

ZM/2016/0429



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

prenajímateľom:

obchodné meno: **Botus, a.s.**
sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
IČO: 36 288 411
IČ DPH: SK2022163715
číslo účtu:

zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sa, vložka č.: 6273/B
zastúpený: JUDr. Katarína Košťalová, člen a predseda predstavenstva
Ing. Zuzana Zbudilová, člen predstavenstva

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

nájomcom:

obchodné meno: **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**
sídlo: Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava
IČO: 35 919 001
IČ DPH: SK2021937775
zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sa , vložka č.: 3518/B
zastúpenie: Ing. Milan Gajdoš, predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ
Ing. Daniel Mako, člen predstavenstva

(ďalej len „Nájomca“ a spoločne s Prenajímateľom len „Zmluvné strany“)

Nakoľko:

- A. Nájomca s Prenajímateľom uzatvorili dňa 15.10.2015 Zmluvu o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov a zmluvu o podnájme nebytových priestorov, v znení dodatku č. 1 zo dňa 20.11.2015 a dodatku č. 2 zo dňa 20.01.2016, na základe ktorej sa Zmluvné strany zaviazali, po splnení určitých podmienok, uzatvoriť zmluvu o nájme nebytových priestorov s obsahom uvedeným v tejto listine (ďalej len „Zmluva o budúcej zmluve“);
- B. Nájomca a Prenajímateľ konštatujú, že podmienky dohodnuté v Zmluve o budúcej zmluve pre uzatvorenie tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov boli splnené;
- C. Nájomca a Prenajímateľ sa reflektujúc na aktuálny skutkový a právny stav dohodli na úprave niektorých ustanovení zmluvy o nájme nebytových priestorov oproti prílohe č. 1 Zmluvy o budúcej zmluve [znenie zmluvy o nájme nebytových priestorov];

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

1 Definície

- 1.1 Na účely tejto Zmluvy, jej dodatkov a/alebo príloh a osobitných dohôd k tejto Zmluve, ich dodatkov a/alebo príloh, budú mať slová a slovné spojenia uvedené v tomto článku nasledovný význam:
 - 1.1.1 „**Bežná údržba**“ je súhrn prác potrebných pre udržiavanie Predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie vrátane odstraňovania následkov opotrebenia Predmetu nájmu a riadneho čistenia a upratovania Predmetu nájmu.
 - 1.1.2 „**Budova**“ je stavba – Westend Gate (v katastri nehnuteľností označená ako WESTEND QUADRANT), súpisné číslo [] postavená na pozemkoch registra C KN parcelné číslo [] o výmere 4 m², druh zastavané plochy a nádvoria, a parcelné číslo [] o výmere 3961 m², druh zastavané plochy a nádvoria, a parcelné číslo [] o výmere 278 m², druh zastavané plochy a nádvoria, a parcelné číslo [] o výmere 2997 m², druh zastavané plochy a nádvoria, a parcelné číslo [] o výmere 814 m², druh zastavané plochy a nádvoria, a parcelné číslo [] o výmere 143 m², druh zastavané plochy a nádvoria, a parcelné číslo [] o výmere 9 m², druh zastavané plochy a nádvoria, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, na LV č. [] pre katastrálne územie []

- 1.1.3 „**Daňové náklady**“ sú náklady spojené so zabezpečením plnenia povinností podľa Príslušných právnych predpisov upravujúcich dane a poplatky, ktoré môže znášať vlastník Budovy v súvislosti s vlastníctvom alebo prenájomom Budovy s výnimkou dane z príjmov. Touto daňou sa rozumie daň z nehnuteľnosti.
- 1.1.4 „**Depozit**“ je suma, ktorú je Nájomca povinný uhradiť ako zábezpeku podľa článku 9 tejto Zmluvy.
- 1.1.5 „**Design manuál**“ je dokument popisujúci štandardné vybavenie Predmetu nájmu tvoriaci prílohu č. 3 tejto Zmluvy.
- 1.1.6 „**Doba nájmu**“ je doba, počas ktorej je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu.
- 1.1.7 „**Dodávateľia**“ sú dodávateľia stavebných prác, služieb, materiálov a zariadení, ktorí sú v osobitnom zmluvnom vzťahu s Prenajímateľom.
- 1.1.8 „**Dôverné informácie**“ sú všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách, ktoré sa Zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, jej plnením a predkontraktačnými rokovaniami s ňou súvisiacimi.
- 1.1.9 „**Drobné opravy**“ sú opravy Kancelárskych priestorov, Skladových priestorov, Obchodných priestorov a/alebo Vstupných priestorov, ak náklady na jednotlivú prácu alebo niekoľko súvisiacich prác nepresiahnu Limit nákladov.
- 1.1.10 „**Energie**“ sú elektrina, voda, plyn na vykurovanie [a na varenie]; pokiaľ sa v tejto Zmluve hovorí o dodávkach Energií, rozumie sa tým dodávka elektriny, vody, [plynu na varenie], vodné, stočné, chladenie a vykurovanie.
- 1.1.11 „**Fit-out úpravy**“ sú úpravy vnútornej dispozície a vnútorného vybavenia Kancelárskych priestorov, Obchodných priestorov, Vstupných priestorov a/alebo Skladových priestorov, vykonané podľa článku 3 Zmluvy o budúcej zmluve.
- 1.1.12 „**Index spotrebiteľských cien**“ je harmonizovaný európsky index spotrebiteľských cien vyhlasovaný Eurostatom, publikovaný na jeho internetovej stránke, v súlade so vstupom (číslom) reprezentujúcim aktuálny rast indexu spotrebiteľských cien v Európskej únii za posledných dvanásť mesiacov, číslo je uvedené v dokumente „HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) – All Items“ v sekcii „Percentage change – 12 months average“, riadok „European Union“ v stĺpci označujúcom dvanásť mesiac predchádzajúceho kalendárneho roka, príp. na inej

relevantnej stránke, ak stránka Eurostatu nebude v prevádzke, resp. nebude uvádzať takto štrukturovaný údaj.

- 1.1.13 „**Kancelárske priestory**“ sú kancelárske priestory vymedzené v bode 4.2 tejto Zmluvy.
- 1.1.14 „**Komunálny odpad**“ je komunálny odpad v zmysle Príslušných právnych predpisov, ktorý vzniká pri bezprostrednom výkone činnosti Nájomcu na účel povolený v Predmete nájmu.
- 1.1.15 „**Limit nákladov**“ je suma 300,- EUR (slovom tristo euro) bez DPH.
- 1.1.16 „**Nájomné**“ je odplata za užívanie Predmetu nájmu, ktorá spočíva z Pevnej zložky nájomného, Pohyblivej zložky nájomného a Odplaty za Služby.
- 1.1.17 „**Náklady na energie**“ sú Náklady na vlastné energie a Náklady na spoločné energie.
- 1.1.18 „**Náklady na vlastné energie**“ sú náklady na dodávku Energií do Kancelárskych priestorov, Skladových priestorov, Obchodných priestorov a Vstupných priestorov v Budove (vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu, a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Energií).
- 1.1.19 „**Náklady na spoločné energie**“ sú náklady na dodávku Energií do Predmetu spoločného užívania (vrátane poplatkov za distribúciu, poplatku za rezervovanú kapacitu, a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Energií).
- 1.1.20 „**Obchodné priestory**“ sú obchodné priestory vymedzené v bode 4.4 tejto Zmluvy.
- 1.1.21 „**Odplata za Služby**“ je odplata za Služby vypočítaná podľa bodu 8.4 tejto Zmluvy.
- 1.1.22 „**Parkovacie miesta**“ sú parkovacie miesta vymedzené v bode 4.6 tejto Zmluvy.
- 1.1.23 Neaplikuje sa.
- 1.1.24 „**Pevná zložka nájomného**“ je časť Nájomného špecifikovaná v bode 8.2 tejto Zmluvy.
- 1.1.25 „**Písomnosti**“ sú všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením.

