväzkov Agentúry, relevantných pre Postup EDP, zahrnutý ako súčasť Verejného dlhu).

- 3.3.2 Ak Štatistický úrad kedykoľvek vydá Posúdenie Štatistického úradu, ktoré buď podmienne, nepodmienne alebo inak zahŕňa Závazky Agentúry do Verejného dlhu, začnú Zmluvné strany diskusie v dobrej viere s cieľom preskúmať a zistiť, či môže táto Zmluva naďalej platiť v aktuálnej forme alebo upravenej forme.

4. NEPOVOLENÉ PREVODY

- 4.1 Investičný partner sa zaväzuje:

- 4.1.1 nepovolíť nadobudnutie a prevod vlastníckeho práva k akýmkoľvek Bytom a Bytovým domom (Ovládaný Investičným partnerom) v rozpore so Zákomom o nájomnom bývaní; a
- 4.1.2 zabezpečiť, že Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) bude dodržiavať všetky podmienky predpísané Zákomom o nájomnom bývaní vo vzťahu k nadobudnutiu a prevodu vlastníckeho práva k akýmkoľvek Bytom a Bytovým domom (Ovládaný Investičným partnerom);

(„Povinnosť pri nepovolených prevodoch“).

- 4.2 Ak Investičný partner poruší Povinnosť pri nepovolených prevodoch a nevráti (neprevedie) vlastnícke právo k majetku naspäť Prenajímateľovi alebo naspäť predávajúcemu v primeranom časovom období na žiadosť Agentúry, zaväzuje sa Investičný partner zaplatiť Agentúre alebo, v závislosti od okolností, zabezpečiť, aby Prenajímateľ zaplatil Agentúre (za podmienok stanovených Ručiteľským záväzkom) sumu rozdielu medzi DPH (Štandardná sadzba) a DPH (Znížená sadzba) vo vzťahu k Bytovému domu alebo akýmkoľvek Bytom podliehajúcim Povinnosti pri nepovolených prevodoch („**Splatenie nepovolených prevodov**“); Splatenie nepovolených prevodov sa bude vzťahovať na každé jednotlivé porušenie Povinnosti pri nepovolených prevodoch. Splatenie nepovolených prevodov bude uskutočnené do šesťdesiatich (60) kalendárnych dní od doručenia žiadosti Agentúry o platbu Splatenia nepovolených prevodov Investičnému partnerovi. Investičný partner sa zaväzuje predložiť Agentúre (najneskôr do tridsiatich (30) kalendárnych dní od žiadosti Agentúry) všetku možnú podpornú dokumentáciu, ktorú môže Agentúra od Investičného partnera požadovať s cieľom určiť Splatenie nepovolených prevodov; inak Agentúra určí sumu Splatenia nepovolených prevodov na základe dokumentov dostupných Agentúre.
- 4.3 Platba Splatenia nepovolených prevodov predstavuje jedinú náhradu, na ktorú má Agentúra právo vo vzťahu k Povinnosti pri nepovolených prevodoch.

5. KOREKČNÝ MECHANIZMUS (REFERENČNÝ UKAZOVATEĽ SERVISNÝCH POPLATKOV)

- 5.1 Investičný partner sa zaväzuje poskytnúť Agentúre súhrnné údaje a relevantné dokumenty zhromaždené Prenajímateľom (Ovládaným Investičným partnerom) (na ročnej báze, včas a v štruktúre definovanej Agentúrou v primeranom detaile a konzistentne so Zaužívanou odbornou praxou, s cieľom zaznamenať všetky náklady, ktoré znáša Nájomca, podľa Zásady Triple Net Lease ak sú k dispozícii), čo umožní Agentúre posúdiť a vypočítať (určiť)

Referenčný ukazovateľ servisných poplatkov s prihliadnutím na Zásadu Triple Net Lease; toto neplatí, ak Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) už Agentúre poskytol súhrnné údaje a relevantné dokumenty podľa článku 5.2.

5.2 Investičný partner sa zaväzuje zabezpečiť, že Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) ohlásí Agentúre súhrnné údaje a relevantné dokumenty (na ročnej báze, včas a v štruktúre definovanej Agentúrou v primeranom detaile a konzistentne so Zaužívanou odbornou praxou, ak sú k dispozícii), čo umožní Agentúre posúdiť a vypočítať (určiť) Referenčný ukazovateľ servisných poplatkov s prihliadnutím na Zásadu Triple Net Lease; toto neplatí, ak Investičný partner už Agentúre poskytol súhrnné údaje a relevantné dokumenty podľa článku 5.1.

5.3 Agentúra s podporou Poradného orgánu stanoví:

5.3.1 Referenčný ukazovateľ servisných poplatkov (úvodný);

5.3.2 postup a ostatné pravidlá vo vzťahu k stanoveniu Referenčného ukazovateľa servisných poplatkov v budúcnosti; a

5.3.3 korekčný mechanizmus v prípade, ak náklady, ktoré znáša Nájomca, prevyšujú Referenčný ukazovateľ servisných poplatkov („**Pravidlá týkajúce sa referenčného ukazovateľa servisných poplatkov**“);

bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy; Agentúra následne zmení a reviduje Referenčný ukazovateľ servisných poplatkov pre ďalšie roky podľa Zákona o nájomnom bývaní a Pravidiel týkajúcich sa referenčného ukazovateľa servisných poplatkov. Korekčný mechanizmus bude vždy vychádzať zo Zásady Triple Net Lease.

5.4 Agentúra sa zaväzuje oznámiť Investičnému partnerovi Referenčný ukazovateľ servisných poplatkov, ktorý má implementovať Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) vo vzťahu k platbe Servisných poplatkov Nájomcom na základe Nájomnej zmluvy v Projekte nájomného bývania schválenom Agentúrou bez zbytočného odkladu po jeho stanovení a vždy po jeho akejkolvek zmene a doplnení.

5.5 Investičný partner zabezpečí, že Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) dodrží:

5.5.1 Referenčný ukazovateľ servisných poplatkov; a

5.5.2 Pravidlá týkajúce sa referenčného ukazovateľa servisných poplatkov;

(a akékoľvek ich zmeny a doplnenia) stanovené Agentúrou podľa tejto Zmluvy a Zákona o nájomnom bývaní vo vzťahu k platbe Servisných poplatkov Nájomcom na základe Nájomnej zmluvy v Projekte nájomného bývania schválenom Agentúrou.

5.6 Ak Investičný partner a Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) neposkytnú Agentúre súhrnné údaje a relevantné dokumenty podľa tejto Zmluvy na účely stanovenia Referenčného ukazovateľa servisných poplatkov, má Agentúra právo zhromaždiť súhrnné

údaje na tento účel s použitím primeraných prostriedkov a opatrení podľa svojho vlastného uváženia.

6. ČLENSTVO V AGENTÚRE A ČLENSKÝ POPLATOK

6.1 Investičný partner sa zaväzuje požiadať o členstvo v Agentúre najneskôr do tridsiatich (30) dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Stanovy Agentúry platné ku dňu podpísania tejto Zmluvy prijaté zakladateľmi Agentúry 2. septembra 2024 tvoria Prílohu 3 Zmluvy („Stanovy“).

6.2 Po tom, ako sa Investičný partner stane členom Agentúry v súlade so Stanovami, sa Investičný partner zaväzuje pravidelne každý rok platiť Agentúre Členský poplatok vo výške vypočítanej pomocou nasledujúceho vzorca:

$$\text{Členský poplatok [daný rok]} = \text{Ročné Nájomné za [daný rok]} \times 0,2 \%$$

kde:

Členský poplatok [daný rok] je Členský poplatok Investičného partnera splatný za [daný rok]

Ročné Nájomné za [daný rok] je suma Nájomného prijatá všetkými Prenajímateľmi s účasťou Investičného partnera vo forme podielu alebo akcií od Nájomcov v danom roku vrátane všetkého Nájomného po lehote splatnosti za obdobie predchádzajúce danému roku, ktoré Prenajímateľa prijali v danom roku; ak Investičný partner má účasť v Prenajímateľovi iba čiastočne a/alebo iba počas časti roka, potom bude súčasť vyššie uvedeného vzorca na výpočet Členského poplatku tvoriť iba pomerná časť Nájomného prijatého takým Prenajímateľom. Členské poplatky Investičného partnera za všetky následné roky sa vypočítajú pomocou zásad vyššie uvedeného vzorca.

6.3 Investičný partner sa zaväzuje zaplatiť Členský poplatok prvý raz za rok, v ktorom sa Prenajímateľa (Ovládání Investičným partnerom) stanú spoločne vlastními viac než päťsto (500) Bytov vo vzťahu ku ktorých existujú právoplatné kolaudačné rozhodnutia (alebo existujú právoplatné kolaudačné rozhodnutia vo vzťahu k Bytovým domom, v ktorých sa Byty nachádzajú) („**Minimálna kvóta Bytov**“). Ak má Investičný partner iba čiastočný podiel v spoločnosti Prenajímateľa, potom sa vo vzťahu k počtu Bytov uplatní pomerný prístup. Pre vylúčenie pochybností:

6.3.1 Minimálna kvóta Bytov zahŕňa aj Byty nadobudnuté, ale následne predané Prenajímateľmi (Ovládanými Investičným partnerom); a

6.3.2 prvých päťsto (500) Bytov (t. j. Nájomné prijaté za také Byty) nebude zahrnutých do vzorca podľa článku 6.2, keďže predmetom výpočtu Členského poplatku budú iba Byty prevyšujúce počet päťsto (500) Bytov (t. j. Nájomné prijaté za také Byty).

6.4 Členský poplatok je splatný v EUR vždy spätne za uplynulý kalendárny rok do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka (t. j. Členský poplatok za kalendárny rok 2025 je splatný

do 31. marca 2026) do 30 dní od žiadosti Agentúry o platbu alebo vystavenie faktúry (podľa okolností).

- 6.5 Investičný partner sa zaväzuje poskytnúť Agentúre ročné súhrnné údaje (v štruktúre definovanej Agentúrou), ktoré umožňujú Agentúre vypočítať Členský poplatok vždy do 31. januára nasledujúceho po roku, za ktorý je Členský poplatok splatný; inak má Agentúra právo zhromaždiť súhrnné údaje na tento účel s použitím primeraných prostriedkov a opatrení podľa svojho vlastného uváženia.
- 6.6 Agentúra informuje Investičného partnera o bankových údajoch na úhradu splatnej sumy Členského poplatku na ročnej báze.
- 6.7 Členské poplatky uhrádzané všetkými Investičnými partnermi nesmú v žiadnom prípade prekročiť 50 % ročného rozpočtu Agentúry schváleného členskou schôdzou Agentúry (vo vzťahu k roku, za ktorý je Členský poplatok splatný), čo znamená, že Agentúra prepočíta (upraví) sumu Členského poplatku pre každého Investičného partnera po prijatí súhrnných údajov od všetkých Investičných partnerov s použitím pomerného prístupu v súvislosti s Nájomným prijatým všetkými Prenajímateľmi Ovládanými všetkými Investičnými partnermi. Žiadosti o platbu alebo faktúra podľa článku 6.4 už bude zohľadňovať tento prepočet.

