

DÁTUM: [doplniť DDMMRRRR]

INVESTIČNÁ ZMLUVA

medzi

Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania

a

KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group

OBSAH

1.	Výklad	5
2.	Projekty nájomného bývania	5
3.	Štátna pomoc, verejný dlh (odkladacie podmienky)	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.	Zmluvné prísluby	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 [doplniť DDMMRRRR] podľa Zákona o nájomnom bývaní a § 269 ods. (2) Obchodného zákonníka

MEDZI SEBOU:

Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania, so sídlom Námestie 1. mája 7286/18, 813 70 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 779 189, zapísaná Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, Sekciou verejnej správy v Registri záujmových združení právnických osôb („Agentúra“); a

KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, so sídlom Štefanovičova 4, 816 23 Bratislava, Slovenská republika, IČO 00 585 441, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 79/B („Investičný partner“).

ZÁKLADNÉ ÚDAJE:

- (A) V poslednom období Slovensko prostredníctvom Agentúry pripravuje nový model Systému nájomného bývania na základe Zákona o nájomnom bývaní, Nariadenia vlády a iných 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, rozvíja a prevádzkuje projekty nájomného bývania na Slovensku a je členom skupiny, ktorá pripravuje a prevádzkuje projekty nájomného bývania v rôznych európskych krajinách z dlhodobého hľadiska a má záujem aj o investovanie do Systému nájomného bývania na Slovensku. Podľa prijatých záväzkov a odsúhlasenej podpory poskytovanej Agentúrou podľa tejto Zmluvy a na základe jej podmienok uvažuje Investičný partner o implementácii Projektov nájomného bývania na Slovensku.
- (C) Investičný partner má záujem o realizáciu Projektov nájomného bývania prostredníctvom svojich Prenajímateľov, ktorí budú založení na Slovensku.
- (D) Podľa ekonomickej, právnej a technickej realizovateľnosti jednotlivých Projektov nájomného bývania uvažuje Investičný partner o svojej investícii do výstavby, akvizície a prevádzky minimálne päťsto (500) Bytov v prvej fáze s dlhodobou ambíciou postaviť, nadobudnúť a prevádzkovať na Slovensku spolu minimálne štyritisíc (4 000) nových Bytov v ďalších fázach.
- (E) Agentúra uznáva pozitívny prínos, ktorý by malo dokončenie Projektov nájomného bývania pre trh nájomného bývania na Slovensku.
- (F) Agentúra si želá podporovať úspešné dokončenie Projektov nájomného bývania.
- (G) Agentúra je pripravená vynaložiť primerané úsilie pri ďalšej podpore štátom podporovaného nájomného bývania v rámci svojich zákonných práv daných Zákonom o nájomnom bývaní.

- (H) Zmluvné strany si želajú jasne v tejto Zmluve stanoviť svoje príslušné záväzky týkajúce sa implementácie a podpory Projektov nájomného bývania.
- (I) Na svojom stretnutí, ktoré sa konalo [doplniť], schválila Slovenská vláda (č. uznesenia [doplniť], č. zasadnutia Slovenskej vlády [doplniť]) Investičného partnera, ktorý bude Investičným partnerom podľa Zákona o nájomnom bývaní.
- (J) Na svojom stretnutí, ktoré sa konalo [doplniť], schválila Slovenská vláda (č. uznesenia [doplniť], č. zasadnutia Slovenskej vlády [doplniť]) navrhované uzavretie tejto Zmluvy Agentúrou.

PRETO SA DOHODLO NASLEDOVNÉ:

1. VÝKLAD

- 1.1 Okrem pojmov definovaných inde v tejto Zmluve platia definície a iné ustanovenia v Prílohe 1 (Výklad) v tejto Zmluve 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 a touto Zmluvou má Investičný partner v úmysle realizovať Projekty nájomného bývania prostredníctvom Prenajímateľov.
- 2.2 Podľa ekonomickej, právnej a technickej realizovateľnosti jednotlivých Projektov nájomného bývania (podľa potreby aj prostredníctvom Prenajímateľov) má Investičný partner v úmysle postaviť, nadobudnúť, prevádzkovať a vykonávať údržbu minimálne päťsto (500) Bytov v prvej fáze s dlhodobou ambíciou (podľa potreby, prostredníctvom Prenajímateľov) postaviť, nadobudnúť, prevádzkovať a vykonávať údržbu spolu minimálne štyritisíc (4 000) nových Bytov. V súlade s podmienkami tejto Zmluvy potvrdzuje Investičný partner, že disponuje dostatočnými finančnými prostriedkami na schválenie, výstavbu, akvizíciu, prevádzku a údržbu týchto Projektov nájomného bývania (podľa potreby aj prostredníctvom Prenajímateľov).
- 2.3 Investičný partner sa zaväzuje:
- 2.3.1 dodržiavať všetky možné podmienky Zmluvy, Zákona o nájomnom bývaní, Nariadenia vlády, Vykonávacích dohôd (ktorých je Investičný partner zmluvnou stranou), Systému nájomného bývania, súhlasu Agentúry, schválenia alebo iného formálneho opatrenia prijatého Agentúrou v súlade so Zákonom o nájomnom bývaní a všetky možné príslušné právne predpisy a iné právne predpisy pri (podľa potreby) schvaľovaní, výstavbe, akvizícii, prevádzke a údržbe Projektov nájomného bývania;
- 2.3.2 zabezpečiť, že Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) bude dodržiavať všetky možné 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 možné príslušné právne predpisy a iné právne predpisy pri (podľa potreby) schvaľovaní, výstavbe, akvizícii, prevádzke a údržbe Projektov nájomného bývania;

