

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 720 a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) o nájomnej zmluve a subsidiárne podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“)

(ďalej len „Zmluva“)

medzi

Prenajímateľom:

Obchodné meno: **Dúbravská, a.s.**
Sídlo: Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
IČO: 35 836 954
IČ DPH: SK2020226054
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 6281/B
Bankové spojenie:
IBAN:
Konanie v mene: Ing. Gabriel Balog, predseda predstavenstva
Ing. Jozef Šimovčík, člen predstavenstva

E-mail:

a

Nájomcom:

Obchodné meno: **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**
Sídlo: Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
IČO: 35 919 001
IČ DPH: SK2021937775
Zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sa, vložka č.: 3518/B
Konanie v mene: Ing. Vladimír Jacko, PhD., MBA, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Mgr. Jaroslav Ivanco, podpredseda predstavenstva

Kontaktná osoba
vo veciach vecného plnenia:

E-mail:

(spolu ďalej len „Strany“ a jednotlivito aj „Strana“)

1. PREAMBULA

- 1.1 Prenajímateľ je výlučný vlastník Priestorov, Budovy a Pozemkov. Výpisy z listov vlastníctva, týkajúcich sa Pozemkov a Budovy, tvoria **Prílohu 1** tejto Zmluvy.
- 1.2 Nakoľko Nájomca prejavil o Predmet nájmu vážny záujem a Prenajímateľ s prenájmom tohto Predmetu nájmu súhlasil, Strany sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy za nasledovných podmienok:

2. DEFINÍCIE

- 2.1 Na účely tejto Zmluvy, jej dodatkov a príloh budú mať slová a slovné spojenia uvedené v tejto Zmluve nasledovný význam:
- 2.1.1 „**Add-on percento**“ sa rozumie percentuálna miera, ktorá bola dohodnutá Stranami vychádzajúc z miery užívania Spoločných priestorov Nájomcom; pre vylúčenie pochybností však nejde o vymedzenie reálne oddeliteľnej časti Spoločných priestorov užívanej Nájomcom a nestáva sa súčasťou Priestorov;
 - 2.1.2 „**Banková záruka**“ sa rozumie bezpodmienečná a neodvolateľná banková záruka splatná na prvé požiadanie, ktorá bude platná a účinná po celú dobu trvania Zmluvy a po dobu šesťdesiatich (60) pracovných dní odo dňa zúčtovania Nákladov vo forme záručnej listiny vystavenej renomovanou bankou odsúhlasenou Prenajímateľom, na základe ktorej banka Prenajímateľovi v právnom postavení beneficenta uvoľní na základe prvej písomnej výzvy Prenajímateľa prostriedky v požadovanej výške (aj po častiach) až do výšky Zabezpečenia na bankový účet Prenajímateľa uvedený v písomnej výzve, pričom práva a pohľadávky z bankovej záruky budú kedykoľvek a bez súhlasu banky prevoditeľné na osobu nového vlastníka Budovy a/alebo Priestorov, ktorý vstúpi do práv a povinností Prenajímateľa;
 - 2.1.3 „**Bežná údržba**“ sa rozumie súhrn prác potrebných na udržiavanie Priestorov v stave spôsobilom na ich riadne užívanie vrátane odstraňovania následkov opotrebenia Priestorov a riadneho čistenia a upratovania Priestorov;
 - 2.1.4 „**Budova**“ sa rozumie administratívna budova **Westend Court**, stavba so súpisným číslom _____, druh stavby: iná budova, postavená na pozemku CKN parc. č. _____, zastavaná plocha a nádvorie a zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor pre okres Bratislava IV, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, na liste vlastníctva číslo _____;
 - 2.1.5 „**Deň odovzdania**“ sa rozumie deň, kedy budú Priestory odovzdané Nájomcovi podľa Zmluvy, predpokladaný deň odovzdania je 15.11.2022 a týmto dňom začína plynúť Doba nájmu;
 - 2.1.6 „**Depozit**“ sa rozumie zloženie Zabezpečenia prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Zmena bankového účtu Prenajímateľa môže byť vykonaná iba formou dodatku k tejto Zmluve;
 - 2.1.7 „**Design manuál**“ sa rozumie dokument upravujúci štandardné riešenie vnútornej dispozície a vnútorného vybavenia Kancelárskych priestorov;
 - 2.1.8 „**Doba nájmu**“ sa rozumie doba, počas ktorej je Nájomca oprávnený užívať Priestory a Parkovacie miesta; na účely tejto Zmluvy sa ňou rozumie doba určitá v trvaní odo Dňa odovzdania do 31.03.2026;
 - 2.1.9 „**Dodávateľia**“ sa rozumie dodávateľia stavebných prác, služieb, materiálov a zariadení, ktorí sú v osobitnom zmluvnom vzťahu s Prenajímateľom;
 - 2.1.10 „**Dôverné informácie**“ sa rozumie skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve alebo ktoré sa Strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, jej plnením alebo predzmluvnými rokovaniami s ňou súvisiacimi;
 - 2.1.11 „**Drobné opravy**“ sa rozumie opravy Priestorov, ak náklady na jednotlivú prácu alebo niekoľko súvisiacich prác nepresiahnu Limit nákladov;
 - 2.1.12 „**Index**“ sa rozumie 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 (12) 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 (12.) mesiac predchádzajúceho kalendárneho roka, prípadne na inej relevantnej webovej stránke, ak stránka Eurostatu nebude v prevádzke, resp. nebude uvádzať takto štruktúrovaný údaj a v prípade, že HICP už nebude zverejňovaný, taký inflačný index zvolený Prenajímateľom na základe jeho

uváženia, ktorý je svojou charakteristikou v zásade podobný HICP;

- 2.1.13 „**Kancelárske priestory**“ sa rozumie nebytové priestory slúžiace ako kancelárie na 6. a 7. nadzemnom podlaží Budovy s čistou podlahovou plochou 1.775,64 m², ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci podlažia upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu 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;
- 2.1.14 „**Komunálny odpad**“ sa rozumie komunálny odpad v zmysle platných a účinných právnych predpisov, ktorý vzniká pri výkone činnosti Nájomcu na Účel nájmu v Priestoroch;
- 2.1.15 „**Limit nákladov**“ sa rozumie suma 300,- EUR (slovom: tristo eur) bez DPH;
- 2.1.16 „**Nájomné**“ sa rozumie odplata za užívanie Priestorov a Parkovacích miest pozostávajúca z Nájomného za Kancelárske priestory a Nájomného za Parkovacie miesta;
- 2.1.17 „**Vlastník 2**“ znamená spoločnosť Dúbravská 2, s.r.o., so sídlom Gorkého 4, 811 01 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 789 948, zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 21898/B;
- 2.1.18 „**Nájomné za Kancelárske priestory**“ sa rozumie odplata za užívanie Kancelárskych priestorov;
- 2.1.19 „**Nájomné za Parkovacie miesta**“ sa rozumie odplata za užívanie Parkovacích miest;
- 2.1.20 „**Budova Parkovacieho domu**“ znamená stavba so súpisným číslom _____ druh stavby: _____ iná budova, postavená na pozemku CKN parc. č. _____ zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava IV, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, na liste vlastníctva č. _____ ktorá patrí Vlastníkovi 2;
- 2.1.21 „**Náklady**“ sa rozumie Náklady na Vlastné energie, Náklady na Spoločné energie a Odplata za Služby;
- 2.1.22 „**Náklady na Vlastné energie**“ sa rozumie náklady platené Nájomcom Prenajímateľovi za dodávku Vlastných energií, vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Vlastných energií;
- 2.1.23 „**Náklady na Spoločné energie**“ sa rozumie náklady platené Nájomcom Prenajímateľovi za dodávku Spoločných energií, vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Spoločných energií;
- 2.1.24 „**Odplata za Služby**“ sa rozumie odplata platená Nájomcom Prenajímateľovi za poskytovanie Služieb, vrátane nákladov spojených so zabezpečením riadneho poistenia Budovy, vrátane majetkového poistenia a poistenia zodpovednosti za škodu a vrátane nákladov spojených so zabezpečením plnenia povinností podľa platných a účinných právnych predpisov upravujúcich dane a poplatky, ktoré môže znášať vlastník Budovy alebo Pozemkov v súvislosti s vlastníctvom alebo prenájmom Priestorov, s výnimkou dane z príjmov;
- 2.1.25 „**Parkovacie miesta**“ sa rozumie dedikované parkovacie miesta nachádzajúce sa na 2, 3 a 4. nadzemnom podlaží v Budove Parkovacieho domu v celkovom počte 40 (štyridsať) v zmysle polohopisného plánu tvoriaceho **Prílohu č. 7** tejto Zmluvy;
- 2.1.26 „**Písomnosť**“ sa rozumie akékoľvek a všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením;
- 2.1.27 „**Podlahová plocha**“ sa rozumie čistá podlahová plocha Kancelárskych priestorov

o výmere 1.775,64 m²;

- 2.1.28 „**Podlahová plocha s add-onom**“ sa rozumie Podlahová plocha zvýšená o Add-on percento;
- 2.1.29 „**Poistenie**“ sa rozumie akékoľvek a všetky poistné zmluvy uzavreté s renomovanou poisťovňou, v ktorých Nájomca vystupuje ako poistený subjekt alebo poistenec, s poistným krytím nasledovných rizík, ktoré musia byť účinné k prvému (1.) dňu Doby nájmu:
- 2.1.29.1 poistenie Priestorov a všetkého majetku Nájomcu v Priestoroch, vrátane zariadenia, vybavenia a nábytku inštalovaného a/alebo umiestneného v Priestoroch k prvému (1.) dňu Doby nájmu a počas trvania tejto Zmluvy proti všetkým rizikám (*All Risks*), a to na cenu ich výmeny alebo opätovného obstarania; a
- 2.1.29.2 poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté tretím osobám a/alebo Prenajímateľovi v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Budove a/alebo v Priestoroch, ako aj v súvislosti s vykonávaním Úprav alebo iných úprav v Priestoroch zo strany Nájomcu;
- pričom celkový finančný limit poistného krytia nesmie byť nižší ako 1.000.000,- EUR (slovom: milión eur).
- 2.1.30 „**Pozemky**“ sa rozumie pozemky registra C-KN parc. č. _____ zapísané v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. _____ vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava IV, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves;
- 2.1.31 „**Prevádzkové povolenia**“ sa rozumie všetky povolenia, rozhodnutia a súhlasy orgánov verejnej moci, vyžadované podľa platných a účinných právnych predpisov Slovenskej republiky na prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Priestoroch v súlade s Účelom nájmu;
- 2.1.32 „**Predmet spoločného užívania**“ sa rozumie Príslušenstvo Budovy, Spoločné časti, Spoločné priestory, Spoločné zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa alebo ku ktorým má Prenajímateľ užívacie právo; Predmet spoločného užívania svojou povahou slúži a je určený na spoločné užívanie vlastníckmi, nájomcami a ostatnými užívateľmi Budovy a/alebo nebytových priestorov v nej;
- 2.1.33 „**Prevádzkový poriadok**“ sa rozumie súbor písomne určených a pre všetkých nájomcov a ostatných užívateľov Budovy a/alebo nebytových priestorov v nej záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom, upravujúcich režim prevádzkovania Budovy. Znenie Prevádzkového poriadku platné a účinné v čase uzavretia tejto Zmluvy tvorí **Prílohu 5** tejto Zmluvy;
- 2.1.34 „**Priestory**“ sa rozumie Kancelárske priestory ;
- 2.1.35 „**Príslušenstvo Budovy**“ sa rozumie chodníky, spevnené plochy a iné komunikácie, ako aj zelené plochy nachádzajúce sa na Pozemkoch, ktoré sú určené na spoločné užívanie vlastníckmi, nájomcami a ostatnými užívateľmi Budovy a/alebo nebytových priestorov v nej;
- 2.1.36 „**Realizačná dokumentácia**“ sa rozumie presná špecifikácia, projekty, plány, nákresy a akákoľvek iná potrebná dokumentácia Úprav, vrátane harmonogramu prác, spracované podľa platných a účinných právnych predpisov a technických noriem;
- 2.1.37 „**Služby**“ sa rozumie služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Priestorov a/alebo Predmetu spoločného užívania, a ktorých zoznam tvorí **Prílohu 3** tejto Zmluvy;
- 2.1.38 „**Spoločné časti**“ sa rozumie časti Budovy, ktoré sú nevyhnutné pre jej podstatu a bezpečnosť, a to najmä základy Budovy, strechy, fasády, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie;

- 2.1.39 „**Spoločné energie**“ sa rozumie energie dodávané do Predmetu spoločného užívania, súvisiace s jeho prevádzkou a užívaním, ktorých zoznam tvorí **Prílohu 3** tejto Zmluvy;
- 2.1.40 „**Spoločné priestory**“ sa rozumie priestory nachádzajúce sa v Budove, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä chodby, schodiská, foyer, ako aj priestory, v ktorých sú umiestnené Spoločné zariadenia;
- 2.1.41 „**Spoločné zariadenia**“ sa rozumie technické zariadenia a iné zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa alebo k nim má Prenajímateľ užívacie právo, a ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia Budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Budovy, a to najmä, nie však výlučne, výťahy, antény, bleskozvody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, prípojky, transformátory, uzemnenia, náhradné zdroje elektrickej energie, vykurovacie, vzduchotechnické, protipožiarne zariadenia, bezpečnostné kamery a komíny;
- 2.1.42 „**Štandard**“ sa rozumie štandardné riešenie vnútornej dispozície a vnútorného vybavenia Priestorov podľa Design manuálu;
- 2.1.43 „**Účel nájmu**“ sa rozumie účel, na ktorý je Nájomca oprávnený užívať Priestory a Parkovacie miesta, a to:
- 2.1.43.1 Kancelárske priestory na výkon kancelárskych a administratívnych činností v rozsahu činností, ktoré sú predmetom podnikania Nájomcu podľa výpisu Nájomcu z obchodného registra, tvoriaceho **Prílohu 6** tejto Zmluvy v súlade s kolaudačným rozhodnutím; a
- 2.1.43.2 Parkovacie miesta na parkovanie osobných motorových vozidiel Nájomcu; a
- 2.1.44 „**Úpravy**“ sa rozumie najmä, nie však výlučne, konštrukčné a stavebné zmeny, úpravy, technické vylepšenia, dokončovacie práce a inštalácie technologických a iných zariadení v Priestoroch;
- 2.1.45 „**Vlastné energie**“ sa rozumie energie dodávané do Kancelárskych priestorov, v súvislosti s ktorými Prenajímateľ ostáva zmluvnou stranou poskytovateľov týchto energií, a poplatky za ktoré budú refakturované Prenajímateľom Nájomcovi na základe individuálne meranej skutočnej spotreby, pričom tieto energie zahŕňajú najmä, nie však výlučne, elektrinu, vodu, plyn, vodné, stočné, chladenie a vykurovanie Kancelárskych priestorov;
- 2.1.46 „**Vyššia moc**“ sa rozumie okolnosť alebo prekážka, ktoré je najmä, nie však výlučne, mimo kontroly povinnej Strany, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Strana túto okolnosť predpokladala alebo prekážku, resp. jej následky odvrátila alebo prekonala, vrátane pracovných sporov, štrajkov, výluk, občianskych nepokojov, vojny, vojnových operácií, invázie, vzbury, nepriateľských alebo vojenských aktov, uzurpovania moci, sabotáže alebo živelných pohrôm, a to najmä zemetrasenia nad 6° MCS, povodne nad storočnú vodu Q (100), teploty -10°C (mínus desať stupňov Celzia) a nižšej nameranej v Bratislave o 09:00 hod. podľa Slovenského hydrometeorologického ústavu kontinuálne počas dvoch (2) dní; vyššou mocou nie je prekážka, ktorá vznikla z hospodárskych pomerov ktorejkoľvek zo Strán, alebo až v čase, keď povinná Strana bola v omeškani s plnením svojej povinnosti;
- 2.1.47 „**Zabezpečenie**“ sa rozumie peňažná suma vo výške súčtu trojnásobku (3x) (i) mesačného Nájomného vrátane DPH a (ii) mesačnej preddavkovej platby na Náklady vrátane DPH, slúžiaca na zabezpečenie riadneho splnenia všetkých záväzkov a povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy, ktorá je Prenajímateľovi poskytnutá vo forme Zábezpeky, t. j. Depozitu a/alebo Bankovej záruky;
- 2.1.48 „**Zábezpeka**“ sa rozumie Depozit a/alebo Banková záruka;
- 2.1.49 „**Zmluva**“ sa rozumie táto zmluva o nájme nebytových priestorov;
- 2.1.50 „**Zmluva o vysporiadaní**“ sa rozumie zmluva o finančnom vysporiadaní technického zhodnotenia Priestorov podľa ustanovenia § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka medzi

Prenajímateľom ako kupujúcim a Nájomcom ako predávajúcim.