- 1.1.26 **„Pohyblivá zložka nájomného“** je časť Nájomného, ktorá je tvorená zložkami s pohyblivou výškou špecifikovanými v bode 8.3 tejto Zmluvy.
- 1.1.27 **„Poistné náklady“** sú náklady spojené so zabezpečením riadneho poistenia Budovy vrátane majetkového poistenia a poistenia zodpovednosti za škodu.
- 1.1.28 **„Preberacie konanie“** je konanie uskutočnené podľa tejto Zmluvy, v ktorom Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu do užívania Nájomcovi a Nájomca Predmet nájmu prevezme.
- 1.1.29 **„Preberací protokol“** je protokol o odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľom Nájomcovi a jeho prevzatí Nájomcom.
- 1.1.30 **„Predmet nájmu“** sú Kancelárske priestory, Skladové priestory, Obchodné priestory, Vstupné priestory a Parkovacie miesta.
- 1.1.31 **„Predmet spoločného užívania“** sú spoločne Príslušenstvo Budovy, Spoločné časti, Spoločné priestory, Spoločné zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa alebo ku ktorým má Prenajímateľ užívacie právo a ktoré sú určené na spoločné užívanie nájomcami a ostatnými užívateľmi Budovy.
- 1.1.32 **„Prevádzkový poriadok“** je súbor písomne určených a pre všetkých nájomcov Budovy záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom upravujúcich režim prevádzkovania Budovy, ktorý tvorí prílohu č. 5 tejto Zmluvy.
- 1.1.33 **„Príľahlý pozemok“** sú pozemky registra C KN parcelné číslo o výmere 27 m², druh zastavané plochy a nádvoria, a parcelné číslo o výmere 205 m², druh zastavané plochy a nádvoria, a parcelné číslo o výmere 113 m², druh ostatné plochy, a parcelné číslo o výmere 2644 m², druh zastavané plochy a nádvoria, a parcelné číslo o výmere 11 m², druh ostatné plochy, a parcelné číslo o výmere 14 m², druh ostatné plochy, a parcelné číslo o výmere 8 m², druh zastavané plochy a nádvoria, a parcelné číslo o výmere 12 m², druh zastavané plochy a nádvoria, a parcelné číslo o výmere 980 m², druh zastavané plochy a nádvoria, a parcelné číslo o výmere 49 m², druh zastavané plochy a nádvoria, a parcelné číslo o výmere 22 m², druh zastavané plochy a nádvoria, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava na LV č. pre katastrálne územie ktoré sa nachádzajú pod Budovou alebo sú bezprostredne príľahlé k pozemku nachádzajúcemu sa pod Budovou.

- 1.1.34 **„Príslušenstvo Budovy“** sú chodníky, spevnené plochy a iné komunikácie, ako aj zelené plochy nachádzajúce sa na Príľahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
- 1.1.35 **„Príslušné podlažie Budovy“** je podlažie, na ktorom sú umiestnené Kancelárske priestory.
- 1.1.36 **„Príslušné právne predpisy“** predstavujú všetky všeobecne záväzné právne predpisy platné na území Slovenskej republiky a to najmä zákony, podzákonné normy a predpisy, všeobecne záväzné nariadenia miest a obcí a technické normy, najmä Slovenské technické normy.
- 1.1.37 **„Skladové priestory“** sú skladové priestory vymedzené v bode 4.3 tejto Zmluvy.
- 1.1.38 **„Služby“** sú služby vymedzené v Prílohe č. 4 tejto Zmluvy, ktorých poskytovanie je spojené sužívaním Predmetu nájmu a Predmetom spoločného užívania.
- 1.1.39 **„Spoločné časti“** sú časti Budovy, ktoré sú nevyhnutné pre jej podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy Budovy, strechy, fasády, priečelia, vchody, schodišťa, chodby, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie, vjazdy a výjazdy.
- 1.1.40 **„Spoločné priestory“** sú priestory nachádzajúce sa v Budove, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä chodby, schodiská, vstupná hala, priestory, kde sú umiestnené Spoločné zariadenia.
- 1.1.41 **„Spoločné zariadenia“** sú technické zariadenia a iné zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa alebo k nim má Prenajímateľ právo užívania a ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia Budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Budovy, a to najmä avšak nie výlučne kotolne, bleskozvody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, transformátory, uzemnenia, náhradné zdroje elektrickej energie, vykurovacie, vzduchotechnické, protipožiarne zariadenia, bezpečnostné kamery.
- 1.1.42 **„Vstupné priestory“** sú vstupné priestory v Budove vymedzené v bode 4.5 tejto Zmluvy.
- 1.1.43 **„Zmluva“** je táto Zmluva o nájme nebytových priestorov.
- 1.1.44 **„Zmluva o budúcej zmluve“** je Zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov a zmluva o podnájme nebytových priestorov uzavretá ako jeden dokument medzi Prenajímateľom a Nájomcom dňa 15.10.2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 20.11.2015 a dodatku č. 2 zo dňa 20.01.2016.

2 Výklad

- 2.1 Pokiaľ sú v tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách, odkazy na Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými Príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení.
- 2.2 V tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách, v osobitných dohodách k tejto Zmluve, ich dodatkoch a/alebo prílohách:
- 2.2.1 odkazy na osoby zahŕňajú fyzické osoby a právnické osoby,
- 2.2.2 nadpisy sú v tejto Zmluve uvedené iba kvôli lepšiemu prehľadu, výklad tejto Zmluvy neovplyvňujú,
- 2.2.3 dňom sa rozumie kalendárny deň, ak nie je uvedené inak,
- 2.2.4 odkazy na body, články, dodatky, alebo prílohy k tejto Zmluve, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve, sú odkazmi na body, články, dodatky a prílohy tejto Zmluvy, ak nie je uvedené inak.
- 2.3 Obsah dodatkov a príloh tejto Zmluvy je vykladaný tak, aby mal rovnakú platnosť a účinnosť, ako keby bol určený priamo v tejto Zmluve.

3 Predmet Zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ touto Zmluvou počnúc prvým dňom Doby nájmu odplatne prenecháva Nájomcovi do výlučného užívania Predmet nájmu a Nájomca Predmet nájmu prijíma.
- 3.2 Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými užívateľmi Budovy užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve, a pokiaľ nie je uvedené inak, v rozsahu a spôsobom zodpovedajúcim ich povahe, primeraným a riadnym spôsobom.
- 3.3 V súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a Predmetu spoločného užívania sa Prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi dodávku Energii a poskytovanie Služieb.

4 Predmet nájmu

- 4.1 Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú Kancelárske priestory, Skladové priestory, Obchodné priestory, Vstupné priestory a Parkovacie miesta.

4.2 Kancelárske priestory sú kancelárske priestory nachádzajúce sa na:

- 4.2.1 1. podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou **670,18 m²**,
- 4.2.2 2. podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou **670,00m²**,
- 4.2.3 3. podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou **669,67m²**,
- 4.2.4 4. podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou **669,34m²**,
- 4.2.5 5. podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou **668,99m²**,
- 4.2.6 6. podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou **668,66m²**,
- 4.2.7 7. podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou **668,33m²**,
- 4.2.8 8. podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou **664,98m²**,

ako sú vyznačené na polohopisnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Kancelárske priestory sú ohraničené osami deliacich stien medzi Kancelárskymi priestormi a Spoločnými priestormi alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Budovy; vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien a predmetov (iných ako deliace steny), ktoré oddelujú Kancelárske priestory od Spoločných priestorov alebo iných susediacich priestorov.

Zmluvné strany sa dohodli, že na účely výpočtu Nájomného sa celková podlahová plocha Kancelárskych priestorov zvýši o **5,53 %** teda na účely výpočtu Nájomného je celková prenajímateľná plocha Kancelárskych priestorov **5.646,01 m²** (toto percento bolo vypočítané vychádzajúc z miery užívania Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy Nájomcom; pre vylúčenie pochybností nejde však o vymedzenie reálnej oddeliteľnej časti Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy užívanej Nájomcom a nestáva sa súčasťou Predmetu nájmu).

4.3 Skladové priestory sú skladové priestory nachádzajúce sa na:

- 4.3.1 1. podzemnom podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou **172,04 m²**,
- 4.3.2 2. podzemnom podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou **105,95 m²**,

ako sú vyznačené na polohopisnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Skladové priestory sú ohraničené osami deliacich stien medzi Skladovými priestormi a Spoločnými priestormi alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Budovy; vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien

a predmetov iných ako deliace steny, ktoré oddelujú Skladové priestory od Spoločných priestorov alebo iných susediacich priestorov.

Zmluvné strany sa dohodli, že na účely výpočtu Nájomného sa celková podlahová plocha Skladových priestorov zvýši o 5,53%, teda na účely výpočtu Nájomného je celková prenajímateľná plocha Skladových priestorov **293,39 m²** (toto percento bolo vypočítané vychádzajúc z miery užívania Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy Nájomcom; pre vylúčenie pochybností nejde však o vymedzenie reálnej oddeliteľnej časti Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy užívanej Nájomcom a nestáva sa súčasťou Predmetu nájmu).

4.4 Obchodné priestory sú priestory nachádzajúce sa na:

4.4.1 **prízemnom** podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou **44,83 m²**,

ako sú vyznačené na polohopisnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Obchodné priestory tvorí podateľňa a serverovňa. Obchodné priestory sú ohraničené osami deliacich stien medzi Obchodnými priestormi a Spoločnými priestormi alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Budovy; vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien a predmetov iných ako deliace steny, ktoré oddelujú Obchodné priestory od Spoločných priestorov alebo iných susediacich priestorov.

Zmluvné strany sa dohodli, že na účely výpočtu Nájomného sa celková podlahová plocha Obchodných priestorov zvýši o 5,53%, teda na účely výpočtu Nájomného je celková prenajímateľná plocha Obchodných priestorov **47,31m²** (toto percento bolo vypočítané vychádzajúc z miery užívania Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy Nájomcom; pre vylúčenie pochybností nejde však o vymedzenie reálnej oddeliteľnej časti Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy užívanej Nájomcom a nestáva sa súčasťou Predmetu nájmu).

4.5 Vstupné priestory sú priestory nachádzajúce sa na:

4.5.1 **prízemnom** podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou **58,4 m²**,

ako sú vyznačené na polohopisnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Vstupné priestory tvorí recepcia vrátane prezentačného priestoru a priestor s/za turniketmi.