- 2.3.3 každoročne ohlasovať Agentúre všetkých možných Prenajímateľov a Projekty nájomného bývania (oboje pod Kontrolou Investičného partnera) ako Agentúra odôvodnene požaduje za predpokladu, že také ohlasovanie požaduje Agentúra rovnakým spôsobom a v rovnakom rozsahu od všetkých možných Investičných partnerov a ich prenajímateľov zúčastňujúcich sa na Systéme nájomného bývania na Slovensku a fungujúcich v súlade so Zákomom o nájomnom bývaní; toto ohlasovanie sa nevzťahuje na prípad, kedy Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) už Agentúre podal správy podľa článku 2.3.5;
- 2.3.4 zabezpečiť, že Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) bude dodržiavať všetky možné záväzky Investičného partnera pri schvaľovaní, výstavbe, akvizícii, prevádzke a údržbe Projektov nájomného bývania (pod Kontrolou Investičného partnera), ak plnenie týchto záväzkov (bez ohľadu na to, či sú odsúhlasené v Zmluve alebo neskôr) tvorí základ pre riadne dokončenie a prevádzku Projektov nájomného bývania (pod Kontrolou Investičného partnera);
- 2.3.5 zabezpečiť, že Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) bude dodržiavať každoročné ohlasovanie všetkých možných Projektov nájomného bývania (oboje pod Kontrolou Investičného partnera) Agentúre, ako Agentúra odôvodnene požaduje za predpokladu, že také ohlasovanie požaduje Agentúra rovnakým spôsobom a v rovnakom rozsahu od všetkých možných prenajímateľov zúčastňujúcich sa na Systéme nájomného bývania na Slovensku a fungujúcich v súlade so Zákomom o nájomnom bývaní; toto ohlasovanie sa nevzťahuje na prípad, kedy Investičný partner už Agentúre podal správy podľa článku 2.3.3;
- 2.3.6 postaviť, nadobudnúť, prevádzkovať a vykonávať údržbu (podľa potreby aj prostredníctvom Prenajímateľov) 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 (pod Kontrolou Investičného partnera) uzavrie a bude plniť Nájomnú zmluvu/y podľa Zákona o nájomnom bývaní a Zmluvy; a
- 2.3.9 zabezpečiť, že Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) bude dodržiavať všetky možné podmienky predpísané pre úhradu Nájomného a Servisných poplatkov s prihliadnutím na Zásadu Triple Net Lease.
- 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 splnenie predpísaných kritérií Investičným partnerom zaviaže 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 (pod Kontrolou Investičného partnera) podľa § 303 *a nasl.* Obchodného zákonníka vo forme a v znení vyhovujúcom pre Agentúru, že uspokojí pohľadávky 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 zabezpečia mechanizmus, v rámci ktorého je možné po udelení schválení poskytnúť Ručiteľský záväzok; a
- 2.4.4 Zmluvné strany sa môžu dohodnúť aj na dodržiavaní iných podmienok v súvislosti s výstavbou, akvizíciou, prevádzkou a údržbou (podľa potreby aj prostredníctvom Prenajímateľa) 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 priradiť Agentúre 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 informatívne účely. Na účely zrozumiteľnosti, Zmluvné strany berú na vedomie, že súhlas Agentúry s Projektom nájomného bývania nepredstavuje schválenie (akceptovanie) 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 neznamená jeho schválenie.

3. ŠTÁTNA POMOC, VEREJNÝ DLH (ODKLADACIE PODMIENKY)

3.1 Štátna pomoc (Odkladacia podmienka)

- 3.1.1 Zmluvné strany sa dohodli a akceptujú, že:

- (a) Zákon o nájomnom bývaní a Nariadenie vlády podliehajú posúdeniu zo strany Európskej komisie ohľadom toho, či opatrenia zavedené Zákomom o nájomnom bývaní a/alebo Nariadením vlády by mohli byť považované za štátnu pomoc („**Štátna pomoc**“); a
- (b) získanie Schválenia EÚ zo strany Slovenskej republiky tvorí odkladáciu podmienku podľa § 36 ods. (2) Občianskeho zákonníka spoločne s inými odkladacími podmienkami dohodnutými v Zmluve vo vzťahu k účinnosti tejto Zmluvy („**Odkladacia podmienka (Štátna pomoc)**“).

3.1.2 Ak Európska komisia nevydá Schválenie EÚ alebo Neschválenie EÚ do prvého výročia podpísania tejto Zmluvy Zmluvnými stranami alebo kedykoľvek vydá, v prvej inštancii, buď Neschválenie EÚ alebo Schválenie EÚ spôsobom alebo za podmienok odlišných od podmienok uvedených v Zákone o nájomnom bývaní a/alebo Nariadení vlády, má Investičný partner možnosť urobiť čokoľvek z nasledovného:

- (a) požiadať Agentúru o iniciovanie napadnutia rozhodnutia Európskej komisie (t. j. Schválenia EÚ alebo Neschválenia EÚ) pred vhodnými súdnymi orgánmi EÚ (pre vylúčenie pochybností, Investičný partner akceptuje výlučnú právomoc slovenských orgánov s cieľom zvážiť, či napadnú alebo nenapadnú rozhodnutie Európskej komisie (t. j. Schválenie EÚ alebo Neschválenie EÚ) pred príslušnými súdnymi orgánmi EÚ bez ohľadu na názor Zmluvných strán); a/alebo
- (b) buď pred, počas alebo po (alebo namiesto) postupe uvedenom v ods. (a) písomne akceptovať takú odlišnú formu alebo podmienky schválenej Štátnej pomoci, pričom v tom prípade budú primerane platiť iné ustanovenia tejto Zmluvy; a/alebo
- (c) buď pred, počas alebo po (alebo namiesto) postupe uvedenom v ods. (a) alebo (b) začať s Agentúrou diskusie v dobrej viere s cieľom preskúmať a zistiť, či môže táto Zmluva pretrvať v zmenenej a doplnenej podobe; a/alebo
- (d) buď pred, počas alebo po (alebo namiesto) postupe uvedenom v ods. (a) až (c) odstúpiť od tejto Zmluvy podľa článku 16 tejto Zmluvy.