- 2.1.51 „**Deň uzavretia**“ znamená deň podpisu Zmluvy;
- 2.1.52 „**Nájomná zmluva 2**“ znamená nájomná zmluva uzatvorená dňa 02.05.2017 medzi Prenajímateľom v právnom postavení nájomcu a Vlastníkom 2 v právnom postavení prenajímateľa, predmetom ktorej je nájom Parkovacích miest nachádzajúcich sa v Budove Parkovacieho domu. Na základe Nájomnej zmluvy 2 je Prenajímateľ oprávnený dať touto Zmluvou do podnájmu Nájomcovi Parkovacie miesta;
- 2.1.53 „**Predmet užívania**“ sa rozumie spoločne Predmet nájmu a Predmet podnájmu. Pokiaľ sa v texte Zmluvy uvádza pojem Predmet nájmu, má sa za to, že sa tým rozumie Predmet užívania a ustanovenia Zmluvy sa vzťahujú na Predmet užívania, pokiaľ zo Zmluvy nevyplýva, že sa dotknuté ustanovenie aplikuje len na Predmet nájmu alebo Predmet podnájmu (najmä v prípade aplikácie zmluvných ustanovení upravujúcich ukončenie nájmu výslovne vo vzťahu k Predmetu podnájmu, ktoré sú vylúčené na ukončenie nájmu vo vzťahu k Predmetu nájmu). Pokiaľ sa v Zmluve používa pojem nájom, má sa za to, že sa tým rozumie aj podnájom, pokiaľ zo Zmluvy nevyplýva inak;
- 2.1.54 „**Denné nájomné**“ sa rozumie podiel výšky aktuálneho ročného nájomného a počtu dní v príslušnom kalendárnom roku. Výška denného nájomného sa používa výlučne pre účely výpočtu zmluvných pokút v aktuálnom roku v zmysle Článku 21 tejto Zmluvy;
- 2.1.55 „**Násobok**“ sa rozumie ako dvanásť (12x) násobok sumy.

3. VÝKLAD

- 3.1 Pokiaľ sú v tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách odkazy na právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajúce pôvodné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom a účinnom znení.
- 3.2 V tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách:
 - 3.2.1 odkazy na osoby zahŕňajú fyzické osoby a právnické osoby;
 - 3.2.2 nadpisy sú v tejto Zmluve uvedené iba kvôli lepšiemu prehľadu a výklad tejto Zmluvy neovplyvňujú;
 - 3.2.3 dňom sa rozumie kalendárny deň, ak nie je uvedené inak;
 - 3.2.4 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.
- 3.3 Obsah dodatkov a príloh tejto Zmluvy musí byť vykladaný tak, aby mal rovnakú platnosť a účinnosť ako keby bol určený priamo v tejto Zmluve.

4. PREDMET ZMLUVY

- 4.1 Prenajímateľ touto Zmluvou počnúc prvým dňom Doby nájmu odplatne prenecháva Nájomcovi do výlučného užívania (nájmu) Kancelárske priestory a do užívania (podnájmu) dedikované Parkovacie miesta a Nájomca Priestory a dedikované Parkovacie miesta prijíma a je oprávnený ich užívať na Účel nájmu a podľa podmienok a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú Kancelárske priestory, Predmetom podnájmu podľa tejto Zmluvy sú Parkovacie miesta.

- 4.2 Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so spôsobom parkovania na nededikovaných Parkovacích miestach a súhlasí s tým, aby nededikované parkovacie miesta v Budove Parkovacieho domu boli prenechané do užívania aj iným subjektom rovnakým spôsobom ako Nájomcovi, pokiaľ nebude bránené Nájomcovi v užívaní v tejto Zmluve dohodnutého počtu dedikovaných Parkovacích miest.
- 4.3 Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými užívateľmi Budovy nevýlučne užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie Predmetu nájmu a pokiaľ nie je uvedené inak, spôsobom zodpovedajúcim ich povahe, primeraným a riadnym spôsobom.
- 4.4 V súvislosti s užívaním Priestorov a Predmetu spoločného užívania sa Prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi dodávku a poskytovanie Služieb.
- 4.5 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve ustanovené inak, Nájomca je oprávnený počas Doby nájmu užívať Priestory v rozsahu 24 hodín denne, 7 dní v týždni a 365 dní v roku.

5. PREDMET NÁJMU a PODNÁJMU

- 5.1 Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú Priestory. Popis štandardných podmienok vybavenia Priestorov v Budove je súčasťou Design manuálu, tvoriaceho **Prílohu 4** tejto Zmluvy.
- 5.2 Na účely výpočtu Nájomného, Nákladov a akýchkoľvek iných platieb podľa tejto Zmluvy sa Podlahová plocha o výmere 1.775,64 m² zvýši o Add-on percento vo výške 5%, t. j. Podlahová plocha s add-onom je 1.864,42 m².
- 5.3 S účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu sú Kancelárske priestory vybavené:
 - 5.3.1 prívodmi elektrickej energie; a
 - 5.3.2 prívodmi studenej a teplej vody; a
 - 5.3.3 kúrením, chladením a vzduchotechnikou/vetraním; a
 - 5.3.4 metalickou a/alebo optickou telekomunikačnou sieťou.
- 5.4 Predmetom podnájmu podľa tejto Zmluvy sú dedikované Parkovacie miesta, ktorých plán umiestnenia tvorí **Prílohu 7** tejto Zmluvy.
- 5.5 Prenajímateľ vyhlasuje a zaručuje sa, že s účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu:
 - 5.5.1 je oprávnený Priestory prenechať do užívania Nájomcovi v rozsahu podľa tejto Zmluvy; a
 - 5.5.2 na Priestoroch neviazu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali užívanie Priestorov Nájomcom;
 - 5.5.3 je oprávnený na základe Nájomnej zmluvy 2 prenechať Parkovacie miesta do nerušeného užívania (podnájmu) Nájomcovi podľa tejto Zmluvy;
 - 5.5.4 nemá vedomosť o existencii žiadnych práv tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali užívanie Parkovacích miest Nájomcom.
- 5.6 Nájomca vyhlasuje a zaručuje sa, že s účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu a počas celej Doby nájmu:
 - 5.6.1 uzavretím tejto Zmluvy a jej plnením Nájomca neporuší žiadnu takú dohodu, ktorej je zmluvnou stranou alebo povinnosť, ktorou je viazaný, ktorej porušenie by malo vplyv na plnenie povinností z tejto Zmluvy a/alebo neporuší akýkoľvek platný a účinný právny predpis Slovenskej republiky a/alebo akýkoľvek iný predpis platný a účinný v štáte, v ktorom je zaregistrovaný; a
 - 5.6.2 voči Nájomcovi, resp. na jeho majetok sa nevedie žiadne konkurzné konanie, reštrukturalizačné konanie, vyrovnanie alebo iné obdobné súdne, či správne konanie, nie je začaté konanie o zrušení spoločnosti podľa § 68 Obchodného zákonníka, Nájomca nevstúpil do likvidácie, Nájomca, nie je v kríze, nie je v úpadku a podľa vedomosti

Nájomcu jemu, resp. jeho majetku nič z uvedeného ani nehrozí, Nájomca vo všeobecnosti spláca a je schopný splácať svoje splatné finančné záväzky, nie je platobne neschopný; Nájomca sa týmto zaväzuje zabezpečiť správnosť a úplnosť vyhlásenia obsahnutého v bode 5.6. po dobu trvania akýchkoľvek nárokov Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy; a

- 5.6.3 Nájomca disponuje a bude udržiavať v platnosti všetky Prevádzkové povolenia a súhlasy potrebné na riadne užívanie Priestorov na Účel nájmu a za žiadnych okolností tieto nevráti dobrovoľne a neumožní vznik okolností, za ktorých by Nájomca musel tieto vrátiť, alebo ktoré by spôsobili ich zánik alebo stratu ich platnosti.

6. ÚČEL NÁJMU

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať Priestory a Parkovacie miesta výlučne na Účel nájmu.
- 6.2 Nájomca nie je oprávnený zmeniť Účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

7. DOBA NÁJMU

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať Priestory a Parkovacie miesta po Dobu nájmu, ktorá začína plynúť odo Dňa odovzdania do 31.03.2026.
- 7.2 **Opcia.** Strany sa dohodli, že Prenajímateľ najmenej deväť (9) mesiacov pred uplynutím Doby nájmu písomne oznámi Nájomcovi blížiaci sa koniec platnosti Zmluvy a vyzve Nájomcu o písomné vyjadrenie, či má záujem na predĺžení Doby nájmu. Nájomca je povinný zaslať Prenajímateľovi písomné oznámenie do tridsať (30) kalendárnych dní od doručenia výzvy Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety; pokiaľ Nájomca oznámenie nezašle v uvedenej lehote, má sa za to, že o predĺženie Doby nájmu nemá záujem. V prípade záujmu Nájomcu o predĺženie Doby nájmu sa Strany zaväzujú rokovať o prípadných zmenách Zmluvy, resp. podmienkach Nájmu a prípadných úpravách Priestorov. Zmluvné strany sa zaväzujú podpísať dodatok k tejto Zmluve o predĺžení Doby nájmu v lehote najneskôr tri (3) kalendárne mesiace pred uplynutím Doby nájmu uvedenej v bode 7.1 tejto Zmluvy.
- 7.3 Strany sa dohodli, že pokiaľ počas prvých šesť (6) mesiacov odo Dňa uzavretia sú k dispozícii na prenájom na 7. nadzemnom podlaží (časť, ktorá nie je Predmetom nájmu), 8. a 9. nadzemnom podlaží Budovy nebytové priestory na výkon administratívnych a kancelárskych činností (s Add-on percentom), Prenajímateľ je povinný písomne ponúknuť Nájomcovi tieto nebytové priestory na prenájom (ďalej ako „Ponuka“). V prípade ak budú k dispozícii na prenájom nebytové priestory na 7. nadzemnom podlaží Budovy (časť, ktorá nie je Predmetom nájmu) po lehote uvedenej v prvej vete tohto bodu Prenajímateľ sa zaväzuje, v prípade, že má úmysel tieto nebytové priestory prenajímať, prednostne písomne ponúknuť Nájomcovi tieto nebytové priestory na prenájom. Pokiaľ sa Nájomca k ponuke podľa prvej vety bodu 7.3 Zmluvy alebo k ponuke podľa druhej vety podľa bodu 7.3 Zmluvy vyjadrí v lehote tridsať (30) dní od doručenia ponuky, že o ponúkané priestory nemá záujem alebo sa nevyjadrí v lehote tridsať (30) dní od doručenia písomnej ponuky Prenajímateľa, má sa za to, že o ponúkané priestory nemá záujem a Prenajímateľ je oprávnený ponúknuť priestory na prenájom tretej strane. Pokiaľ sa Nájomca vyjadrí v lehote tridsať (30) dní, že o ponúkané priestory má záujem, Strany uzatvoria dodatok k Zmluve v lehote šesťdesiat (60) dní, ktorým rozšíria Predmet nájmu o tieto nebytové priestory za rovnakých podmienok ako sú prenajaté Kancelárske priestory na základe Zmluvy.

8. ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMETU UŽÍVANIA

- 8.1 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá Predmet užívania Nájomcovi a ten sa ho zaväzuje prevziať v Deň odovzdania. Prenajímateľ odovzdá Predmet užívania Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu/účel podnájmu.
- 8.2 Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom Predmetu užívania obhliadkou na mieste samom a Predmet užívania sa zaväzuje prevziať v stave ako stojí a leží.
- 8.3 O odovzdaní a prevzatí Predmetu užívania bude Prenajímateľom vyhotovený Preberací protokol, ktorý bude obsahovať popis stavu Predmetu užívania a vo vzťahu k Priestorom stav meračov energií. V prípade, ak Nájomca nepreberie a/alebo nepodpíše Preberací protokol napriek tomu, že Predmet užívania nemá vady brániace užívaniu Predmetu užívania na dohodnutý účel nájmu alebo účel podnájmu, považuje sa Predmet užívania za prevzatý Dňom odovzdania a Nájomca je povinný platiť Nájomné v plnej výške podľa Zmluvy.