Zmluvné strany sa dohodli, že na účely výpočtu Nájomného sa celková podlahová plocha Vstupných priestorov zvýši o 5,53%, teda na účely výpočtu Nájomného je celková prenajímateľná plocha Vstupných priestorov **61,63 m²** (toto percento bolo vypočítané vychádzajúc z miery užívania Spoločných priestorov na Príslušnom podlaží Budovy Nájomcom; pre vylúčenie pochybností nejde však o vymedzenie reálnej oddeliteľnej časti Spoločných priestorov na

Príslušnom podlaží Budovy užíwanej Nájomcom a nestáva sa súčasťou Predmetu nájmu).

- 4.6 Parkovacie miesta sú:
- 4.6.1 parkovacie miesta v počte 18 nachádzajúce sa v Budove (ďalej len „**Parkovacie miesta 1**“);
 - 4.6.2 parkovacie miesta v počte 41 nachádzajúce sa v Budove (ďalej len „**Parkovacie miesta 2**“);
 - 4.6.3 parkovacie miesta v počte 4 nachádzajúce sa na vonkajšej ploche Budovy pred vstupnou rampou – na časti pozemku registra C KN parc. č. o výmere 2997 m², druh zastavané plochy a nádvoría, v k.ú. (ďalej len „**Parkovacie miesta 3**“);
- ako sú vyznačené na polohopisnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
- 4.6.4 Prenajímateľ zabezpečí v lehote do 01.04.2016 pre Nájomcu užívanie ďalších 61 parkovacích miest do vzdialenosti 300 m od Budovy formou podnájomnej zmluvy (ďalej len „**Parkovacie miesta 4**“). Zmluvné strany sa dohodli, že na výzvu Prenajímateľa Zmluvné strany uzatvoria v lehote desať (10) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa podnájomnú zmluvu, resp. dodatok k tejto Zmluve, predmetom ktorej/ktorého bude úprava vzťahov medzi Zmluvnými stranami k Parkovacím miestam 4; pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, bude výška podnájomného za užívanie Parkovacích miest 4 zodpovedať výške Nájomného za užívanie Parkovacích miest 1, Parkovacích miest 2 a Parkovacích miest 3 podľa bodu 8.2.1.5 tejto Zmluvy.
- 4.7 S účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu sú Kancelárske priestory, Obchodné priestory a Vstupné priestory vybavené:
- 4.7.1 prívodmi elektrickej energie,
 - 4.7.2 prívodmi studenej a teplej vody,
 - 4.7.3 kúrením, chladením a vzduchotechnikou/vetraním,
 - 4.7.4 metalickou a/alebo optickou telekomunikačnou sieťou;
- a Skladové priestory
- 4.7.5 prívodmi elektrickej energie.
- 4.8 Popis štandardných podmienok vybavenia Predmetu nájmu je súčasťou Design manuálu.

- 4.9 Prenajímateľ vyhlasuje, že s účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu:
- 4.9.1 je oprávnený Predmet nájmu prenechať do užívania Nájomcovi a
- 4.9.2 na Predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.

5 Účel nájmu

- 5.1 Predmet nájmu je Nájomca oprávnený užívať výlučne za nasledovným účelom:
- 5.1.1 Kancelárske priestory, Obchodné priestory a Vstupné priestory ako priestory pre výkon kancelárskych a obchodných činností v rozsahu činností, ktoré sú predmetom činnosti Nájomcu podľa výpisu z obchodného registra Nájomcu, ktorý tvorí prílohu č. 6 tejto Zmluvy;
- 5.1.2 Skladové priestory na účely skladovania dokumentácie a kancelárskych potrieb a reklamných predmetov, spojených s kancelárskymi a obchodnými činnosťami uvedenými v bode 5.1.1 tejto Zmluvy;
- 5.1.3 Parkovacie miesta na parkovanie osobných motorových vozidiel.
- 5.2 Nájomca nesmie využívať Skladové priestory na skladovanie odpadu, rádioaktívnych látok, horľavín, výbušnín, omamných a psychotropných látok, jedov a prekurzorov, ako aj iných predmetov a materiálov, ktorých skladovanie by mohlo poškodiť Predmet nájmu a/alebo ohroziť život, zdravie a majetok.
- 5.3 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.

6 Doba nájmu

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať celý Predmet nájmu na dobu určitú, a to päť (5) rokov.
- 6.2 Doba nájmu začína plynúť nasledovne:
- 6.2.1 Doba nájmu Kancelárskych priestorov, Skladových priestorov, Obchodných priestorov, Vstupných priestorov a Parkovacích miest 1 začína plynúť dňom **01.04.2016**;
- 6.2.2 Doba nájmu Parkovacích miest 2 a Parkovacích miest 3 začína plynúť dňom **01.04.2016**;
- 6.2.3 Doba nájmu/podnájom Parkovacích miest 4 začne plynúť na základe dohody Zmluvných strán v súlade s bodom 4.6.4 tejto Zmluvy.

Rozdielne časy začatia plynutia Doby nájmu podľa tohto bodu Zmluvy nemajú vplyv na Dobu nájmu podľa bodu 6.1 (predĺženú podľa bodu 6.3) tejto Zmluvy; pre odstránenie pochybností, Doba nájmu pre celý Predmet nájmu začína plynúť dňom uvedeným v bode 6.2.1 tejto Zmluvy (bez ohľadu na začatie plynutia Doby nájmu/podnájmu podľa bodov 6.2.2 a 6.2.3 tejto Zmluvy) a skočí sa uplynutím Doby nájmu podľa bodu 6.1 (predĺženým podľa bodu 6.3) tejto Zmluvy.

- 6.3 Doba nájmu uvedená v bode 6.1 tejto Zmluvy sa automaticky predlžuje o päť (5) rokov, pokiaľ ktorákoľvek zo Zmluvných strán nedoručí druhej Zmluvnej strane najneskôr dvanásť (12) mesiacov pred uplynutím Doby nájmu písomné oznámenie, že na predĺžení Doby nájmu nemá záujem. Doba nájmu sa môže predĺžiť podľa tohto bodu aj opakovane, najviac však dva (2) krát.

7 Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle bodu 3.14 Zmluvy o budúcej zmluve bude Preberací protokol vyhotovený ku dňu začatia plynutia Doby nájmu.
- 7.2 Podpisom Preberacieho protokolu Nájomca prevezme Predmet nájmu v dohodnutom stave, t.j. v súlade so Zmluvou o budúcej zmluve, Design manuálom a schváleným realizačným projektom.

8 Nájomné

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné spočívajúce z Pevnej zložky nájomného, Pohyblivej zložky nájomného a Odplaty za služby.

8.2 Pevná zložka nájomného

- 8.2.1 Výška Pevnej zložky nájomného je stanovená dohodou Zmluvných strán nasledovne:

8.2.1.1 **11,95 EUR** bez DPH za 1 m² prenajatej plochy Kancelárskych priestorov mesačne (pri zohľadnení add on percenta v zmysle bodu 4.2 tejto Zmluvy),

8.2.1.2 **7,45 EUR** bez DPH za 1 m² prenajatej plochy Skladových priestorov mesačne (pri zohľadnení add on percenta v zmysle bodu 4.3 tejto Zmluvy),

8.2.1.3 **16,40 EUR** bez DPH za 1 m² prenajatej plochy Obchodných priestorov mesačne (pri zohľadnení add on percenta v zmysle bodu 4.4 tejto Zmluvy),

8.2.1.4 **11,95 EUR** bez DPH za 1 m² prenajatej plochy Vstupných priestorov mesačne (pri zohľadnení add on percenta v zmysle bodu 4.5 tejto Zmluvy),

8.2.1.5 **90 EUR** bez DPH za 1 Parkovacie miesto mesačne.

8.2.2 Štvrtročná Pevná zložka nájomného od začatia plynutia Doby nájmu podľa bodu 6.2.1 predstavuje celkovo sumu vo výške **218.363,82 EUR** (slovom dvestoosemnásťtisícristošesťdesiattri Eur osemdesiatdva centov) bez DPH. Štvrtročná Pevná zložka nájomného k celému Predmetu nájmu (vrátane Parkovacích miest 4) predstavuje celkovo sumu vo výške **246.983,82 EUR** (slovom dvestoštyridsaťšesťtisíc deväťstoosemdesiattri Eur a osemdesiatdva centov) bez DPH.

8.2.3 Prenajímateľ bude Nájomcovi k Pevnej zložke nájomného fakturovať DPH v zmysle platných a účinných právnych predpisov.

8.3 Pohyblivá zložka nájomného

8.3.1 Pohyblivá zložka nájomného spočíva z:

8.3.1.1 podielu Nájomcu na Nákladoch na energie;

8.3.1.2 podielu Nájomcu na Poistných nákladoch;

8.3.1.3 podielu Nájomcu na Daňových nákladoch.