7. ORGANIZÁCIA

- 7.1 Agentúra v spolupráci s investičnými partnermi investične sa podieľajúcimi na Systéme nájomného bývania na Slovensku vytvorili poradný orgán („**Poradný orgán**“). Poradný orgán tvoria zástupcovia Agentúry a investičných partnerov (vrátane Investičného partnera). Hlavným cieľom Poradného orgánu je konzultovať prijatie akýchkoľvek pravidiel a predpisov, ktoré bude Agentúra používať na riadenie a prevádzku Systému nájomného bývania.
- 7.2 Poradný orgán riadi generálny riaditeľ Agentúry.
- 7.3 Pokiaľ nie je dohodnuté inak, bude sa Poradný orgán stretávať raz mesačne.

8. ZÁVÄZKY

8.1 Záväzky Investičného partnera

- 8.1.1 Podľa podmienok tejto Zmluvy sa týmto Investičný partner zaväzuje k nasledovnému:
 - (a) dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona o nájomnom bývaní, Nariadenia vlády, Systému nájomného bývania a všetkých príslušných právnych predpisov;
 - (b) zabezpečiť, aby Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) dodržiaval (plnil) všetky povinnosti Investičného partnera, ku ktorým sa zaviazal podľa tejto Zmluvy, Zákona o nájomnom bývaní, Nariadenia vlády, Systému nájomného bývania, Vykonávacích dohôd a všetkých príslušných právnych predpisov;

- (c) vo všeobecnosti, splniť, plniť a zabezpečiť plnenie všetkých svojich povinností a záväzkov uvedených v tejto Zmluve a vo Vykonávacích dohodách a vyplývajúce z tejto Zmluvy a Vykonávacích dohôd (ktorých je zmluvnou stranou);
- (d) zabezpečiť, že Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom), pokiaľ to povoľuje v tej dobe účinná úprava ochrany osobných údajov a pracovno-právnych vzťahov, do Nájomných zmlúv zahŕňa:
 - (i) právo Agentúry žiadať od Nájomcov (podľa vlastného uváženia Agentúry) akúkoľvek dokumentáciu o mzde (najmä kópiu pracovnej zmluvy a dodatkov k pracovnej zmluve) vo vzťahu k obdobiu určenému Agentúrou na posúdenie Nepovoleného zníženia mzdy;
 - (ii) povinnosť Nájomcov poskytnúť všetku dokumentáciu o mzde (najmä kópiu pracovnej zmluvy a dodatkov k pracovnej zmluve) vo vzťahu k obdobiu určenému Agentúrou na posúdenie Nepovoleného zníženia mzdy;
- (e) zahrnúť do Nájomných zmlúv právo Prenajímateľa (Ovládaného Investičným partnerom) ukončiť Nájomnú zmluvu v prípade Nepovoleného zníženia mzdy (oznámeného Prenajímateľovi (Ovládanému Investičným partnerom) zo strany Agentúry); a
- (f) prijať všetky primerané opatrenia na zabezpečenie toho, že Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) zabráni prenájmu Bytov Nájomcom alebo zabráni ďalšiemu používaniu Bytov Nájomcami v prípadoch Nepovoleného zníženia mzdy (oznámeného Prenajímateľovi (Ovládanému Investičným partnerom) zo strany Agentúry).

8.2 Záväzky Agentúry

8.2.1 Podľa podmienok tejto Zmluvy sa týmto Agentúra zaväzuje k nasledovnému:

- (a) dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona o nájomnom bývaní, Nariadenia vlády, Zákona o štátnej pomoci, Zákona o verejnom obstarávaní, Systému nájomného bývania a všetkých príslušných právnych predpisov; a
- (b) vo všeobecnosti, splniť, plniť a zabezpečiť plnenie všetkých svojich povinností a záväzkov uvedených a vyplývajúcich z tejto Zmluvy a Vykonávacích dohôd.

8.2.2 Na účely splnenia Povinnosti odškodnenia Agentúra:

- (a) bezodkladne po tom, čo sa Investičný partner bude dovolávať Povinnosti odškodnenia a po výskyte Relevantnej udalosti, požiada vládu Slovenskej republiky, ktoréhokolvek z jej aktuálnych členov, podľa okolností, o poskytnutie dostatočných finančných prostriedkov Agentúre tak, aby splnila Povinnosť odškodnenia („**Suma odškodnenia**“); a

- (b) vykoná všetky kroky potrebné na svoju likvidáciu a prevod svojich práv a povinností na Slovensko, ak Suma odškodnenia nebude poskytnutá Agentúre do 90 dní od Relevantnej udalosti podľa článku 8.2.2 (a);

pričom vyššie uvedené neplatí, ak má Agentúra dostatočné finančné prostriedky na dodržanie Povinnosti odškodnenia.

9. VYHLÁSENIA A ZÁRUKY

- 9.1 Investičný partner vyhlasuje a zaručuje Agentúre a zabezpečí, že každé z vyhlásení uvedených Investičným partnerom v Prílohe 2 (Záruky) je k dátumu tejto Zmluvy pravdivé a presné.
- 9.2 Agentúra vyhlasuje a zaručuje Investičnému partnerovi a zabezpečí, že každé z vyhlásení uvedených Agentúrou v Prílohe 2 (Záruky) je k dátumu tejto Zmluvy pravdivé a presné.

10. POVINNOSŤ ODŠKODNENIA A KVALIFIKOVANÁ ZMENA PRÁVNEHO PREDPISU

- 10.1 Do stodvadsiatich (120) dní od Relevantnej udalosti sa Agentúra zaväzuje odškodniť Investičného partnera a uhradiť Investičnému partnerovi sumu rovnajúcu sa:
- 10.1.1 Škode utrpenej v dôsledku alebo v súvislosti s porušením povinností Agentúry podľa tejto Zmluvy;
- 10.1.2 Škode utrpenej v dôsledku ktorejkoľvek zo Záruk poskytnutých Agentúrou Investičnému partnerovi, ktorá nie je pravdivá, presná alebo je zavádzajúca v deň poskytnutia Záruky alebo v deň, v ktorý sa má za to, že bola poskytnutá; alebo
- 10.1.3 Škode v dôsledku Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu, s cieľom ponechať Investičného partnera v pozícii Ani lepšej, ani horšej;

(spoločne „**Povinnosť odškodnenia**“), pokiaľ sa v žiadnom takom prípade nepreukáže, že porušenie bolo spôsobené Udalosťou vyššej moci, bez toho, aby bolo dotknuté právo Investičného partnera odstúpiť od tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, Investičný partner má právo iba na Škodou vzniknutú Investičnému partnerovi vo vzťahu k Projektu nájomného bývania, ktorý už Agentúra riadne schválila. Pre vylúčenie pochybností, pojem „Škoda“ v súvislosti s Investičným partnerom zahŕňa aj Škodou vzniknutú Prenajímateľovi (Ovládanému Investičným partnerom).

- 10.1.4 Bez ohľadu na vyššie uvedené, Investičný partner vynaloží primerané úsilie v súlade so Zaužívanou odbornou praxou na zabránenie alebo zmiernenie následkov porušenia podľa článkov 10.1.1, 10.1.2 a/alebo 10.1.3 tak aby, pre vylúčenie pochybností, nárokováná Škoda zodpovedala iba takej časti následkov porušenia podľa článkov 10.1.1, 10.1.2 a/alebo 10.1.3, ktorým Investičný partner nemohol zabrániť alebo ich zmierniť použitím takéhoto primeraného úsilia.

- 10.2 Do stodvadsiatich (120) dní od Relevantnej udalosti sa Investičný partner zaväzuje odškodniť Agentúru vo vzťahu k akejkoľvek Škode, ktorú Agentúra utrpela ako:
- 10.2.1 dôsledok porušenia povinností Investičného partnera podľa tejto Zmluvy alebo v súvislosti s porušením povinností Investičného partnera podľa tejto Zmluvy; alebo
- 10.2.2 dôsledok ktorejkoľvek zo Záruk poskytnutých Investičným partnerom, ktorá nie je pravdivá, presná alebo je zavádzajúca v deň poskytnutia Záruky alebo v deň, v ktorý sa má za to, že bola poskytnutá;
- pokiaľ sa v žiadnom takom prípade nepreukáže, že také porušenie bolo spôsobené Udalosťou vyššej moci, bez toho, aby bolo dotknuté právo Agentúry odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 10.2.3 Bez ohľadu na vyššie uvedené, Agentúra vynaloží primerané úsilie v súlade so Zaužívanou odbornou praxou na zabránenie alebo zmiernenie následkov porušenia podľa článkov 10.2.1 a/alebo 10.2.2 tak aby, pre vylúčenie pochybností, nároková Škoda zodpovedala iba takej časti následkov porušenia podľa článkov 10.2.1 a/alebo 10.2.2, ktorým Agentúra nemohla zabrániť alebo ich zmierniť použitím takéhoto primeraného úsilia.
- 10.3 Ak došlo alebo v blízkej dobe dôjde ku Kvalifikovanej zmene právneho predpisu, ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená písomne informovať druhú Zmluvnú stranu o pravdepodobných účinkoch takejto zmeny, pričom uvedie:
- 10.3.1 či sa vyžaduje oslobodenie od dodržiavania záväzkov podľa tejto Zmluvy alebo Vykonávacích dohôd;
- 10.3.2 či sú potrebné akékoľvek zmeny podmienok tejto Zmluvy alebo Vykonávacích dohôd;
- 10.3.3 či implementácia Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu bude mať za priamy následok zvýšenie nákladov alebo stratu príjmov Investičného partnera alebo Prenajímateľa (Ovládaného Investičným partnerom) (t. j. Škodu);
- 10.3.4 všetky kapitálové výdavky, ktoré sú potrebné na implementáciu Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu alebo ktoré môžu byť ušetrené.
- 10.4 Ak v dôsledku Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu:
- 10.4.1 Investičný partner alebo Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) nie je schopný splniť ktorúkoľvek zo svojich ďalších povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo Vykonávacích dohôd; alebo
- 10.4.2 Investičnému partnerovi alebo Prenajímateľovi (Ovládanému Investičným partnerom) vznikli alebo vzniknú náklady, ktoré by inak nevznikli alebo ak Investičný partner alebo Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) nevygeneroval alebo nebude generovať akékoľvek výnosy, ktoré by inak vznikli, ak by takáto Kvalifikovaná zmena právneho predpisu nenastala (t. j. Škoda);

Investičný partner je oprávnený požiadať o nápravu vo forme:

- 10.4.3 dodatku k tejto Zmluve s cieľom zohľadniť Kvalifikovanú zmenu právneho predpisu;
- 10.4.4 práva na náhradu škody (Škoda) podľa podmienok Povinnosti odškodnenia; a/alebo
- 10.4.5 nemožnosti ukončenia tejto Zmluvy Agentúrou.
- 10.5 Investičný partner získa nápravu podľa článku 10.4 len za okolností, ak:
 - 10.5.1 oznámil Agentúre svoju žiadosť o poskytnutie akejkoľvek formy nápravy a to bezodkladne, v každom prípade najneskôr do tridsiatich (30) dní po tom, čo Kvalifikovaná zmena právneho predpisu nadobudne účinnosť;
 - 10.5.2 najneskôr do pätnástich (15) dní od doručenia oznámenia podľa bodu 10.5.1 uvedeného vyššie:
 - (a) poskytol Agentúre podrobné vysvetlenie Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu a požadovanej nápravy;
 - (b) oznámil Agentúre akékoľvek ďalšie relevantné informácie týkajúce sa Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu; a
 - 10.5.3 oznámil Agentúre očakávanú Škodu vyplývajúcu z Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu a za predpokladu, že ak podrobné informácie nebudú k dispozícii do pätnástich (15) dní, Investičný partner do týchto pätnástich (15) dní poskytne oznámenie s uvedením všetkých dostupných informácií a poskytne Agentúre ďalšie oznámenie s ďalšími informáciami každých päť (5) dní po doručení pôvodného oznámenia, až kým nie sú poskytnuté všetky podrobné informácie.
 - 10.5.4 preukázal Agentúre, že:
 - (a) Kvalifikovaná zmena právneho predpisu mala alebo bude mať za následok nesplnenie iných povinností Investičného partnera alebo Prenajímateľa (Ovládaného Investičným partnerom), zvýšenie nákladov alebo zníženie generovania výnosov Investičným partnerom alebo Prenajímateľom (Ovládaným Investičným partnerom); a
 - (b) Investičný partner vynaložil primerané úsilie v súlade so Zaužívanou odbornou praxou na zabránenie alebo zmiernenie následkov Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu tak, aby sa predišlo pochybnostiam, že nárokovaná náprava zodpovedá len takej časti dôsledkov Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu, ktorej Investičný partner nemohol zabrániť alebo ju zmierniť použitím takéhoto primeraného úsilia.
- 10.6 Ak Investičný partner splnil vyššie uvedené povinnosti a Agentúra poskytla písomné rozhodnutie, v ktorom uviedla, že nastala Kvalifikovaná zmena právneho predpisu a ktorý druh nápravy sa má Investičnému partnerovi poskytnúť v súlade s týmto článkom 10 (takéto

rozhodnutie bude vydané najneskôr do jedného mesiaca po dátume poskytnutia podrobného vysvetlenia a iných informácií požadovaných podľa článku 10.5, pričom takéto oznámenie je Relevantnou udalosťou na účely článku 10), potom:

- 10.6.1 ak Investičnému partnerovi a/alebo Prenajímateľovi (Ovládanému Investičným partnerom) vznikla Škoda, Agentúra nahradí Investičnému partnerovi takúto Škodu v súlade s článkom 10 tak, aby ponechala Investičného partnera v pozícii Ani lepšej, ani horšej;
- 10.6.2 Agentúra nemôže uplatniť svoje právo na predčasné ukončenie Zmluvy z dôvodu porušenia povinností Investičného partnera podľa tejto Zmluvy spôsobeného Kvalifikovanou zmenou právneho predpisu; a
- 10.6.3 Agentúra poskytuje Investičnému partnerovi výnimku z povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, ktorá bude primeraná povahe Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu, pričom, ak Investičný partner nesúhlasí s písomným rozhodnutím Agentúry poskytnutým v súlade s týmto článkom 10.6 alebo ak Agentúra rozhodla, že ku Kvalifikovanej zmene právneho predpisu nedošlo, alebo ak Agentúra neposkytne svoje rozhodnutie v určenej lehote, akýkoľvek spor sa bude riešiť v súlade s článkom 18.
- 10.7 Ak Investičný partner neposkytne Agentúre informácie v niektorom z termínov uvedených v tomto článku 10, nemá nárok na žiadnu z vyššie uvedených foriem nápravy v dôsledku Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu, kým takéto informácie neposkytne, s tým, že na Investičného partnera sa v dôsledku príslušnej Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu nevzťahujú výhody podľa článku 10.6.3 za obdobie, v ktorom Investičný partner neposkytol Agentúre potrebné informácie v lehotách stanovených v tomto článku 10.
- 10.8 Investičný partner je povinný bez zbytočného odkladu informovať Agentúru, ak sa dozvie o akýchkoľvek ďalších informáciách súvisiacich s Kvalifikovanou zmenou právneho predpisu a oznámi Agentúre podrobnosti o takých informáciách, ktoré sú nové alebo ktoré naznačujú, že predtým poskytnuté informácie sú vecne nepresné a/alebo zavádzajúce.
- 10.9 Ak dôjde alebo v blízkej dobe dôjde k Transpozícii legislatívy EÚ, Agentúra vynaloží všetko primerané úsilie aby zabezpečila, že Systém nájomného bývania bude Vládnymi subjektmi zmenený a/alebo upravený, vrátane, nie však výlučne, zvýšením Nájomného, aby sa Investičný partner a/alebo Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) dostal do situácie, ktorá nie je Ani lepšia, ani horšia.
- 10.10 V prípade, že dôjde k Transpozícii legislatívy EÚ a Systém nájomného bývania nebude Vládnymi subjektmi zmenený a/alebo upravený, vrátane, nie však výlučne, zvýšením Nájomného, na účely toho, aby sa Investičný partner a/alebo Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) dostal do situácie, ktorá nie je Ani lepšia, ani horšia do jedného (1) roka po nadobudnutí účinnosti Transpozície legislatívy EÚ, bude sa Transpozícia legislatívy EÚ považovať za Špecifickú zmenu právneho predpisu a Investičný partner a Agentúra budú postupovať podľa tohto článku 10.

11. VYŠŠIA MOC

- 11.1 Zmluvná strana nezodpovedá za neplnenie svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ak jej v plnení týchto povinností bráni Udalosť vyššej moci alebo ak je omeškanie v plnení týchto povinností spôsobené Udalosťou vyššej moci.
- 11.2 Zmluvná strana, ktorá sa odvoláva na Udalosť vyššej moci, písomne oznámi druhej Zmluvnej strane, ihneď ako je to možné, ale v každom prípade do 15 (pätnástich) dní od jej zistenia alebo odkedy sa o nej dozvie, hlavné prvky takej Udalosti vyššej moci a jej pravdepodobné dôsledky.
- 11.3 Vo všetkých prípadoch prijme dotknutá Zmluvná strana všetky potrebné opatrenia na minimalizovanie dopadu Udalosti vyššej moci na plnenie jej povinností a na čím skoršie zabezpečenie obnovenia bežného plnenia povinností ovplyvnených Udalosťou vyššej moci.
- 11.4 Ak pozastavenie povinností vyplývajúcich z Udalosti vyššej moci prekračuje 3 (tri) mesiace, Zmluvné strany sa stretnú bez zbytočného odkladu, aby preskúmali dopad udalostí na implementáciu Projektov nájomného bývania schválených Agentúrou. Zmluvné strany zväžia všetky riešenia povoľujúce prispôsobenie Projektov nájomného bývania (schválených Agentúrou) a tejto Zmluvy novej situácii s prihliadnutím, najmä, na všetky opatrenia, ktoré by Investičnému partnerovi dovolili pokračovať v takých Projektoch nájomného bývania. Zmluvné strany nemajú žiadne právo a žiadnu zodpovednosť za akékoľvek náklady, straty, výdavky alebo škody, ktoré utrpí ktorákoľvek Zmluvná strana v dôsledku Udalosti vyššej moci.
- 11.5 Ak Udalosť vyššej moci trvá viac než 6 (šesť) mesiacov a keď sa Zmluvné strany, v rovnakom období, nedohodli na prispôsobení Projektov nájomného bývania (schválených Agentúrou) a tejto Zmluvy novej situácii, aby boli ekonomicky, právne a technicky realizovateľné z dôvodu Udalosti vyššej moci, môže ktorákoľvek Zmluvná strana odstúpiť od tejto Zmluvy podľa článku 16.

12. MLČANLIVOSŤ

12.1 Závazky mlčanlivosti

12.1.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v súvislosti s Projektmi nájomného bývania:

- (a) Agentúra zabezpečí, aby Agentúra a akýkoľvek Vládny subjekt a jeho zamestnanci, agenti, zástupcovia a poradcovia dodržiavali mlčanlivosť o všetkých Dôverných informáciách a že také Dôverné informácie nebudú používať oni sami, ani ich zamestnanci, agenti, zástupcovia alebo poradcovia iným spôsobom, než špecificky na účely Projektov nájomného bývania; a
- (b) Investičný partner zabezpečí, aby jeho zamestnanci, agenti, zástupcovia a poradcovia (a to isté platí vo vzťahu k Prenajímateľovi (Ovládanému Investičným partnerom)) dodržiavali mlčanlivosť o všetkých Dôverných informáciách a že také Dôverné informácie nebude používať Investičný partner alebo jeho zamestnanci, agenti,

zástupcovia alebo poradcovia (a to isté platí vo vzťahu k Prenajímateľovi (Ovládanému Investičným partnerom) iným spôsobom, než špecificky na účely Projektov nájomného bývania.

12.1.2 Táto povinnosť dodržiavať mlčanlivosť sa nevzťahuje na informácie, ktoré:

- (a) sú verejne dostupné v čase ich poskytnutia Investičnému partnerovi, Prenajímateľovi (Ovládanému Investičným partnerom), Agentúre alebo akémukoľvek Vládnemu subjektu;
- (b) sa stanú vo všeobecnosti dostupné verejnosti po ich poskytnutí Investičnému partnerovi, Prenajímateľovi (Ovládanému Investičným partnerom), Agentúre alebo akémukoľvek Vládnemu subjektu okrem prípadov, kedy sa stali verejne dostupnými z dôvodu porušenia tohto článku;
- (c) vo vzťahu k Dôverným informáciám poskytnutým Investičným partnerom alebo Prenajímateľom (Ovládaným Investičným partnerom), ktoré Investičný partner alebo Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) výslovne písomne označili ako nedôverné, a vo vzťahu k Dôverným informáciám poskytnutým Agentúrou, ktoré Agentúra výslovne písomne označila ako nedôverné; alebo
- (d) sú zverejnené podľa požiadavky, aby boli zverejnené podľa právneho predpisu (vrátane Zákona o slobode informácií), pravidiel trhu s cennými papiermi, príslušného súdu, príslušného regulačného orgánu alebo orgánu rozhodujúceho o spore medzi Zmluvnými stranami, za predpokladu, že zverejňujúca Zmluvná strana čo najskôr informuje ostatné Zmluvné strany, pred požiadavkou na také zverejnenie; také zverejnenie sa, podľa možnosti, uskutoční až po informovaní druhej Zmluvnej strany a po tom, ako zverejňujúca Zmluvná strana konzultovala s druhou Zmluvnou stranou o minimalizovaní zverejnenia a zmiernení spôsobu zverejnenia.

12.1.3 Zmluvná strana môže zverejniť Dôverné informácie svojim audítorm alebo externým poradcóm, pod podmienkou, že také subjekty sú informované o záväzku mlčanlivosti a pristúpia k záväzku mlčanlivosti za podmienok v podstatnom rozsahu podobných k tým, ktoré sú stanovené v tejto Zmluve.

12.1.4 Investičný partner môže zverejňovať Dôverné informácie svojim akcionárom, spoločníkom, kontrolným orgánom alebo iným subjektom v rámci svojej skupiny.

12.1.5 Agentúra môže zverejniť Dôverné informácie svojim členom (zakladajúcim členom a členom s hlasovacím právom) a iným Vládnym subjektom, ktoré sú poverené určitými činnosťami súvisiacimi s plnením tejto Zmluvy.