3.2 Konanie o štátnej pomoci

3.2.1 Agentúra vynaloží všetku svoju snahu a zabezpečí spoluprácu so slovenskými orgánmi a najmä s Protimonopolným úradom pri príprave oznámenia o Štátnej pomoci Európskej komisii na účely získania Schválenia EÚ. Agentúra bez zbytočného odkladu zabezpečí prípravu a predloženie oznámenia o Štátnej pomoci Európskej komisii v súlade so všetkými príslušnými právnymi predpismi po podpísaní tejto Zmluvy.

3.2.2 Agentúra sa zaväzuje bez zbytočného odkladu a v rozsahu povolenom príslušnými právnymi predpismi informovať Investičného partnera o akejkoľvek podstatnej komunikácii medzi Protimonopolným úradom, inými slovenskými orgánmi a Európskou komisiou v súvislosti s postupom Európskej komisie pre posúdenie Štátnej pomoci na základe oznámenia o Štátnej

pomoci podaného slovenskými orgánmi a Agentúrou prostredníctvom Protimonopolného úradu.

- 3.2.3 Investičný partner poskytne (na svoje vlastné náklady) slovenským orgánom prostredníctvom Agentúry, podľa potreby, primeranú spoluprácu s cieľom podporiť slovenské orgány pri získaní Schválenia EÚ a poskytne v tomto ohľade slovenským orgánom prostredníctvom Agentúry trhové údaje a informácie (týkajúce sa slovenského stavebného trhu), ktorými Investičný partner disponuje, za podmienky ich dostupnosti, disponovania s know-how a inými právami duševného vlastníctva. Bez ohľadu na vyššie uvedené, má sa za to, že za získanie Schválenia EÚ je výlučne zodpovedná Agentúra a slovenské orgány.

3.3 Verejný dlh (Odkladacia podmienka)

- 3.3.1 Zmluvné strany sa dohodli a akceptujú, že:

- (a) Zmluva a všetky jej možné budúce zmeny a doplnenia odsúhlasené Zmluvnými stranami (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 platných právnych predpisov („**Záväzky Agentúry podľa Zmluvy**“);

- (ii) záväzky Agentúry podľa všetkých možných budúcich zmien a doplnení Zmluvy odsúhlasených Zmluvnými stranami a podľa platných právnych predpisov („**Záväzky Agentúry podľa zmien a doplnení**“); a

- (iii) záväzky Agentúry podľa dohody o ukončení Zmluvy a platných 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 spoločne s inými odkladacími podmienkami dohodnutými podľa Zmluvy vo vzťahu k účinnosti tejto Zmluvy („**Odkladacia podmienka (Verejný dlh)/Zmluva**“).

- (ii) Závazky Agentúry podľa zmien a doplnení netvoria súčasť Verejného dlhu sa považuje za odkladaciu podmienku podľa § 36 ods. (2) Občianskeho zákonníka vo vzťahu k účinnosti každej zmeny a doplnenia Zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak („**Odkladacia podmienka (Verejný dlh)/Zmena a doplnenie**“); a
- (iii) Závazky 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 možným 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 uverejní 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 (pod Kontrolou Investičného partnera) v rozpore so Zákomom o nájomnom bývaní; a
- 4.1.2 zabezpečiť, že Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) bude dodržiavať všetky podmienky predpísané Zákomom o nájomnom bývaní vo vzťahu k nadobudnutiu a prevodu vlastníckeho práva akýmkoľvek Bytom a Bytovým domom (pod Kontrolou Investičného partnera);

(„**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 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 jediný opravný prostriedok, na ktorý 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 (pod Kontrolou Investičného partnera) (každoročne, včas a v štruktúre definovanej Agentúrou v primeranom detaile a konzistentne s Osvedčenou odbornou praxou, s cieľom zaznamenať všetky možné náklady, ktoré znáša Nájomca, podľa Zásady Triple Net Lease ak existujú), čo umožní Agentúre posúdiť a vypočítať (určiť) Referenčný ukazovateľ servisných poplatkov s prihliadnutím na Zásadu Triple Net Lease; toto neplatí, ak Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) už Agentúre poskytol súhrnné údaje a relevantné dokumenty podľa článku 5.2.

- 5.2 Investičný partner sa zaväzuje zabezpečiť, že Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) ohlásí Agentúre súhrnné údaje a relevantné dokumenty (každoročne, včas a v štruktúre definovanej Agentúrou v primeranom detaile a konzistentne s Osvedčenou odbornou praxou, ak existuje), 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 doplní a skontroluje 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 implementuje Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) vo vzťahu k platbe Servisných poplatkov Nájomcom na základe Nájomnej zmluvy v Projekte nájomného bývania schváleného Agentúrou bez zbytočného odkladu po jeho stanovení a vždy po jeho akejkoľvek zmene a doplnení.
- 5.5 Investičný partner zabezpečí, že Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) 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 schváleného Agentúrou.
- 5.6 Ak Investičný partner a Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) neposkytnú Agentúre súhrnné údaje a relevantné dokumenty podľa dohody v tomto dokumente 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 14. júla 2022 tvoria Prílohu 3 Zmluvy („Stanovy“).
- 6.2 Po tom, ako sa Investičný partner stane podľa Stanov členom Agentúry, 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 uhradená 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 Prenajímatelia prijali v danom roku; ak Investičný partner má účasť v Prenajímateľovi iba čiastočne a/alebo iba počas časti roka, potom bude súčasťou vyššie uvedeného vzorca na výpočet Členského poplatku tvoriť iba pomerná časť Nájomného prijatého takým Prenajímateľom. Členské poplatky Investičného partnera za všetky možné 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 Prenajímatelia (pod Kontrolou Investičného partnera) stanú spoločne vlastníckmi 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 (pod Kontrolou Investičného partnera); a
- 6.3.2 prvých päťsto (500) Bytov (t. j. Nájomné inkasované 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 inkasované 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 2022 je splatný do 31. marca 2023) 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 V každom prípade nesmú Členské poplatky uhrádzané všetkými Investičnými partnermi prekročiť 50 % ročného rozpočtu Agentúry schváleného členskou schôdzou Agentúry (vzhľadom na rok, 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 pod Kontrolou všetkých Investičných partnerov. Do tohto prepočtu bude zahrnutá žiadosť o platbu alebo faktúra (podľa potreby) podľa článku 6.4.