9. NÁJOMNÉ

- 9.1 Počnúc dňom začatia Doby nájmu a počas celej Doby nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Priestorov a Parkovacích miest Nájomné.
- 9.2 Nájomné za Kancelárske priestory je vo výške 11,90 EUR (slovom: jedenásť eur a deväťdesiat centov) bez DPH za jeden (1) m² Podlahovej plochy s add-onom mesačne.
- 9.3 Nájomné za Parkovacie miesta je vo výške 85,- EUR (slovom: osemdesiatpäť eur) bez DPH za jedno (1) Parkovacie miesto mesačne.
- 9.4 **Celková štvrtročná suma Nájomného** je 76.759,80 EUR (slovom: sedemdesiatšesťtisícšesťdesiatdeväť eur a osemdesiat centov) bez DPH a pozostáva z nasledovných položiek:
- 9.4.1 Nájomné za Kancelárske priestory vo výške 66.559,80 EUR (slovom: šesťdesiatšesťtisícpäťstopäťdesiatdeväť eur a osemdesiat centov) bez DPH na celú Podlahovú plochu s add-onom; a
- 9.4.2 Nájomné za Parkovacie miesta vo výške 10.200,- EUR (slovom: desaťtisícdeväťdesiat eur) bez DPH na všetky Parkovacie miesta.

10. NÁKLADY

- 10.1 Počnúc dňom začatia Doby nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Priestorov Náklady zahŕňajúce:
- 10.1.1 Náklady na Vlastné energie; a
- 10.1.2 Náklady na Spoločné energie; a
- 10.1.3 Odplatu za Služby.
- 10.2 Náklady na Vlastné energie sú určené na základe skutočnej spotreby Vlastných energií meraných individuálne osobitnými meračmi v Kancelárskych priestoroch. Ak Vlastné energie nie sú v Kancelárskych priestoroch merané osobitnými meračmi, Náklady na Vlastné energie sú určené ako podiel Nájomcu na nákladoch na energie spotrebované v priestoroch, ktoré sú merané osobitným meračom, pričom výška podielu sa rovná pomeru Podlahovej plochy s add-onom a celej podlahovej plochy priestorov vymeranej osobitným meračom;

- 10.3 Náklady na Spoločné energie a Odplata za Služby sú určené ako podiel Nájomcu na celkových ročných nákladoch Prenajímateľa na Spoločné energie a Služby. Výška podielu Nájomcu na Nákladoch na Spoločné energie a Odplate za Služby za príslušný kalendárny štvrťrok sa vypočíta na základe uvedených pravidiel:
- 10.3.1 v prípade, že v príslušnom kalendárnom štvrťroku (po väčšinu tohto obdobia) obsadenosť Budovy nájomcami nedosiahne 80% z celkovej prenajímateľnej plochy Budovy (pre odstránenie pochybnosti sa štvrťročná obsadenosť vypočíta ako podiel medzi reálne prenajatou plochou uvedenou v m² prenajímateľných priestorov Budovy v príslušnom štvrťroku a celkovej prenajímateľnej plochy Budovy), zaplatí Nájomca svoj podiel na celkových ročných nákladoch Prenajímateľa na Spoločné energie a na Služby podľa pomeru Podlahovej plochy s Add-on percentom a celkovej podlahovej plochy všetkých priestorov v Budove prenajímateľných nájomcom;
- 10.3.2 V prípade, že v príslušnom kalendárnom štvrťroku (po väčšinu tohto obdobia) obsadenosť Budovy nájomcami dosiahne 80% (vrátane) a viac z celkovej prenajímateľnej plochy Budovy, výška podielu Nájomcu na celkových ročných nákladoch Prenajímateľa na Spoločné energie a Služby sa rovná pomeru Podlahovej plochy s Add-on percentom a celkovej podlahovej plochy priestorov v Budove prenajatých nájomcom, ktorí platia náklady na Spoločné energie a Odplatu za Služby.

Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že celková prenajímateľná plocha Budovy je 7.898,76 m².

- 10.4 Náklady budú Nájomcom platené na základe preddavkových platieb. Výška preddavkových platieb na Náklady na Vlastné energie a Náklady na Spoločné energie bude určovaná Prenajímateľom podľa preddavkových platieb fakturovaných dodávateľmi Vlastných energií a Spoločných energií Prenajímateľovi a/alebo správcom Budovy. Pri určovaní výšky preddavkovej platby na Odplatu za Služby Prenajímateľ berie ohľad na výšku spotreby a nákladov na Služby za bezprostredne predchádzajúce obdobie (napr. kalendárny rok).
- 10.5 Výška preddavkovej platby na Náklady platené v prvom kalendárnom roku Doby nájmu je stanovená dohodou Strán sumou 5,46 EUR (slovom: päť eur a štyridsaťšesť centov) bez DPH za jeden (1) m² Podlahovej plochy s add-onom mesačne, z čoho vyplýva, že: **celková štvrťročná suma preddavkovej platby na Náklady** platené do prvého vyúčtovania v prvom kalendárnom roku Doby nájmu je 30.539,19 EUR (slovom: tridsaťtisícpäťstotridsaťdeväť eur a devätnásť centov) bez DPH za celú Podlahovú plochu s add-onom.
- 10.6 Ak sa Nájomca dostane do omeškania s riadnym a včasným platením Nákladov na Vlastné energie, Prenajímateľ je, popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy a z platných a účinných právnych predpisov, oprávnený prerušiť dodávky týchto Vlastných energií Nájomcovi, a to po tridsiatich (30) dňoch od omeškania Nájomcu s ich úhradou.
- 10.7 Prenajímateľ je oprávnený rozšíriť, zmeniť alebo zrušiť poskytovanie Služieb a Spoločných energií, alebo ktorejkoľvek z nich, pričom takéto jeho konanie nie je možné považovať za porušenie jeho povinností podľa tejto Zmluvy, pokiaľ Budova ostane prevádzkyschopná.

11. PLATOBNÉ PODMIENKY

- 11.1 Nájomné a preddavkové platby na Náklady sú splatné na štvrťročnej báze vždy do tridsiateho (30.) dňa kalendárneho štvrťroka, za ktorý sú Nájomné a preddavková platba za Náklady platené, a to na základe faktúr vystavených Prenajímateľom a doručených do sídla Nájomcu. Prenajímateľ vystaví faktúry najskôr prvý (1.) pracovný deň kalendárneho štvrťroka, za ktorý sú Nájomné a preddavková platba za Náklady platené.
- 11.2 Jedenkrát (1x) ročne, najneskôr do tridsiateho (30.) júna kalendárneho roka Prenajímateľ vyhotoví vyúčtovanie preddavkových platieb za Náklady za predchádzajúci kalendárny rok, na základe ktorého vystaví vyúčtovaciu faktúru a doručí ju Nájomcovi. Preplatky na preddavkových platbách za Náklady za predchádzajúci kalendárny rok budú vrátené na bankový účet Nájomcu za predpokladu, že v čase vzniku nároku na vrátenie preplatku nemá Nájomca voči Prenajímateľovi

splatné záväzky podľa tejto Zmluvy, v takom prípade budú preplatky započítané s týmito záväzkami Nájomcu. Nedoplatky na preddavkových platbách za Náklady za predchádzajúci kalendárny rok bude Nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.

- 11.3 Prvá faktúra za Nájomné a Náklady za obdobie od prvého dňa Doby nájmu do konca príslušného kalendárneho štvrtroka sa vypočítajú pomerne podľa počtu dní do konca príslušného kalendárneho štvrtroka a celkového počtu dní v tomto kalendárnom štvrtroku. Za prvý kalendárny štvrtrok Doby nájmu Prenajímateľ vystaví Nájomcovi faktúru za Nájomné a faktúru za Náklady najneskôr do dvadsiatich (20) pracovných dní odo dňa začatia Doby nájmu.
- 11.4 Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akákoľvek faktúra vystavená Prenajímateľom a akékoľvek plnenie požadované Prenajímateľom na základe tejto Zmluvy je splatné tridsať (30) dní od doručenia faktúry Nájomcovi, a to bankovým prevodom výlučne na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Zmena bankového účtu Prenajímateľa môže byť vykonaná iba formou dodatku k tejto Zmluve.
- 11.5 Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.
- 11.6 V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy má Prenajímateľ nárok účtovať si zo sumy, s ktorou je Nájomca v omeškaní, úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, a to odo dňa vzniku omeškania až do úplnej úhrady dlžnej pohľadávky. Zaplatením úroku z omeškania nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu v dôsledku omeškania Nájomcu vznikne, ani žiadne iné nároky, ktoré má Prenajímateľ podľa tejto Zmluvy.
- 11.7 Všetky sumy, ktoré majú byť platené na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou vo vzťahu k akýmkoľvek platbám alebo iným peňažným čiastkam či zdaniteľným plneniam, sú uvedené bez DPH, ktorá k nim bude pripočítaná, a preto je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi k týmto sumám aj DPH.
- 11.8 Faktúra musí obsahovať obligatórne náležitosti podľa § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Faktúra musí obsahovať aj nasledovné údaje: odvolávku na číslo zmluvy, popis plnenia v zmysle predmetu zmluvy, bankové spojenie v zmysle zmluvy. Ak faktúra nebude obsahovať požadované náležitosti, Nájomca je oprávnený takúto faktúru vrátiť Prenajímateľovi spolu s označením nedostatkov, pre ktoré bola vrátená, a to v lehote do piatich (5) pracovných dní od jej doručenia Nájomcovi. V tomto prípade plynutie lehoty splatnosti takejto faktúry sa prerušuje a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doporučeného doručenia opravenej alebo doplnenej faktúry. Na účely fakturácie sa za deň dodania predmetu zmluvy považuje najneskôr posledný deň obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje.

12. INDEXÁCIA A ÚPRAVA NÁJOMNÉHO A PREDDAVKOVEJ PLATBY NA NÁKLADY

- 12.1 Výška Nájomného bude upravovaná každoročne k prvému (1.) marcu kalendárneho roka, a to s prihliadnutím na rast Indexu za predchádzajúci kalendárny rok. Základom pre výpočet takto zvýšeného Nájomného je výška Nájomného platená za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ má právo prvýkrát upraviť výšku Nájomného v roku 2023.
- 12.2 Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkových platieb za Náklady najviac štyrikrát (4x) ročne na základe skutočnej spotreby Vlastných energií a/alebo Spoločných energií a/alebo po akomkoľvek podstatnom zvýšení nákladov na akékoľvek Služby, ako aj z nasledovných dôvodov:
 - 12.2.1 v prípade zmeny platných a účinných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok potrebu ďalších prác a služieb v súvislosti s užívaním Priestorov a plneniami Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, ktoré Prenajímateľ v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nemohol predvídať;
 - 12.2.2 v prípade zmeny platných a účinných právnych predpisov, rozhodnutí regulačných úradov (napr. URSO), ktoré budú mať za následok zvýšenie daní, nákladov, ceny

- a/alebo poplatkov, ktoré sú súčasťou Služieb alebo zavedenie nových daní a poplatkov;
- 12.2.3 v prípade zmeny sadzieb poistného;
 - 12.2.4 v prípade zmeny nákladov Prenajímateľa na zabezpečenie Služieb
 - 12.2.5 v prípade zmeny podielu pre výpočet Nákladov;
 - 12.2.6 v prípade začatia poskytovania služieb alebo energií na žiadosť Nájomcu nad rámec Služieb;
- 12.3 Zmena výšky Nájomného alebo preddavkových platieb za Náklady bude Nájomcovi oznámená osobitným oznámením alebo sa bude považovať za oznámenú doručením faktúry so zvýšenou sumou Nájomného alebo so zvýšenou sumou preddavkovej platby za Náklady za najbližšie nasledovné platobné obdobie. Na zmenu výšky Nájomného a preddavkových platieb za Náklady nie je potrebný osobitný súhlas Strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve.

13. ZABEZPEČENIE

- 13.1 Najneskôr v Deň uzavretia tejto Zmluvy je Nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi Zabezpečenie, a to jedným z nasledovných spôsobov:
- 13.1.1 zložením Depozitu; alebo
 - 13.1.2 poskytnutím Bankovej záruky.
- 13.2 Ak Nájomca nesplní riadne a včas všetky svoje záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku z poskytnutej Zábezpeky, a to do výšky nesplneného záväzku Nájomcu vrátane príslušenstva. Použitie Zábezpeky alebo jej časti takýmto spôsobom oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne.
- 13.3 Ak Nájomca nesplní akýkoľvek zo svojich nepeňažných záväzkov podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený zabezpečiť splnenie takéhoto záväzku sám alebo prostredníctvom tretej osoby a uhradiť všetky náklady s tým spojené zo Zábezpeky. Použitie Zábezpeky alebo jej časti takýmto spôsobom oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne.
- 13.4 Ak Prenajímateľ použije Zábezpeku alebo jej časť na uspokojenie svojej pohľadávky podľa tejto Zmluvy alebo dôjde k zvýšeniu výšky Zabezpečenia z dôvodu zvýšenia sumy Nájomného alebo sumy Nákladov podľa tejto Zmluvy, Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr do piatich (5) dní odo dňa doručenia oznámenia o použití Zábezpeky/ odo dňa, keď sa dozvie o tomto zvýšení, zabezpečiť, aby bola Zábezpeka doplnená a poskytnutá najmenej vo výške Zabezpečenia.
- 13.5 Poskytnutím Zábezpeky nevzniká Nájomcovi žiadny nárok na zaplatenie úrokov alebo iného plnenia súvisiaceho s poskytnutím Zábezpeky.
- 13.6 Po skončení tejto Zmluvy sa Prenajímateľ zaväzuje v lehote do šesťdesiatich (60) pracovných dní od vyúčtovania preddavkových platieb za Náklady a obdržania akýchkoľvek platieb splatných podľa tejto Zmluvy vrátiť Depozit, resp. jeho nespotrebovanú časť Nájomcovi alebo vrátiť Bankovú záruku, resp. jej nespotrebovanú časť banke, ktorá ju vystavila.
- 13.7 Uplatnením práva Prenajímateľa použiť Zábezpeku na uspokojenie svojich pohľadávok podľa tejto Zmluvy nie je dotknuté právo Prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy za podmienok v nej uvedených.
- 13.8 Nájomca sa zaväzuje, že svoju pohľadávku na vrátenie Zábezpeky jednostranne nezapočíta so žiadnou pohľadávkou Prenajímateľa z tejto Zmluvy.

14. ÚDRŽBA A OPRAVY PRIESTOROV

- 14.1 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať Bežnú údržbu a Drobné opravy Priestorov, s výnimkou tých, na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov za akosť. Údržbu a opravy vnútorného vybavenia Priestorov dodaného Nájomcom je povinný zabezpečovať Nájomca vždy na svoje náklady a nebezpečenstvo (t. j. Limit nákladov sa neuplatní).

