

**DODATOK č. 7****K ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

uzatvorenej 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: Karloveská 34, 841 04 Bratislava
IČO: 36 288 411
IČ DPH: SK2022163715
zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sa, vložka č.: 6273/B
štatutárny orgán: Ing. Gabriel Balog, predseda predstavenstva
Ing. Mgr. Alexandra Benčíková, člen predstavenstva
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

nájomcom:

obchodné meno: **Národná diaľničná spoločnosť, a. s.**
sídlo: Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
IČO: 35 919 001
DIČ: 2021937775
IČ DPH: SK2021937775
zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sa, vložka č.: 3518/B
štatutárny orgán: Ing. Juraj Tlapa, predseda predstavenstva
Mgr. Jaroslav Ivanco, podpredseda predstavenstva
číslo účtu:

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

za nasledovných podmienok:

Nakoľko:

- A Zmluvné strany uzatvorili dňa 04.03.2016 Zmluvu o nájme nebytových priestorov v znení dodatku č. 1 zo dňa 24.03.2016, dodatku č. 2 zo dňa 09.04.2018 a dodatku č. 3 zo dňa 16.01.2019, dodatku č. 4 zo dňa 15.12.2020, dodatku č. 5 zo dňa 15.12.2020, dodatku č. 6 zo dňa 01.03.2021 (ďalej spolu len „**Zmluva**“), predmetom ktorej bol nájom Kancelárskych priestorov, Skladových priestorov,

Obchodných priestorov, Vstupných priestorov a Parkovacích miest 1, Parkovacích miest 2, Parkovacích miest 3, Parkovacích miest 5 nachádzajúcich sa v Budove, bližšie špecifikovaných v Zmluve.

- B Nakoľko Nájomca prejavil záujem prenajať si ďalšie nebytové priestory od 01.06.2021, Zmluvné strany opätovne upravujú Zmluvu. Preto uzatvárajú Zmluvné strany v súlade s článkom 16 (Záverčné ustanovenia) bod 16.1 Zmluvy tento dodatok č. 7 k Zmluve (ďalej len „**Dodatok**“).
- C Pokiaľ nie je inak definované v tomto Dodatku, slová a výrazy s veľkým začiatočným písmenom používané v tomto Dodatku majú význam ako sú definované v Zmluve.

1. Predmet Dodatku

- 1.1. Zmluvné strany sa dohodli, že článok 1 Zmluvy bod 1.1.9 sa mení nasledovne:
1.1.9 „Drobné opravy“ sú opravy Kancelárskych priestorov, Kancelárskych priestorov 2, Skladových priestorov, Obchodných priestorov a/alebo Vstupných priestorov, ak náklady na jednotlivú prácu alebo niekoľko súvisiacich prác nepresiahnu Limit nákladov.
- 1.2. Zmluvné strany sa dohodli, že článok 1 Zmluvy bod 1.1.18 sa mení nasledovne:
1.1.18 „Náklady na vlastné energie“ sú náklady na dodávku Energii do Kancelárskych priestorov, Kancelárskych priestorov 2, 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 Energii).
- 1.3. Zmluvné strany sa dohodli, že článok 1 Zmluvy bod 1.1.30 sa mení nasledovne:
1.1.30 „Predmet nájmu“ sú Kancelárske priestory, Kancelárske priestory 2, Skladové priestory, Obchodné priestory, Vstupné priestory a Parkovacie miesta.
- 1.4. Zmluvné strany sa dohodli, že článok 1 Zmluvy bod 1.1.35 sa mení nasledovne:
1.1.35 „Príslušné podlažie Budovy“ je podlažie, na ktorom sú umiestnené Kancelárske priestory a/alebo Kancelárske priestory 2.
- 1.5. Zmluvné strany sa dohodli, že článok 1 Zmluvy sa dopĺňa o bod 1.1.45, ktorý znie nasledovne:
1.1.45 „Kancelárske priestory 2“ sú kancelárske priestory vymedzené v bode 4.7 tejto Zmluvy.
- 1.6. Zmluvné strany sa dohodli, že článok 4 Zmluvy bod 4.1 sa mení nasledovne:
4.1 Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú Kancelárske priestory, Kancelárske priestory 2, Skladové priestory, Obchodné priestory, Vstupné priestory a Parkovacie miesta.
- 1.7. Zmluvné strany sa dohodli, že pôvodné číslovanie bodov 4.7 až 4.9 Zmluvy sa prečísluje vzostupne na 4.8 až 4.10.
- 1.8. Zmluvné strany sa dohodli na doplnení článku 4 o bod 4.7 Zmluvy a jeho pododsek 4.7.1, ktoré znejú nasledovne:
4.7 Kancelárske priestory 2 sú kancelárske priestory nachádzajúce sa na 9. podlaží Budovy s celkovou podlahovou plochou 397 m², ako sú vyznačené na polohopisnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 2. Kancelárske priestory 2 sú ohraničené osami deliacich stien medzi Kancelárskymi priestormi 2 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 2 od Spoločných priestorov alebo iných susediacich priestorov.