7. ORGANIZÁCIA

- 7.1 Najneskôr do tridsiatich (30) dní od účinnosti tejto Zmluvy zriadia Zmluvné strany poradný orgán („**Poradný orgán**“). Poradný orgán tvoria zástupcovia Agentúry a 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. ZMLUVNÉ PRÍSEUBY

8.1 Zmluvné prísluby 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 (pod Kontrolou Investičného partnera) 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, plniť a obstarávať všetky svoje povinnosti a záväzky uvedené v tejto Zmluve a vo Vykonávacích dohodách a vyplývajúce z tejto Zmluvy a Vykonávacích dohôd (ktorých je zmluvnou stranou);
- (d) zabezpečiť, že Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera), pokiaľ to povoľuje v tej dobe platný predpis o ochrane osobných údajov a zamestnanosti, do Nájomných zmlúv zahrnie:
 - (i) právo Agentúry žiadať od Nájomcov (podľa vlastného uváženia Agentúry) akúkoľvek dokumentáciu o plate (najmä kópiu pracovnej zmluvy, zmenu a doplnenie pracovnej zmluvy) vo vzťahu k obdobiu určenému Agentúrou na posúdenie Nepovoleného zníženia platu;
 - (ii) povinnosť Nájomcov poskytnúť všetku dokumentáciu o plate (najmä kópiu pracovnej zmluvy, zmenu a doplnenie pracovnej zmluvy) vo vzťahu k obdobiu určenému Agentúrou na posúdenie Nepovoleného zníženia platu;
- (e) zahrnúť do Nájomných zmlúv právo Prenajímateľa (pod Kontrolou Investičného partnera) ukončiť Nájomnú zmluvu v prípade Nepovoleného zníženia platu (oznámeného Prenajímateľovi (pod Kontrolou Investičného partnera) zo strany Agentúry); a
- (f) prijať všetky primerané oparenia na zabezpečenie toho, že Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) zabráni prenájmu Bytov Nájomcom alebo zabráni ďalšiemu používaniu Bytov Nájomcami v prípadoch Nepovoleného zníženia platu (oznámeného Prenajímateľovi (pod Kontrolou Investičného partnera) zo strany Agentúry).

8.2 Zmluvné prísluby 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 možných platných právnych predpisov; a
- (b) vo všeobecnosti, plniť a obstarávať všetky svoje povinnosti a záväzky uvedené a vyplývajúce z tejto Zmluvy a Vykonávacích dohôd.

8.2.2 Na zachovanie súladu s Povinnosťou odškodnenia Agentúra:

- (a) bezodkladne po tom, čo sa Investičný partner odvolá na Povinnosť odškodnenia a výskyt Relevantnej udalosti, požiada Slovenskú vládu, ktoréhokoľvek z jej počiatočných (zakladajúcich členov) alebo aktuálnych členov, podľa okolností, o poskytnutie dostatočných finančných prostriedkov Agentúre s cieľom dodržať 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 kompenzovať 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 zavádzajúca v deň poskytnutia Záruky alebo v deň, v ktorý sa má za to, že bola poskytnutá;

- 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 Škodu 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 Škodu vzniknutú Prenajímateľovi (pod Kontrolou Investičného partnera).

- 10.1.4 Bez ohľadu na vyššie uvedené, Investičný partner vynaloží primerané úsilie v súlade s Osvedčenou 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, nárokovaná 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 kompenzovať Agentúre akékoľvek Škody, ktoré 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 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 s Osvedčenou odbornou praxou na zabránenie alebo zmiernenie následkov porušenia podľa článkov 10.2.1 a/alebo 10.2.2 tak aby, pre vylúčenie pochybností, nárokovaná 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 následok priamo zvýšenie nákladov alebo stratu príjmov Investičného partnera alebo Prenajímateľa (pod Kontrolou Investičného partnera) (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 (pod Kontrolou Investičného partnera) nie je schopný splniť žiadnu zo svojich ďalších povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo Vykonávacích dohôd; alebo
- 10.4.2 Investičnému partnerovi alebo Prenajímateľovi (pod Kontrolou Investičného partnera) vznikli alebo vzniknú náklady, ktoré by inak nevznikli alebo nevygenerovali alebo nebudú generovať žiadne výnosy, ktoré by inak vznikli, ak by takáto Kvalifikovaná zmena právneho predpisu nenastala (t. j. Škoda);
- Investičný partner je oprávnený požiadať o oslobodenie od dodržiavania záväzkov 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 oslobodenia z titulu ukončenia tejto Zmluvy.
- 10.5 Investičný partner získa oslobodenie od dodržiavania záväzkov podľa článku 10.4 len za okolností, ak:
- 10.5.1 oznámil Agentúre svoju žiadosť o poskytnutie akejkoľvek formy oslobodenia od dodržiavania záväzkov, 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 požadovaného oslobodenia od dodržiavania záväzkov;
- (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 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 (pod Kontrolou Investičného partnera), zvýšenie nákladov alebo zníženie generovania výnosov Investičným partnerom alebo Prenajímateľom (pod Kontrolou Investičného partnera); a
- (b) Investičný partner vynaložil primerané úsilie v súlade s Osvedčenou odbornou praxou na zabránenie alebo zmiernenie následkov Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu tak, aby sa predišlo pochybnostiam, že nárokové oslobodenie od dodržiavania záväzkov 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 uvedie, že nastala Kvalifikovaná zmena právneho predpisu a podľa ktorého oslobodenie od dodržiavania záväzkov sa má Investičnému partnerovi poskytnúť v súlade s týmto článkom 10 (takéto rozhodnutie sa má vydať najneskôr do jedného mesiaca po dátume poskytnutia podrobného vysvetlenia a iných informácií požadovaných podľa článku 10.5 a takéto oznámenie je Relevantnou udalosťou na účely článku 10), potom:

10.6.1 ak Investičnému partnerovi a/alebo Prenajímateľovi (pod Kontrolou Investičného partnera) vznikla Škoda, Agentúra nahradí Investičnému partnerovi takúto Škodu v súlade s článkom 10 s cieľom ponechať 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,

za predpokladu, že Investičný partner nesúhlasí s písomným rozhodnutím Agentúry poskytnutým v súlade s týmto článkom 10.6 alebo Agentúra rozhodla, že ku Kvalifikovanej zmene právneho predpisu nedošlo, alebo ak Agentúra neposkytne svoje rozhodnutie v požadovanej 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 oslobodenia od dodržiavania záväzkov v dôsledku Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu, kým takéto informácie neposkytne, za predpokladu, 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 (pod Kontrolou Investičného partnera) 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, za účelom aby sa Investičný partner a/alebo Prenajímateľ (pod Kontrolu Investičného partnera) 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 zákona 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, čím skôr písomne oznámi druhej Zmluvnej strane hlavné prvky takej Udalosti vyššej moci a jej pravdepodobných dôsledkov, ale v každom prípade do 15 (pätnástich) dní od jej zistenia alebo odkedy sa o nej dozvie.
- 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 prispôbenie Projektov nájomného bývania (schválené 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 (pod Kontrolou Investičného partnera) 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 (pod Kontrolou Investičného partnera) 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 zverejnenia Investičnému partnerovi, Prenajímateľovi (pod Kontrolou Investičného partnera), Agentúre alebo akémukoľvek Vládnemu subjektu;
- (b) sa stanú vo všeobecnosti dostupné verejnosti po ich poskytnutí Investičnému partnerovi, Prenajímateľovi (pod Kontrolou Investičného partnera), Agentúre alebo akémukoľvek Vládnemu subjektu okrem prípadov, kedy sa stali verejne dostupnými z dôvodu porušenia tohto článku;
- (c) vo vzťahu k Dôverným informáciám, ktoré poskytol Investičný partner alebo Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) a výslovne písomne označené Investičným partnerom alebo Prenajímateľom (pod Kontrolou Investičného partnera) ako nedôverné a vo vzťahu k Dôvernými informáciám poskytnutým Agentúrou a výslovne písomne označené Agentúrou 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, platného regulačného orgánu alebo orgánu rozhodujúceho o spore medzi Zmluvnými

stranami na základe toho, 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 poradcom, pod podmienkou, že také subjekty sú informované o záväzku mlčanlivosti a dodržiavajú záväzok mlčanlivosti za podmienok podstatných k tým, ktoré sú podobne 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 (pod Kontrolou Investičného partnera)) neuskutočnia, ani nedovolia uskutočniť žiadne oznámenie alebo iné zverejnenie týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy alebo akejkoľvek 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 14.3.
- 12.1.7 Agentúra, jej členovia (zakladajúci členovia a členovia s hlasovacím právom), ako aj Vládne subjekty, každý zabezpečí, aby akýkoľvek z ich zamestnancov, ktorý prichádza do kontaktu s Projektmi nájomného bývania súvisiacimi s Dôvernými informáciami, ako aj akíkoľvek agenti, zástupcovia a poradcovia si boli vedomí záväzku mlčanlivosti stanovenom 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 Projektmi nájomného bývania súvisiacimi s Dôvernými informáciami, ako aj akíkoľvek agenti, zástupcovia a poradcovia (a to isté sa vzťahuje aj na Prenajímateľa (pod Kontrolou Investičného partnera)) 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:

KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group

K rukám: Predseda predstavenstva

Štefanovičova 4, 816 23 Bratislava, Slovenská republika

email: bakes@koop.sk

Agentúre na:

Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania

K rukám: Generálny riaditeľ

Námestie 1. Mája 7286/18, 813 70 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika

email: peter.sekac@vlada.gov.sk a julius.jakab@vlada.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 neznamená, 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 (pod Kontrolou Investičného partnera);
- (b) nastane Udalosť vyššej moci podľa článku 11.5;
- (c) Európska komisia nevydá Schválenie EÚ alebo Neschválenie EÚ najneskôr do druhého výročia podpísania tejto Zmluvy;
- (d) Európska komisia vydá, v prvej inštancii, buď Neschválenie EÚ alebo Schválenie EÚ spôsobom alebo za podmienok odlišných od podmienok uvedených v Zákone o nájomnom bývaní a/alebo Nariadení vlády, 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; alebo
- (e) podľa Posúdenia Štatistického úradu tvoria Závazky Agentúry podľa Zmluvy súčasť Verejného dlhu alebo nie je Posúdenie Štatistického úradu vydané do jedného roka po podpísaní tejto Zmluvy.

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), v rámci obdobia 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 možnú podpornú dokumentáciu, ktorú môže Agentúra od Investičného partnera požadovať s cieľom určiť Platbu 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), (c), (d) alebo (e).