12.1.6 Zmluvná strana, ani jej zamestnanci, agenti, zástupcovia alebo poradcovia (a to isté sa vzťahuje aj na Prenajímateľa (Ovládaného Investičným partnerom)) neuskutočnia, ani nedovolia uskutočniť žiadne oznámenie alebo iné zverejnenie týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy alebo akejkolvek súvisiacej záležitosti bez súhlasu druhej Zmluvnej strany alebo

akékoľvek iné také zverejnenie týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy alebo akejkoľvek súvisiacej záležitosti, okrem záležitostí podľa článku 14.

- 12.1.7 Agentúra, jej členovia (zakladajúci členovia a členovia s hlasovacím právom), ako aj Vládne subjekty zabezpečia, aby akýkoľvek z ich zamestnancov, ktorý prichádza do kontaktu s Dôvernými informáciami súvisiacimi s Projektmi nájomného bývania, ako aj akýkoľvek agenti, zástupcovia a poradcovia si boli vedomí záväzku mlčanlivosti stanoveného v tejto Zmluve a boli viazaní dodržiavať jeho podmienky na dobu neurčitú bez ohľadu na akúkoľvek zmenu zmluvného postavenia takej osoby alebo subjektu.
- 12.1.8 Investičný partner zabezpečí, aby akýkoľvek z jeho zamestnancov, ktorý prichádza do kontaktu s Dôvernými informáciami súvisiacimi s Projektmi nájomného bývania, ako aj akýkoľvek agenti, zástupcovia a poradcovia (a to isté sa vzťahuje aj na Prenajímateľa (Ovládaného Investičným partnerom) si boli toho článku vedomí a boli viazaní dodržiavať jeho podmienky na dobu neurčitú bez ohľadu na akúkoľvek zmenu zmluvného stavu takej osoby alebo subjektu.

13. POSKYTOVANIE INFORMÁCIÍ PODĽA ZÁKONA O SLOBODE INFORMÁCIÍ

Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva musí byť zverejnená pre nadobudnutie účinnosti.

14. OZNÁMENIA A TLAČOVÉ SPRÁVY

Pred zverejnením akejkoľvek tlačovej správy alebo akejkoľvek inej formy verejného oznámenia ktoroukoľvek Zmluvnou stranou v súvislosti s predmetom tejto Zmluvy budú Zmluvné strany konzultovať a dohodnú sa na forme takej tlačovej správy alebo verejného oznámenia s cieľom zabezpečiť, že je vyhotovená pozitívnym a konštruktívnym spôsobom.

15. OZNÁMENIA

- 15.1 Akékoľvek oznámenie alebo iná formálna komunikácia podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu (čo nezahŕňa e-mailovú komunikáciu, ktorá slúži čisto na informačné účely), v anglickom jazyku (pokiaľ nie je dohodnuté inak) a môže byť doručená osobne, doporučenou poštou alebo kuriérom s použitím medzinárodne uznávanej kuriérskej spoločnosti Zmluvnej strane, ktorej sa má doručiť na jej adresu uvedenú v tejto Zmluve nasledovne:

Investičnému partnerovi na:

Slovak Affordable Living SICAV

K rukám: Člen predstavenstva a generálny riaditeľ

Adresa: Städtle 17, 9490 Vaduz, Lichtenštajnské kniežatstvo

email: info@trinitypartners.li

Agentúre na:

Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania

K rukám: Generálny riaditeľ

Adresa: Lakeside Park, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava, Slovenská republika

email: eva.lisova@najomnebyvanie.gov.sk a boris.cehlarik@najomnebyvanie.gov.sk

alebo na akékoľvek iné meno, adresu, ktorú poskytla ktorákoľvek zo Zmluvných strán druhej Zmluvnej strane podľa tohto článku. Nedoručenie oznámenia alebo inej formálnej komunikácie adresátom v kópii neznamena, že ide o nedoručenie určenej Zmluvnej strane.

- 15.2 Akékoľvek oznámenie alebo iná komunikácia sa bude považovať za uskutočnenú, ak je v čase doručenia doručená osobne, doporučenou poštou alebo kuriérom s využitím medzinárodne uznanej kuriérskej spoločnosti.

16. UKONČENIE ZMLUVY

- 16.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a bude ukončená k 25. výročiu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

16.2 Predčasné ukončenie zmluvy zo strany Agentúry

- 16.2.1 Agentúra môže (písomným) odstúpením od zmluvy doručeným Investičnému partnerovi predčasne odstúpiť od tejto Zmluvy a od všetkých Vykonávacích dohôd, ktorých je Agentúra zmluvnou stranou, ak:

- (a) existuje Opakované porušenie Investičným partnerom alebo Prenajímateľom (Ovládaným Investičným partnerom);
- (b) nastane Udalosť vyššej moci podľa článku 11.5;
- (c) Európska komisia po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy vydá, v prvej inštancii neprávoplatné Rozhodnutie Európskej komisie, čo by mohlo podstatne ovplyvniť Projekty nájomného bývania a Zmluvné strany nenájdu riešenie na zmenu a doplnenie tejto Zmluvy s cieľom uľahčiť prípravu a prevádzku Projektov nájomného bývania podľa očakávaní Zmluvných strán do jedného roka od formálneho začiatku ich diskusií; odstúpiť od tohto písm. c) však môže Agentúra len pred právoplatnosťou Rozhodnutia Európskej komisie;
- (d) podľa Posúdenia Štatistického úradu tvoria Záväzky Agentúry podľa Zmluvy súčasť Verejného dlhu alebo nie je Posúdenie Štatistického úradu vydané do jedného roka po podpísaní tejto Zmluvy;

- (e) Investičný partner nedosiahne Minimálnu čistú hodnotu aktív najneskôr do 18 (osemnástich) mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy podľa článku 17.2.1; alebo
 - (f) po 18 (osemnástich) mesiacoch odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy podľa článku 17.2.1 klesne Minimálna čistá hodnota aktív pod 100.000.000 EUR (slovami: stomiliónov eur).
- 16.2.2 Pred odstúpením od zmluvy je Agentúra povinná oznámiť Investičnému partnerovi zámer odstúpiť od zmluvy a poskytnúť Investičnému partnerovi dodatočné primerané obdobie, najmenej šesťdesiat (60) dní, na nápravu a/alebo riešenie situácie, podľa okolností, a/alebo na nájdenie priateľského riešenia uspokojivého pre Zmluvné strany.
- 16.2.3 Po odstúpení od Zmluvy zo strany Agentúry podľa článku 16.2.1 (a) je Investičný partner povinný zaplatiť Agentúre sumu zodpovedajúcu rozdielu medzi DPH (Štandardná sadzba) a DPH (Znížená sadzba) ohľadom všetkých Bytov a Bytových domov (podľa okolností) nadobudnutých všetkými Prenajímateľmi (s účasťou Investičného partnera „*na pomernej báze*“ v závislosti od veľkosti jeho podielu v Prenajímateľovi), najneskôr do deväťdesiatich (90) dní od doručenia odstúpenia od zmluvy („**Platba vysporiadania**“). Investičný partner sa zaväzuje predložiť Agentúre (najneskôr do tridsiatich (30) kalendárnych dní od žiadosti Agentúry) všetku podpornú dokumentáciu, ktorú môže Agentúra od Investičného partnera požadovať s cieľom určiť sumu Platby vysporiadania; inak Agentúra určí sumu Platby vysporiadania na základe dokumentov dostupných Agentúre. Platba vysporiadania sa nebude uplatňovať v prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Agentúry podľa článku 16.2.1 (b) až (d).
- 16.2.4 Po odstúpení od tejto Zmluvy zo strany Agentúry podľa článku 16.2.1, od dátumu účinnosti odstúpenia od zmluvy (ktorým je deň doručenia oznámenia o odstúpení od Zmluvy Investičnému partnerovi) sa táto Zmluva považuje za ukončenú a Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že platí nasledovné:
- (a) Investičný partner nemá žiadnu povinnosť plniť túto Zmluvu a akúkoľvek z Vykonávacích dohôd (v rozsahu povolenom právnymi predpismi); a
 - (b) Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) nemá žiadnu povinnosť pokračovať v Projektoch nájomného bývania a plniť Projekty nájomného bývania (schválené Agentúrou) a akékoľvek z Vykonávacích dohôd (v rozsahu povolenom právnymi predpismi); pre vylúčenie pochybností všetky Nájomné zmluvy budú trvať až do ich riadneho ukončenia buď na základe dohodnutých podmienok alebo v súlade s platnými právnymi predpismi.

16.3 Predčasné ukončenie zmluvy zo strany Investičného partnera

- 16.3.1 Investičný partner môže (písomným) odstúpením od Zmluvy doručeným Agentúre predčasne odstúpiť od tejto Zmluvy a od všetkých Vykonávacích dohôd, ak:

- (a) nastane Udalosť vyššej moci podľa článku 11.5;
- (b) zo strany Agentúry došlo k Opakovanému porušovaniu;
- (c) v prípade druhého a každého následného výskytu Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu;
- (d) Európska komisia po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy vydá, v prvej inštancii neprávoplatné Rozhodnutie Európskej komisie, čo by mohlo podstatne ovplyvniť Projekty nájomného bývania a Zmluvné strany nenájdu riešenie na zmenu a doplnenie tejto Zmluvy s cieľom uľahčiť prípravu a prevádzku Projektov nájomného bývania podľa očakávaní Zmluvných strán do jedného roka od formálneho začiatku ich diskusií; odstúpiť od tohto písm. d) však môže Investičný partner len pred právoplatnosťou Rozhodnutia Európskej komisie; alebo
- (e) podľa Posúdenia Štatistického úradu tvoria Záväzky Agentúry podľa Zmluvy súčasť Verejného dlhu alebo nie je Posúdenie Štatistického úradu vydané do jedného roka po podpísaní tejto Zmluvy.

16.3.2 Pred odstúpením od Zmluvy je Investičný partner povinný oznámiť Agentúre zámer odstúpiť od Zmluvy a poskytnúť Agentúre dodatočné primerané obdobie, najmenej šesťdesiat (60) dní, na nápravu a/alebo riešenie situácie, podľa okolností, a/alebo na nájdenie priateľského riešenia uspokojivého pre Zmluvné strany.

16.3.3 Po odstúpení od tejto Zmluvy zo strany Investičného partnera podľa článku 16.3.1, od dátumu účinnosti odstúpenia od Zmluvy (ktorým je deň doručenia oznámenia o odstúpení od Zmluvy Agentúre) sa táto Zmluva považuje za ukončenú a Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že platí nasledovné:

- (a) Investičný partner nemá žiadnu povinnosť plniť túto Zmluvu a akúkoľvek z Vykonávacích dohôd (v rozsahu povolenom právnymi predpismi);
- (b) Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) nemá žiadnu povinnosť pokračovať v Projektoch nájomného bývania a plniť Projekty nájomného bývania (schválené Agentúrou) a akékoľvek z Vykonávacích dohôd (v rozsahu povolenom právnymi predpismi); pre vylúčenie pochybností sa však dojednáva, že všetky Nájomné zmluvy budú trvať až do ich riadneho ukončenia buď na základe dohodnutých podmienok alebo v súlade s platnými právnymi predpismi; a
- (c) Agentúra nemá žiadne právo nárokovat' si od Investičného partnera Škodou a Platbu vysporiadania.

16.3.4 Ak dôjde k odstúpeniu od tejto Zmluvy a pokiaľ nie je v tomto dokumente uvedené inak, budú všetky Vykonávacie dohody zachované až do ich riadneho ukončenia za dohodnutých podmienok alebo v súlade s platnými právnymi predpismi.