Zmluvné strany sa dohodli, že na účely výpočtu Nájomného sa celková podlahová plocha Kancelárskych priestorov 2 zvýši o 5,53 % teda na účely výpočtu Nájomného celková prenajímateľná plocha Kancelárskych priestorov 2 je **418,95 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).

4.7.1 S účinnosťou k 01.06.2021 sú Kancelárske priestory 2 vybavené:

4.7.1.1 prívodmi elektrickej energie,

4.7.1.2 prívodmi studenej a teplej vody,

4.7.1.3 kúrením, chladením a vzduchotechnikou/vetraním,

4.7.1.4 metalickou a/alebo optickou telekomunikačnou sieťou,

1.9. Zmluvné strany sa dohodli, že článok 5 Zmluvy pododsek 5.1.1 sa mení nasledovne:

5.1.1 Kancelárske priestory, Kancelárske priestory 2, 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;

1.10. Zmluvné strany sa dohodli, že článok 6 Zmluvy bod 6.2 sa dopĺňa o pododsek 6.2.5, ktorý znie nasledovne:

*6.2.5 Doba nájmu Kancelárskych priestorov 2 začína plynúť dňom **01.06.2021**.*

1.11. V článku 6 Zmluvy (**Doba nájmu**) sa text na konci bodu 6.2 v plnom rozsahu vypúšťa a nahrádza nasledovným znením:

„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, 6.2.4 a 6.2.5 tejto Zmluvy) a skončí sa uplynutím Doby nájmu podľa bodu 6.1 (predĺženej podľa bodu 6.3) tejto Zmluvy.“

1.12. Zmluvné strany sa dohodli, že článok 8 Zmluvy bod 8.2, pododsek 8.2.1 sa dopĺňa o pododsek 8.2.1.6 a pododsek 8.2.1.7, ktoré znejú nasledovne:

8.2.1.6 Za obdobie od 01.06.2021 do 30.06.2021 vo výške 1 **EURO** bez DPH za celú prenajatú plochu Kancelárskych priestorov 2 (pri zohľadnení add on percenta v zmysle bodu 4.7 tejto Zmluvy).

8.2.1.7 s účinnosťou od 01.07.2021 vo výške 12,70 **EUR** bez DPH za 1 m² prenajatej plochy Kancelárskych priestorov 2 mesačne (pri zohľadnení add on percenta v zmysle bodu 4.7 tejto Zmluvy).

Strany sa dohodli, že pre účely výpočtu zmluvných pokút ako aj akýchkoľvek iných súm odvodených od výšky Pevnej zložky nájomného ako aj pre výpočet indexácie Nájomného sa vždy použije suma Pevnej zložky nájomného podľa bodu 8.2.1.7 tejto Zmluvy bez DPH vrátane ich ďalších úprav podľa tejto Zmluvy a ustanovenie bodu 8.2.1.6 Zmluvy sa pre tento účel nebude aplikovať.

- 1.13. Zmluvné strany sa dohodli, že článok 8 Zmluvy bod 8.2 pododsek 8.2.2 sa od 1.7.2021 mení nasledovne:

8.2.2 Štvrtročná Pevná zložka nájomného k celému Predmetu nájmu (vrátane Kancelárskych priestorov 2) predstavuje celkovo sumu vo výške **262.657,05 EUR** (slovom *dvestošesťdesiatdvatisícšesťstopäťdesiatšedem eur päť centov*) bez DPH.

- 1.14. Zmluvné strany sa dohodli, že článok 8 Zmluvy bod 8.3 pododsek 8.3.2 sa mení nasledovne:

8.3.2 *Náklady na vlastné energie spotrebované v Predmete nájmu budú určené na základe skutočnej spotreby Energii 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, Kancelárskych priestorov 2, Skladových priestorov, Obchodných priestorov a Vstupných priestorov a celkovej prenajatej plochy priestorov, ktoré sú merané osobitným meračom.*

- 1.15. Zmluvné strany sa dohodli, že článok 8 Zmluvy bod 8.4 pododsek 8.4.1 sa mení nasledovne:

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

8.4.1.1 **3,50 EUR** bez DPH za 1 m² Kancelárskych priestorov, Kancelárskych priestorov 2, Skladových priestorov, Obchodných priestorov a Vstupných priestorov mesačne (pri zohľadnení *add on* percenta v zmysle bodov 4.2 až 4.7 tejto Zmluvy).

Celková výška štvrtročnej platby Odplaty za Služby predstavuje sumu vo výške **67.906,56 EUR** (slovom *šesťdesiatšedemtisícdeväťstošesť eur päťdesiatšesť centov*).

V dôsledku rozšírenia predmetu Zmluvy o Kancelárske priestory 2 od 01.06.2021 sa výška Odplaty za Služby za obdobie druhého štvrtroku 2021 určí v zmysle bodu 8.4.1.1 Zmluvy avšak pomerne, podľa počtu dní, počas ktorých sa Kancelárske priestory 2 skutočne užívajú.