16.2.4 Po odstúpení od tejto Zmluvy zo strany Agentúry podľa článku 16.2.1, od dátumu účinnosti odstúpenia od zmluvy (čo je deň doručenia odstúpenia od zmluvy Investičnému partnerovi) sa táto Zmluva považuje za ukončenú a Zmluvné strany sa konkrétne 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 (pod Kontrolou Investičného partnera) 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 nevydá Schválenie EÚ alebo Neschválenie EÚ najneskôr do druhého výročia podpísania tejto Zmluvy;
- (e) Európska komisia vydá, v prvej inštancii, buď Neschválenie EÚ alebo Schválenie EÚ spôsobom alebo za podmienok odlišných od podmienok uvedených v Zákone o nájomnom bývaní a/alebo Nariadení vlády, 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; alebo
- (f) 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 (čo je deň doručenia odstúpenia od zmluvy Agentúre) sa táto Zmluva považuje za ukončenú a Zmluvné strany sa konkrétne 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 (pod Kontrolou Investičného partnera) 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; a
- (c) Agentúra nemá žiadne právo nárokovat' si od Investičného partnera Škodou a Platu 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 riadneho odstúpenia od Vykonávacích dohôd za dohodnutých podmienok alebo v súlade s platnými právnymi predpismi.

16.4 Žiadne iné právo odstúpiť od zmluvy

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

16.5 Články o pretrvaní

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 Zmlúv

V prípade akéhokoľvek rozporu medzi znením v tejto Zmluve a akoukoľvek z Vykonávacích dohôd platí 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;
- (b) Odkladacia podmienka (Štátna pomoc); a
- (c) 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 (Štátna pomoc) a Odkladacej podmienky (Verejný dlh)/Zmluva po ich riadnom splnení a po tom, ako sa o nich Agentúra dozvedela.

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 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 Obdobie odkladu

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 neplnenie pozostáva z niečoho iného než z neplatenia peňazí, čo 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 dohodnuté iné konkrétne obdobie odkladu na splnenie záväzkov Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.

17.6 Vzdanie sa

Žiadne neplnenie alebo omeškanie pri uplatňovaní akéhokoľvek práva, právomoci alebo privilégia podľa tohto dokumentu nepredstavuje ich vzdanie sa; ani žiadne jednotlivé alebo čiastočné uplatnenie akéhokoľvek práva, právomoci alebo privilégia podľa tohto dokumentu vopred nezamedzuje akémukoľvek ich inému alebo ďalšiemu uplatneniu alebo uplatneniu akéhokoľvek iného práva, voľby alebo privilégia za predpokladu, že sa také právo, voľba alebo privilégium uplatňuje v rámci prekluzívnej 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, uskutočnením a implementáciou tejto Zmluvy a záležitostí v nej predpokladaných.

17.8 Zmeny a doplnenia a Dohoda o ukončení zmluvy

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

- (a) súhlas Slovenskej vlády;
- (b) zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv; a
- (c) Odkladacia podmienka (Verejný dlh)/Zmena a doplnenie.

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

- (a) súhlas Slovenskej vlády;
- (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 očakáva, že Zmluvné strany budú diskutovať o zmenách a doplneniach tejto Zmluvy, zaväzujú sa Zmluvné strany vynaložiť všetko primerané úsilie na vyjednávanie v dobrej viere o všetkých možných zmenách a doplneniach, úpravách, doplnkoch alebo modifikáciách tejto Zmluvy s cieľom uľahčiť implementáciu Projektov nájomného bývania za podmienok Zákona o nájomnom bývaní, Nariadenia vlády a tejto Zmluvy, vo všetkých prípadoch na základe 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 obstarajú 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), vyhotovenia 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 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 určených akýmkoľvek 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 jediným opravným prostriedkom („**Suma jediného opravného prostriedku**“), platí § 379 Obchodného zákonníka a žiadna Zmluvná strana neuhradí škody, neodškodní, ani nevyplatí náhradu druhej Zmluvnej strane nad Sumu jediného opravného prostriedku, keďže Suma jediného opravného prostriedku predstavuje sumu škôd, ktorú Zmluvné strany (obidve považované za povinné podľa § 379 Obchodného zákonníka) predpokladali ako dôsledok porušenia ich povinností podľa tohto dokumentu a/alebo ktoré boli očakávateľné na základe okolností známych Zmluvným stranám (obidve považované za povinné podľa § 379 Obchodného zákonníka) uplatňujúcim štandardnú starostlivosť pri podpise tejto Zmluvy.

18. ROZHODNÉ PRÁVO A JURISDIKCIA

18.1 Táto Zmluva sa riadi slovenskými právnymi predpismi.

18.2 Zmluvné strany sa zaväzujú na okamžité vyriešenie 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 takeého sporu, platí článok 18.3 Zmluvy.

18.3 Zmluvné strany sa týmto dohodli na zriadení Komisie pre riešenie sporov („**DAB**“) v súlade s Pravidlami komisie pre spory Medzinárodnej obchodnej komory („**Pravidlá**“), ktoré sú zapracované v tejto Zmluve formou odkazu. DAB budú tvoriť traja členovia vymenovaní v súlade s Pravidlami. Všetky spory vyplývajúce zo Zmluvy alebo s ňou súvisiace budú predložené - v prvom rade - DAB v súlade s Pravidlami. Pre každý daný spor vydá DAB 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 DAB - na arbitráž podľa článku 18.4. Zmluvná strana, ktorá nedodržala 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 DAB písomné oznámenie s vyjadrením jej nespokojnosti s rozhodnutím - ako sa uvádza v Pravidlách - alebo ak DAB nevydá rozhodnutie v časovom limite uvedenom v Pravidlách, alebo ak dôjde k rozpadu DAB podľa Pravidiel pred vydaním rozhodnutia, bude spor rozhodnutý arbitrážou podľa článku 18.4.

18.4 Za podmienky zachovania 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. 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 súde s jurisdikciou, pod ktorú tribunál patrí. 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 právnych predpisov Slovenska.

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 obstarávania 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 SVEDECTVO 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: [doplniť]

Meno tlačným písmom: [doplniť]

Funkcia: [doplniť]

[doplniť]

**Agentúra štátom podporovaného
nájomného bývania**

**KOOPERATIVA poisťovňa, a.s.
Vienna Insurance Group**

PRÍLOHA 1 – VÝKLAD

1. V TEJTO ZMLUVE:

Poradný orgán má význam uvedený v článku 7.1.