- 14.2 Limit nákladov pre Drobné opravy sa každoročne upraví postupom podľa bodu 12.1 tejto Zmluvy.
- 14.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po zistení potreby akejkoľvek Drobnej opravy písomne informovať Prenajímateľa, ktorý posúdi, či v takomto prípade bude možné uplatniť si u Dodávateľov nároky vzniknuté zo zodpovednosti za vady alebo iné nároky zo záruky za akosť. Ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety, Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi škody, vrátane škôd vzniknutých v dôsledku zániku možnosti Prenajímateľa uplatniť si nároky zo zodpovednosti za vady alebo iné nároky zo záruky za akosť u Dodávateľov. Do štrnástich (14) pracovných dní od doručenia oznámenia podľa prvej vety toho bodu Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, či Nájomca môže vykonať Drobnú opravu alebo ju zabezpečí Prenajímateľ; Prenajímateľ môže oznámiť Nájomcovi, že vzhľadom na charakter Drobnej vady bude potrebovať na posúdenie možnosti uplatnenia zodpovednosti za vady (a teda na doručenie oznámenia o možnosti vykonať Drobnú opravu) dlhší čas, Prenajímateľ v takom prípade vyvinie maximálne úsilie, aby rozhodnutie bolo Nájomcovi doručené čo najskôr.
- 14.4 Ak 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.
- 14.5 Počnúc dňom uplynutia lehoty určenej Prenajímateľom podľa bodu 14.4 tejto Zmluvy má Prenajímateľ právo vstúpiť do Priestorov za účelom vykonania 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 Priestorov nad mieru nevyhnutnú na riadne vykonanie Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby.
- 14.6 Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky náklady vynaložené Prenajímateľom podľa bodu 14.4 tejto Zmluvy na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi, ktorej prílohou budú dokumenty preukazujúce výšku vynaložených nákladov.
- 14.7 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady vykonanie všetkých opráv Priestorov, ktoré nie sú Drobnými opravami, ako aj Drobných opráv, na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov za akosť.
- 14.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu inej opravy podľa bodu 14.7 tejto Zmluvy a umožniť mu jej vykonanie.
- 14.9 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť riadne upratovanie Priestorov a zabezpečiť, aby boli Priestory počas celej Doby nájmu spôsobilé na riadne užívanie.

15. ÚPRAVY PRIESTOROV

- 15.1 Nájomca je počas Doby nájmu oprávnený vykonávať Úpravy iba na základe výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa s označením Úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje a časovým harmonogramom uskutočnenia Úprav. Na udelenie súhlasu je Nájomca povinný vopred odovzdať Prenajímateľovi Realizačnú dokumentáciu. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť Nájomcovi svoje odôvodnené stanovisko (súhlas alebo odmietnutie) k požadovaným Úpravám.
- 15.2 Ak je na uskutočnenie Úprav potrebný súhlas a/alebo povolenie orgánov verejnej moci, Realizačná dokumentácia musí zodpovedať všetkým požiadavkám na udelenie takéhoto súhlasu a/alebo povolenia, platným a účinným právnym predpisom Slovenskej republiky a technickým normám.
- 15.3 Ak je návrh Realizačnej dokumentácie v rozpore s platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a technickými normami, Prenajímateľ je oprávnený predložiť Nájomcovi svoje odôvodnené pripomienky k tomuto návrhu do štrnástich (14) pracovných dní od jeho doručenia Prenajímateľovi.
- 15.4 Nájomca je povinný zohľadniť pripomienky Prenajímateľa, zapracovať ich do návrhu Realizačnej dokumentácie a predložiť Prenajímateľovi prepracovaný návrh Realizačnej dokumentácie.
- 15.5 Pre vylúčenie pochybností, postup podľa bodov 15.3 a 15.4 tejto Zmluvy sa bude opakovať, dokým

nebude návrh Realizačnej dokumentácie spĺňať všetky podmienky a požiadavky platných právnych predpisov Slovenskej republiky a technických noriem, t. j. dokým s ním Prenajímateľ nevysloví svoj písomný súhlas.

- 15.6 Ak je na uskutočnenie Úprav potrebný súhlas a/alebo povolenie orgánov verejnej moci, Nájomca je povinný získať všetky takéto súhlasy a/alebo povolenia, a to na vlastné náklady, pričom Nájomca nemôže začať uskutočňovať a/alebo užívať Úpravy skôr, ako mu bude takýto súhlas a/alebo povolenie udelený.
- 15.7 Nájomca sa zaväzuje vykonávať Úpravy tak, aby neprimerane nerušili a neobmedzovali nepriaznivými vplyvmi, najmä hlukom, prachom, vibráciami a pachom vlastníkov, nájomcov a iných užívateľov ostatných priestorov v Budove, návštevníkov Budovy alebo iné oprávnené osoby.
- 15.8 Súhlas Prenajímateľa s návrhom Realizačnej dokumentácie a s Úpravami nezakladá jeho zodpovednosť za ich správnosť a súlad s platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a technickými normami.
- 15.9 Nájomca je povinný realizovať Úpravy v súlade s Prevádzkovým poriadkom.
- 15.10 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca uplatnil vo svojom účtovníctve príslušné účtovné a daňové odpisy, zodpovedajúce hodnote Úprav, ktoré Nájomca v Priestoroch vykonal na svoje náklady. Prenajímateľ súhlasí, že podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov budú všetky dovolené Úpravy realizované a zaplatené Nájomcom a/alebo na účet Nájomcu odpisované Nájomcom, okrem prípadu, že sa Strany písomne dohodnú inak.
- 15.11 Zrealizované Úpravy, ktoré boli odsúhlasené Prenajímateľom, sa stávajú súčasťou Priestorov a majetkom Prenajímateľa okamihom ich zabudovania do Priestorov. Pre vylúčenie pochybností sa Strany výslovne dohodli a Nájomca si je plne vedomý, že akékoľvek vylepšenia a doplnenia Priestorov, najmä Úpravy alebo iné úpravy, ku ktorým Prenajímateľ udelil súhlas na základe výslovnej žiadosti Nájomcu, alebo boli vykonané Prenajímateľom pre Nájomcu, boli realizované výlučne v prospech Nájomcu.

16. POISTENIE

- 16.1 Prenajímateľ je povinný uzatvoriť poisťnú zmluvu, 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:
 - 16.1.1 zodpovednosť za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom a prevádzkou Budovy a Priestorov, a škody vzniknuté v súvislosti s činnosťou Prenajímateľa; a
 - 16.1.2 poistenie rizika krádeže vlámaním a vandalizmu v Budove; a
 - 16.1.3 poistenie Budovy.
- 16.2 Poisťné náklady Prenajímateľa sú súčasťou Nákladov.
- 16.3 Ak prítomnosť a prevádzka Nájomcu v Priestoroch predstavuje riziko, ktoré má za následok zvýšenie poisťných nákladov Prenajímateľa, Nájomca je povinný uhradiť vzniknutý rozdiel vo zvýšených platbách Nákladov.
- 16.4 Nájomca je k prvému (1.) dňu Doby nájmu povinný uzatvoriť poisťnú zmluvu, ktoré bude udržiavať v platnosti a účinnosti počas celej Doby nájmu, a ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
 - 16.4.1 poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Budove a/alebo Priestoroch, ako aj v súvislosti s vykonávaním Úprav a zodpovednosti za nároky tretích osôb z toho vyplývajúce; a
 - 16.4.2 poistenie rizika krádeže vlámaním a vandalizmu v Priestoroch; a
 - 16.4.3 poistenie prípadných Úprav zahŕňajúce krížovú zodpovednosť, resp. poistenie zodpovednosti za škodu voči tretím osobám.

- 16.5 Nájomca je povinný k prvému (1.) dňu Doby nájmu preukázať uzatvorenie poistných zmlúv podľa tohto bodu Zmluvy a kedykoľvek počas Doby nájmu predložiť Prenajímateľovi na jeho žiadosť poistný certifikát a doklady o riadnom zaplatení poistného; v opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený uzavrieť potrebné poistné zmluvy a/alebo uhradiť zameškané poistné na náklady Nájomcu.
- 16.6 Nájomca berie na vedomie, že poistné zmluvy uzatvorené Prenajímateľom sa nevzťahujú na majetok Nájomcu.

17. BEZPEČNOSTNÉ OPATRENIA

- 17.1 Nájomca je povinný užívať Priestory 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 podľa potreby a vlastného uváženia jednostranne meniť a dopĺňať Prevádzkový poriadok, pričom jeho zmeny a doplnenia sú voči Nájomcovi účinné ich doručením Nájomcovi.
- 17.2 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých opatrení potrebných na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas Doby nájmu budú nachádzať v Priestoroch, ako aj za dodržiavanie opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Priestoroch alebo tvoriaceho Priestory.
- 17.3 Nájomca zodpovedá za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Priestoroch, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky, ako aj odstránenie závad. Nájomca je povinný používať v Priestoroch a v Budove len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa platných a účinných právnych predpisov.
- 17.4 Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Priestorov pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 17.5 Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z platných a účinných právnych predpisov týkajúcich sa:
- 17.5.1 odpadov, a to najmä zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, najmä triediť Komunálny odpad podľa druhu na papier, plasty a ostatný Komunálny odpad a pravidelne ho zhromažďovať v kontajneroch na to určených; a
 - 17.5.2 ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany, a to najmä zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov; a
 - 17.5.3 hygieny a ochrany verejného zdravia, a to najmä zo zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; a
 - 17.5.4 ochrany životného prostredia, a to najmä zo zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov, ako aj dodržiavať všetky podmienky uložené v povoleniach vydaných na základe predpisov o životnom prostredí;
- ktoré sa vzťahujú na Priestory a na Účel nájmu.
- 17.6 Nájomca je povinný dodržiavať a vo vzťahu k svojim zamestnancom, dodávateľom a návštevným zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia v Budove, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie. V prípade porušenia zákazu podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ oprávnený sankcionovať

Nájomcu podľa príslušných ustanovení Prevádzkového poriadku.

- 17.7 Nájomca nesmie umiestňovať na steny a stropy Priestorov predmety, ktoré by mohli predstavovať neprimerane vysokú záťaž, ako ani zaťažovať podlahu Priestorov váhou viac ako 250 kg/m² a premiestňovať ťažké predmety v Priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

18. ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU

- 18.1 Nájomca je povinný chrániť Priestory pred poškodením a/alebo zničením. Za škodu na Priestoroch, ktorá vznikne od odovzdania Priestorov Prenajímateľom Nájomcovi do ich vrátenia Nájomcom Prenajímateľovi podľa článku 23 tejto Zmluvy zodpovedá Nájomca, okrem prípadu, že škoda vznikla v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľa. Ak Priestorom a/alebo Budove hrozí škoda, Nájomca je povinný zakročiť na jej odvrátenie spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia a informovať Prenajímateľa bez zbytočného odkladu potom čo sa o takejto skutočnosti dozvedel.
- 18.2 Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi najmä škodu, ktorú (i) Nájomca na Priestoroch a/alebo Budove spôsobil alebo umožnil jej spôsobenie, ktorú (ii) spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Priestoroch a/alebo Budove s vedomím Nájomcu, alebo osoby zdržiavajúce sa v Priestoroch a/alebo Budove v dôsledku porušenia povinností Nájomcu.
- 18.3 Pre vylúčenie pochybností, Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v Priestoroch, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľa.

19. PODNÁJOM

- 19.1 Pokiaľ nie je dohodnuté inak, Nájomca je oprávnený dať Priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Súhlas Prenajímateľa s podnájomom Priestorov nezbavuje Nájomcu plnenia záväzkov a povinností podľa tejto Zmluvy a Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť, že práva a povinnosti akéhokoľvek podnájomcu budú zodpovedať právam a povinnostiam Nájomcu podľa tejto Zmluvy. Za podnájom na účely tejto Zmluvy sa považuje akékoľvek prenechanie Priestorov alebo ich časti do užívania tretej osobe (hoci aj bezodplatného).
- 19.2 Tento článok a jeho ustanovenia sa primerane vzťahuje aj na Parkovacie miesta.

20. OSTATNÉ PRÁVA A POVINNOSTI

- 20.1 Nájomca je povinný užívať Priestory v rozsahu zodpovedajúcom ich povahe primeraným a riadnym spôsobom v súlade s Účelom nájmu a touto Zmluvou a udržiavať ich v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s výnimkou opráv, ktoré zabezpečuje Prenajímateľ podľa tejto Zmluvy. Ak nie je dohodnuté inak, Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania v rozpore s touto Zmluvou, ktoré by neprimerane rušilo užívanie Priestorov Nájomcom.
- 20.2 Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými užívateľmi Budovy nevýhradne užívať Predmet spoločného užívania, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie Priestorov. Nájomca nesmie na Predmete spoločného užívania vykonávať žiadne zmeny, úpravy, ani akékoľvek iné zásahy. Prenajímateľ je oprávnený užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu podľa prvej vety tohto bodu a podľa uváženia prenajať tento priestor alebo jeho časť tretím osobám.
- 20.3 Nájomca je oprávnený umiestniť reklamu a/alebo iné označenie Nájomcu kdekoľvek v Predmete spoločného užívania len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ktorý môže byť kedykoľvek odvolaný.
- 20.4 Poskytovanie telekomunikačných služieb pre Nájomcu v súvislosti s užívaním Priestorov bude realizované na základe osobitných zmluvných vzťahov medzi poskytovateľom týchto služieb a Nájomcom. Pre vylúčenie pochybností, za plnenie všetkých povinností zo zmlúv uvedených v

predchádzajúcej vete, najmä platenie úhrad za poskytovanie telekomunikačných služieb je zodpovedný výlučne Nájomca.