16.4 Žiadne iné právo na ukončenie Zmluvy

- 16.4.1 S výnimkou výslovného práva Zmluvných strán odstúpiť od Zmluvy podľa článku 16 nemajú Zmluvné strany právo ukončiť túto Zmluvu (v akejkoľvek forme) a Zmluvné strany sa vzdávajú všetkých práv na ukončenie tejto Zmluvy (v akejkoľvek forme), ktoré môžu mať v súvislosti s akoukoľvek záležitosťou v plnom rozsahu povolenom právnymi predpismi.

16.5 Ustanovenia, ktoré pretrvávajú ukončenie Zmluvy

- 16.5.1 Ak Zmluvná strana odstúpi od tejto Zmluvy alebo inak dôjde k ukončeniu Zmluvy, pretrvávajú dojednania uvedené v článkoch 1, 8.2.2, 10 - 19 aj po ukončení tejto Zmluvy, a to na dobu neurčitú.

17. RÔZNE

17.1 Poradie prednosti

V prípade akéhokoľvek rozporu medzi znením tejto Zmluvy a akejkoľvek z Vykonávacích dohôd, má prednosť táto Zmluva.

17.2 Účinnosť

- 17.2.1 Táto Zmluva sa uzatvára v deň jej podpísania Zmluvnými stranami (na základe predchádzajúceho súhlasu Slovenskej vlády) a nadobúda účinnosť v deň splnenia všetkých nasledovných odkladacích podmienok:

(a) zverejnenie Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv; a

(b) Odkladacia podmienka (Verejný dlh)/Zmluva,

okrem článkov 3, 7, 8.2, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.2, 17.8, 17.11, 17.13, 18, 19 a Prílohy 1, ktorá nadobudnú účinnosť okamžite po zverejnení tejto Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.

- 17.2.2 Agentúra predloží túto Zmluvu na zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv najneskôr v nasledujúci Pracovný deň po jej podpísaní Zmluvnými stranami.

- 17.2.3 Agentúra bez zbytočného odkladu informuje Investičného partnera o splnení Odkladacej podmienky (Verejný dlh)/Zmluva po jej riadnom splnení a po tom, ako sa o nej Agentúra dozvedela.

- 17.2.4 Investičný partner nie je oprávnený podať Agentúre žiadosť o schválenie Projektu nájomného bývania, kým sa nedosiahne Minimálna čistá hodnota aktív (ďalej len „**Dátum začiatku**“); v prípade podania takejto žiadosti ju Agentúra zamietne.

- 17.2.5 Zmluvné strany budú plniť Zmluvu až do Dňa začiatku primerane s ohľadom na túto prípravnú fázu realizácie Projektov nájomného bývania zo strany Investičného partnera.

17.3 Celá Zmluva

Táto Zmluva obsahuje celú dohodu medzi Zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetu tejto Zmluvy k dátumu uvedenému v Zmluve s vylúčením akýchkoľvek právnych podmienok na základe zákona, ktoré môže Zmluva vylučovať a nahrádza akúkoľvek predchádzajúcu písomnú alebo ústnu dohodu medzi Zmluvnými stranami vo vzťahu k záležitostiam riešeným v tejto Zmluve.

17.4 Vylúčenie uplatnenia

Zmluvné strany sa dohodli, že uplatnenie akéhokoľvek ustanovenia slovenských právnych predpisov, ktoré nemá kogentný charakter, je výslovne vylúčené v rozsahu, v akom by mohlo (úplne alebo čiastočne) zmeniť význam, výklad alebo účel akéhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy.

17.5 Lehota na nápravu

17.5.1 Bez toho, aby boli dotknuté iné ustanovenia Zmluvy, neuplatní ani jedna Zmluvná strana žiadne právo z dôvodu neplnenia druhej Zmluvnej strany, skôr ako taká Zmluvná strana predloží porušujúcej strane písomnú výzvu minimálne s desať (10)-dňovou lehotou na nápravu a porušujúca strana v uvedenej lehote neplnenie nenapraví; avšak za predpokladu, že:

- (a) od Zmluvnej strany sa vo vzťahu k rovnakému neplneniu nebude požadovať predloženie takej výzvy viac než raz; a
- (b) ak je neplnenie iného charakteru ako omeškanie s platbou finančného záväzku a ako také ho nie je počas lehoty na nápravu možné primerane napraviť, ani jedna Zmluvná strana si nebude uplatňovať žiadne právo, ak porušujúca strana začne s nápravou neplnenia počas lehoty na nápravu a aktívne a usilovne pokračuje v dobrej viere v úplnej náprave uvedeného neplnenia.

17.5.2 Článok 17.5.1 sa nebude uplatňovať, ak je podľa tejto Zmluvy dohodnutá iná konkrétna lehota na nápravu vo vzťahu k splneniu záväzkov Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.

17.6 Vzdanie sa práva

Žiadne neplnenie alebo omeškanie pri uplatňovaní akéhokoľvek práva, právomoci alebo privilégia podľa tejto Zmluvy nepredstavuje ich vzdanie sa; ani žiadne jednotlivé alebo čiastočné uplatnenie akéhokoľvek práva, právomoci alebo privilégia podľa tejto Zmluvy vopred nezamedzuje akémukoľvek ich inému alebo ďalšiemu uplatneniu akéhokoľvek iného práva, právomoci alebo privilégia za predpokladu, že sa také právo, právomoc alebo privilégium uplatňuje v rámci obmedzenej lehoty špecifikovanej v tejto Zmluve.

17.7 Výdavky

Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, každá Zmluvná strana znáša svoje vlastné náklady vynaložené v súvislosti s prípravou, vyjednávaním, uzavretím a implementáciou tejto Zmluvy a záležitostí v nej predpokladaných.

17.8 Dodatky a Dohoda o ukončení zmluvy

17.8.1 Pokiaľ nie je dohodnuté inak, je akýkoľvek dodatok, úprava, doplnok alebo modifikácia (vždy v písomnej podobe) tejto Zmluvy záväzná po splnení všetkých nasledovných odkladacích podmienok:

- (a) súhlas Vlády Slovenskej republiky;
- (b) zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv; a
- (c) Odkladacia podmienka (Verejný dlh)/Dodatok.

17.8.2 Pokiaľ nie je dohodnuté inak, je akákoľvek dohoda (vždy v písomnej podobe) vo vzťahu k tejto Zmluve podpísaná Zmluvnými stranami tejto Zmluvy s cieľom ukončiť Zmluvu záväzná po splnení všetkých nasledovných odkladacích podmienok:

- (a) súhlas Vlády Slovenskej republiky;
- (b) zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv; a
- (c) Odkladacia podmienka (Verejný dlh)/Ukončenie zmluvy.

17.8.3 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve výslovne stanovené inak, musí všetko vyššie uvedené podpísať každá zo Zmluvných strán tejto Zmluvy.

17.8.4 Ak táto Zmluva predpokladá, že Zmluvné strany budú diskutovať o dodatkoch k tejto Zmluve, zaväzujú sa Zmluvné strany vynaložiť všetko primerané úsilie na vyjednávanie v dobrej viere o všetkých dodatkoch, úpravách, doplnkoch alebo modifikáciách tejto Zmluvy s cieľom umožniť implementáciu Projektov nájomného bývania za podmienok Zákona o nájomnom bývaní, Nariadenia vlády a tejto Zmluvy, vo všetkých prípadoch s výhradou ekonomickej, právnej a technickej realizovateľnosti Projektov nájomného bývania.

17.9 Postúpenie a prospech zo Zmluvy

Táto Zmluva sa uzatvára v prospech obidvoch Zmluvných strán. Žiadna zo Zmluvných strán nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany právo postúpiť, celkom alebo čiastočne, akékoľvek zo svojich práv alebo povinností podľa tejto Zmluvy, či už na základe zákona alebo inak a to na žiadnu tretiu stranu, ani dovoliť postúpenie akejkoľvek zo svojich povinností podľa tejto Zmluvy na tretiu stranu.

17.10 Ďalšie záruky

Zmluvné strany vykonajú alebo zabezpečia všetko, čo sa môže požadovať na nadobudnutie účinnosti tejto Zmluvy a na uzatvorenie a nadobudnutie účinnosti Vykonávacích dohôd a všetkých ostatných dohôd predpokladaných touto Zmluvou, najmä (nie však výlučne), podpísania všetkých dokumentov, zabezpečenia zvolania všetkých stretnutí, poskytnutia všetkých potrebných vzdaní sa a súhlasov a prijatia všetkých uznesení a inak uplatnenia všetkých im dostupných právomocí a práv.

17.11 Nevymáhateľnosť

Ak je akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo nevymáhateľné alebo sa stane neplatným alebo nevymáhateľným, nezbavuje taká neplatnosť alebo nevymáhateľnosť zvyšné ustanovenia tejto Zmluvy platnosti, s výnimkou keď nie je možné také ustanovenia oddeliť od zvyšku tejto Zmluvy z dôvodu charakteru Zmluvy, jej predmetu alebo okolností, za ktorých bola táto Zmluva uzavretá. Zmluvné strany sa dohodli, že urobia všetko, čo sa primerane očakáva na dosiahnutie rovnakých výsledkov, aké boli zamýšľané takými neplatnými alebo nevymáhateľnými ustanoveniami.

17.12 Záväzné ustanovenia

Všetky podmienky a ustanovenia tejto Zmluvy sú záväzné a budú platiť v prospech Zmluvných strán, ich príslušných nástupcov a povolených postupníkov.

17.13 Právne predpisy

Bez ohľadu na akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy, akúkoľvek štátnu pomoc, podporu, spoluprácu alebo snahu je možné poskytnúť v rozsahu, vo forme a postupom, ktorý je v súlade s právnymi predpismi Slovenska a nariadeniami EÚ, ktorými sa riadi poskytovanie štátnej pomoci.

17.14 Žiadna dvojité náhrada

Žiadna zo Zmluvných strán tejto Zmluvy a/alebo žiadna tretia strana nemá právo na náhradu škody alebo na nárokovanie si odškodnenia alebo na iné získanie náhrady alebo odškodnenia (t. j. spolu Škoda) viac než raz vo vzťahu k rovnakej škode (pre vylúčenie pochybností, vrátane Škody) alebo záležitosti. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že kde je podľa tejto Zmluvy určitá suma alebo všeobecne definovaná platba jedinou nápravou („**Suma jedinej náhrady**“), platí § 379 Obchodného zákonníka a žiadna Zmluvná strana neuhradí škody, neodškodní, ani nevyplatí náhradu druhej Zmluvnej strane nad Sumu jedinej náhrady, keďže Suma jedinej náhrady predstavuje výšku škody, ktorú Zmluvné strany (obidve považované za povinné podľa § 379 Obchodného zákonníka) predvídali ako dôsledok porušenia ich povinností podľa tejto Zmluvy a/alebo ktoré bolo možné predvídať s prihliadnutím na skutočnosti, ktoré pri podpise tejto Zmluvy Zmluvné strany poznali alebo mali poznať pri obvyklej starostlivosti (obidve považované za povinné podľa § 379 Obchodného zákonníka).