8.3.2 Náklady na vlastné energie spotrebované v Predmete nájmu budú určené na základe skutočnej spotreby Energií meraných osobitnými meračmi v Predmete nájmu. V prípade, ak Energie v Predmete nájmu nie sú merané osobitnými meračmi, Náklady na vlastné energie budú vypočítané ako pomer podlahovej plochy Kancelárskych priestorov, Skladových priestorov, Obchodných priestorov a Vstupných priestorov a celkovej prenajatej plochy priestorov, ktoré sú merané osobitným meračom.

8.3.3 Podiel, v akom sa Nájomca bude podieľať na Nákladoch na spoločné energie spotrebované v Predmete spoločného užívania, bude vypočítaný ako pomer podlahovej plochy Predmetu nájmu (pričom Parkovacie miesta sa pre účely tohto bodu nebudú zohľadňovať) a celkovej podlahovej plochy priestorov v Budove prenajatých nájomcami, ktorý platia Náklady na spoločné energie v tomto režime.

8.3.4 Náklady na vlastné energie a Náklady na spoločné energie budú Nájomcom platené na základe zálohových platieb. Výška zálohových platieb na Náklady na vlastné energie a Náklady na spoločné energie bude vo výške 1/4 poslednej známej ročnej spotreby Energií Nájomcom;

v prvom roku Doby nájmu bude určená ako 1/4 predpokladanej ročnej spotreby Energií Nájomcom vychádzajúc z ročnej spotreby Energií v porovnateľnom nebytovom priestore.

8.3.5 Podiel Nájomcu na Poistných nákladoch a Daňových nákladoch bude určený ako súčet nasledovných zložiek:

8.3.5.1 súčin skutočných Poistných nákladov Prenajímateľa a koeficientu. Koeficient bude určený ako pomer podlahovej plochy Predmetu nájmu (pričom Parkovacie miesta sa pre účely tohto bodu nebudú zohľadňovať) a celkovej prenajatej plochy priestorov v Budove;

8.3.5.2 súčin skutočných Daňových nákladov Prenajímateľa a koeficientu. Koeficient bude určený ako pomer podlahovej plochy Predmetu nájmu (pričom Parkovacie miesta sa pre účely tohto bodu nebudú zohľadňovať) a celkovej prenajatej plochy priestorov v Budove.

8.3.6 Podiel Nájomcu na Poistných nákladoch a Podiel Nájomcu na Daňových nákladoch budú Nájomcom platené na základe zálohových platieb. Výška zálohových platieb podielu Nájomcu na Poistných nákladoch a podielu Nájomcu na Daňových nákladoch bude znížiť na sumu 1/4 ročnej výšky týchto nákladov podľa bodu 8.3.5 tejto Zmluvy.

8.3.7 Prenajímateľ k Pohyblivej zložke nájomného pripočíta DPH v zmysle platných a účinných právnych predpisov.

8.4 Odplata za Služby

8.4.1 Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi Odplatu za Služby vo výške:

8.4.1.1 **3,30 EUR** bez DPH za 1 m² Kancelárskych priestorov, Skladových priestorov, Obchodných priestorov a Vstupných priestorov mesačne (pri zohľadnení add on percenta v zmysle bodov 4.2 až 4.5 tejto Zmluvy).

Celková výška štvrtročnej platby Odplaty za Služby platená v prvom kalendárnom roku Doby nájmu predstavuje sumu vo výške **59.878,56 EUR** (slovom päťdesiatdeväťtisícosemstosedemdesiatosem Euro a päťdesiatšesť centov).

8.4.2 Prenajímateľ Nájomcovi k Odplate za Služby pripočíta DPH v zmysle platných a účinných právnych predpisov.

8.5 Splatnosť

8.5.1 Pevná zložka nájomného, zálohové platby na Pohyblivú zložku nájomného a Odplata za Služby sú splatné v štvrtročných splátkach vždy

do 30. dňa kalendárneho štvrťroka predchádzajúceho kalendárnemu štvrťroku, za ktorý sú platené, a to na základe faktúr/zálohových faktúr vystavených Prenajímateľom a doručených Nájomcovi. Faktúru/zálohovú faktúru Prenajímateľ vystaví najneskôr do prvého pracovného dňa kalendárneho štvrťroka, ktorý predchádza kalendárnemu štvrťroku, za ktorý je Nájomné platené.

- 8.5.2 Jedenkrát ročne, najneskôr do 31. júla nasledujúceho kalendárneho roka, Prenajímateľ vyhotoví vyúčtovanie zálohových platieb na Pohyblivú zložku nájomného, na základe ktorého vystaví vyúčtovaciu faktúru a doručí ju Nájomcovi. Preplatky zálohových platieb na Pohyblivú zložku nájomného za predchádzajúci kalendárny rok budú započítané so zálohovými platbami za nasledujúce splatné obdobie; nedoplatky zálohových platieb na Pohyblivú zložku nájomného za predchádzajúci kalendárny rok budú Nájomcovi dofakturované.
- 8.5.3 Pevná zložka nájomného, Pohyblivá zložka nájomného a Odplata za Služby za obdobie od prvého dňa Doby nájmu podľa bodu 6.2.1 tejto Zmluvy do konca príslušného kalendárneho štvrťroka sa vypočíta pomerne podľa počtu dní do konca príslušného kalendárneho štvrťroka a celkového počtu dní v tomto kalendárnom štvrťroku. Faktúra na Nájomné bude vystavená Prenajímateľom bez zbytočného odkladu. V prípade, ak v období od prvého dňa Doby nájmu podľa bodu 6.2.1 tejto Zmluvy do konca príslušného kalendárneho štvrťroka začne plynúť Doba nájmu k niektorej z častí Predmetu nájmu podľa bodov 6.2.2 a/alebo 6.2.3 tejto Zmluvy, vystaví Prenajímateľ osobitnú faktúru na Pevnú zložku nájomného vzťahujúcu sa na tú-ktorú časť Predmetu nájmu podľa bodov 6.2.2 a/alebo 6.2.3 tejto Zmluvy odo dňa začatia plynutia Doby nájmu podľa bodov 6.2.2 a/alebo 6.2.3 tejto Zmluvy do konca príslušného kalendárneho štvrťroka ako aj za nasledujúci kalendárny štvrťrok. Po uplynutí príslušného kalendárneho štvrťroka už osobitnú faktúru vystavovať nebude a Pevnú zložku nájomného pripočíta k faktúre na Nájomné vystavenej podľa bodu 8.5.1 tejto Zmluvy.
- 8.5.4 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akákoľvek faktúra vystavená Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy, ako aj plnenie požadované na základe tejto Zmluvy je splatné do tridsať (30) dní odo dňa doručenia faktúry Prenajímateľom, a to bankovým prevodom na príslušný účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 8.5.5 Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet oprávnenej Zmluvnej strany.
- 8.5.6 V prípade omeškania Nájomcu s platením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy si môže Prenajímateľ uplatniť úroky z omeškania vo výške základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky zvýšená o 8 percentuálnych bodov a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť ich.

- 8.5.7 Pokiaľ sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením Pohyblivej zložky nájomného a nápravu nevykoná ani v dodatočnej lehote pätnástich (15) kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa na úhradu, je Prenajímateľ oprávnený odoprieť poskytovanie Služieb Nájomcovi a/alebo dodávku Energii do Predmetu nájmu.
- 8.5.8 Výška Pevnej zložky nájomného a výška Odplaty za Služby bude upravovaná každoročne k 1. marcu kalendárneho roka a to s prihliadnutím na výšku rastu Indexu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok. Základom pre výpočet takto zvýšeného nájomného je Pevná zložka nájomného / Odplaty za Služby platená za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ má právo prvýkrát upraviť výšku Pevnej zložky nájomného a Odplaty za Služby podľa tohto bodu v roku 2017.
- 8.5.9 Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohovej platby na Pohyblivú zložku nájomného najviac štyrikrát ročne na základe skutočnej spotreby Energii preukázaných Nájomcovi, ako aj z nasledovných dôvodov:
- 8.5.9.1 v prípade zmeny Príslušných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok potrebu ďalších prác a služieb v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a plneniami Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, ktoré Prenajímateľ v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nemohol predvídať;
- 8.5.9.2 v prípade zmeny Príslušných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok zvýšenie sadzby daní a poplatkov alebo zavedenie nových daní a poplatkov, ktoré sú súčasťou Daňových nákladov;
- 8.5.9.3 v prípade zmeny sadzby poistného;
- 8.5.9.4 v prípade zmeny podielu Predmetu nájmu na prenajatej ploche;
- 8.5.10 Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku Odplaty za Služby jedenkrát ročne na základe skutočnej spotreby Služieb, v prípade zmeny Príslušných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok potrebu ďalších prác a Služieb v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a plneniami Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, ktoré Prenajímateľ v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nemohol predvídať, v prípade zmeny nákladov Prenajímateľa na zabezpečenie Služieb, alebo v prípade začatia poskytovania doplnkovej služby na žiadosť Nájomcu.
- 8.5.11 Zmena výšky Nájomného podľa bodu 8.5.8 až 8.5.10 bude oznámená Nájomcovi osobitným písomným oznámením. Pre zmenu výšky

Nájomného nie je potrebný osobitný súhlas Zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve.