- 1.16. Zmluvné strany sa dohodli, že článok 9 Zmluvy bod 9.1 sa mení nasledovne:

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 zábezpečkou 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 **396.676,33 EUR** (slovom *tristodeväťdesiatšesťtisícšesťstosedemdesiatšesť Eur tridsaťtri 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 396.676,33 EUR (slovom tristodeväťdesiatšesťtisícšesťstosedemdesiatšesť Eur tridsaťtri centov).

- 1.17 Zmluvné strany sa dohodli, že bod 16.6.2 Zmluvy – Príloha č. 2 sa dopĺňa o pôdorys Kancelárskych priestorov 2, ktorý tvorí prílohu č. 1 Dodatku.
- 1.18 Ostatné ustanovenia Zmluvy sa nemenia.
- 1.19 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Kancelárske priestory 2 dňa 01.06.2021, v súlade s článkom 7 Zmluvy. O odovzdaní spíše Zmluvné strany Preberací protokol, ktorý bude obsahovať popis Kancelárskych priestorov 2, stav meračov energií a prípadné vady Kancelárskych priestorov 2 a lehotu na ich odstránenie. Zmluvné strany sa dohodli, že Kancelársky priestor 2 bude pripravený pre Nájomcu tak, že bude pred odovzdaním vymaľovaný pre účely plnenia tejto Zmluvy a koberec v Kancelárskych priestoroch 2 bude nový.
- 1.20 Nájomca je povinný prevziať Kancelárske priestory 2 iba v prípade, že nebudú vykazovať také vady, ktoré by boli prekážkou ich užívania. Ostatné vady Kancelárskych priestorov 2, ktoré nie sú prekážkou ich užívania a ktoré sú zaznamenané Zmluvnými stranami v Preberacom protokole sa Prenajímateľ zaväzuje odstrániť v lehote dohodnutej Zmluvnými stranami v Preberacom protokole. Po odstránení väd sa uskutoční nové preberacie konanie, na ktoré sa primerane vzťahujú ustanovenia bodov 1.19 a 1.20 tohto Dodatku.
- 1.21 Suma zábezpeky predstavuje ku dňu účinnosti Dodatku sumu vo výške 377.691,46EUR(slovom tristosedemdesiatšesťtisícšesťstodeväťdesiatjeden eur štyridsaťšesť centov). Nájomca sa zaväzuje doplniť Depozit do výšky sumy zábezpeky uvedenej v prvej vete tohto bodu a uhradiť Prenajímateľovi sumu vo výške 18.984,87 (slovom osemnásťtisícdeväťstoosemdesiatštyri eur osemdesiatšedem centov). Depozit v zmysle tohto bodu je splatný do tridsať (30) dní odo dňa podpísania tohto Dodatku a považuje sa za uhradený dňom pripísania peňažnej čiastky na účet Prenajímateľa.
- 1.22 Zmluvné strany sa vzájomne dohodli odlišne od Zmluvy, že vo vzťahu ku Kancelárskym priestorom 2 bude Pevná zložka nájomného, zálohové platby na Pohyblivú zložku nájomného a Odplata za Služby za Kancelárske priestory 2 vystavená za obdobie od 01.06.2021 do 30.06.2021, a to do tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa podpisu tohto Dodatku. Nájomca je povinný takto vystavené faktúry uhradiť do tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa ich doručenia Prenajímateľom Nájomcovi. Výška Pevnej zložky nájomného, zálohovej platby na Pohyblivú zložku nájomného a Odplaty za Služby za obdobie od 01.06.2021 do konca príslušného kalendárneho štvrťroka sa vypočíta pomerne podľa počtu dní do konca príslušného kalendárneho štvrťroka a celkového počtu dní v tomto kalendárnom štvrťroku. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností faktúry za Kancelárske priestory 2 za obdobie od 01.07.2021 sa budú vystavovať v súlade s bodom 8.5.1 Zmluvy.

2 Záverečné ustanovenia

- 2.1 Pokiaľ nie je v tomto Dodatku uvedené inak, pojmy s veľkým začiatočným písmenom použité v tomto Dodatku majú rovnaký význam, ako im je prisúdený v Zmluve.
- 2.2 Tento Dodatok je vyhotovený v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých po dva (2) obdrží každá Zmluvná strana.

- 2.3 Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom jeho zverejnenia podľa osobitného predpisu - zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 2.4 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tohto Dodatku je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tohto Dodatku a Zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tohto Dodatku 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 tohto Dodatku.
- 2.5 Neoddeliteľnou súčasťou Dodatku sú nasledovné prílohy:
- 2.5.1 Príloha č. 1 – Pôdorys Kancelárskych priestorov 2.
- 2.6 Obsahu tohto Dodatku Zmluvné strany porozumeli a na znak súhlasu a prejavu svojej slobodnej vôle ho vlastnoručne podpísali.

Za Prenajímateľa:

V Bratislave dňa 26.05.2021

Botus, a.s.
Ing. Gabriel Balog
predseda predstavenstva

Botus, a.s.
Ing. Mgr. Alexandra Benčíková
člen predstavenstva

Za Nájomcu:

V Bratislave dňa _____

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Ing. Juraj Tlapa
predseda predstavenstva

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Mgr. Jaroslav Ivanco
podpredseda predstavenstva

31. MAJ 2021