18. ROZHODNÉ PRÁVO A JURISDIKCIA

- 18.1 Táto Zmluva sa riadi slovenskými právnymi predpismi.
- 18.2 Zmluvné strany sa zaväzujú smerovať k okamžitému vyriešeniu akýchkoľvek sporov vznikajúcich v súvislosti s plnením záväzkov podľa Zmluvy alebo v súvislosti s nimi diskusiou a vzájomnou dohodou. Ak nie sú Zmluvné strany schopné vyriešiť akýkoľvek taký spor do 30 (tridsiatich) dní od vzniku takého sporu, platí článok 18.3 Zmluvy.
- 18.3 Zmluvné strany sa týmto dohodli na zriadení Komisie pre rozhodovanie sporov („KRS“) v súlade s Pravidlami komisie pre rozhodovanie sporov Medzinárodnej obchodnej komory („Pravidlá“), ktoré sú zapracované v tejto Zmluve formou odkazu. KRS budú tvoriť traja členovia vymenovaní v súlade s Pravidlami. Všetky spory vyplývajúce zo Zmluvy alebo s ňou súvisiace budú predložené - v prvom rade - KRS v súlade s Pravidlami a podľa slovenského materiálneho práva. Pre každý daný spor vydá KRS rozhodnutie v súlade s Pravidlami. Ak ktorákoľvek Zmluvná strana nedodrží rozhodnutie, keď sa to požaduje podľa Pravidiel, môže druhá Zmluvná strana uvedené nedodržanie predložiť - bez nutnosti predložiť ho najprv KRS - na arbitráž podľa článku 18.4. Zmluvná strana, ktorá nedodrжала rozhodnutie, keď sa to požaduje podľa Pravidiel, nevznesie žiadnu námietku ohľadom merita rozhodnutia ako obranu pre svoje zlyhanie dodržať rozhodnutie bez omeškania. Ak ktorákoľvek Zmluvná strana pošle druhej Zmluvnej strane a KRS písomné oznámenie s vyjadrením jej nespokojnosti s rozhodnutím - ako sa uvádza v Pravidlách - alebo ak KRS nevydá rozhodnutie v časovom limite uvedenom v Pravidlách, alebo ak dôjde k rozpadu KRS podľa Pravidiel pred vydaním rozhodnutia, bude spor s konečnou platnosťou rozhodnutý arbitrážou podľa článku 18.4.
- 18.4 Po uplatnení postupu v súlade s článkom 18.2 a 18.3 Zmluvy, všetky spory vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace budú s konečnou platnosťou riešené arbitrážou podľa Pravidiel rozhodcovského konania Medzinárodnej obchodnej komory (ICC), ktorej pravidlá sa považujú za zapracované formou odkazu do tohto článku 18 a podľa slovenského materiálneho práva. Platia ustanovenia o núdzovom rozhodcovi. Tribunál tvoria 3 (traja) rozhodcovia. Navrhovateľ nominuje jedného rozhodcu; odporca nominuje druhého rozhodcu; a tretieho rozhodcu, ktorý bude vykonávať funkciu predsedu, vymenuje Generálny tajomník Medzinárodného arbitrážneho súdu ICC a to v prípade, ak sa 2 (dvaja) rozhodcovia nevedia dohodnúť na predsedovi do 30 (tridsiatich) dní od potvrdenia druhého z prvých 2 (dvoch) rozhodcov. Ak buď navrhovateľ alebo odporca nenominujú rozhodcu, následne všetkých 3 (troch) rozhodcov (vrátane predsedu) vymenuje Generálny tajomník. Sídлом arbitráže je Viedeň, Rakúsko. Jazykom arbitráže je anglický jazyk. Rozsudok o rozhodcovskom náleze poskytnutom tribunálom je možné vykonať na akomkoľvek príslušnom súde. Nič v tomto článku sa nebude vykladať ako brániace ktorejkoľvek Zmluvnej strane v úsilí o neodkladné opatrenie alebo podobné predbežné opatrenie na akomkoľvek súde príslušnej jurisdikcie. Neplatia žiadne ustanovenia Pravidiel ICC týkajúce sa súdom nariadených predbežných opatrení. Zmluvné strany sa dohodli v čo najväčšej možnej miere zachovávať mlčanlivosť o všetkých záležitostiach týkajúcich sa arbitráže vrátane súvisiacich súdnych konaní. Rozhodcovská doložka sa bude riadiť, vykladať a interpretovať podľa slovenských právnych predpisov.

18.5 Súlad s právnymi predpismi

Zmluvné strany sú povinný dodržiavať všetky platné právne predpisy, pravidlá a nariadenia pri výkone svojich povinností podľa Zmluvy vrátane zabezpečenia a udržiavania akýchkoľvek relevantných licencií, povolení a oprávnení požadovaných na plnenie povinností podľa Zmluvy.

19. JAZYK A ROVNOPISY

- 19.1 Táto Zmluva sa vyhotovuje v slovenskom a anglickom jazyku. V prípade akýchkoľvek nezhôd medzi verziou Zmluvy v slovenskom a anglickom jazyku má prednosť verzia v slovenskom jazyku.
- 19.2 Táto Zmluva sa vyhotovuje (podpisuje) v dvoch (2) originálnych rovnopisoch, pričom každá Zmluvná strana dostane jeden originálny rovnopis riadne podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami.

NA DÔKAZ TOHO Zmluvné strany (alebo ich riadne splnomocnení zástupcovia) podpísali túto Zmluvu v deň uvedený na začiatku tejto Zmluvy.

[PODPISY NA NASLEDUJÚCEJ STRANE]

Podpisy

V mene Agentúry:

V mene Investičného partnera:

Podpísaný(á):

Podpísaný(á):

Meno tlačným písmom: JUDr. Eva Lisová

Meno tlačným písmom: [doplniť]

Funkcia: Predsedkyňa predstavenstva

[doplniť]

Meno tlačným písmom: Mgr. Boris Cehlárík

Funkcia: Člen predstavenstva

**Agentúra štátom podporovaného
nájomného bývania**

Slovak Affordable Living SICAV

PRÍLOHA 1 – VÝKLAD

1. V TEJTO ZMLUVE:

Poradný orgán má význam uvedený v článku 7.1.

Agentúra má význam uvedený v záhlaví Zmluvy.

Závázky Agentúry majú význam uvedený v článku 3.3.1 (a).

Závázky Agentúry podľa Zmluvy majú význam uvedený v článku 3.3.1 (a) (i).

Závázky Agentúry podľa Dodatku majú význam uvedený v článku 3.3.1 (a) (ii).

Závázky Agentúry podľa dohody o ukončení Zmluvy majú význam uvedený v článku 3.3.1 (a) (iii).

Zmluva má význam uvedený v záhlaví tohto dokumentu.

AIFM má význam uvedený v preambule (C).

Protimonopolný úrad znamená Protimonopolný úrad Slovenskej republiky.

Byt má význam uvedený v Zákone o nájomných bytoch (a Byty v pluráli).

Minimálna kvóta bytov má význam uvedený v článku 6.3.

Konanie o odvolaní má význam uvedený v článku 3.2.1.

Usmernenia týkajúce sa schválenia majú význam uvedený v článku 2.4.

Schválená investičná stratégia má význam uvedený v preambule (D).

Pracovný deň je deň, iný než sobota, nedeľa alebo uznaný štátny sviatok na Slovensku.

Podnikateľský plán je podnikateľský plán týkajúci sa príslušného Projektu nájomného bývania vo vzťahu k celému jeho životnému cyklu, ktorý Investičný partner predkladá Agentúre, keď žiada Agentúru o schválenie Projektu nájomného bývania.

Podnikateľský plán (Aktualizovaný) je aktualizácia Podnikateľského plánu týkajúceho sa príslušného Projektu nájomného bývania schváleného Agentúrou, ktorý pripravil Investičný partner, zohľadňujúc nasledovné princípy:

- (i) každá aktualizácia Podnikateľského plánu bude vo všetkých podstatných aspektoch odrážať aktuálnu finančnú situáciu a finančnú výkonnosť Projektu nájomného bývania

schváleného Agentúrou a platné aktualizované predpoklady odrážajúce skutočnú realizáciu Projektu nájomného bývania schváleného Agentúrou;

- (ii) každá aktualizácia Podnikateľského plánu bude konzistentne vychádzať z posledného predtým predloženého Podnikateľského plánu alebo Podnikateľského plánu (Aktualizovaného);
- (iii) každá aktualizácia Podnikateľského plánu pripravená a predložená Investičným partnerom bude podložená príslušným vysvetlením, identifikáciou a dokumentáciou všetkých vykonaných zmien;
- (iv) pri každej aktualizácii Podnikateľského plánu je Agentúra oprávnená požadovať poskytnutie akýchkoľvek dodatočných informácií a vysvetlení, ktoré môže odôvodnene požadovať vzhľadom na svoje záujmy a potreby;
- (v) v prípade zmien Podnikateľského plánu v dôsledku Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu sa vždy vypracuje samostatná aktualizácia Podnikateľského plánu zohľadňujúca dopad samotnej Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu za účelom stanovenia dopadu vyplývajúceho výlučne z Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu;
a
- (vi) pri každej aktualizácii Podnikateľského plánu na účely Povinnosti odškodnenia (v dôsledku Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu) je Agentúra oprávnená požadovať, aby Investičný partner zabezpečil, že nezávislý odborník vykoná posúdenie Podnikateľského plánu (Aktualizovaného), pričom náklady na takéto odborné posúdenie bude znášať Investičný partner a budú uhradené v rámci Povinnosti odškodnenia, ak odborník nebude mať zásadné pripomienky k Podnikateľskému plánu (Aktualizovaný);

pre vylúčenie pochybností, ak má Investičný partner podľa tejto Zmluvy nárok na vyplatenie sumy Povinnosti odškodnenia, ktorej výpočet si vyžaduje odkaz na Podnikateľský plán (Aktualizovaný), Podnikateľský plán (Aktualizovaný) podľa bodu (v) vyššie sa použije ako základ pre Povinnosť odškodnenia.

Občiansky zákonník je zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnení.

Obchodný zákonník je zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v znení neskorších zmien a doplnení.

Comfort Letter je tzv. odporúčací list Európskej komisie zo dňa 16.10.2024, v ktorom Európska komisia deklarovala, že na základe informácií a zdôvodnení poskytnutých Slovenskou republikou dospela k predbežnému záveru, že sa javí, že notifikované opatrenia nepredstavujú Štátnu pomoc v zmysle Článku 107 ods. 1 Zmluvy o fungovaní Európskej únie a navrhla Slovenskej republike stiahnuť notifikáciu Štátnej pomoci.

Deň začiatku má význam uvedený v článku 17.2.4.

Odkladacia podmienka (Verejný dlh/Zmluva) má význam uvedený v článku 3.1.1 (b) (i).

Odkladacia podmienka (Verejný dlh/Dodatok) má význam uvedený v článku 3.1.1 (b) (ii).

Odkladacia podmienka (Verejný dlh/Ukončenie zmluvy) má význam uvedený v článku 3.1.1 (b) (iii).

Dôverné informácie sú akékoľvek informácie poskytnuté písomne, ústne alebo inými prostriedkami medzi Zmluvnými stranami (vrátane ich zamestnancov, agentov, zástupcov a poradcov), ako sa bližšie uvádza v článku 12.

Ovládanie/Ovládaný je ovládanie osoby v súlade s § 66a Obchodného zákonníka.