- 20.5 Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav Priestorov a dodržiavanie podmienok tejto Zmluvy Nájomcom a za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Priestorov alebo iného majetku Prenajímateľa vstupovať do Priestorov.
- 20.6 Okrem prístupových práv, ktoré Prenajímateľovi vznikajú v dôsledku porušenia tejto Zmluvy Nájomcom, je Prenajímateľ oprávnený vstupovať do častí Priestorov, ktoré nie sú prístupné verejnosti, ak o tom informoval Nájomcu aspoň dvadsaťštyri (24) hodín vopred. V prípade nebezpečenstva (t. j. ak hrozí škoda na majetku alebo sú ohrozené život alebo zdravie osôb) je Prenajímateľ oprávnený vstupovať do Priestorov aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi, a to na čas nevyhnutný na odvrátenie nebezpečenstva alebo na zmiernenie jeho následkov, pričom po takomto vstupe je povinný písomne Nájomcu informovať o vykonaných opatreniach.
- 20.7 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby bol vstup do Priestorov možný aj počas jeho neprítomnosti. V prípade neprítomnosti dlhšej ako päť (5) pracovných dní, Nájomca je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť Prenajímateľovi a poskytnúť Prenajímateľovi telefónne číslo na kontaktnú osobu v prípade núdze.
- 20.8 Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať a dohliadať na všetky časti Budovy; zatarasiť, uzatvoriť alebo uzamknúť ktorúkoľvek časť Budovy, a to za účelom vykonania údržby, opráv, výmeny alebo z bezpečnostných dôvodov, alebo za účelom zabránenia vzniku akýchkoľvek práv tretej osoby alebo verejnosti, alebo zabránenia tomu, aby bola Budova poskytnutá na verejné účely; (napr. verejné zhromaždenia); udeliť, zmeniť alebo ukončiť akékoľvek právo prechodu alebo iné dohody ohľadom užívania ktorejkoľvek časti Budovy alebo jej údržby alebo ohľadom poskytovania služieb do ktorejkoľvek časti Budovy. Ak má pri uplatnení práv Prenajímateľa podľa tohto bodu dôjsť k obmedzeniu Nájomcu v užívaní Priestorov, je Prenajímateľ povinný o tom písomne informovať Nájomcu aspoň štyridsaťosem (48) hodín vopred. Prenajímateľ sa môže podľa vlastného uváženia rozhodnúť prerušiť alebo zmeniť ktorékoľvek zo svojich Služieb v dôsledku uplatnenia svojich práv podľa tohto bodu bez toho, aby mal akékoľvek záväzky alebo povinnosti voči Nájomcovi.
- 20.9 Nájomca je povinný vykonávať svoju činnosť vždy riadne v súlade s uznávanými obchodnými štandardami a praxou a takým spôsobom, aby vysoké renomé Budovy a Prenajímateľa ostalo zachované.
- 20.10 Nájomca je povinný počas celej Doby nájmu zabezpečovať, aby boli Priestory spôsobilé na riadnu prevádzku, a to najmä udržiavať čistotu a poriadok, kúriť a chladieť.
- 20.11 Nájomca je oprávnený mať počas celej Doby nájmu nainštalované všetky písomné a číselné označenia na vchodových dverách Kancelárskych priestorov, pri hlavnom vchode do Budovy, v priestoroch recepcie Budovy, ako aj ďalšie vhodné označenia vopred písomne schválené Prenajímateľom, pričom takýto súhlas nebude bezdôvodne odopretý. Obsah, veľkosť a grafické vyobrazenie označení, ktoré nie sú obchodným menom Nájomcu, musia byť Prenajímateľom vopred písomne schválené. Grafické a technické vyhotovenie akýchkoľvek označení Nájomcu podľa tohto bodu musí byť v súlade s pravidlami označovania upravenými Prevádzkovým poriadkom, ak v ňom takéto pravidlá upravené nie sú, potom v súlade s pravidlami určenými Prenajímateľom.
- 20.12 Nájomca je oprávnený vyvesiť (inštalovať) na fasádu Budovy osvetlené logo v počte 1 ks, ktoré bude vyhotovené Dodávateľom vybraným Nájomcom a schváleným Prenajímateľom a ktorého rozmery, tvar, dizajn a pozícia musia byť Prenajímateľom vopred písomne odsúhlasené, pričom takýto súhlas nebude bezdôvodne odopretý. Všetky náklady spojené s vyhotovením, inštaláciou, údržbou, opravami, demontážou a odstránením loga, ako aj spotrebou energií v súvislosti s logom znáša Nájomca.
- 20.13 Nájomca je oprávnený umiestniť v Kancelárskych priestoroch svoje sídlo. Za účelom zápisu sídla Nájomcu do obchodného registra Prenajímateľ vydá Nájomcovi písomný súhlas, a to na celú Dobu nájmu.
- 20.14 Tento článok a jeho ustanovenia sa primerane vzťahuje aj na Parkovacie miesta.

20.15 V nadväznosti na bod 20.8 tejto Zmluvy v prípade, že zo strany Prenajímateľa dôjde k obmedzeniu užívania Parkovacích miest Nájomcom, Prenajímateľ sa zaväzuje po dobu obmedzenia užívania Parkovacích miest poskytnúť Nájomcovi adekvátne náhradné parkovacie miesta.

21. ZMLUVNÉ POKUTY

21.1 Priebežné zmluvné pokuty.

Nakoľko Prenajímateľ uzatvára túto Zmluvu so zámerom dlhodobej spolupráce s Nájomcom, Prenajímateľ trvá na ustanoveniach upravujúcich zmluvné pokuty so zámerom motivovať Nájomcu k riadnemu a včasnému plneniu Zmluvy. Pokiaľ dôjde k porušeniu akejkoľvek povinnosti Nájomcu špecifikovanej v bode 21.1.1 až 21.1.6 Zmluvy, Prenajímateľ je povinný písomne informovať Nájomcu o porušení povinnosti a vyzvať Nájomcu na nápravu v lehote v trvaní najmenej desať (10) pracovných dní (nevzťahuje sa na bod 21.1.3 Zmluvy) od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu. Pokiaľ Nájomca nevykoná nápravu v tejto dodatočnej lehote, Prenajímateľovi vzniká nárok na zmluvnú pokutu nasledovne:

- 21.1.1 Nájomca užíva Priestory na iné účely ako je Účel nájmu alebo inak v rozpore so Zmluvou Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku (3x) aktuálnej výšky denného Nájomného bez DPH, za každý aj začatý deň trvania takéhoto porušenia, resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou, a to za každé jednotlivé porušenie a/alebo
- 21.1.2 Nájomca je v omeškani s úhradou Nájomného alebo preddavkovej platby za Náklady po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiac po lehote splatnosti, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo sumy neuhradeného záväzku za každý aj začatý deň omeškania až do úplnej úhrady a/alebo
- 21.1.3 Nájomca alebo iné osoby užívajúce s ním Priestory, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri hrubo narušujú pokoj alebo poriadok v Budove a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní dvoch (2) dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške jednonásobku (1x) aktuálnej výšky denného Nájomného bez DPH, za každý aj začatý deň trvania takéhoto porušenia, resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou, a to za každé jednotlivé porušenie a/alebo
- 21.1.4 Nájomca riadne a včas neposkytne, nedoplní alebo neobnoví Zábezpeku, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške jednonásobku (1x) aktuálnej výšky denného Nájomného vrátane DPH, za každý aj začatý deň trvania takéhoto porušenia, resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou, a to za každé jednotlivé porušenie a/alebo
- 21.1.5 Nájomca uskutočňuje Úpravy v rozpore s touto Zmluvou, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške trojnásobok (3x) aktuálnej výšky denného Nájomného bez DPH, za každý aj začatý deň trvania takéhoto porušenia, resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou, a to za každé jednotlivé porušenie; pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že nárok na zmluvnú pokutu nevznikne, ak ide o drobné úpravy, ktoré nemajú charakter stavebných, konštrukčných zmien najmä takých, ktoré zasahujú do technologických zariadení Budovy a/alebo Priestorov, mohli by mať vplyv na stavebno-technické prevedenie Budovy, jej vzhľad, jej statiku, technologické zariadenia (najmä mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, telekomunikačné a iné systémy), maximálne prípustné zaťaženie podlahy a stien, dispozičné riešenie Budovy alebo Predmetu nájmu, požiarnu ochranu, vyžadovali by vydanie akýchkoľvek osobitných povolení, alebo mohli by byť predmetom posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny alebo predmetom zisťovacieho konania o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní vplyvov na životné prostredie“) alebo by

predstavovali inštaláciu technologických zariadení a/alebo

- 21.1.6 Nájomca poruší svoju povinnosť uzatvoriť, udržiavať alebo preukázať existenciu poistných zmlúv a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní desať (10) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku (3x) aktuálnej výšky denného Nájomného bez DPH, za každý aj začatý deň trvania takéhoto porušenia, resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou, a to za každé jednotlivé porušenie.

21.2 Jednorazové zmluvné pokuty.

Pokiaľ Nájomca poruší Zmluvu závažným spôsobom (špecifikovaným v bode 21.2.1 až 21.2.4 Zmluvy), Prenajímateľovi vzniká nárok na zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako Násobok aktuálneho Nájomného za jeden kalendárny mesiac vrátane DPH. Nárok na jednorazovú zmluvnú pokutu vzniká pri nasledovnom porušení:

- 21.2.1 Ak Nájomca nenapraví niektoré z porušení podľa bodu 21.1.1 a/alebo 21.1.2 a/alebo 21.1.3 a/alebo 21.1.4 a/alebo 21.1.5 a/alebo 21.1.6 ani do 5 (piatich) pracovných dní od doručenia druhej písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške určenej v bode 21.2 Zmluvy veta prvá (ako Násobok určenej sumy), a to za každé jednotlivé porušenie (pre vylúčenie pochybností Strany vyhlasujú, že je vylúčený súbeh jednorazovej zmluvnej pokuty a priebežnej zmluvnej pokuty. Pokiaľ si Prenajímateľ uplatní nárok na jednorazovú zmluvnú pokutu za akékoľvek porušenie špecifikované v bode 21.1.1 až 21.1.6 Zmluvy, nemá nárok na priebežnú zmluvnú pokutu za rovnaké porušenie v rovnakom období);
- 21.2.2 Ak Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi Priestory a/alebo Parkovacie miesta pri skončení tejto Zmluvy v súlade so Zmluvou a/alebo ak Nájomca poruší túto Zmluvu ktorýmkoľvek zo spôsobov v zmysle bodov 22.6.1 a/alebo 22.6.2 a/alebo 22.6.3 a/alebo 22.6.4 a/alebo 22.6.5 a/alebo 22.6.10 tejto Zmluvy, alebo výpovedný dôvod podľa bodu 22.2.4 bude naplnený (tam uvedené rozhodnutie orgánu verejnej moci bude vydané/budú naplnené podmienky podľa Príslušných právnych predpisov) v dôsledku porušenia povinností Nájomcu, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške určenej v bode 21.2 Zmluvy veta prvá, a to za každé jednotlivé porušenie;
- 21.2.3 Ak Nájomca poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia bodu 19.1 ~~Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.~~ Zmluvy prenechaním Priestorov alebo akejkoľvek ich časti tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške určenej v bode 21.2 Zmluvy veta prvá, a to za každé jednotlivé porušenie.
- 21.2.4 Ak Nájomca alebo iné osoby oprávnené užívať s ním Priestory, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri poškodzujú Priestory alebo Budovu fyzicky alebo Prenajímateľa vo forme straty na zisku alebo zodpovednosti voči tretím osobám, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške určenej v bode 21.2 Zmluvy veta prvá, a to za každé jednotlivé porušenie.
- 21.3 Zmluvná pokuta je splatná na tridsiaty (30.) deň po tom, ako Prenajímateľ písomne vyzval Nájomcu na jej zaplatenie, pokiaľ Prenajímateľ neurčil vo výzve dlhšiu dobu splatnosti, pričom ak Nájomca zmluvnú pokutu riadne a včas neuhradí, Prenajímateľ je oprávnený na jej úhradu použiť Zábezpeku.
- 21.4 Pre vylúčenie pochybností, zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na právo Prenajímateľa ukončiť túto Zmluvu výpoveďou alebo odstúpením. Každé z práv Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy alebo túto Zmluvu vypovedať, ako aj každé z práv Prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty je právom samostatným, nezávislým na ostatných právach uvedených v tejto Zmluve, pričom Prenajímateľ môže ktorékoľvek z týchto práv realizovať samostatne, a to aj vtedy, ak sa rozhodne ostatné uvedené práva, resp. niektoré z nich nerealizovať.
- 21.5 Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty alebo jej časti Nájomcom nie sú dotknuté prípadné iné nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi z titulu omeškania alebo iného nesplnenia povinnosti

uvedenej v tejto Zmluve alebo na základe tejto Zmluvy, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta, a to ani právo Prenajímateľa domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením, na ktoré sa viaže uplatnenie zmluvnej pokuty, pričom tohto odškodnenia sa možno dožadovať samostatne a v plnom rozsahu aj nad rámec zmluvnej pokuty.

- 21.6 Strany sa dohodli, že ak porušenie povinnosti zakladajúcej nárok na zmluvnú pokutu nie je bez akýchkoľvek pochybností napravené do uplynutia lehoty na nápravu, Prenajímateľ má nárok na zmluvnú pokutu spätne od prvého dňa porušenia povinnosti Nájomcom, a to aj bez ohľadu na poskytnutie dodatočnej lehoty na nápravu (tzn. náprava porušenia povinnosti v nápravnej lehote má charakter rozvázovacej podmienky nároku na zmluvnú pokutu, ktorý vzniká od prvého dňa porušenia).

22. UKONČENIE ZMLUVY

- 22.1 Táto Zmluva zaniká:

- 22.1.1 uplynutím Doby nájmu, a ak dôjde k jej predĺženiu podľa tejto Zmluvy (opcia), potom uplynutím takejto predĺženej Doby nájmu;
- 22.1.2 písomnou dohodou Strán o ukončení tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode;
- 22.1.3 výpoveďou Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy;
- 22.1.4 výpoveďou Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
- 22.1.5 odstúpením Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy;
- 22.1.6 zánikom Priestorov.

Strany sa dohodli, že v rozsahu povolenom platnými právnymi predpismi sú akékoľvek iné/ďalšie dôvody na ukončenie Zmluvy vylúčené.

- 22.2 **Právo Prenajímateľa ukončiť Zmluvu výpoveďou.** Prenajímateľ je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenu Nájomcovi z ktoréhokoľvek z nasledovných dôvodov:

- 22.2.1 Nájomca užíva Priestory na iné účely ako je Účel nájmu alebo inak v rozpore so Zmluvou; alebo
- 22.2.2 Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo preddavkovej platby za Náklady alebo nedoplatku na Nákladoch podľa vyúčtovania alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiac po lehote splatnosti; alebo
- 22.2.3 Nájomca alebo iné osoby užívajúce s ním Priestory, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri pokračujú v hrubom narušovaní pokoja alebo poriadku v Budove napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa; alebo
- 22.2.4 orgán verejnej moci rozhodne, že časť Budovy, v ktorej sa Priestory nachádzajú, musí byť odstránená, alebo z rozhodnutia orgánu verejnej moci alebo v zmysle Príslušných právnych predpisov musia byť vykonané také zmeny Budovy, ktoré bránia v užívaní Priestorov; alebo
- 22.2.5 Nájomca dá Priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa; alebo
- 22.2.6 zanikne Nájomná zmluva 2, pričom v takom prípade je Prenajímateľ oprávnený vypovedať Zmluvu len v časti týkajúcej sa Parkovacích miest a vo zvyšku (časti týkajúcej sa Priestorov) Zmluva trvá.

- 22.3 Ak dôjde ku ktorémukoľvek porušeniu uvedenému v bode 22.2 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je, popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z platných a účinných právnych predpisov a/alebo tejto Zmluvy, oprávnený dať Nájomcovi písomnú výpoveď. Výpovedná doba je dva (2) mesiace a začína

plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi. avšak v prípade výpovede z dôvodu podľa bodu 22.2.2 tejto Zmluvy je výpovedná doba tridsať (30) dní a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.

- 22.4 **Právo Nájomcu ukončiť Zmluvu výpoveďou.** Nájomca je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenou Prenajímateľovi z niektorého z nasledovných dôvodov:
- 22.4.1 Priestory sa stanú bez zavinenia Nájomcu nespôsobilými na Účel nájmu, ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do jedného (1) mesiaca po doručení oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia; alebo
- 22.4.2 Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Priestory v stave spôsobilom na Účel nájmu a zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb pri splnení podmienok ďalších ustanovení tejto Zmluvy, ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do jedného (1) mesiaca po doručení oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia.
- 22.5 Ak dôjde ku ktorémukoľvek porušeniu uvedenému v bode 22.4 tejto Zmluvy, Nájomca je oprávnený dať Prenajímateľovi písomnú výpoveď. Výpovedná doba je dva (2) mesiace, a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi.
- 22.6 **Právo Prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy.** Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z niektorého z nasledovných dôvodov:
- 22.6.1 Nájomca opakovane porušuje akúkoľvek z jeho povinností podľa tejto Zmluvy, t. j. rovnaká alebo obdobná povinnosť je porušená najmenej trikrát (3x); alebo
- 22.6.2 Nájomca poruší svoju povinnosť zabezpečiť pravdivosť vyhlásenia podľa bodu 5.6.2 tejto Zmluvy tým, že voči Nájomcovi je začaté konanie o zrušení spoločnosti podľa § 68 Obchodného zákonníka alebo Nájomca vstúpil do likvidácie alebo Nájomca je v úpadku a tento stav neodstráni ani do 10 (desiatich) pracovných dní od vzniku uvedenej skutočnosti; alebo
- 22.6.3 Nájomca poruší svoju povinnosť zabezpečiť pravdivosť vyhlásenia podľa bodu 5.6.2 tejto Zmluvy tým, že Nájomca vo všeobecnosti nespláca alebo je neschopný splácať svoje splatné finančné záväzky alebo je platobne neschopný; alebo
- 22.6.4 Nájomca porušuje ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa bodov 20.9 alebo 20.10 tejto Zmluvy; alebo
- 22.6.5 Nájomca poruší svoju povinnosť mať a udržiavať po celú Dobu nájmu v platnosti všetky Prevádzkové povolenia; alebo
- 22.6.6 Nájomca postúpi akékoľvek právo alebo pohľadávku podľa tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo poruší povinnosť uvedenú v bode 27.5 tejto Zmluvy a takéto porušenie nenapraví ani v lehote desať (10) pracovných dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu; alebo
- 22.6.7 Nájomca alebo iné osoby oprávnené užívať s ním Priestory, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri poškodzujú Priestory, Budovu, fyzicky alebo Prenajímateľa vo forme straty na zisku alebo zodpovednosti voči tretím osobám; alebo
- 22.6.8 Nájomca riadne a včas neposkytne, nedoplní alebo neobnoví Zábezpeku, a to ani v lehote desať (10) pracovných dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu;
- 22.6.9 Nájomca uskutočňuje Úpravy v rozpore s touto Zmluvou; alebo
- 22.6.10 Nájomca poruší svoju povinnosť uzatvoriť, udržiavať alebo preukázať existenciu poisťných zmlúv.

- 22.7 Odstúpenie od tejto Zmluvy je účinné a táto Zmluva zaniká v deň nasledujúci po jeho doručení druhej Strane.
- 22.8 **Účinky zániku Zmluvy.** Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy má nasledovné účinky:
- 22.8.1 táto Zmluva, ako aj všetky práva a povinnosti v nej upravené (s výnimkou práv a povinností a ustanovení upravených v nasledujúcich bodoch tejto Zmluvy nižšie), zanikajú *ex nunc*; Strany nie sú povinné vrátiť si poskytnuté a už spotrebované plnenia (t. j. aplikácia § 351 Obchodného zákonníka je týmto v prípade odstúpenia od Zmluvy vylúčená, s výnimkou druhej vety jeho odseku (1));
- 22.8.2 zánik alebo skončenie tejto Zmluvy sa nedotýka nároku na zmluvnú pokutu a/alebo nároku na náhradu škody vzniknutej porušením tejto Zmluvy. Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy sa tiež nedotýka ustanovení Zmluvy týkajúcich sa rozhodujúceho práva, riešenia sporov, mlčanlivosti, ustanovení, o ktorých to táto Zmluva výslovne uvádza a ani tých ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku alebo skončení tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, ustanovení tejto Zmluvy upravujúcich práva a povinnosti, ktoré majú vzniknúť až po zániku alebo skončení tejto Zmluvy a práva a povinnosti týkajúce sa vyprázdnenia a vrátenia Priestorov, resp. porušenia povinností súvisiacich s vyprázdnením a vrátením Priestorov; a
- 22.8.3 peňažné nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vznikli do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, nároky na úhradu Nájomného, Nákladov, úrokov z omeškania, zmluvných pokút a nároku na náhradu škody ostávajú zachované, a ak sa nestali splatnými do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, stávajú sa splatnými dňom zániku alebo skončenia tejto Zmluvy; a
- 22.8.4 Prenajímateľ je oprávnený použiť Zábezpeku na uspokojenie svojich nárokov voči Nájomcovi.

23. VRÁTENIE PRIESTOROV

- 23.1 V prípade zániku tejto Zmluvy je Nájomca povinný, najneskôr do desiatich (10) pracovných dní od zániku tejto Zmluvy, odstrániť z Priestorov všetky huteľné veci, a to najmä, nie však výlučne, pracovný inventár, nábytok, stroje a prenosné zariadenia a inštalácie, ktoré zabezpečil a hradil Nájomca, a odovzdať Priestory v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu Prenajímateľovi.
- 23.2 Počas vykonávania akýchkoľvek zásahov do Priestorov, vrátane vykonávania akýchkoľvek úprav alebo odstraňovania Fit-out úprav a/alebo Úprav pri ukončení Zmluvy nesmie Nájomca zasahovať do technologických zariadení Budovy a/alebo Priestorov, vykonávať práce v rozpore s platnými a účinnými právnymi predpismi, ohrozovať statiku Budovy, meniť vzhľad Budovy alebo jej dispozičné usporiadanie, vyžadovať vydanie akýchkoľvek osobitných povolení, alebo byť predmetom posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny alebo predmetom zisťovacieho konania o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.
- 23.3 Akékoľvek zásahy pri odstraňovaní Fit-out úprav a/alebo Úprav Nájomcom môžu byť vykonané len po ich predchádzajúcom písomnom odsúhlasení Prenajímateľom, podľa jeho pokynov a prostredníctvom dodávateľov určených Prenajímateľom, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak.
- 23.4 O odovzdaní Priestorov je Prenajímateľ povinný vyhotoviť a Nájomca je povinný podpísať preberací protokol, ktorý bude obsahovať aspoň popis Priestorov, stav meračov energií, prípadné vady Priestorov zistené počas preberacieho konania a lehotu na ich odstránenie.
- 23.5 V prípade zániku tejto Zmluvy pred uplynutím Doby nájmu, z dôvodu porušenia povinnosti Nájomcom a/alebo zavinením Nájomcu, platí ustanovenie bodu 23.1 primerane.
- 23.6 Strany sa dohodli na vylúčení aplikácie § 667 ods. 1 štvrtej (poslednej) vety Občianskeho zákonníka a teda Nájomca nemá právo požadovať od Prenajímateľa (i) náhradu nákladov vynaložených

v súvislosti s Úpravami ani inými zmenami/úpravami/vylepšeniami/dokončeniami Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy pred, počas ani po skončení nájmu, ako ani (ii) protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu na základe tejto Zmluvy.

24. DÔVERNOSŤ INFORMÁCIÍ

- 24.1 Strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, ak z tejto Zmluvy alebo z platných a účinných právnych predpisov nevyplýva inak. Zväzok Strán obsiahnutý v tomto článku Zmluvy nezaniká ani po ukončení tejto Zmluvy.
- 24.2 Strany sa zaväzujú, že Dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k Dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov Strán, zamestnanci Strán, audítori alebo právnici, obchodní alebo iní poradcovia Strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe platných a účinných právnych predpisov alebo na základe zmluvného záväzku mlčanlivosti.
- 24.3 Povinnosť zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách sa nevzťahuje na:
- 24.3.1 informácie, ktoré sú už v čase uzavretia tejto Zmluvy verejne známe, alebo ktoré je možné už v čase uzavretia tejto Zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov; a
 - 24.3.2 informácie, ktoré sa stanú po uzavretí tejto Zmluvy verejne známymi, alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov; a
 - 24.3.3 prípady, kedy na základe platných a účinných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa platných účinných právnych predpisov musí Strana poskytnúť Dôverné informácie. V takom prípade je dotknutá Strana povinná informovať druhú Stranu o vzniku jej povinnosti poskytnúť Dôverné informácie s uvedením rozsahu tejto povinnosti bez zbytočného odkladu; a
 - 24.3.4 prípady poskytnutia Dôverných informácií odborným poradcem Strán, osobám, ktoré majú voči niektorej zo Strán postavenie ovládajúcej alebo ovládanej osoby, bankám poskytujúcim financovanie; a
 - 24.3.5 prípady poskytnutia Dôverných informácií potenciálnym investorom zaujímavým sa o nadobudnutie vlastníckeho práva k Budove, resp. jej časti a/alebo k Priestorom, resp. ich časti, alebo o nadobudnutie obchodného podielu Prenajímateľa alebo Nájomcu, ak sú viazaní povinnosťou mlčanlivosti aspoň v rozsahu podľa bodu 24.1 tejto Zmluvy; a
 - 24.3.6 použitie potrebných Dôverných informácií v prípadoch súdnych, rozhodcovských, správnych alebo iných konaniach vedených za účelom uplatňovania práv podľa tejto Zmluvy.

25. OPRAVNENÉ OSOBY

- 25.1 Úkony spojené s plnením tejto Zmluvy sú okrem štatutárnych orgánov oprávnené vykonávať osoby, ktoré si Strany vzájomne oznámia.
- 25.2 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 alebo osoby výslovne písomne splnomocnené.
- 25.3 Každá Strana je povinná bez zbytočného odkladu informovať druhú Stranu o obmedzeniach a/alebo zmenách oprávnenia osôb uvedených v bode 25.1 tejto Zmluvy.

26. DORUČOVANIE

- 26.1 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akékoľvek a všetky Písomnosti musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Písomnosti možno doručovať a Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:
- 26.1.1 v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto 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;
 - 26.1.2 v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo iného doručovateľa doručením na adresu Strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať Písomnosti za túto 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;
 - 26.1.3 v prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty (e-mailom) prijatím potvrdenia druhej Strany o doručení Písomnosti, najneskôr nasledujúci pracovný deň po odoslaní Písomnosti, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.
- 26.2 Ak bude Písomnosť doručovaná viacerými spôsobmi doručovania, Písomnosť sa považuje za doručenú dňom, v ktorý doručenie podľa tejto Zmluvy nastane skôr. Strany sa dohodli, že Písomnosti obsahujúce právne úkony výpovede alebo odstúpenia od Zmluvy sa považujú za doručené len v prípade, že je Písomnosť doručená spôsobom podľa bodu 26.1.2 tejto Zmluvy.
- 26.3 Každá zo Strán je oprávnená určiť novú adresu na doručovanie Písomnosti podľa tejto Zmluvy, pričom Strana je povinná takúto zmenu adresy písomne oznámiť druhej Strane najmenej štrnásť (14) dní vopred, inak je možné doručovať Strane na pôvodnú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy s účinkami doručenia podľa tohto článku Zmluvy.

27. POSTÚPENIE

- 27.1 Nájomca súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený podľa svojho zodpovedného uváženia jednostranne postúpiť alebo inak previesť všetky svoje práva a/alebo povinnosti podľa tejto Zmluvy, a to vcelku alebo sčasti, na akúkoľvek tretiu osobu. Prenajímateľ sa zaväzuje informovať Nájomcu o takomto postúpení alebo prevedení všetkých svojich práv a/alebo povinností podľa predchádzajúcej vety najmenej do pätnásť (15) pracovných dní po účinnosti postúpenia alebo prevedenia na tretiu osobu.
- 27.2 Ak Prenajímateľ postúpi alebo inak prevedie všetky svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy podľa bodu 27.1 tejto Zmluvy na tretiu osobu, tretia osoba vstúpi do právneho postavenia Prenajímateľa a všetky práva a povinnosti vyplývajúce Prenajímateľovi z tejto Zmluvy sa postupujú alebo inak prevádzajú na tretiu osobu.
- 27.3 Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy.
- 27.4 Žiadne z oprávnení Prenajímateľa podľa bodov 27.1 až 27.3 tejto Zmluvy nezakladá Nájomcovi právo ukončiť túto Zmluvu a Nájomca týmto súhlasí s postúpením práv a povinností Prenajímateľa na tretiu osobu, ako aj so zriadením záložného práva na pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy.
- 27.5 Nájomca sa zaväzuje podpísať všetky dohody o postúpení, ak to bude potrebné, a/alebo súhlasiť s prevzatím záväzku a udeliť všetky písomné súhlasy, ktoré budú potrebné k postúpeniu, prevodu alebo zriadeniu záložného práva podľa 27.1 až 27.3 tejto Zmluvy, a to do tridsiatich (30) kalendárnych dní od doručenia žiadosti Prenajímateľa.
- 27.6 Nájomca nie je oprávnený postúpiť alebo inak previesť žiadne zo svojich práv a/alebo povinností podľa tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa na akúkoľvek tretiu stranu a v prípade, ak svoje povinnosti zo Zmluvy prevedie na iný subjekt, hoci aj v súlade so

Zmluvou, ručí za ich splnenie touto osobou Prenajímateľovi.

- 27.7 Ak dôjde k zmene vlastníctva Budovy a/alebo Priestorov, t. j. novým vlastníkom Budovy a/alebo Priestorov sa stane tretia osoba, do právneho postavenia Prenajímateľa vstupuje táto tretia osoba a všetky práva a povinnosti vyplývajúce Prenajímateľovi z tejto Zmluvy sa postupujú na túto tretiu osobu. čo však Nájomcovi nezakladá právo ukončiť túto Zmluvu Nájomca s takýmto prechodom práv a povinností súhlasí.

28. VYŠŠIA MOC

- 28.1 Žiadna zo Strán nie je v omeškaní s plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni protiprávne alebo nedbanlivé konanie alebo nekonanie druhej Strany, alebo udalosť Vyššej moci, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak. Všetky lehoty a termíny sa predlžujú, resp. posúvajú o dobu, po ktorú trval stav podľa predchádzajúcej vety a počas lehoty trvania stavu podľa prvej vety tohto ustanovenia nevzniká nárok na zmluvnú pokutu, náhradu škody alebo iné nároky súvisiace s dotknutými povinnosťami, keďže nenastáva ich porušenie. Strana, ktorá sa dovoľáva právnych účinkov podľa tohto ustanovenia Zmluvy v dôsledku skutočnosti podľa prvej vety tohto ustanovenia, je povinná bezodkladne po tom, ako sa dozvedela o jej vzniku a vplyve na plnenie svojich záväzkov a povinností upovedomiť druhú Stranu o takejto skutočnosti, jej dopade na svoju schopnosť plniť (ak sa dá v čase oznámenia predpokladať) a vykonať kroky smerujúce k odstráneniu tejto skutočnosti, ktoré je objektívne možné vykonať a zároveň je primerané ich vykonanie očakávať. Takéto oznámenie je táto Strana povinná doručiť druhej Strane bezodkladne aj v tom prípade, ak táto skutočnosť pomíne. Napriek vyššie uvedenému, žiadne z ustanovení tohto odseku Zmluvy neoslobodzujú žiadnu zo Strán od povinnosti včas uhradiť všetky platby splatné na základe tejto Zmluvy.

29. ODŠKODNENIE

- 29.1 V súvislosti s nárokom na náhradu škody sa uvádza, že Prenajímateľ si môže u Nájomcu uplatniť nárok na náhradu škody, ktorá mu vznikne v súvislosti s uložením sankcie zo strany ktoréhokoľvek orgánu verejnej moci pre porušenie akejkoľvek povinnosti Nájomcu zo Zmluvy alebo v nadväznosti na Zmluvu z platného a účinného právneho predpisu, a to do štrnásť (14) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa, a to aj vopred, teda predtým ako Prenajímateľ, ktorému bola uložená takáto sankcia takúto platbu reálne vykoná, pokiaľ mu už vznikla povinnosť takúto platbu vykonať. Prenajímateľ je oprávnený použiť na uspokojenie takejto svojej pohľadávky voči Nájomcovi aj Zábezpeku.

Strany sú zároveň povinné včas a účinne spolupracovať pri podávaní dostupných opravných prostriedkov voči rozhodnutiu alebo opatreniu, ktorým bola udelená sankcia za účelom jeho zrušenia, a v prípade, že dôjde k jeho zrušeniu, vzniká Prenajímateľovi povinnosť vrátiť Nájomcovi sumu uhradenej sankcie, resp. poskytnutej náhrady.

30. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 30.1 Vzťahy upravené touto Zmluvou, ako aj vzťahy vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky s vylúčením aplikácie kolíznych noriem medzinárodného práva súkromného. Na vzťahy upravené touto Zmluvou, ako aj na vzťahy vznikajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa použijú primerane ustanovenia Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka o nájmovej zmluve a subsidiárne Obchodného zákonníka, s vylúčením dispozitívnych ustanovení Obchodného zákonníka (§345 a 346 Obchodného zákonníka). Pokiaľ Zmluva odkazuje na ustanovenie konkrétneho právneho predpisu, má sa na mysli znenie ustanovenia citovaného právneho predpisu účinného v čase uzavretia tejto Zmluvy.
- 30.2 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, ustanovenia tejto Zmluvy možno meniť a/alebo dopĺňať

len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma Stranami.

- 30.3 Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, pokiaľ to podľa platných a účinných právnych predpisov nevyučuje samotná povaha takého ustanovenia. 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 Strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
- 30.4 Akékoľvek a všetky spory, ktoré medzi Stranami vzniknú z právnych vzťahov na základe tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiacich sa budú Strany snažiť vyriešiť mimosúdnou dohodou (zmierom). Ak nebude takýto spor v primeranej dobe vyriešený podľa predchádzajúcej vety, na riešenie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich zo Zmluvy alebo s ňou súvisiacich, vrátane sporov o jej platnosť, účinnosť a výklad, je daná právomoc slovenských súdov. Príslušným súdom na riešenie takýchto sporov bude vecne príslušný súd podľa miesta sídla Prenajímateľa.
- 30.5 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Stranami a účinnosť dňa 15.11.2022 za podmienky jej predchádzajúceho 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, pokiaľ Zmluva neurčuje inak.
- 30.6 Ak Prenajímateľ prehliadne alebo odpustí akékoľvek neplnenie, porušenie, omeškanie alebo nedodržanie ktorejkoľvek povinnosti Nájomcu vyplývajúcej z tejto Zmluvy, potom také jednanie neznamená vzdanie sa práva zodpovedajúceho takej povinnosti s ohľadom na jej trvajúce alebo následné neplnenie, porušenie alebo nedodržanie, a žiadne také vzdanie sa práva nebude považované za účinné, pokiaľ nebude pre každý jednotlivý prípad vyjadrené písomne.
- 30.7 Každá zo Strán je povinná oznámiť druhej Strane akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy.
- 30.8 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každá Strana obdrží po dva (2) rovnopisy. Príloha 4 je vyhotovená a pripojená iba k dvom (2) rovnopisom tejto Zmluvy a každá zo Strán obdrží po jednom (1) rovnopise Zmluvy s Prílohou 4.
- 30.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:
- | | |
|------------------|---|
| Príloha 1 | Výpis z listu vlastníctva týkajúci sa Pozemkov a Budovy |
| Príloha 2 | Polohopisný plán Priestorov |
| Príloha 3 | Služby a Spoločné energie |
| Príloha 4 | Design manuál |
| Príloha 5 | Prevádzkový poriadok |
| Príloha 6 | Výpis Nájomcu z obchodného registra |
| Príloha 7 | Polohopisný plán Parkovacích miest |
| Príloha 8 | Výpis z listu vlastníctva Budovy Parkovacieho domu |
- 30.10 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 považujú Strany za určité a zrozumiteľné.. Stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy. Strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa 09. NOV. 2022

Prenajímateľ

Dúbravská,
Ing. Gabriel Balog, predseda predstavenstva

Dúbravská, a.s.
Ing. Jozef Šimovčík, člen predstavenstva

V Bratislave dňa 11. NOV. 2022

Nájomca

Národná diaľničná spoločnosť, a. s.
Ing. Vladimír Jacko, PhD., MBA
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

Národná diaľničná spoločnosť, a. s.
Ing. Tatiana Novotná
člen predstavenstva

Príloha č. 3

ZMLUVY O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Rozsah Služieb

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 Energií, 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; 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 Príľahlých 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 nežiaduce a/alebo potrebné na riadnu prevádzku, údržbu a riadenie budovy ako administratívnej budovy triedy „A“ v Bratislave.

Štandard prenajatých priestorov

1.10 Technický štandard:

- **Objekt všeobecne** - Základný nosný systém tvorí železobetónový montovaný skelet v module 6,0 x 6,0 metra. Počas rekonštrukcie pribudnú k pôvodnému objektu dve poschodia, z ktorých je najvyššie tvorené oceľovou rámovou konštrukciou v rovnakom module 6,0 x 6,0 metra. Objekt WESTEND COURT má celkom 9 poschodí, z ktorých na prvom sú sústredené technologické priestory, kuchyňa, kaviareň a obchodné priestory so samostatným parkovaním. Druhé nadzemné poschodie je vstupné do administratívnej časti objektu a business reštaurácie. Ostatné nadzemné poschodia majú hlavnú funkciu priestoru pre kancelárie. Základný modul pre členenie kancelárií predstavuje 3,0 metra a jeho násobky. Tento modulový krok zohľadňuje napojenie deliacich priečok na fasádu objektu a členenie technologického vybavenia pre jednotlivé samostatné celky.
- **Fasáda** - Jednotlivé fasády objektu sú rozdelené na južné a severné. Všetky výplne otvorov sú na báze hliníka s vysoko energeticky úsporným zasklením. Zasklenie na južných fasádach je prevedené vysokoúspornými energetickými sklami STOPRAY SAFIR 61/32 ktoré zabezpečujú prechod hygienicky vhodných 61% svetelného žiarenia do kancelárií pri hodnote prepustenia vonkajšej tepelnej energie od slnečného žiarenia iba v množstve 32% čo znamená výrazné úspory v letných mesiacoch na chladenie. Toto je navyše podporované automatickými vonkajšími semitransparentnými roletami, ktoré predstavujú najvyšší komfort v oblasti zatienevania a sú zapojené do zberbnicového riadenia (LON) merania a regulácie v objekte. Na severných fasádach sú použité tepelnoizolačné sklá PLANIBEL TOP s hodnotu súčiniteľa prechodu tepla $U = 1,10 \text{ Wm}^{-2}\text{K}^{-1}$, pričom túto hodnotu súčiniteľa U majú zároveň aj všetky sklá na južných fasádach. V každom možno samostatnom kancelárskom module, 3,0 metra, je možné otvorenie okna. Zasklenia v objekte dosahujúce úroveň podlahy sú z bezpečnostných dôvodov z dvojskiel, ktoré majú obidve sklá lepené bezpečnostné pričom toto sa týka hlavne prvého nadzemného podlažia a vstupného podlažia kde sa takéto sklá v najväčšej miere vyskytujú.
- **Deliace nenosné steny** - všetky nenosné deliace steny, na základe dispozície klientov, sú sadrokartónové s presvetlením chodieb. Systémové označenie skladby steny je v systéme KNAUF W112 a v systéme RIGIPS SK14 čo znamená stenu o celkovej hrúbke 100 mm s opláštením z každej strany dvomi vrstvami sadrokartónových dosiek s vloženou izoláciou z minerálnej vlny. Steny sú priebežné od podlahy cez podhl'ad až do stropnej konštrukcie. Zvuková izolácia – nepriezvučnosť je udaná hodnotou $R_w = 51\text{dB}$ a požiarne odolnosť priečok je stanovená na 60 minút. Štandardne poskytuje prenajímateľ v cene prenájmu $0,50 \text{ m}^2$ sadrokartónovej priečky na $1,00 \text{ m}^2$ prenajatej

kancelárskej plochy. Štandardne sú steny natreté bielou maliarskou farbou.

- **Podlahy** - takmer celý pôdorys typického podlažia je tvorený dutinovou podlahou (LINDNER HOB0), ktorá umožňuje vedenie elektroinštalácií v podlahe s vyústením v podlahových krabiciach. Dve krátke fasády objektu (východná a západná) nemajú dutinovú podlahu ale plávajúci betónový poter (rozvody štrukturovanej kabeláže sú v týchto moduloch vedené parapetným žlabom). Štandardnou podlahovou krytinou kancelárskych priestorov je v roliach dodávaný a lepený 100% polyamidový koberec s minimálnou hmotnosťou vlasu 600 gramov na m² farby..... zo štandardu ponúkaného prenajímateľom. Obšívané kobercové sokle sú súčasťou dodávky a tvoria napojenie kobercov na steny.
- **Osvetlenie** - V kancelárskych priestoroch je zabezpečená minimálna intenzita osvetlenia 500 luxov v pracovnej výške svietidlami obsahujúcimi elektronické predradníky s teplým štartom, vysokoleštenú hliníkovú počítačovú (parabola s 60° rozptylom svetla) mriežku a žiarivky T5. Tieto svietidlá majú približne o 30% menšiu spotrebu elektrickej energie oproti svietidlám s klasickými žiarivkami T8. Ostatné priestory a chodby v kancelárskych priestoroch majú zabezpečenú normami požadovanú intenzitu osvetlenia svietidlami typu downlight. Núdzové osvetlenie je zabezpečené v zmysle technických noriem a projektu protipožiarnej ochrany svietidlami s vlastným batériovým zdrojom.
- **Podhľady** - Kombinácia plných sadrokartónových podhľadov s rozoberateľnými kazetovými podhľadmi s doskami z lisovaných minerálnych vlákien, ktoré zabezpečujú zvukový útlm. Svetlá výška kancelárií je do 2900 mm, v chodbovom trakte je podhľad kvôli inštaláciám znížený na 2500 mm.
- **Interiérové dvere do kancelárií** - Plné poldrážkové drevené a dvere s čiastočnou sklenenou výplňou s mliečnym sklom do oceľových zárubní (výrobca HSE). Dvere majú zvukový útlm $R_w = 28\text{dB}$. Dverné krídlo má tuhý obvodový rám z tvrdého dreva. Povrch dverného krídla a zárubne úpravený nástrekom vo farbe RAL. Štandardne poskytuje prenajímateľ v cene prenájmu jedny dvere na 40,0 m² prenajatej kancelárskej plochy.
- **Kúrenie a chladenie** - Systém kúrenia a chladenia bol navrhnutý optimálne tak aby vyhovel rozdielnym požiadavkám nájomcov pre každú samostatnú kanceláriu. To znamená, že všetky kancelárske priestory sú vybavené 4 trubkovým systémom, ktorý je rozložený na klasický radiátor pod oknom a podstropné jednotky fan coil. Regulovanie teplôt je zabezpečené pre každú kanceláriu samostatne v rozsahu $\pm 3\text{ }^\circ\text{C}$ od stredných prednastavených teplôt čo znamená v zime 21^oC a v lete pri vonkajšej teplote 32^oC vnútorných hygienicky prípustných 26^oC. Celý objekt je zapojený na zbernicovom systéme (LON) merania a regulácie čo predstavuje maximálny komfort a štandard pre užívateľov ako aj pre správcu objektu a to veľmi presnou a adresnou reguláciou spotreby tepla a chladu čo pre nájomcov znamená úsporu nákladov na energie. V prípade otvoreného okna v kancelárii prechádza systém automaticky do útlmového režimu a nekúri alebo nechladí do vzduchu a to vďaka magnetickým kontaktom na každom otváracom okne. Zbernicový systém (LON) merania a regulácie umožňuje maximálnu variabilitu a zmenu dispozícií bez vážnych zásahov do inštalácií a technológií objektu.

- **Silnoprúdová kabeláž** - Dodávka elektrickej energie k pracovným miestam je zabezpečená pomocou zásuviek v podlahových krabiciach v kombinácii so zásuvkami v parapetnom žlabe. Zásuvkové okruhy pre PC sú istené v maximálnom počte 6 silnoprúdových jednozásuviek 220V na jeden okruhističmi 16A s charakteristikou C. Silnoprúdové zásuvkové okruhy sú delené na zálohované a nezálohované. Zálohované zásuvkové okruhy sú inštalované podľa priloženej projektovej dokumentácie a to tak, že v rozvádzači sú tieto okruhy oddelené od nezálohovaných. Štandardne je zabezpečená silnoprúdová inštalácia v rozsahu 2 nezálohované jednozásuvky a 1 zálohovaná jednozásuvka na každých 8 m² prenajatej kancelárskej plochy.
- **Slaboprúdová, štrukturovaná kabeláž** - Kompletne vybudovaná štrukturovaná kabeláž vo vysokom štandarde pri použití tieneneho kábla cat. 7 a tienených pasívnych prvkov cat. 6 (v budúcnosti možná výmena za cat. 7). Štandard v cene prenájmu predstavuje dodávku v rozsahu troch prípojných bodov (2xRJ45) na každých 8 m² prenajatej kancelárskej plochy. Prenajímateľ zabezpečí dodávku začínajúcu v RACKovej skrini na patch paneli cat. 6 a na strane druhej končiacu v dátovej zásuvke 2xRJ45 cat. 6 v kancelárii. Dodávka neobsahuje prípojné a prepojovacie patch káble. V miestach kancelárií ukončenie v podlahových krabiciach v dutinovej podlahe prípadne v miestach bez dutinovej podlahy v parapetnom žlabe podľa priloženej projektovej dokumentácie.
- **Serverovne a testraumy** – Serverovne a testraumy sú vybavené klimatizáciou a silnoprúdovou inštaláciou v rozsahu 2 nezálohované jednozásuvky a 1 zálohovaná jednozásuvka a tromi prípojnými bodmi (2xRJ45) na každé 4 m² plochy. podľa priloženej projektovej dokumentácie
- **Telekomunikačné pripojenie** -Prenajímateľ povolí nájomcovi inštaláciu vlastnej pobočkovej telefonnej ústredne a jej pripojenie na verejnú telekomunikačnú sieť podľa priloženej projektovej dokumentácie. Prenajímateľ povolí nájomcovi inštaláciu dátového pripojenia poskytnutého telekomunikačným providerom podľa výberu nájomcu.
- **Protipožiarna signalizácia – EPS** - Všetky priestory vykazujúce požiarné riziko(všetky kancelárske priestory) budú snímané elektronickou protipožiarnou signalizáciou. Inštalovaný systém EPS (ESSER, CERBERUS a pod.) je adresný, diaľkovo prístupný.
- **Stabilné hasiace zariadenie sprinklery – SHZ** - V objekte je zabezpečené stabilné hasiace zariadenie typu sprinkler. Všetky kancelárie a priestory s požiarnym rizikom budú štandardne vybavené sprinklermi.
- **Kamerový systém – CCTV** - Vstupy do budovy a okolie objektu je monitorované kamerami. Zber signálu je archivovaný v digitálnej kvalite na recepcii objektu.
- **Poplachový systém narušenia – PSN (pôvodne EZS)** - Vstupy do objektu, mimo hlavného vstupu, budú zabezpečené základným štandardom poplachového systému. V ostatných priestoroch sa s inštaláciou PSN nepočíta avšak táto je možná po odsúhlasení s prenajímateľom a na náklady nájomcu.
- **Prístupový systém** - Prístup do objektu a parkovacieho domu je povolený pomocou čipových bezkontaktných kariet ktoré sú pre obidva vstupy jednotné. Prístup do samotného objektu je istený proti vstupu nepovolaných osôb turniketmi vo vstupnej hale a recepcným pultom so

stálou službou. Na poschodiach sú vstupy do prenajatých priestorov zabezpečené takisto tými istými čipovými kartami a komunikačným zariadením na komunikáciu s pracovnými miestami prostredníctvom telefonnej ústredne. (dodáme vlastné kľúčové vložky a kľuče na interiérové dvere kancelárií)

- **Sklady** – Sklady neobsahujú štrukturovanú kabelaž a obsahujú jednu silnoprudovú zásuvku na 8 m² plochy. Skldové priestory sú odvetrané.
- **Výťahy** - V objekte sú štyri lanové výťahy vysokého štandardu prevedenia. Tri rovnaké pri hlavnom vstupe do objektu ovládané spoločným riadením triplex s kapacitou 12 osôb, nosnosťou 900 kg, rozmermi kabíny 1400 x 1500 mm a prevádzkovou rýchlosťou 1,60 ms⁻¹. Posledný výťah je umiestnený v zadnom jadre budovy so samostaným riadením, kapacitou 21 osôb, nosnosťou 1600 kg, rozmermi kabíny 1300 x 2600 mm a prevádzkovou rýchlosťou 1,00 ms⁻¹. Kabíny sú štandardne vybavené povrchom stien z laminátového dreva Saginaw Mersier, panelom ovládania z nereze, podlahou z prírodného kameňa, stropom z nereze s osadenými bodovými svetlami, ukazovateľom polohy a smeru, madlom na zadnej stene z nereze, zrkadlom na hornú polovicu zadnej steny, núdzovým osvetlením, signalizáciou preťaženia kabíny, zvukovým signálom príjazdu do stanice, núdzovou signalizáciou ALARM, tlačítkom zatvárania dverí.
- **Schodiská** - Doplnkovou vertikálnou komunikáciou sú schodiská, ktoré vzhľadom na to že sú v objekte dve poskytujú dve únikové cesty. Schodiská sú povrchovo upravené nášľapnou vrstvou z prírodného kameňa.
- **Vstupná hala** - Priestor v ktorom je kontrolovaný vstup do objektu má podlahu z prírodného kameňa, je tu umiestnený hlavný recepčný pult s vyvedením bezpečnostných zariadení objektu ako sú kamery, EPS, informačný rozhlas, prístupový systém. Vo vstupnej hale je zabezpečený priestor pre čakanie návšteví. Obsluha recepčného pultu zabezpečuje aj rozdeľovanie a triedenie došlej pošty a evidenciu návšteví.
- **Hygienické priestory** - Hygienické jadrá budú opatrené keramikou dlažbou a keranickými obkladmi. Obklady budú zhotovené na celú výšku stien až po podhľad (2,40 m). Toalety sú vybavené zariadeniami predmetmi vo vysokom štandarde výrobcu IDEAL STANDARD a sú vybavené zariadeniami na osviežovanie vzduchu, zásobníkom papierových uterákov, držiakom toaletného papiera, zásobníkom na tekuté mydlo.
- **Čajové kuchynky** - Štandardne prenajímateľ zabezpečuje dodávku čajovej kuchynky na prenajaté celé poschodie. Kuchynka bude vybavená kuchynským miniblokom (výrobca GORENJE, WHIRPOOL a pod.), ktorý obsahuje nerezový dres, elektrickú dvojplatičku, minichladničku a hornú skrinku. V priestore čajovej kuchynky bude zabezpečené pripojenie elektrickej energie v štandardnom počte 5 jednozásuviek 220V.

V Bratislave dňa.....

.....

.....

.....

2. NADZEMNÉ POSCHODIE

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>C19</td><td></td></tr> <tr><td>C18</td><td></td></tr> <tr><td>C17</td><td></td></tr> <tr><td>C16</td><td></td></tr> <tr><td>C15</td><td></td></tr> </table>	C19		C18		C17		C16		C15		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>C36</td><td>NDS</td><td>C53</td><td></td><td>C70</td><td></td><td>B17</td></tr> <tr><td>C35</td><td>NDS</td><td>C52</td><td></td><td>C69</td><td></td><td>B16</td></tr> <tr><td>C34</td><td>NDS</td><td>C51</td><td></td><td>C68</td><td></td><td>B15</td></tr> <tr><td>C33</td><td>NDS</td><td>C50</td><td></td><td>C67</td><td></td><td>B14</td></tr> <tr><td>C32</td><td>NDS</td><td>C49</td><td></td><td>C66</td><td></td><td>B13</td></tr> </table>	C36	NDS	C53		C70		B17	C35	NDS	C52		C69		B16	C34	NDS	C51		C68		B15	C33	NDS	C50		C67		B14	C32	NDS	C49		C66		B13	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>C14</td><td>NDS</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>C13</td><td>NDS</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>C12</td><td>NDS</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>C11</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>C10</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>C09</td><td>NDS</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>C08</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>C07</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>C06</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>C05</td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	C14	NDS			C13	NDS			C12	NDS			C11				C10				C09	NDS			C08				C07				C06				C05				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>C31</td><td></td><td>C48</td><td></td><td>B12</td></tr> <tr><td>C30</td><td></td><td>C47</td><td></td><td>B11</td></tr> <tr><td>C29</td><td></td><td>C46</td><td></td><td>B10</td></tr> <tr><td>C28</td><td></td><td>C45</td><td></td><td>B09</td></tr> <tr><td>C27</td><td></td><td>C44</td><td></td><td>B08</td></tr> <tr><td>C26</td><td></td><td>C43</td><td></td><td>B07</td></tr> </table>	C31		C48		B12	C30		C47		B11	C29		C46		B10	C28		C45		B09	C27		C44		B08	C26		C43		B07	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>C59</td><td></td><td>B06</td><td>NDS</td></tr> <tr><td>C58</td><td></td><td>B05</td><td>NDS</td></tr> <tr><td>C57</td><td></td><td>B04</td><td>NDS</td></tr> <tr><td>C56</td><td></td><td>B03</td><td>NDS</td></tr> <tr><td>C55</td><td>NDS</td><td>B02</td><td>NDS</td></tr> <tr><td>C54</td><td>NDS</td><td>B01</td><td>NDS</td></tr> </table>	C59		B06	NDS	C58		B05	NDS	C57		B04	NDS	C56		B03	NDS	C55	NDS	B02	NDS	C54	NDS	B01	NDS	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>C25</td><td></td><td>C42</td><td></td><td>B23</td></tr> <tr><td>C24</td><td></td><td>C41</td><td></td><td>B22</td></tr> <tr><td>C23</td><td></td><td>C40</td><td></td><td>B21</td></tr> <tr><td>C22</td><td></td><td>C39</td><td></td><td>B20</td></tr> <tr><td>C21</td><td></td><td>C38</td><td></td><td>B19</td></tr> <tr><td>C20</td><td></td><td>C37</td><td></td><td>B18</td></tr> </table>	C25		C42		B23	C24		C41		B22	C23		C40		B21	C22		C39		B20	C21		C38		B19	C20		C37		B18	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>B35</td><td></td></tr> <tr><td>B34</td><td></td></tr> <tr><td>B33</td><td></td></tr> <tr><td>B32</td><td></td></tr> <tr><td>B31</td><td></td></tr> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">vozičkári</td></tr> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">vozičkári</td></tr> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">NDS</td></tr> <tr><td>B30</td><td>ychod / výťah</td></tr> <tr><td>x</td><td>ychod / výťah</td></tr> <tr><td>x</td><td>ychod / výťah</td></tr> <tr><td>B29</td><td></td></tr> <tr><td>B28</td><td></td></tr> <tr><td>B27</td><td></td></tr> <tr><td>B26</td><td></td></tr> <tr><td>B25</td><td></td></tr> <tr><td>B24</td><td></td></tr> <tr><td>B23</td><td></td></tr> <tr><td>B22</td><td></td></tr> <tr><td>B21</td><td></td></tr> <tr><td>B20</td><td></td></tr> <tr><td>B19</td><td></td></tr> <tr><td>B18</td><td></td></tr> </table>	B35		B34		B33		B32		B31		vozičkári		vozičkári		NDS		B30	ychod / výťah	x	ychod / výťah	x	ychod / výťah	B29		B28		B27		B26		B25		B24		B23		B22		B21		B20		B19		B18	
C19																																																																																																																																																																																																																													
C18																																																																																																																																																																																																																													
C17																																																																																																																																																																																																																													
C16																																																																																																																																																																																																																													
C15																																																																																																																																																																																																																													
C36	NDS	C53		C70		B17																																																																																																																																																																																																																							
C35	NDS	C52		C69		B16																																																																																																																																																																																																																							
C34	NDS	C51		C68		B15																																																																																																																																																																																																																							
C33	NDS	C50		C67		B14																																																																																																																																																																																																																							
C32	NDS	C49		C66		B13																																																																																																																																																																																																																							
C14	NDS																																																																																																																																																																																																																												
C13	NDS																																																																																																																																																																																																																												
C12	NDS																																																																																																																																																																																																																												
C11																																																																																																																																																																																																																													
C10																																																																																																																																																																																																																													
C09	NDS																																																																																																																																																																																																																												
C08																																																																																																																																																																																																																													
C07																																																																																																																																																																																																																													
C06																																																																																																																																																																																																																													
C05																																																																																																																																																																																																																													
C31		C48		B12																																																																																																																																																																																																																									
C30		C47		B11																																																																																																																																																																																																																									
C29		C46		B10																																																																																																																																																																																																																									
C28		C45		B09																																																																																																																																																																																																																									
C27		C44		B08																																																																																																																																																																																																																									
C26		C43		B07																																																																																																																																																																																																																									
C59		B06	NDS																																																																																																																																																																																																																										
C58		B05	NDS																																																																																																																																																																																																																										
C57		B04	NDS																																																																																																																																																																																																																										
C56		B03	NDS																																																																																																																																																																																																																										
C55	NDS	B02	NDS																																																																																																																																																																																																																										
C54	NDS	B01	NDS																																																																																																																																																																																																																										
C25		C42		B23																																																																																																																																																																																																																									
C24		C41		B22																																																																																																																																																																																																																									
C23		C40		B21																																																																																																																																																																																																																									
C22		C39		B20																																																																																																																																																																																																																									
C21		C38		B19																																																																																																																																																																																																																									
C20		C37		B18																																																																																																																																																																																																																									
B35																																																																																																																																																																																																																													
B34																																																																																																																																																																																																																													
B33																																																																																																																																																																																																																													
B32																																																																																																																																																																																																																													
B31																																																																																																																																																																																																																													
vozičkári																																																																																																																																																																																																																													
vozičkári																																																																																																																																																																																																																													
NDS																																																																																																																																																																																																																													
B30	ychod / výťah																																																																																																																																																																																																																												
x	ychod / výťah																																																																																																																																																																																																																												
x	ychod / výťah																																																																																																																																																																																																																												
B29																																																																																																																																																																																																																													
B28																																																																																																																																																																																																																													
B27																																																																																																																																																																																																																													
B26																																																																																																																																																																																																																													
B25																																																																																																																																																																																																																													
B24																																																																																																																																																																																																																													
B23																																																																																																																																																																																																																													
B22																																																																																																																																																																																																																													
B21																																																																																																																																																																																																																													
B20																																																																																																																																																																																																																													
B19																																																																																																																																																																																																																													
B18																																																																																																																																																																																																																													

4.NADZEMNÉ POSCHODIE

G19	
G18	
G17	
G16	
G15	
G14	
G13	
G12	
G11	
G10	
G09	
G08	
G07	
G06	
G05	
G04	
G03	
G02	
G01	

G36	NDS	G53	NDS
G35	NDS	G52	NDS
G34	NDS	G51	NDS
G33	NDS	G50	NDS
G32	NDS	G49	
G31		C48	
G30		C47	
G29		C46	
G28		C45	
G27		C44	
G26		C43	
G25		C42	
G24		C41	
G23		C40	
G22		C39	
G21		C38	
G20		C37	

G70		F17	
G69		F16	
G68		F15	
G67		F14	
G66		F13	
G65		F12	
G64		F11	
G63		F10	
G62		F09	
G61		F08	
G60		F07	
G59		F06	
G58		F05	
G57		F04	
G56		F03	
G55		F02	
G54		F01	

F35	
F34	
F33	
F32	
F31	
x	vozickari
x	vozickari
F30	
F29	
F28	
F27	
F26	
F25	
F24	
F23	
F22	
F21	
F20	
F19	
F18	

NDS	9
-----	---

19

17

17

17

17

18