9 Zábezpeka

9.1 Nájomca zodpovedá za to, že riadne plnenie jeho povinností z tejto Zmluvy, ako aj povinností vzniknutých v dôsledku porušenia Zmluvy Nájomcom (vrátane povinnosti na náhradu škody a povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu) bude zabezpečené zábezpekou v prospech Prenajímateľa, zloženou vo forme:

9.1.1 Depozitu vo výške súčtu trojnásobku (i) mesačnej Pevnej zložky nájomného podľa bodu 8.2.2 na celý Predmet nájmu, vrátane DPH, a (ii) mesačnej Odplaty za Služby, vrátane DPH t.j. sumy **368.234,86 EUR (slovom tristošesťdesiatosemtisíc dvestotridstaštyri Eur a osemdesiatšesť centov)**, ktorý bude držaný na účte Prenajímateľa; alebo

9.1.2 bankovej záruky na prvú výzvu a bez námietok, ktorá bude znieť na sumu trojnásobku (i) mesačnej Pevnej zložky nájomného podľa bodu 8.2.2 na celý Predmet nájmu, vrátane DPH, a (ii) mesačnej Odplaty za Služby, vrátane DPH t.j. sumu **368.234,86 EUR (slovom tristošesťdesiatosemtisíc dvestotridstaštyri Eur a osemdesiatšesť centov)**.

9.2 Depozit poskytnutý Nájomcom v zmysle článku [4] Zmluvy o budúcej zmluve za účelom zabezpečenia plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy o budúcej zmluve, resp. jeho nepoužitú časť, je Prenajímateľ oprávnený držať na svojom účte za účelom zabezpečenia plnenia povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy, ako aj povinností vzniknutých v dôsledku porušenia Zmluvy Nájomcom (vrátane povinnosti na náhradu škody a povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu).

9.3 Pokiaľ Depozit poskytnutý na základe Zmluvy o budúcej zmluve nezodpovedá ku dňu podpisu tejto Zmluvy sume **368.234,86 EUR (slovom tristošesťdesiatosemtisíc dvestotridstaštyri Eur a osemdesiatšesť centov)** je Nájomca povinný do piatich (5) pracovných dní doplniť Depozit do výšky súčtu trojnásobku (i) mesačnej Pevnej zložky nájomného, vrátane DPH, a (ii) mesačnej Odplaty za Služby, vrátane DPH, a to na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy ako účet Depozitu alebo na iný účet, ktorý Prenajímateľ oznámi vopred Nájomcovi. Pokiaľ Depozit poskytnutý Nájomcom v zmysle článku [4] Zmluvy o budúcej zmluve presahuje výšku Depozitu podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ nie je povinný rozdiel medzi Depozitmi Nájomcovi vrátiť, ale je oprávnený ponechať si Depozit poskytnutý mu v zmysle Zmluvy o budúcej zmluve.

9.4 Nájomca zodpovedá za to, že banková záruka poskytnutá Prenajímateľovi ako zábezpeka podľa tohto článku je v súlade s nasledovnými podmienkami:

- 9.4.1 Práva a pohľadávky z bankovej záruky budú kedykoľvek a bez súhlasu banky postupiteľné na osobu nového vlastníka Predmetu nájmu, ktorý vstúpi do práv a povinností Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy;
- 9.4.2 Banková záruka musí byť platná až do momentu, kedy budú splnené všetky záväzky Nájomcu z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou; a
- 9.4.3 Banková záruka je vystavená v znení schválenom Prenajímateľom.
- 9.5 Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku vzniknutú na základe tejto Zmluvy alebo v dôsledku porušenia tejto Zmluvy Nájomcom (vrátane pohľadávky na zmluvnú pokutu) zo zloženej zábezpeky, avšak najskôr po uplynutí štrnástich (14) dní po doručení výzvy Prenajímateľa na dodatočné splnenie takéhoto splatného záväzku s upozornením na možnosť uspokojiť túto splatnú pohľadávku zo zloženej zábezpeky. Prenajímateľ bez zbytočného odkladu informuje Nájomcu o použití Depozitu alebo jeho časti a vyzve ho na jeho doplnenie.
- 9.6 V prípade použitia zábezpeky spôsobom uvedeným v bode 9.5 tejto Zmluvy, je Nájomca povinný do 14 dní od výzvy Prenajímateľa doplniť Depozit, resp. zvýšiť zaručenú sumu podľa bankovej záruky, predložením novej bankovej záruky alebo dodatku k existujúcej bankovej záruke, do výšky súčtu trojnásobku (i) mesačnej Pevnej zložky nájomného podľa bodu 8.2.2 na celý Predmet nájmu, vrátane DPH, a (ii) mesačnej Odplaty za Služby, vrátane DPH.
- 9.7 Uplatnením práva Prenajímateľa použiť zábezpeku na uspokojenie svojej pohľadávky podľa bodu 9.5 tejto Zmluvy nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať Zmluvu alebo odstúpiť od Zmluvy za podmienok uvedených v článku 11 Zmluvy.
- 9.8 Vrátenie zábezpeky
- 9.8.1 Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi po ukončení tejto Zmluvy Depozit alebo jeho časť, ktorá nebola použitá (ďalej len „**Zostatkový depozit**“) a to za nasledovných podmienok:
- 9.8.1.1 Kladný rozdiel Zostatkového depozitu a sumy vo výške trojmesačnej Odplaty za Služby je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi do tridsiatich (30) dní po tom, ako Nájomca odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi.
- 9.8.1.2 Zvyšnú časť Zostatkového depozitu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi po vyúčtovaní Pohyblivej zložky nájomného za posledné obdobie nájmu a po splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy.

- 9.8.2 Prenajímateľ vráti originál bankovej záruky jej vystaviteľovi aj pred uplynutím jej platnosti, ak je táto Zmluva ukončená a zároveň sú splnené všetky povinnosti Nájomcu zo Zmluvy alebo v súvislosti s ňou.
- 9.9 Výška zábezpeky bude každoročne upravovaná, a to s prihliadnutím na výšku rastu Indexu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok. Na úpravu výšky zábezpeky sa primerane vzťahujú ustanovenia bodu 8.5.8 tejto Zmluvy.

10 Práva a povinnosti Zmluvných strán

10.1 Údržba a opravy Predmetu nájmu

- 10.1.1 Nájomca zaisťuje na vlastné náklady Bežnú údržbu a Drobné opravy, s výnimkou tých, na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov za akosť. Údržbu a opravy vnútorného vybavenia Predmetu nájmu dodaného Nájomcom zabezpečuje Nájomca vždy na svoje náklady a nebezpečenstvo (t.j. Limit nákladov sa neuplatní).
- 10.1.2 Limit nákladov pre Drobné opravy sa každoročne upraví postupom podľa bodu 8.5.8 tejto Zmluvy.
- 10.1.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po zistení potreby Drobnej opravy informovať o nej a jej charaktere Prenajímateľa za účelom posúdenia, či v takomto prípade bude možné uplatniť si u Dodávateľa nároky vzniknuté zo zodpovednosti za vady. Prenajímateľ do 5 pracovných dní Nájomcovi oznámi, či Nájomca môže vykonať Drobnú opravu alebo ju uskutoční Prenajímateľ. V prípade porušenia takejto povinnosti Nájomcom je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škody vrátane škôd vzniknutých v dôsledku zániku možnosti Prenajímateľa uplatniť si nároky zo zodpovednosti za vady u Dodávateľa.
- 10.1.4 V prípade, že je Nájomca v omeškaní s vykonaním Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby a tieto nevykoná ani v dodatočnej primeranej lehote určenej vo výzve Prenajímateľa doručenej Nájomcovi, je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť vykonanie Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby na účet Nájomcu.
- 10.1.5 Počnúc dňom uplynutia lehoty určenej Prenajímateľom podľa bodu 10.1.3 má Prenajímateľ právo vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom výkonu Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby. Prenajímateľ s primeraným predstihom oboznámi Nájomcu s dobou, počas ktorej budú Drobné opravy a/alebo Bežná údržba vykonávané a zaväzuje sa neobmedzovať Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu nad mieru nevyhnutnú na riadny výkon Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby.

- 10.1.6 Nájomca je povinný nahradiť všetky preukázateľné a účelne vynaložené náklady Prenajímateľom podľa bodu 10.1.3 tejto Zmluvy na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi, ktorej prílohou budú dokumenty preukazujúce výšku nákladov.
- 10.1.7 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady vykonanie všetkých opráv Predmetu nájmu, ktoré nie sú Drobnými opravami podľa bodu 10.1.1 tejto Zmluvy, ako aj tých Drobných opráv Predmetu nájmu, na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov za akosť.
- 10.1.8 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu inej ako Drobnej opravy na Predmete nájmu a umožniť mu jej vykonanie.
- 10.1.9 Nájomca je povinný zabezpečiť riadne upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady a zabezpečiť, aby bol Predmet nájmu spôsobilý na riadne užívanie.

10.2 Úpravy Predmetu nájmu

- 10.2.1 Nájomca je počas Doby nájmu oprávnený vykonávať stavebné úpravy Predmetu nájmu a inštalovať nové technologické a iné zariadenia iba na základe výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa s označením stavebných úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje a časovým harmonogramom uskutočnenia stavebných úprav. K udeleniu súhlasu je Nájomca povinný vopred odovzdať Prenajímateľovi presnú špecifikáciu stavebných úprav a navrhovaný harmonogram prác. Pokiaľ je na uskutočnenie stavebných úprav potrebný súhlas a/alebo povolenie príslušných orgánov verejnej správy, presná špecifikácia stavebných úprav musí zodpovedať všetkým požiadavkám na udelenie takéhoto súhlasu a/alebo povolenia a Príslušným právnym predpisom. Získať prípadný súhlas a/alebo povolenie je povinný Nájomca a to na vlastné náklady, pričom Nájomca nemôže začať uskutočňovať stavebné úpravy skôr, ako mu bude takýto súhlas a/alebo povolenie udelený.
- 10.2.2 Prenajímateľ sa zaväzuje udeliť Nájomcovi súhlas s vykonaním stavebných úprav za splnenia nasledovných podmienok:
- 10.2.2.1 stavebné úpravy nenarušia rozvodové systémy Budovy;
- 10.2.2.2 stavebnými úpravami nebudú dotknuté záruky Dodávateľov;
- 10.2.2.3 stavebné úpravy v rozsahu elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými Prenajímateľom;

10.2.2.4 vykonávanie stavebných úprav neobmedzí Prenajímateľa a/alebo ďalších nájomcov Budovy a/alebo nebude mať vplyv na priestory nachádzajúce sa mimo Predmetu nájmu;

10.2.2.5 stavebné úpravy budú realizované výlučne na náklady Nájomcu a v súlade s touto Zmluvou a Príslušnými právnymi predpismi.

10.2.3 Nájomca sa zaväzuje vykonávať stavebné úpravy tak, aby neprimerane nerušili a neobmedzovali nepriaznivými vplyvmi, najmä hlukom, prachom, vibráciami a pachom, ostatných nájomcov a/alebo návštevníkov Budovy.

10.2.4 Súhlas Prenajímateľa so stavebnými úpravami nezakladá jeho zodpovednosť za ich správnosť a súlad s Príslušnými právnymi predpismi.

10.2.5 Technické zhodnotenie Predmetu nájmu v dôsledku uskutočnených stavebných úprav bude odpisovať Nájomca.

10.3 Poistenie

10.3.1 Prenajímateľ sa zaväzuje uzatvoriť poistné zmluvy, ktoré bude udržiavať v platnosti a účinnosti počas celej Doby nájmu a to ak takéto poistenia vzhľadom na okolnosti a stav trhu a politickej situácie budú možné a pre Prenajímateľa prijateľné, pričom uvedené poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

10.3.1.1 zodpovednosť za škody na majetku a zdraví tretích osôb vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom a prevádzkou Budovy a škody vzniknuté v súvislosti s činnosťou Prenajímateľa;

10.3.1.2 živelné poistenie Budovy, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;

10.3.1.3 poistenie rizika krádeže vlámaním a vandalizmu;

10.3.1.4 poistenie elektroniky a strojov Budovy.

Poistné náklady Prenajímateľa tvoria Pohyblivú zložku nájomného.

V prípade, ak prítomnosť a prevádzka Nájomcu v Predmete nájmu predstavuje riziko, ktoré má za následok zvýšenie Poistných nákladov, Nájomca sa zaväzuje uhradiť vzniknutý rozdiel vo zvýšených splátkach Pohyblivej zložky nájomného.

- 10.3.2 Nájomca je povinný uzatvoriť poistné zmluvy, ktoré bude udržiavať v platnosti a účinnosti počas celej Doby nájmu a ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- 10.3.2.1 poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Budove a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb;
 - 10.3.2.2 poistenie rizika krádeže vlámaním a vandalizmu v Kancelárskych priestoroch, Skladových priestoroch, Obchodných priestoroch a Vstupných priestoroch.
- 10.3.3 Nájomca a Prenajímateľ sú povinní k prvému dňu Doby nájmu podľa bodu 6.2.1 a kedykoľvek na požiadanie druhej Zmluvnej strany predložiť poistný certifikát a doklady o riadnom platení poistného.
- 10.3.4 Nájomca berie na vedomie, že poistné zmluvy uzatvorené Prenajímateľom sa nebudú vzťahovať priamo na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Budovy.

10.4 Bezpečnostné opatrenia

- 10.4.1 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s Prevádzkovým poriadkom a ďalšími pravidlami a predpismi, ktoré Prenajímateľ vydá za účelom zabezpečenia bezpečnosti, ochrany zdravia a majetku, poriadku, dobrej povesti a pokojného užívania. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek podľa potreby a vlastného uváženia jednostranne meniť a dopĺňať Prevádzkový poriadok, pričom jeho zmeny a doplnenia sú voči Nájomcovi účinné ich doručením alebo zverejnením na mieste na to určenom.
- 10.4.2 Nájomca sa zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v priebehu Doby nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj za dodržiavanie opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 10.4.3 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie väd v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu a v Budove len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa Príslušných právnych predpisov.
- 10.4.4 Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.

- 10.4.5 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z Príslušných právnych predpisov, najmä triediť Komunálny odpad podľa druhu na papier, plasty a ostatný Komunálny odpad a pravidelne ho zhromažďovať v kontajnerov na to určených.
- 10.4.6 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia v Budove, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie. V prípade, ak Nájomca nedodrží zákaz fajčenia v Budove, je Prenajímateľ oprávnený sankcionovať ho v zmysle príslušných ustanovení Prevádzkového poriadku.
- 10.4.7 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku.
- 10.4.8 Prenajímateľ sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o požiarnej ochrane (najmä zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii), ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu.
- 10.4.9 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane životného prostredia, najmä zo zákona č. 17/1992 Zb. o ochrane životného prostredia v znení neskorších predpisov; zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov; zákona č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov a dodržiavať všetky podmienky uložené v povoleniach vydaných na základe predpisov o životnom prostredí.
- 10.4.10 Nájomca nebude umiestňovať na steny a stropy Predmetu nájmu predmety, ktoré by mohli predstavovať neprímerane vysokú záťaž, ako ani zaťažovať podlahu Predmetu nájmu viac ako 350 kg/m² a premiestňovať ťažké predmety v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

10.5 Zodpovednosť za škodu

- 10.5.1 Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. V prípade škody hroziacej Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.
- 10.5.2 Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na Predmete nájmu spôsobil, ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu s jeho vedomím, alebo osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu v dôsledku porušenia jeho povinností.
- 10.5.3 Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa

v čase vzniku škody nachádzal v Predmete nájmu, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku väd Predmetu nájmu.

10.6 Podnájom

10.6.1 Nájomca má právo dať Predmet nájmu do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. V prípade prenechania Predmetu nájmu do podnájmu Nájomca zodpovedá za to, že podnájomníci plnia všetky povinnosti, ktoré Nájomcovi vyplývajú z tejto Zmluvy.

10.7 Ostatné práva a povinnosti

10.7.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v rozsahu zodpovedajúcom jeho povahe primeraným a riadnym spôsobom v súlade s účelom nájmu definovanom v článku 5 a touto Zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie, s výnimkou opráv, ktoré zabezpečuje Prenajímateľ v zmysle bodu 10.1.5 tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania v rozpore s touto Zmluvou, ktoré by rušilo užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.

10.7.2 Nájomca má právo spolu s ostatnými užívateľmi Budovy užívať Predmet spoločného užívania a to v rozsahu nevyhnutnom pre riadne užívanie Predmetu nájmu. Nájomca nesmie na Predmete spoločného užívania vykonávať žiadne zmeny, úpravy ani akékoľvek iné zásahy. Na umiestnenie reklamy Nájomcu v Predmete spoločného užívania je potrebný súhlas Prenajímateľa, prípadne podľa okolností postup podľa bodu 10.7.5. tejto Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu podľa prvej vety tohto bodu a podľa uváženia prenajať tento priestor nájomcom Budovy alebo tretím osobám.

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

10.7.4 Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav Predmetu nájmu a dodržiavanie zmluvných podmienok Nájomcom a za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Predmetu nájmu alebo iného majetku Prenajímateľa, vstúpiť do Predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do častí Predmetu nájmu, ktoré nie sú prístupné verejnosti, za prítomnosti Nájomcu alebo ním poverenej osoby len po primeranom predchádzajúcom ohlásení Nájomcovi písomnou formou, faxom, e-mailom alebo telefonicky. V prípade, ak Nájomca odmietne byť prítomný pri kontrole Predmetu nájmu Prenajímateľom,

môže Prenajímateľ vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez prítomnosti Nájomcu. Prenajímateľ nie je povinný ohlásiť svoj vstup do Predmetu nájmu v prípade, ak hrozí bezprostredné nebezpečenstvo alebo škoda, ktorú je potrebné odvrátiť. V takomto prípade umožní Nájomca Prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu bez zbytočného odkladu, ináč si ho Prenajímateľ zabezpečí sám.

- 10.7.5 Prenajímateľ je oprávnený vybudovať, rozšíriť, zmeniť, udržiavať, opraviť, vymeniť alebo vynoviť ktorúkoľvek inú časť alebo časti Budovy, a to takým spôsobom, ktorý uzná za vhodný a to v nevyhnutnej miere a na nevyhnutný čas. Prenajímateľ má právo kontrolovať a dohliadať na všetky časti Budovy; zatarasiť, uzatvoriť alebo uzamknúť ktorúkoľvek časť Budovy za účelom vykonania údržby, opráv alebo výmeny alebo z bezpečnostných dôvodov alebo za účelom zabrániť vzniku akýchkoľvek práv tretej osoby alebo verejnosti alebo zabrániť tomu, aby bola Budova poskytnutá na verejné účely; udeliť, zmeniť alebo ukončiť akékoľvek právo predchodcu alebo iné dohody ohľadom užívania ktorejkoľvek časti Budovy alebo jej údržby alebo ohľadom poskytovania služieb do ktorejkoľvek časti Budovy. Pri uplatnení svojich práv podľa tohto bodu je Prenajímateľ povinný o tom Nájomcovi doručiť písomné oznámenie minimálne 48 hodín vopred.
- 10.7.6 Na uskutočnenie akejkoľvek činnosti Nájomcu, ktorou bude spôsobená zmena vonkajšieho vzhľadu Predmetu nájmu a/alebo Budovy (napr. umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, nápisov a iných vecí Nájomcu na stenách a fasáde Budovy) je potrebný predchádzajúci súhlas Prenajímateľa. Na účely umiestnenia reklamy Nájomcu, ktorá má dlhodobý charakter, umiestnenej na stenách alebo fasáde Budovy, bude medzi Prenajímateľom a Nájomcom uzatvorená osobitná zmluva o prenájme príslušnej časti Budovy, na ktorej bude reklama Nájomcu umiestnená.
- 10.7.7 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť pravidelné upratovanie spoločných priestorov a to vstupnej haly, výťahov, schodísk a chodieb, ako i iných častí Budovy (s výnimkou parkovacích miest) na ktorých sa nachádza Predmet nájmu. .
- 10.7.8 Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť pravidelné upratovanie a čistenie okolia Budovy – chodníky, prístupové komunikácie, v zimnom období zabezpečovať odstraňovanie snehu a zabezpečovať bezpečnosť prechodu a pohybu v okolí Budovy.
- 10.7.9 Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť pravidelné čistenie fasády Budovy, vrátane sklenených plôch – 2 x ročne.
- 10.7.10 Každá zo Zmluvných strán sa zaväzuje oznámiť druhej Zmluvnej strane akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy.

10.8 Zriadenie sídla Nájomcu v Predmete nájmu

10.8.1 Zmluvné stran sa dohodli, že Nájomca je oprávnený umiestniť v Predmete nájmu svoje sídlo. Za účelom umiestnenia sídla Nájomcu, najmä jeho zápisu do obchodného registra, vydá Prenajímateľ Nájomcovi písomný súhlas s umiestnením sídla Nájomcu, a to na dobu trvania účinnosti tejto Zmluvy.

10.9 Iné parkovacie miesta

10.9.1 Zmluvné stran sa dohodli, že v prípade, ak bude vo vzdialenosti do 300 m od Budovy vybudovaný parkovací dom (objekt s krytým parkovaním), Prenajímateľ sa v súčinnosti s vlastníkom parkovacieho domu pokúsi na žiadosť Nájomcu zabezpečiť pre Nájomcu parkovanie v parkovacom dome za obdobných podmienok, za ktorých Nájomca užíva Parkovacie miesta 1 resp. Parkovacie miesta 2 podľa tejto Zmluvy. V takom prípade sa Zmluvné strany dohodli, že počet parkovacích miest Parkovacích miest 4, ako sú definované v bode 4.6.4 sa primerane upraví o parkovacie miesta, ktoré sa budú nachádzať v parkovacom dome.

11 **Platnosť a účinnosť Zmluvy**

11.1 Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ustanovení § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami; účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

11.2 Účinnosť tejto Zmluvy sa končí:

11.2.1 uplynutím Doby nájmu, ak nedôjde k jej predĺženiu podľa bodu 6.3 tejto Zmluvy,

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

11.2.3 výpoveďou podľa bodu 11.3 a 11.4 tejto Zmluvy,

11.2.4 odstúpením podľa bodu 11.5 a 11.6 tejto Zmluvy,

11.2.5 zánikom Predmetu nájmu.

11.3 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu písomnou výpoveďou výhradne z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná

lehota je dva mesiace, v prípade výpovede z dôvodu uvedeného v § 9 ods. 2 písm. b) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov je pätnásť dní, a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Nájomcovi.

11.4 Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu písomnou výpoveďou výhradne z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je dva mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Prenajímateľovi.

11.5 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z nasledovných dôvodov:

11.5.1 Nájomca poruší svoju povinnosť zložiť alebo doplniť Depozit v súlade s článkom 9 tejto Zmluvy;

11.5.2 zábezpeka poskytnutá podľa článku 9 tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatnou, neúčinnou alebo jej platnosť a vykonateľnosť je závažným spôsobom spochybnená;

11.5.3 na Nájomcu je vyhlásený konkurz alebo je povolená reštrukturalizácia Nájomcu alebo sa začne konanie o zrušení spoločnosti alebo likvidácia alebo iné konanie s obdobným účinkom;

11.5.4 Nájomca je v úpadku.

11.6 Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy ak je na Prenajímateľa vyhlásený konkurz alebo je povolená reštrukturalizácia Prenajímateľa alebo sa začne konanie o zrušení spoločnosti alebo likvidácia alebo iné konanie s obdobným účinkom.

Odstúpením Prenajímateľa alebo Nájomcu od Zmluvy táto Zmluva zaniká dňom doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane; pokiaľ je v odstúpení uvedený iný deň, táto Zmluva zaniká týmto dňom. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia ktorejkoľvek Zmluvnej strany od tejto Zmluvy nie sú povinné vrátiť si plnenia poskytnuté pred zánikom Zmluvy.

11.7 V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť z tejto Zmluvy a v dôsledku toho Prenajímateľ ukončí účinnosť tejto Zmluvy výpoveďou podľa § 9 ods. 2 písm. a) až d) a písm. g) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a/alebo odstúpením podľa bodov 11.5.1 a/alebo 11.5.2 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený uplatňovať voči Nájomcovi zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške súčtu jednoročnej Pevnej zložky nájomného a jednoročnej Odplaty za Služby, vypočítanej ku dňu účinného ukončenia tejto Zmluvy a Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť v lehote do 30 dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na jej zaplatenie.

- 11.8 Zaplacením akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.
- 11.9 Zánikom účinnosti tejto Zmluvy nie sú dotknuté:
- 11.9.1 účinnosť článku 12, 13, 14 a tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto Zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto Zmluvy;
- 11.9.2 nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty a na náhradu škody spôsobenej porušením a/alebo nesplnením povinností Zmluvnej strany podľa tejto Zmluvy.
- 11.10 Zmluvné strany sa dohodli a spoločne vyhlasujú, že uzatvorením tejto Zmluvy nezaniká účinnosť Zmluvy o podnájme nebytových priestorov ako predpokladá bod 16.2.6 Zmluvy o budúcej zmluve. Pre vylúčenie pochybností sa účinnosť Zmluvy o podnájme nebytových priestorov predlžuje a zaniká až dňom začatia plynutia Doby nájmu podľa bodu 6.2 tejto Zmluvy.
- 11.11 V nadväznosti na bod 11.10 sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ umožňuje Nájomcovi odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy vstup do Kancelárskych priestorov, Obchodných priestorov, Skladových priestorov a Vstupných priestorov za účelom sťahovania, príprav technických a technologických zariadení a obdobných činností smerujúcich k budúcemu užívaniu celého Predmetu nájmu. Odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy zároveň Nájomca preberá zodpovednosť za škodu na Kancelárskych priestoroch, Obchodných priestoroch, Skladových priestoroch a Vstupných priestoroch, ku ktorým mu bol umožnený vstup podľa prvej vety tohto bodu. Pre vylúčenie pochybností Nájomca je do začatia plynutia Doby nájmu povinný znášať iba Náklady na energie súvisiace s využívaním priestorov podľa tohto bodu.

12 Vrátene Predmetu nájmu

- 12.1 Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia účinnosti tejto Zmluvy odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pričom v prípade ukončenia účinnosti tejto Zmluvy po 60 mesiacoch Doby nájmu, s výnimkou ukončenia Zmluvy zo strany Prenajímateľa v zmysle bodu 6.3 Zmluvy, je Nájomca povinný ku dňu odovzdaniu Predmetu nájmu Prenajímateľovi na svoje náklady odstrániť dispozičné úpravy Predmetu Nájmu realizované pre Nájomcu a/alebo Nájomcom na základe Zmluvy o budúcej zmluve alebo tejto Zmluvy ak sa s Prenajímateľom nedohodne inak; pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú kto tieto dispozičné úpravy odstráni, odstráni ich Prenajímateľ na náklady Nájomcu. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi sa vyhotoví preberací protokol, podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami. Do preberacieho protokolu Zmluvné strany spíšu popis stavu Predmetu nájmu a zhodnotenie, či stav Predmetu nájmu zodpovedá stavu podľa prvej vety tohto bodu. V prípade, ak stav Predmetu nájmu nezodpovedá

stavu podľa prvej vety tohto bodu, je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky škody na Predmete nájmu a poskytnúť náhradu opotrebenia Predmetu nájmu, ktoré sú nad rozsah obvyklého opotrebenia.

12.2 – vypúšťa sa –

12.3 V prípade, že si Nájomca nesplní povinnosť podľa bodu 12.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený vypratať Predmet nájmu odstrániť z neho všetky úpravy a uviesť ho do stavu podľa prvej vety bodu 12.1 tejto Zmluvy. Nájomca je v takomto prípade povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky náklady, ktoré Prenajímateľovi vzniknú v súvislosti s vypratáním Predmetu nájmu a jeho uvedením do tohto stavu.

12.4 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ účinnosť tejto Zmluvy bola ukončená a Nájomca si nesplnil povinnosť uvedenú v bode 12.1 tejto Zmluvy, momentom, kedy tieto skutočnosti nastanú, sa bude považovať za platne a účinne uzatvorenú kúpna zmluva medzi Nájomcom ako predávajúcim a Prenajímateľom ako kupujúcim, predmetom ktorej sú všetky hnutelné veci Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu. Kúpna cena za predmet kúpy uvedený v predchádzajúcej vete je 100 EUR. Zaplatením kúpnej ceny uvedenej v predchádzajúcej vete sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo Nájomca zvýšil hodnotu Predmetu nájmu.

13 Oprávnené osoby

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

13.1.1 za Prenajímateľa:

13.1.2 za Nájomcu:

13.2 Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti, účinnosti a/alebo obsahu tejto Zmluvy, a úkony v súdnom, správnom, rozhodcovskom alebo inom konaní pred orgánmi verejnej moci sú oprávnené vykonávať výlučne štatutárne orgány.

13.3 Každá Zmluvná strana je povinná bez zbytočného odkladu informovať druhú Zmluvnú stranu o rozsahu oprávnenia oprávnených osôb uvedených v bode 13.1 tejto Zmluvy, o obmedzeniach a/alebo zmenách ich oprávnenia.

14 Doručovanie

14.1 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Písomnosti musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, v tomto článku a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto Zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:

14.1.1 v prípade osobného doručovania alebo prostredníctvom kuriérskej služby odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou, ktoré bude preukázané vyhlásením tejto osoby alebo najmenej dvoch osôb prítomných pri odmietnutí prevzatia;

14.1.2 v prípade doručovania prostredníctvom poštového doručovateľa doručením na adresu sídla Zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím troch (3) dní odo dňa uvedeného na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia;

14.1.3 v prípade doručovania prostredníctvom faxu a elektronickou poštou prijatím čitateľnej formy písomnosti a ak je odoslanie uskutočnené mimo pracovných hodín, o 9.00 hod. prvého nasledujúceho pracovného dňa.

14.2 Písomnosti budú doručované na nasledovné adresy Zmluvných strán:

14.2.1 Písomnosti určené pre Nájomcu:
Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava

14.2.2 Písomnosti určené pre Prenajímateľa:
Botus, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava

V súvislosti s plánovanou zmenou sídla Nájomcu sa Zmluvné strany dohodli, že pre zmenu sídla a adresy na doručovanie písomností nie je potrebné medzi Zmluvnými stranami uzatvárať písomné dodatky k Zmluve, ale bude postačovať písomné oznámenie o zmene sídla a adresy na doručovanie podpísané štatutárnym orgánom tej-ktorej Zmluvnej strany.

15 Postúpenie

15.1 V prípade zmeny vlastníka Predmetu nájmu vstupuje nový vlastník do všetkých práv a povinností Prenajímateľa z tejto Zmluvy. Nájomca súhlasí s tým, že na

nového vlastníka Predmetu nájmu prejdú všetky práva zo zábezpeky poskytnutej podľa tejto Zmluvy. Pokiaľ pre výkon práv nového vlastníka Predmetu nájmu zo zábezpeky bude potrebné podpísať alebo uskutočniť akýchkoľvek úkon, je Nájomca povinný poskytnúť maximálnu súčinnosť.

- 15.2 Zmluvné strany nie sú oprávnené postúpiť akékoľvek práva a pohľadávky voči druhej Zmluvnej strane na inú osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu tej Zmluvnej strany. Zmluvne strany prehlasujú, že takýto súhlas nebude bezdôvodne odmietnutý.

16 Záverečné ustanovenia

- 16.1 Pokiaľ nie je uvedené inak, ustanovenia tejto Zmluvy možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

- 16.2 Práva a povinnosti výslovne neupravené v texte tejto Zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, čo sa týka ustanovení upravujúcich nájomnú zmluvu ako typ a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov, čo sa týka ostatných ustanovení, najmä ustanovení o náhrade škody.

- 16.3 Všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou (vrátane sporov o platnosť, výklad a zrušenie Zmluvy), budú riešené pred príslušným všeobecným súdom Slovenskej republiky.

- 16.4 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ to nevylučuje v zmysle Príslušných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.

- 16.5 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po dva (2) rovnopisy.

- 16.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:

16.6.1 Príloha č. 1 – List vlastníctva

16.6.2 Príloha č. 2 - Pôdorys Kancelárskych priestorov, Skladových priestorov, Obchodných priestorov, Vstupných priestorov, Parkovacích miest 1 Parkovacích miest 2 a Parkovacích miest 3

- 16.6.3 Príloha č. 3 - Design manuál,
- 16.6.4 Príloha č. 4 – rozsah Služieb,
- 16.6.5 Príloha č. 5 – Prevádzkový poriadok,
- 16.6.6 Príloha č. 6 – výpis z obchodného registra Nájomcu.
pričom príloha č. 3 a príloha č. 5 sú vyhotovené a pripojené iba k dvom vyhotoveniam Zmluvy a každá zo Zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení Zmluvy s týmito prílohami.

16.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

Prenajímateľ:
v _____ dňa _____

Nájomca:
v _____ dňa _____

Botus, a.s.
JUDr. Katarína Košťalová
člen a predseda predstavenstva

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Ing. Milan Gajdos
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

Botus, a.s.
Ing. Zuzana Zbudilová
člen predstavenstva

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Ing. Daniel Mako
člen predstavenstva

Príloha č.4

Rozsah služieb

Príloha č. 4

ZMLUVY O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Rozsah Energii, Služieb a ostatných položiek Pohyblivej zložky nájomného

1.1.	Elektrická energia
1.2.	Nafta do dieselagregátu
1.3.	Vodné a stočné
1.4.	Odvod dažďovej vody
1.5.	Kvalita vôd
1.6.	Odber povrchovej vody
1.7.	Dodávka plynu
1.8.	Správa objektu: najmä koordinačné a zabezpečovacie činnosti správcu v súvislosti so Službami, dodávkou Energii, poistením a daňami v zmysle Prevádzkového poriadku
1.9.	Údržba technologických zariadení: preventívna a legálna údržba v zmysle Prevádzkového poriadku, najmä avšak nie iba revízie a údržba elektroinštalácie, štruktúrovanej kabeláže, bleskozvodov a náhradných zdrojov elektrickej energie; výťahov; turniketov; systému kontroly vstupu; kamerového systému; ER (evakuačného rozhlasu); VZT (vzduchotechnických zariadení); EPS (elektronickej požiarnej signalizácie); SHZ (stabilného hasiaceho zariadenia) a ostatných technických zariadení.
1.10.	Údržba zelene a komunikácií: najmä zimná údržba chodníkov, spevnených plôch a iných komunikácií na Príľahlom pozemku; údržba zelených plôch na Príľahlom pozemku, údržba interiérovej a strešnej zelene, likvidácia odpadu z Príľahlych pozemkov
1.11.	Upratovanie: najmä upratovanie spoločných priestorov; čistenie fasády Budovy; údržba a obmena rohoží v spoločných priestoroch; dodávka a doplnenie hygienických potrieb v sociálnych zariadeniach prislúchajúcich k spoločným priestorom
1.12.	Likvidácia odpadu
1.13.	Likvidácia Špeciálneho odpadu
1.14.	Recepcia a služby SBS
1.15.	Požiarne bezpečnosť a BOZP: najmä revízie hydrantov v Budove; revízie hasiacich prístrojov v Budove; odborné prehliadky požiarneho uzáverov Budovy; výkon činností požiarneho technika pre Budovu
1.16.	Dezinsekcia a deratizácia
1.17.	Ostatné drobné služby
1.18.	Poistenie nehnuteľnosti
1.19.	Daňové náklady
1.20.	Prevádzka podzemného parkoviska: najmä energie, služby, poistenie, daňové náklady
1.21.	Property management: služby majetkového a finančného manažmentu prenajímateľných priestorov v Budove a v Parkovacích priestoroch, pokiaľ nie sú

zahrnuté v iných službách uvedených vyššie.

- 1.22 Za obstaranie alebo vykonanie ďalších služieb: akékoľvek iné služby, ktoré nie sú uvedené vyššie a ktoré môže Prenajímateľ považovať za žiaduce a / alebo potrebné na riadnu prevádzku, údržbu a riadenie budovy ako administratívnej budovy triedy „A“ v Bratislave.