KRS má význam uvedený v článku 18.3.

Diskriminačná zmena právneho predpisu znamená zmenu právneho predpisu, ktorá vedie k zhoršeniu postavenia/výkonnosti Investičného partnera a/alebo Prenajímateľa (Ovládaného Investičným partnerom) a/alebo akcionárov/spoločníkov Investičného partnera, a to vo vzťahu k Projektu nájomného bývania schváleného Agentúrou, ktorá sa špecificky vzťahuje na:

- (i) Projekt nájomného bývania (pod kontrolou Investičného partnera) schválený Agentúrou a nie na podobné projekty;
- (ii) Investičného partnera a/alebo Prenajímateľov (Ovládaných Investičným partnerom) a žiadnu inú osobu; alebo spoločnosti zapojené do projektov podobných Projektu nájomného bývania (pod kontrolou Investičného partnera) schválených Agentúrou a nie na iné osoby.

Postup EDP má význam uvedený v článku 3.3.1.

EUR je mena členských štátov Európskej únie, ktoré prijali euro ako svoju menu na základe právnych predpisov EÚ o menovej únii.

Rozhodnutie Európskej komisie má význam uvedený v článku 3.2.1.

Udalosť vyššej moci je akt alebo udalosť, ktorá je nepredvídateľná, nezvratná a mimo kontroly zmluvnej strany, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej strany odvolávajúcej sa na vyššiu moc a ktorú nebolo možné v rozumnej miere komerčne poistiť, konkrétne:

- (i) vojna, občianska vojna, ozbrojený konflikt alebo teroristický čin;
- (ii) jadrový výbuch, rádioaktívne, chemické alebo biologické znečistenie, ak zdroj (pôvod) alebo príčina znečistenia nie je výsledkom konania alebo porušenia zo strany Investičného partnera alebo Prenajímateľa (Ovládaného Investičným partnerom);
- (iii) tlakové vlny generované zariadeniami pohybujúcimi sa nadzvukovou rýchlosťou;

- (iv) pandémie život ohrožujúcej choroby a opatrenia orgánov verejnej moci zamerané na prevenciu šírenia choroby; alebo
- (v) tornádo, tajfún, hurikán, zemetrasenie, storočná povodeň alebo náhla závažná klimatická zmena;

ktorá spôsobí, že jedna zo strán nebude schopná plniť svoje záväzky podľa tejto Zmluvy; pre vylúčenie pochybností, Udalosť vyššej moci nebude tvoriť žiadny akt EÚ, Európskej komisie, akéhokoľvek Vládneho subjektu alebo akákoľvek zmena právneho predpisu na Slovensku.

Zákon o slobode informácií je zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).

Verejný dlh má význam uvedený v článku 3.3.1 (a).

Zaužívaná odborná prax je uplatnenie stupňa zručnosti, starostlivosti, obozretnosti a predvídavosti, ktorý by sa primerane a obvykle očakával od zručnej a skúsenej zmluvnej strany, ktorá sa v dobrej viere snaží dodržať svoje zmluvné povinnosti, dodržiavať všetky právne predpisy, a ktorá sa venuje rovnakému typu podnikania a/alebo za rovnakých alebo podobných okolností a podmienok. Pre vylúčenie pochybností, uplatnenie Zaužívanej odbornej praxe Investičným partnerom bude zahŕňať všetko primerané úsilie na dosiahnutie príjmov z alternatívneho využitia alebo nakladania s Bytmi a/alebo Bytovým domom, ktoré tvoria súčasť Projektu nájomného bývania. Pre vylúčenie pochybností, toto sa vzťahuje na zohľadnenie takýchto príjmov v Podnikateľskom pláne (Aktualizovaný), nie na skutočnú realizáciu alternatívneho využitia alebo nakladania s Bytmi a/alebo Bytovým domom, ktoré sú súčasťou Projektu nájomného bývania.

Vládny subjekt je akýkoľvek štátny alebo iný verejný orgán, oddelenie, celoštátny alebo regionálny legislatívny orgán, Vláda Slovenskej republiky, minister, ministerstvo, úradník, verejný činiteľ (autonómny alebo neautonómny) Slovenskej republiky (a Vládne subjekty v množstvom čísle).

Vláda Slovenskej republiky je vláda Slovenskej republiky.

Nariadenie vlády je nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 327/2022 Z.z. o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania v znení neskorších predpisov.

Ručiteľský záväzok má význam uvedený v článku 2.4.3.

Vykonávacie dohody sú také dodatočné dohody, ktoré môžu byť potrebné alebo žiadúce na vykonanie podmienok tejto Zmluvy a Projektov nájomného bývania, ako sú Nájomné zmluvy, Zmluvy o prevádzke bytového domu, zmluvy o dodávke energií a služieb pre Bytový dom a Byty a akékoľvek iné zmluvy, na ktorých sa Zmluvné strany z času na čas dohodnú.

Suma odškodnenia má význam uvedený v článku 8.2.2.

Povinnosť odškodnenia má význam uvedený v článku 8.2.2 a 10.

Investičný partner má význam uvedený v záhlaví Zmluvy.

Investiční partneri sú všetci investiční partneri, ktorí s Agentúrou uzatvorili investičné zmluvy podobné tejto Zmluve.

Kritériá investičných partnerov sú kritériá schválené Vládou Slovenskej republiky dňa 13. november 2024, č. uznesenia 693, č. zasadnutia Vlády Slovenskej republiky 59, ktoré má Investičný partner splniť v súlade so Zákom o nájomnom bývaní; Vláda Slovenskej republiky môže zmeniť Kritériá investičných partnerov v budúcnosti pre iných Investičných partnerov zúčastňujúcich sa Systému nájomného bývania v neskorších fázach.

ZDP je zákon č. 595/2003 Z.z., o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

Zákonník práce je zákon č. 311/2001 Z.z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ má význam uvedený v Zákone o nájomných bytoch (a Prenajímateľa v množnom čísle).

Škoda znamená:

- (i) skutočnú škodu; a
- (ii) ušlý zisk;

pričom výška je vypočítaná a upravená v súlade s Obchodným zákonníkom pri zachovaní Zaužívanej odbornej praxe.

Členský poplatok je pravidelný finančný príspevok Investičného partnera Agentúre, ktorý bude vypočítaný v súlade so Zmluvou s cieľom finančne podporovať činnosti Agentúry.

Minimálna čistá hodnota aktív znamená podľa Kritérií investičného partnera súhrnnú čistú hodnotu aktív všetkých podfondov Investičného partnera, ktoré vykonávajú Schválenú investičnú stratégiu, vo výške 100.000.000 EUR (stomiliónov eur).

Ani lepšie, ani horšie sa vykladá vo svetle:

- (i) práv a povinností Investičného partnera a/alebo Prenajímateľa (Ovládaného Investičným partnerom) podľa tejto Zmluvy a/alebo Vykonávacích dohôd;
- (ii) pokračujúcej schopnosti Investičného partnera a/alebo Prenajímateľa (Ovládaného Investičným partnerom) plniť povinnosti a využívať výhody práv vyplývajúcich z tejto Zmluvy a/alebo Vykonávacích dohôd;

- (iii) nákladov a kapitálových výdavkov, ktoré je potrebné vynaložiť vo vzťahu ku Kvalifikovanej zmene právneho predpisu; a
- (iv) straty príjmov spôsobenej Kvalifikovanou zmenou právneho predpisu;

a znamená, že Investičný partner a/alebo Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) je vrátený do pozície, ktorá nie je ani lepšia, ani horšia, pokiaľ ide o plnenie parametrov Podnikateľského plánu (Aktualizovaného), ktoré by Investičný partner dosiahol, ak by nedošlo ku Kvalifikovanej zmene právneho predpisu.

Nepovolené zníženie mzdy je zmena existujúcej zdaniteľnej mzdy zamestnanca s príspevkami zamestnávateľa na platbu Nájomného podľa § 152c Zákonníka práce a súčasne sa taký príspevok považuje za príjem zamestnanca oslobodený od dane podľa ZDP.

Povinnosť pri nepovolených prevodoch má význam uvedený v článku 4.1.2.

Splatenie nepovolených prevodov má význam uvedený v článku 4.2.

Zmluvná strana alebo **Zmluvné strany** znamená signatára alebo signatárov tejto Zmluvy.

Opakovaným porušením sa rozumie ak príslušná Zmluvná strana alebo Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) porušil tú istú povinnosť v tejto Zmluve najmenej aspoň dva (2) krát v priebehu šiestich (6) po sebe nasledujúcich mesiacov.

Zákon o verejnom obstarávaní znamená zákon č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Kvalifikovaná zmena právneho predpisu je Diskriminačná zmena právneho predpisu alebo Špecifická zmena právneho predpisu.

Referenčný ukazovateľ servisných poplatkov je periodický ukazovateľ ekonomického riadenia Investičných partnerov, konkrétne v oblasti Servisných poplatkov, ktoré budú stanovené, aktualizované a preskúmané Agentúrou a jej nezávislým odborným poradcom podľa Zmluvy a Zákona o nájomnom bývaní (ale vždy pri dodržaní Zásady Triple Net Lease).

Pravidlá týkajúce sa referenčného ukazovateľa servisných poplatkov majú význam uvedený v článku 5.3.3.

Relevantná udalosť je buď:

- (i) uznanie sumy, ktorú vyzývajúcej Zmluvnej strane, uhradí vyzvaná Zmluvná strana, od ktorej sa úhrada takej sumy požaduje;
- (ii) dohoda Zmluvných strán o požadovanej sume, ktorú má uhradiť príslušná Zmluvná strana; alebo

- (iii) rozhodnutie KRS alebo arbitrážne rozhodnutie bez akéhokoľvek ďalšieho práva na odvolanie uvádzajúce sumu, ktorú má zaplatiť jedna Zmluvná strana druhej Zmluvnej strane.

Nájomné má význam uvedený v Zákone o nájomnom bývaní.

Bytový dom má význam uvedený v Zákone o nájomných bytoch (a Bytové domy v množnom čísle).

Zmluva o prevádzke bytového domu má význam uvedený v Zákone o nájomnom bývaní (a Zmluvy o prevádzke bytového domu v množnom čísle).

Nájomná zmluva je nájomná zmluva uzavretá medzi Prenajímateľom a Nájomcom v súlade so Zákomom o nájomnom bývaní ohľadom užívania Bytu Nájomcom (a Nájomné zmluvy v množnom čísle).

Zákon o nájomnom bývaní je zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Systém nájomného bývania je právny rámec, štrukturálne vzťahy, pravidlá, postupy a iné náležitosti systému nájomného bývania na Slovensku vytvorené, schválené, a implementované Agentúrou v súlade so Zákomom o nájomnom bývaní a/alebo akýmkoľvek z Vládnych subjektov.

Projekt nájomného bývania má význam uvedený v Zákone o nájomnom bývaní (a Projekty nájomného bývania v množnom čísle).

Pravidlá majú význam uvedený v článku 18.3.

Platba na vysporiadanie má význam uvedený v článku 16.2.3.

Servisné poplatky sú náklady na energie a služby dodávané Nájomcovi pri používaní (obývaní) Bytu (pod kontrolou Investičného partnera) na základe Nájomnej zmluvy, ktoré budú inkasované Prenajímateľom (Ovládaného Investičným partnerom) alebo prostredníctvom Prenajímateľa (Ovládaného Investičným partnerom) v súlade s Referenčným ukazovateľom servisných poplatkov.