Minimálna kvóta bytov má význam uvedený v článku 6.3.

Agentúra má význam uvedený v záhlaví Zmluvy.

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

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

Záväzky Agentúry podľa zmien a doplnení majú význam uvedený v článku 3.3.1 (a) (ii).

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

Zmluva má význam uvedený v záhlaví tohto dokumentu.

Protimonopolný úrad je Protimonopolný úrad Slovenskej republiky.

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

Usmernenia týkajúce sa schválenia majú význam uvedený v článku 2.4.

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 počas celého jeho životného cyklu, ktorý Investičný partner predkladá Agentúre, keď žiada Agentúru o schválenie Projektu nájomného bývania.

Podnikateľský plán (Aktualizovaný) je aktualizácia Podnikateľského plánu (týkajúci 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 dôsledne 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 vykonanie nezávislého odborného posúdenia Podnikateľského plánu (Aktualizovaného), pričom náklady na takéto odborné posúdenie bude znášať Investičný partner a budú uhradené v rámci Povinnosti odškodnenia, ak poradca nebude mať zásadné pripomienky k Podnikateľskému plán (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.

Odkladacia podmienka (Štátna pomoc) má význam uvedený v článku 3.1.1 (b).

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

Odkladacia podmienka (Verejný dlh/Zmena a doplnenie) 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 ďalej uvádza v článku 12.

Kontrola/ Controlling je kontrola (ovládanie) subjektu v súlade s § 66a Obchodného zákonníka.

DAB má význam uvedený v článku 18.3.

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

- (i) Projekt nájomného bývania (pod Kontrolou Investičného partnera) schválený Agentúrou a nie na podobné projekty;
- (ii) Investičného partnera a/alebo Prenajímateľov (pod Kontrolou Investičného partnera) 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.

Schválenie EÚ je rozhodnutie alebo prezumované rozhodnutie Európskej komisie podľa článkov 4(2), 4(3), 4(6) alebo článkov 9(2) až 9(4) Vykonávacieho nariadenia.

Neschválenie EÚ je rozhodnutie Európskej komisie podľa článku 9(5), článku 10, článku 11 alebo akéhokoľvek iného dotknutého článku Vykonávacieho nariadenia, ktoré inak ruší Schválenie EÚ alebo ho vyhlasuje za neplatné.

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

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 (pod Kontrolou Investičného partnera);
- (iii) tlakové vlny generované zariadeniami pohybujúcimi sa nadzvukovou rýchlosťou;
- (iv) pandémie život ohrozujúcej choroby a opatrenia orgánov verejnej moci zamerané na prevenciu šírenia choroby; alebo
- (v) tornádo, tajfún, hurikán, zemetrasenie, storočná povodeň alebo náhla podstatná klimatická zmena;

čo 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 zákona 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).

Ručiteľský záväzok má význam uvedený v článku 2.4.3.

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

Osvedčená odborná prax je uplatnenie stupňa zručnosti, povinnej 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 zákony, a ktorá sa venuje rovnakému typu podnikania a/alebo za rovnakých alebo podobných okolností a podmienok. Pre vylúčenie pochybností, uplatnenie Osvedčenej odbornej praxe Investičným partnerom bude zahŕňať všetko primerané úsilie na dosiahnutie príjmov ohľadom alternatívneho užívania alebo nakladania s Bytmi a/alebo Bytovým domom, ktoré tvoria súčasť Projektu nájomného bývania. Pre vylúčenie pochybností, toto sa vzťahuje na zohľadnenie 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, slovenská vláda, minister, ministerstvo, verejný činiteľ (autonómny alebo neautonómny) Slovenska (a Vládne subjekty v pluráli).

Slovenská vláda 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.

Vykonávacie dohody sú také dodatočné dohody, ktoré môžu byť potrebné alebo žiaduce na vykonávanie 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.

Vykonávacie nariadenie je nariadenie Rady č. 2015/1589 stanovujúce podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie.

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 Slovenskou vládou dňa [doplniť], č. uznesenia [doplniť], č. zasadnutia Slovenskej vlády [doplniť], ktoré má Investičný partner splniť v súlade so Zákonom o nájomnom bývaní; Slovenská vláda môže meniť a doplniť Kritériá investičných partnerov v budúcnosti pre iných Investičných partnerov venujúcim sa Systému nájomného bývania v neskorších fázach.

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

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

Ani lepšie, ani horšie sa vykladá vo svetle:

- (i) práv a povinností Investičného partnera a/alebo Prenajímateľa (pod Kontrolou Investičného partnera) podľa tejto Zmluvy a/alebo Vykonávacích dohôd;
- (ii) pokračujúcej schopnosti Investičného partnera a/alebo Prenajímateľa (pod Kontrolou Investičného partnera) 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 (pod Kontrolou Investičného partnera) je v situácii, ktorá nie je ani lepšia, ani horšia, pokiaľ ide o plnenie parametrov Podnikateľského plánu (Aktualizovaného), ktorý by Investičný partner plnil, ak by nedošlo ku Kvalifikovanej zmene právneho predpisu.

Nepovolené zníženie platu je zmena existujúceho zdaniteľného platu 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.

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 pluráli).

Škoda znamená:

- (i) skutočné škody; a

(ii) ušlé zisky;

ktorých výška je vypočítaná a upravená v súlade s Obchodným zákonníkom pri zachovaní Osvedčenej odbornej praxe.

Splatenie nepovolených prevodov má význam uvedený v článku 4.2.

Zmluvná strana alebo **Zmluvné strany** je signatár alebo signatári tejto Zmluvy.

Trvalým porušením sa rozumie ak príslušná Zmluvná strana alebo Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) porušil tú istú povinnosť v tejto Zmluve najmenej aspoň dva (2) krát v priebehu šiestich (6) po sebe nasledujúcich mesiacov.

Zákon o verejnom obstarávaní je 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 zákona alebo Špecifická zmena zákona.

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) prijatie sumy požadovanej Zmluvnou stranou, ktorú uhradí Zmluvná strana, od ktorej sa úhrada takej sumy požaduje;
- (ii) dohoda Zmluvných strán o požadovanej sume, ktorú uhradí príslušná Zmluvná strana; alebo
- (iii) rozhodnutie DAB 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 (a Nájomné v pluráli).

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

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

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

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, štruktúrne vzťahy, pravidlá, postupy a iné náležitosti systému nájomného bývania na Slovensku, ktoré má sformulovať, schvaľovať a implementovať Agentúra v súlade so Zákonom o nájomnom bývaní a/alebo akýkoľvek z Vládnych subjektov.

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

Pravidlá majú význam uvedený v článku 18.3.

Platba na vysporiadanie má význam uvedený v článku 16.2.3.

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

Slovensko je Slovenská republika.

Špecifická zmena zákona je zmena právneho predpisu prijatého v oblasti Systému nájomného bývania, ktorá vedie k zhoršeniu postavenia/výkonnosti Investičného partnera a/alebo Prenajímateľa (pod Kontrolou Investičného partnera) 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 zákona:

- (i) zvýšenie sadzby DPH (Znížená sadzba) platnej v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou a;
 - (a) uplatniteľnej na akvizíciu a/alebo výstavbu Bytového domu alebo Bytov Prenajímateľom (pod Kontrolou Investičného partnera) v čase jeho alebo ich akvizície 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 akvizície a/alebo obnovy, ak tento Bytový dom alebo Byty tvoria časť Projektu nájomného bývania schváleného Agentúrou;

- (ii) zníženie sumy a/alebo zmena daňového zaťaženia príspevkov zamestnávateľov na platbu Nájomného podľa § 152c Zákonníka práce platného v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou;
- (iii) Zásada Triple Net Lease a zásady korekčného mechanizmu použiteľné v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou;
- (iv) špeciálne sektorové zdanenie (odvody) uvalené selektívne na Investičných partnerov a/alebo následne Prenajímateľov (pod Kontrolou Investičného partnera) v rámci Systému nájomného bývania;
- (v) zmena zásady indexácie Nájomného podľa Zákona o nájomnom bývaní platného v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou;
- (vi) zmena právnej regulácie vzťahov medzi Prenajímateľom a Nájomcom v Systéme nájomného bývania platného v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou;
- (vii) zmena zásady regulácie Nájomného platného v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou;
- (viii) zmena princípov právnej ukončiteľnosti Vykonávacích dohôd platných v čase schválenia Projektu nájomného bývania Agentúrou;
- (ix) zmena možností rozdelenia zisku (obmedzenia alebo limitácie) Investičným partnerom a/alebo Prenajímateľom (pod Kontrolou Investičného partnera) platných 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 zákona.

Štátna pomoc má význam uvedený v článku 3.1.1 (a).

Zákon o štátnej pomoci je 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 pluráli).

Transpozícia legislatívy EÚ je zmena práva, ku ktorému dôjde na základe nariadenia Európskej únie s priamym účinkom alebo implementácia iného právne záväzného aktu Európskej únie v oblasti Systému nájomného bývania.

Zásada Triple Net Lease je zodpovednosť Nájomcu voči Prenajímateľovi zaplatiť všetky výdavky na majetok (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 Zásadu Triple Net Lease bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy; následne Zásadu Triple Net Lease (po riadnom stanovení) zohľadní Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) prostredníctvom Referenčného ukazovateľa servisných poplatkov (aktuálneho) v platbe Servisných poplatkov Nájomcom podľa Nájomnej zmluvy v Projekte nájomného bývania (pod Kontrolou Investičného partnera) schváleného Agentúrou.

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

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

DPH (Znížená sadzba) je suma dane z pridanej hodnoty v EUR, ktorá bola uplatnená podľa príslušného ustanovenia Zákona o DPH v prípade akvizície, výstavby alebo obnovy Bytového domu alebo Bytov Prenajímateľom v čase jeho alebo ich akvizície, 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 právny predpis) zahŕňajú odkaz na platný 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 právneho predpisu k dátumu uzatvorenia tejto Zmluvy Zmluvnými stranami;
- 2.2 pokiaľ nie je uvedené inak, je článok, príloha alebo doplnok odkazom na článok alebo prílohu alebo doplnok k tejto Zmluve;
- 2.3 dokument, resp. Zmluva je dokument, resp. Zmluva v znení zmien a doplnení, novácií a iných úprav;
- 2.4 slová implikujúce singulár zahŕňajú plurál a slová implikujúce jeden rod zahŕňajú aj iný rod;

- 2.5 Prílohy k tejto Zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy; a
- 2.6 „osoba“ zahŕňa akéhokoľvek jednotlivca, firmu, spoločnosť, korporáciu, vládu, štát alebo zástupcu štátu alebo akéhokoľvek združenie alebo partnerstvo (so samostatnou právnou subjektivitou alebo bez nej) dvoch alebo viacerých z vyššie uvedených.

PRÍLOHA 2 – ZÁRUKY

1. VYHLÁSENIA A ZÁRUKY INVESTIČNÉHO PARTNERA

1.1 Organizácia

1.1.1 Investičný partner je spoločnosť založená podľa právnych predpisov Slovenska.

1.2 Právomoc

1.2.1 Investičný partner má právo a plnú právomoc a oprávnenie uzatvoriť a plniť túto Zmluvu a 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 dodržiava Kritériá investičných partnerov.

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 Súdny spor

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 právnych predpisov Slovenska.

2.2 Právomoc

- 2.2.1 Agentúra má právo a plnú právomoc 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 prijala Agentúra 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 Súdny spor

- 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