Slovensko je Slovenská republika.

Suma jedinej náhrady má význam uvedený v článku 17.14.

Špecifická zmena právneho predpisu je zmena právneho predpisu prijatá v oblasti Systému nájomného bývania, ktorá vedie k zhoršeniu postavenia/výkonnosti Investičného partnera a/alebo Prenajímateľa (Ovládaného Investičným partnerom) a/alebo akcionárov/spoločníkov Investičného partnera v súvislosti s Projektom nájomného bývania schváleným Agentúrou;

v zmysle vyššie uvedeného a pre vylúčenie pochybností sa nižšie uvedené zmeny vždy budú považovať za Špecifickú zmenu právneho predpisu:

- (i) zvýšenie sadzby DPH (Znížená sadzba) platnej a účinnej v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou a;
 - (a) uplatniteľnej na nadobudnutie a/alebo výstavbu Bytového domu alebo Bytov Prenajímateľom (Ovládaným Investičným partnerom) v čase jeho alebo ich nadobudnutia a/alebo výstavby, ak tento Bytový dom alebo Byty tvoria časť Projektu nájomného bývania schváleného Agentúrou; a
 - (b) uplatniteľnej na obnovu Bytového domu alebo Bytov Prenajímateľom (pod kontrolou Investičného partnera) v čase jeho alebo ich rekonštrukcie, ak tento Bytový dom alebo Byty tvoria časť Projektu nájomného bývania schváleného Agentúrou;
- (ii) zníženie sumy a/alebo zmena daňového režimu príspevkov zamestnávateľov na platbu Nájomného podľa § 152c Zákonníka práce platných a účinných v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou;
- (iii) zmeny v Zásade Triple Net Lease a Korekčnom mechanizme platných a účinných v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou;
- (iv) špeciálne sektorové zdanenie (odvody) uvalené selektívne na Investičných partnerov a/alebo Prenajímateľov (Ovládaných Investičným partnerom) v rámci Systému nájomného bývania;
- (v) zmeny v zásadách indexácie Nájomného podľa Zákona o nájomnom bývaní platných a účinných v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou;
- (vi) zmeny právnej regulácie vzťahov medzi Prenajímateľom a Nájomcom v Systéme nájomného bývania platnej a účinnej v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou;
- (vii) zmeny zásadách regulácie Nájomného platných a účinných v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou;
- (viii) zmeny právnych princípov ukončiteľnosti Vykonávacích dohôd platných a účinných v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou;
- (ix) zmeny v možnostiach rozdelenia zisku (obmedzenia alebo limitácie) Investičným partnerom a/alebo Prenajímateľom (Ovládaných Investičným partnerom) platných a účinných v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou; alebo
- (x) Transpozícia legislatívy EÚ za podmienok ustanovenia článku 10.10.

pre vylúčenie pochybností, zmena právneho predpisu, iná ako Kvalifikovaná zmena právneho predpisu, alebo zmena právneho predpisu prijatá s predchádzajúcim výslovným písomným súhlasom Investičného partnera nebude mať účinok Špecifickej zmeny právneho predpisu.

Štátna pomoc má význam uvedený v článku 3.1.1.

Zákon o štátnej pomoci znamená zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Zákon o štátnej pomoci).

Štatistický úrad má význam uvedený v článku 3.3.1 (a).

Posúdenie Štatistického úradu má význam uvedený v článku 3.3.1 (a).

Stanovy majú význam uvedený v článku 6.1.

Nájomca má význam uvedený v Zákone o nájomnom bývaní (a Nájomcovia v množnom čísle).

Transpozícia legislatívy EÚ je zmena právneho predpisu, ku ktorej dôjde na základe nariadenia Európskej únie s priamym účinkom alebo implementáciou iného právne záväzného aktu Európskej únie v oblasti Systému nájomného bývania.

Zásada Triple Net Lease je zodpovednosť Nájomcu voči Prenajímateľovi zaplatiť všetky náklady spojené s majetkom (t. j. Bytový dom a Byt) vrátane daní z nehnuteľností, poistenia a údržby (služieb) majetku vrátane Nájomného a nákladov na dodávané energie, ktoré Agentúra stanoví, aktualizuje a skontroluje s podporou Poradného orgánu na účely určenia Referenčného ukazovateľa servisných poplatkov; Agentúra s podporou Poradného orgánu stanoví počiatočnú Zásadu Triple Net Lease bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy; následne Zásadu Triple Net Lease (po riadnom stanovení) zohľadní Prenajímateľ (Ovládaný Investičným partnerom) prostredníctvom Referenčného ukazovateľa servisných poplatkov (aktuálneho) v platbe Servisných poplatkov Nájomcom podľa Nájomnej zmluvy v projekte nájomného bývania (pod kontrolou Investičného partnera) schváleného Agentúrou.

Konanie o neoprávnenej štátnej pomoci má význam uvedený v článku 3.1.3.

Zákon o DPH znamená zákon č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

DPH (štandardná sadzba) znamená sumu dane z pridanej hodnoty v EUR, ktorá by sa uplatňovala podľa Zákona o DPH v prípade nadobudnutia, výstavby alebo rekonštrukcie Bytového domu alebo Bytov Prenajímateľom v čase jeho alebo ich nadobudnutia, výstavby alebo rekonštrukcie, ak by Bytový dom alebo Byty neboli predmetom schváleného Projektu nájomného bývania.

DPH (Znížená sadzba) znamená sumu dane z pridanej hodnoty v EUR, ktorá bola uplatnená podľa príslušného ustanovenia Zákona o DPH v prípade nadobudnutia, výstavby alebo rekonštrukcie Bytového domu alebo Bytov Prenajímateľom v čase jeho alebo ich nadobudnutia, výstavby alebo obnovy, ak je Bytový dom alebo Byty predmetom schváleného Projektu nájomného bývania.

Záruka je niektoré z vyhlásení a záruk Investičného partnera alebo Agentúry uvedených v Prílohe 2 (Záruky).

2. V TEJTO ZMLUVE, POKIAĽ NIE JE STANOVENÉ INAK:

- 2.1 odkazy na akékoľvek zákony, zákonné ustanovenie, právny predpis Európskej únie alebo iný právny predpis (platný a účinný právny predpis) zahŕňajú odkaz na platný a účinný právny predpis v znení neskorších predpisov alebo opätovne uzákonený a účinný k dátumu uzavretia tejto Zmluvy Zmluvnými stranami a zahŕňajú podriadenú legislatívu vypracovanú podľa príslušného platného a účinného právneho predpisu k dátumu uzatvorenia tejto Zmluvy Zmluvnými stranami;
- 2.2 pokiaľ nie je uvedené inak, je článok, príloha alebo doplnok odkazom na článok, prílohu alebo doplnok k tejto Zmluve;
- 2.3 dokument je dokument v znení, novácií, doplnkov a nahradení;
- 2.4 slová v jednotnom čísle zahŕňajú slová množnom čísle a slová označujúce jeden rod zahŕňajú aj iný rod;
- 2.5 Prílohy k tejto Zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy; a
- 2.6 „osoba“ zahŕňa najmä akéhokoľvek jednotlivca, firmu, spoločnosť, korporáciu, vládu, štát alebo zástupcu štátu alebo akékoľvek združenie alebo partnerstvo (so samostatnou právnou subjektivitou alebo bez nej).

PRÍLOHA 2 – ZÁRUKY

1. VYHLÁSENIA A ZÁRUKY INVESTIČNÉHO PARTNERA

1.1 Organizácia

- 1.1.1 Investičný partner je spoločnosť založená podľa právnych predpisov Lichtenštajnskeho kniežatstva.

1.2 Spôsobilosť

- 1.2.1 Investičný partner má plnú spôsobilosť a oprávnenie uzatvoriť a plniť túto Zmluvu a uzatvoriť akékoľvek iné dokumenty, ktoré má uzatvoriť podľa tejto Zmluvy a v súvislosti s ňou a plniť svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy.

- 1.2.2 Investičný partner spĺňa Kritériá investičných partnerov ako je bližšie špecifikované v Zmluve.

1.3 Povolenia a schválenia

- 1.3.1 Investičný partner obdržal všetky korporátne povolenia a schválenia potrebné na uzatvorenie tejto Zmluvy a tieto sú plne platné a účinné.

1.4 Žiadne konfliktné ustanovenia

- 1.4.1 Uzatvorenie tejto Zmluvy, ani uskutočnenie alebo plnenie akýchkoľvek z povinností a/alebo transakcií uvedených v tejto Zmluve Investičným partnerom nie je porušením, nie je v rozpore ani nemá za následok porušenie akéhokoľvek ustanovenia konštitučných dokumentov Investičného partnera.

1.5 Záväzný účinok

- 1.5.1 Táto Zmluva zakladá platné a záväzné povinnosti Investičného partnera, ktoré sú vymáhateľné v súlade s jej podmienkami.

1.6 Súdne spory

- 1.6.1 Neexistujú žiadne prebiehajúce alebo, podľa jeho informovanosti, hroziace žaloby, súdne konania alebo konania zahŕňajúce Investičného partnera alebo jeho podnik pred akýmkoľvek Vládnym subjektom, ktoré by mohli mať za následok zabránenie, podstatné omeškanie alebo by mohli inak podstatne narušovať transakcie predpokladané touto Zmluvou.

2. VYHLÁSENIA A ZÁRUKY AGENTÚRY

2.1 Organizácia

- 2.1.1 Agentúra je subjekt založený podľa slovenských právnych predpisov.

2.2 Spôsobilosť

- 2.2.1 Agentúra má právo a plnú spôsobilosť a oprávnenie uzatvoriť a plniť túto Zmluvu a uzatvoriť akékoľvek iné dokumenty, ktoré má uzatvoriť Agentúra alebo akýkoľvek Vládny subjekt podľa tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou.

2.3 Záväzný účinok

- 2.3.1 Táto Zmluva zakladá zákonné, platné a záväzné povinnosti Agentúry, ktoré sú vymáhateľné v súlade s jej podmienkami.

2.4 Povolenia a schválenia

- 2.4.1 Agentúra obdržala všetky povolenia a schválenia potrebné alebo požadované na uzatvorenie tejto Zmluvy a na plnenie jej povinností a záväzkov podľa tejto Zmluvy a sú plne platné a účinné a boli a sú dodržiavané. Nedošlo k porušeniu žiadnych takých povolení, ani žiadne také povolenia nebudú pravdepodobne pozastavené, zrušené, odmietnuté, upravené alebo odvolané. Konkrétne Agentúra najmä prijala všetky potrebné kroky na zabezpečenie dostatočných prostriedkov v štátnych rozpočtoch s cieľom včas splniť svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy a Zákona o nájomnom bývaní.

2.5 Súdne spory

- 2.5.1 Neexistujú žiadne prebiehajúce alebo, podľa jej informovanosti, hroziace žaloby, súdne konanie alebo konania zahŕňajúce Agentúru pred akýmkoľvek Vládnym subjektom, ktoré by mohli mať za následok zabránenie, podstatné omeškanie alebo by mohli inak podstatne narušovať transakcie predpokladané touto Zmluvou.

PRÍLOHA 3 – STANOVY Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania