

ZMLUVA

O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Táto **ZMLUVA** (ďalej len „**Zmluva**“) je uzatváraná podľa ustanovení zákona číslo 116/1990 Zb. zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, dňa **12.12.2022**

medzi:

Nájomca:

- (1) Obchodné meno: **REAL & PROPERTY ADVISOR s.r.o.**
Sídlo: Dunajská 4, 811 08 Bratislava
IČO: 44 447 329
Zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 55223/B
Zastúpená: Dr. Rastislav MALOVEC, PhD., konateľ
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

(ďalej len „**Nájomca**“)

a

Podnájomca:

- (2) Názov: **Slovenská správa ciest**
Sídlo: Miletičova 19, 826 19 Bratislava
Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená Ministerstvom dopravy a výstavby SR (právny nástupca MDVRR SR) zriaďovacou listinou č. 5854/M-95 zo dňa 7.12.1995, v úplnom znení pod č. 316/M - 2005 zo dňa 14. februára 2005, zmenená rozhodnutím MDPT SR č. 100 z 11. mája 2006, rozhodnutím č. 86 z 22. mája 2008, zmenenú rozhodnutím MDVRR SR č. 162 zo dňa 24. októbra 2014 a naposledy zmenenú rozhodnutím MDVRR SR č. 24/2016 zo dňa 22. marca 2016.
IČO: 00 003 328
DIČ: 2021067785
Štatutárny zástupca: Ing. Ivan Rybárik, generálny riaditeľ
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

Osoby oprávnené rokovať:

vo veciach právnych:
vo veciach technických:

(ďalej len „**Podnájomca**“)

(Nájomca a Podnájomca ďalej spolu len „**Zmluvné strany**“ a každý z nich jednotlivo ďalej len „**Zmluvná strana**“).

PREAMBULA

VZHLADOM NA TO, ŽE:

- A) Nájomca s Prenajímateľom, ako vlastníkom Predmetu podnájmu (ako je definovaný nižšie) má uzatvorenú Nájomnú zmluvu, na základe ktorej a v zmysle ktorej je oprávnený a má záujem prenechať Predmet podnájmu (ako je definovaný nižšie) za odplatu do užívania Podnájomcovi;
- B) Podnájomca má záujem vziať si do podnájmu od Nájomcu Predmet podnájmu (ako je definovaný nižšie) a zaplatiť mu zaň Nájomné (ako je definované nižšie);
- C) Podnájomca ponuku Nájomcu podľa ods. B akceptoval;

DOHODLI SA Zmluvné strany na uzatvorení tejto Zmluvy podľa nasledujúceho znenia:

1 DEFINÍCIE A VÝKLAD ZMLUVY

- 1.1 Nasledovné pojmy používané v Zmluve (vrátane Preambuly a záhlavia) s veľkým začiatočným písmenom budú mať na účely Zmluvy nasledovný význam:
 - 1.1.1 „**Bežná údržba**“ sa rozumie súhrn prác potrebných na udržiavanie Predmetu podnájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie vrátane odstraňovania následkov bežného opotrebenia Predmetu podnájmu a riadneho čistenia a upratovania Predmetu podnájmu;
 - 1.1.2 „**Budova**“ sa rozumie administratívna budova so súpisným číslom 1152, druh stavby: Iná budova, postavená na pozemku CKN parc. č. 2633/1 a zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava IV, obec BA – m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, zapísaná na liste vlastníctva číslo 3995.;
 - 1.1.3 „**Archívne priestory**“ sa rozumejú nebytové priestory slúžiace ako archív na 2. PP Budovy s čistou podlahovou plochou 130,66 m², ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci podlažia upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu č. 2** tejto Zmluvy;
 - 1.1.4 Vypúšťa sa;
 - 1.1.5 „**Deň odovzdania**“ sa rozumie deň, kedy bol Predmet podnájmu alebo jeho časť odovzdaný/odovzdaná Podnájomcovi v preberacom konaní, pričom v uvedený deň začína plynúť Doba podnájmu. Deň

odovzdania pre Dobu podnájmu **A** je **16.01.2023** a deň odovzdania pre Dobu podnájmu **B** je **01.06.2023**;

- 1.1.6 „**Deň uzavretia**“ znamená deň podpisu Zmluvy;
- 1.1.7 „**Doba podnájmu**“ sa rozumie doba, počas ktorej je Podnájomca oprávnený užívať Predmet podnájmu; v tejto Zmluve je Doba podnájmu rozlíšená na „**Dobu podnájmu A**“ a na „**Dobu podnájmu B**“; na účely tejto Zmluvy sa Dobou podnájmu A aj Dobou podnájmu B rozumie doba určitá v trvaní 120 (stodvadsať) kalendárnych mesiacov, t.j. 10 rokov;
- 1.1.8 „**Dotknutá časť Priestorov**“ sa rozumie časť Priestorov prenechaná Podnájomcovi do užívania;
- 1.1.9 „**Dôverné informácie**“ znamenajú akékoľvek okolnosti uzavretia Zmluvy, informácie v Zmluve obsiahnuté alebo Zmluvnými stranami získané pri rokovaní o uzavretí a/alebo pri plnení Zmluvy alebo v súvislosti s tým;
- 1.1.10 „**Drobné opravy**“ sa rozumie opravy Predmetu podnájmu, ak náklady na jednotlivú prácu, alebo niekoľko súvisiacich prác nepresiahnu limit nákladov vo výške 150,-€ (slovom: stostopäťdesiat EUR) jednotlivo za každú opravu;
- 1.1.11 Vypúšťa sa;
- 1.1.12 Vypúšťa sa;
- 1.1.13 „**Kancelárske priestory**“ sa rozumejú nebytové priestory slúžiace ako kancelárie na 1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP, 8.NP, 9.NP, 10.NP, 11.NP, 12.NP Budovy s celkovou podlahovou plochou 6006,5 m², ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci Budovy tvorí **Prílohu č. 2** tejto Zmluvy;
- 1.1.14 „**Obslužné priestory**“ sa rozumejú nebytové priestory na 1.PP, ktoré tvoria šatne, spojovacia chodba s Parkovacím domom, sociálne zariadenie pre telesne postihnutých a chodba, všetko s celkovou podlahovou plochou 117,65 m², ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci Budovy tvorí **Prílohu č. 2** tejto Zmluvy;
- 1.1.15 Vypúšťa sa;
- 1.1.16 Vypúšťa sa;
- 1.1.17 „**Komunálny odpad**“ sa rozumie komunálny odpad v zmysle platných a účinných právnych prepisov, ktorý vzniká pri výkone činnosti Podnájomcu za Účelom podnájmu v Predmete podnájmu;
- 1.1.18 „**Koncepčný návrh**“ sa rozumie návrh požiadaviek na: a) priestorové a funkčné usporiadanie vnútorného vybavenia Priestorov/alebo Dotknutej časti Priestorov; b) na dodávku a montáž Nábytku a zariadenie do Priestorov/alebo do Dotknutej časti Priestorov; c) na IT infraštruktúru, vypracovaný Podnájomcom za účelom vykonania Fit-out úprav;

- 1.1.19 **„Nájomné“** je odplata za užívanie Predmetu podnájmu Podnájomcom pozostávajúca z Pevnej zložky nájomného a Pohyblivej zložky nájomného;
- 1.1.20 Vypúšťa sa;
- 1.1.21 **„Náklady na Vlastné energie“** sú náklady na dodávku elektrickej energie do Predmetu podnájmu (vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu, a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou elektrickej energie);
- 1.1.22 **„Prenajímateľ“** je právnická osoba, ako vlastník Budovy a Parkovacieho domu;
- 1.1.23 **„Obchodný zákonník“** znamená slovenský zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov;
- 1.1.24 **„Náklady za Prevádzkové náklady a Služby“** sa rozumie odplata platená Podnájomcom Nájomcovi za poskytovanie Služieb, vrátane nákladov spojených so zabezpečením riadneho poistenia Predmetu podnájmu, vrátane dodávky vody, vodné, stočné, 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 Prenajímateľ, ako vlastník Budovy a Parkovacieho domu v súvislosti s vlastníctvom alebo nájmom Predmetu podnájmu, s výnimkou dane z príjmov;
- 1.1.25 **„Parkovacie miesta“** sa rozumejú parkovacie miesta nachádzajúce sa v Parkovacom dome so súpisným číslom 1152, druh stavby: Iná dopravná a telekomunikačná budova (kryté parkovisko), postavená na pozemku CKN parc. č. 2633/10 a zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava IV, obec BA – m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, zapísaná na liste vlastníctva číslo 3995, v celkovom počte 120 v zmysle polohopisného plánu tvoriaceho **Prílohu č. 2** tejto Zmluvy;
- 1.1.26 **„Písomnosť“** znamená akúkoľvek komunikáciu medzi Zmluvnými stranami v súvislosti so Zmluvou alebo jej plnením;
- 1.1.27 **„Prevádzkové povolenia“** sa rozumie všetky povolenia, rozhodnutia a súhlasy orgánov verejnej moci, vyžadované podľa platných a účinných právnych predpisov Slovenskej republiky na prevádzkovanie činnosti Podnájomcu v Predmete podnájmu v súlade s Účelom podnájmu;
- 1.1.28 **„Predmet podnájmu“** sa rozumie Kancelárske priestory a/alebo Skladové priestory a/alebo Archívne priestory a/alebo Obslužné priestory nachádzajúce sa v Budove a/alebo Parkovacie miesta nachádzajúce sa v Parkovacom dome a/alebo Priestor pre osadenie záložného zdroja (diesel agregátu) a/alebo Nábytok a zariadenie Priestorov; pre účely tejto Zmluvy je Predmet

podnájmu rozlíšený na „**Predmet podnájmu A**“ a na „**Predmet podnájmu B**“;

- 1.1.29 „**Priestory**“ sa rozumejú Kancelárske priestory, Skladové priestory, Archívne priestory a Obslužné priestory nachádzajúce sa v Budove;
- 1.1.30 „**Predmet spoločného užívania**“ sú spoločne Spoločné časti, Spoločné priestory, Spoločné zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa ako vlastníka Budovy a Parkovacieho domu, alebo k nim má Prenajímateľ užívacie právo, a ktoré sú určené na spoločné užívanie inými nájomcami alebo podnájomcami nebytových priestorov v Budove a/alebo ostatnými oprávnenými užívateľmi nebytových priestorov v Budove;
- 1.1.31 „**Skladové priestory**“ sa rozumejú nebytové priestory slúžiace ako sklady na 2. PP Budovy s čistou podlahovou plochou 460,74 m², ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci podlažia upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu č. 2** tejto Zmluvy;
- 1.1.32 „**Spoločné časti**“ sa rozumejú časti Budovy, ktoré sú nevyhnutné pre jej podstatu a bezpečnosť, a to najmä základy Budovy, strechy, fasády, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie;
- 1.1.33 „**Spoločné priestory**“ sa rozumejú priestory nachádzajúce sa v Budove, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä chodby, schodiská, foyer, ako aj priestory, v ktorých sú umiestnené Spoločné zariadenia;
- 1.1.34 „**Spoločné zariadenia**“ sa rozumejú technické zariadenia a iné zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa, ako vlastníka Budovy alebo k nim má Prenajímateľ, ako vlastníka Budovy a Parkovacieho domu 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, teplotné, kanalizačné, elektrické, prípojky, transformátory, uzemnenia, vykurovacie, vzduchotechnické, protipožiarne zariadenia, bezpečnostné kamery, telekomunikačné a dátové rozvody;
- 1.1.35 „**Záložný zdroj (diesel agregát)**“ sa rozumie technologické zariadenie na generovanie dodávky elektrickej energie v prípade jej výpadku z hlavnej distribučnej siete, ktorého správu, obsluhu, revízie a iné potrebné úkony na zabezpečenie jeho funkčnosti a správnej činnosti si obstaráva a hradí Podnájomca;
- 1.1.36 „**Termín dokončenia**“ sa rozumie termín dohodnutý Nájomcom a Podnájomcom na dokončenie Fit-out úprav Priestorov v zmysle Dispozičného riešenia, alebo Dotknutej časti Priestorov na vykonanie Fit-out úprav v zmysle Dispozičného riešenia, pričom Termín dokončenia pre Predmet podnájmu **A** je **13.01.2023** a Termín dokončenia pre Predmet podnájmu **B** je **31.05.2023**. Termín dokončenia je pre Nájomcu a Podnájomcu záväzný;

- 1.1.37 **„Dispozičné riešenie“** sa rozumie dokumentácia vypracovaná Prenajímateľom a predložená Podnájomcovi Nájomcom, na vykonanie Fit-out úprav Priestorov, alebo Dotknutej časti Priestorov, na základe požiadavky Podnájomcu a v zmysle Štandardu Budovy, ktorá tvorí **Prílohu č. 1** tejto Zmluvy;
- 1.1.38 **„Účel podnájmu“** sa rozumie účel, na ktorý je Podnájomca oprávnený užívať Predmet podnájmu, a to:
- 1.1.38.1 Kancelárske priestory na výkon kancelárskych a administratívnych činností; a
 - 1.1.38.2 Skladové priestory na uskladnenie dokumentácie, kancelárskych potrieb a reklamných predmetov bezprostredne súvisiacich s kancelárskymi a administratívnymi činnosťami Podnájomcu, a v súlade s kolaudačným rozhodnutím; a
 - 1.1.38.3 Archívne priestory na uskladnenie archívnych materiálov a dokumentácie Podnájomcu; a
 - 1.1.38.4 Obslužné priestory na činnosti súvisiace s činnosťou a pôsobením zamestnancov Podnájomcu alebo tretích osôb nachádzajúcich sa v Budove (prezlečenie, vstup a výstup „suchou nohou“ do a z Parkovacieho domu, sociálne zariadenie pre telesne postihnutých); a
 - 1.1.38.5 Parkovacie miesta na parkovanie osobných motorových vozidiel Podnájomcu alebo tretích osôb prichádzajúcich do Budovy;
- 1.1.39 **„Vlastné energie“** sa rozumie elektrická energia dodávaná do Budovy a do Parkovacieho domu v súvislosti s ktorými Podnájomca sa stane zmluvnou stranou poskytovateľa a dodávateľa tejto energie, a poplatky za ne si bude hradiť Podnájomca priamo poskytovateľovi a dodávateľovi elektrickej energie, na základe individuálne meranej skutočnej spotreby (vlastné meracie zariadenie);
- 1.1.40 **„Vyššia moc“** sa rozumie okolnosť alebo prekážka, ktoré sú najmä, nie však výlučne, mimo kontroly povinnej Zmluvnej strany, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto okolnosť alebo prekážku predpokladala, resp. jej následky odvrátila alebo prekonala, vrátane 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; pričom ale vyššou mocou nie je prekážka, ktorá vznikla z hospodárskych pomerov ktorejkoľvek zo Zmluvných strán, alebo až v čase, keď povinná Zmluvná strana bola v omeškani s plnením svojej povinnosti;

- 1.1.41 „**Prevádzkové náklady a Služby**“ znamená služby a náklady na ne, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu podnájmu, a ktorých zoznam tvorí **Prílohu č. 3** tejto Zmluvy;
- 1.1.42 „**Štandard Budovy**“ znamená technické, technologické, konštrukčné, materiálne, prvkové a dizajnové vybavenie a zariadenie Budovy, ktorých zoznam tvorí **Prílohu č. 1** tejto Zmluvy;
- 1.1.43 „**Zmluva**“ znamená túto ZMLUVU uzatvorenú medzi Nájomcom a Podnájomcom.
- 1.2 S výnimkou prípadov, kedy to Zmluva alebo kontext vyžaduje inak, sa Zmluva vykladá nasledovne:
- 1.2.1 Nadpisy uvedené v Zmluve slúžia výlučne na uľahčenie orientácie v texte Zmluvy a nemajú význam pre jej interpretáciu.
- 1.2.2 Odkaz na Zmluvu zahŕňa taktiež odkaz na jej prílohy, z ktorých každá tvorí neoddeliteľnú súčasť obsahu Zmluvy.
- 1.2.3 Odkaz na článok, bod, písmeno, Preambulu alebo iné ustanovenie alebo prílohu (v tomto poradí) je odkazom na článok, bod, písmeno, Preambulu, alebo iné ustanovenie, alebo prílohu (v tomto poradí) Zmluvy.
- 1.2.4 Odkaz na právny (právne) predpis(y) znamená odkaz na zákon, vyhlášku, nariadenie, opatrenie, smernicu, rozhodnutie, alebo príkaz akéhokoľvek orgánu štátnej správy, orgánu samosprávy alebo príslušného orgánu regulácie, kontroly, ochrany a/alebo dohľadu Slovenskej republiky (i) v znení neskorších zmien a/alebo doplnkov a (ii) akýkoľvek zákon, vyhlášku, nariadenie, opatrenie, smernicu, rozhodnutie alebo príkaz akéhokoľvek orgánu štátnej správy, orgánu samosprávy alebo príslušného orgánu regulácie, kontroly, ochrany a/alebo dohľadu Slovenskej republiky, ktorým bol nahradený, zmenený alebo doplnený pôvodný právny predpis, na ktorý sa odkazuje v Zmluve.
- 1.2.5 Definície zahŕňajú tak jednotné číslo, ako aj množné čísla daných pojmov.
- 1.2.6 Odkaz na Zmluvnú stranu alebo inú osobu uvedenú v Zmluve zahŕňa aj jej prípadných právnych nástupcov. V takom prípade sa uplatní táto Zmluva na prípadných právnych nástupcov zásadou *mutatis mutandis*.
- 1.2.7 Výraz „písomne“ a jeho odvodené tvary znamenajú „v listinnej forme“, avšak nie prostredníctvom elektronickej pošty (e-mailom), alebo telefonických elektronických odkazov (SMS), alebo faxovým prenosom.

- 1.2.8 Odkaz na podpis osoby zahŕňa odkaz na podpis(y) osoby(osôb), ktorá(é) je(sú) oprávnená(é) konať v jej mene.

2 PREDMET ZMLUVY

- 2.1 Nájomca touto Zmluvou počnúc prvým dňom Doby podnájmu odplatne prenecháva Podnájomcovi do výlučného užívania Predmet podnájmu v rozsahu:

Predmet podnájmu **A**, ktorý tvoria:

- 2.1.1 Kancelárske priestory o celkovej výmere 999,5 m²;
- 2.1.2 Skladové priestory o celkovej výmere 460,74 m²;
- 2.1.3 Archívne priestory o celkovej výmere 130,66 m²;
- 2.1.4 Parkovacie miesta v počte 60 (slovom: šesťdesiat);
- 2.1.5 Obslužné priestory o celkovej výmere 117,65 m²;
- 2.1.6 Priestor pre osadenie záložného zdroja (diesel agregát);

a

Predmet podnájmu **B**, ktorý tvoria:

- 2.1.7 Kancelárske priestory o celkovej výmere 5007 m²;
- 2.1.8 Parkovacie miesta v počte 60 (slovom: šesťdesiat);
- 2.1.9 Nábytok a zariadenie Priestorov;

pričom Podnájomca Predmet podnájmu prijíma a je oprávnený ho užívať na Účel podnájmu, podľa podmienok a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve. Za účelom riadneho užívania Predmetu podnájmu je Podnájomca oprávnený užívať Spoločné časti, Spoločné priestory a Spoločné zariadenia Budovy.

- 2.2 Nájomca vyhlasuje, že:

2.2.1 si nie je vedomý žiadnych technických, alebo iných závad na Predmete podnájmu znemožňujúcich, alebo obmedzujúcich užívanie Predmetu podnájmu Podnájomcom, v súlade s Účelom podnájmu;

2.2.2 je oprávnený Predmet podnájmu prenechať do výlučného užívania Podnájomcovi a na Predmete podnájmu neviazu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali, alebo sťažovali výlučné užívanie Predmetu podnájmu Podnájomcom.

- 2.3 V súvislosti s užívaním Predmetu podnájmu sa Nájomca zaväzuje zabezpečiť Podnájomcovi dodávku a poskytovanie Služieb.

- 2.4 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve ustanovené inak, Podnájomca je oprávnený počas Doby podnájmu užívať Predmet podnájmu v rozsahu 24 hodín denne, 7 dní v týždni a 365 dní v roku, v prestupnom roku 366 dní.

- 2.5 S účinnosťou k prvému dňu Doby podnájmu sú Kancelárske priestory vybavené:

2.5.1 prívodmi elektrickej energie; a

2.5.2 prívodmi vody; a

2.5.3 kúrením a chladením; a

2.5.4 optickou telekomunikačnou sieťou.

- 2.6 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby bol Predmet spoločného užívania v bezzávadnom, prevádzkyschopnom stave počas celej Doby podnájmu. Podnájomca je oprávnený spolu s ostatnými užívateľmi Budovy/ nebytových priestorov v Budove, užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve a pokiaľ nie je uvedené inak, v rozsahu a spôsobom zodpovedajúcim ich povahe, primeraným a riadnym spôsobom.
- 2.7 V súvislosti s užívaním Predmetu podnájmu a Predmetu spoločného užívania sa Nájomca zaväzuje zabezpečiť Podnájomcovi dodávku Energii a poskytovanie Služieb.
- 2.8 Nájomca vyhlasuje a zaručuje sa, že s účinnosťou k prvému dňu Doby podnájmu:
- 2.8.1 je oprávnený Predmet podnájmu prenechať do užívania Podnájomcovi v rozsahu podľa tejto Zmluvy; a
 - 2.8.2 na Predmete podnájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali, alebo sťažovali užívanie Predmetu podnájmu Podnájomcom.
- 2.9 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca obstará pre Podnájomcu Nábytok a zariadenie Priestorov, vrátane ich montáže a inštalácie. Nábytok a zariadenie Priestorov zodpovedá vlastnému výberu Podnájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že hodnota Nábytku a zariadenia bude rozpočítaná, účtovaná a fakturovaná v cene Pohyblivej zložky nájomného za každý kalendárny mesiac počas celej Doby podnájmu **B**. Nábytok a zariadenie Priestorov, ako aj jeho montáž a osadenie do Priestorov zabezpečí pre Podnájomcu Prenajímateľ na svoje vlastné náklady, ktorý ho po ukončení Doby podnájmu **B** za sumu 1,-€ (slovom: jedno EURO) prevedie prostredníctvom Nájomcu na Podnájomcu, alebo konečného užívateľa Priestorov.
- Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade predčasného ukončenia Doby nájmu **B**, t.j. pred uplynutím Doby nájmu **B** z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom je Podnájomca povinný jednorazovo zaplatiť obstarávaciu cenu Nábytku a zariadenia Priestorov, na základe faktúry predloženej Prenajímateľom, ako vlastníkom Nábytku a zariadenia Priestorov, čím vlastnícke právo k tomuto Nábytku a zariadeniu Priestorov prejde na Podnájomcu.

3 ÚČEL PODNÁJMU

- 3.1 Nájomca prenecháva Podnájomcovi do užívania Predmet podnájmu za Účelom špecifikovaným v bode 1.1.38 Zmluvy.
- 3.2 Podnájomca **nemá** bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu právo na zmenu Účelu podnájmu.

- 3.3 Podnájomca **nemá** právo dať Predmet podnájmu, resp. jeho ktorúkoľvek časť a/alebo v akomkoľvek rozsahu do ďalšieho podnájmu alebo užívania ďalším právnickým alebo fyzickým osobám.

4 NÁJOMNÉ A KAUCIA

- 4.1 Počas Doby podnájmu sa Podnájomca zaväzuje platiť Nájomcovi za užívanie Predmetu podnájmu Nájomné, spočívajúce z Pevnej zložky nájomného a Pohyblivej zložky nájomného.

- 4.2 Pevná zložka nájomného: Pevná zložka nájomného za Predmet podnájmu je stanovená dohodou Zmluvných strán nasledovne:

4.2.1 za Kancelárske priestory nachádzajúce sa na **1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP, 8.NP, 9.NP, 10.NP, 11.NP, 12.NP**: je vo výške 18,10,-€ (slovom: osemnásť EUR a desať centov) za jeden (1) m² podlahovej plochy mesačne;

4.2.2 za Skladové priestory nachádzajúce sa na **2. PP**: je vo výške 6,90,-€ (slovom: šesť EUR a deväťdesiat centov) za 1 m² (slovom: jeden meter štvorcový) podlahovej plochy mesačne;

4.2.3 za Archívne priestory nachádzajúce sa na **2. PP**: je vo výške 9,10,-€ (slovom: deväť EUR a desať centov) za 1 m² (slovom: jeden meter štvorcový) podlahovej plochy mesačne;

4.2.4 za Obslužné priestory nachádzajúce sa na **1. PP**: je vo výške 9,90,-€ (slovom: deväť EUR a deväťdesiat centov) za 1 m² (slovom: jeden meter štvorcový) podlahovej plochy mesačne;

4.2.5 za Priestor pre osadenie záložného zdroja (diesel agregát) vo výške 105,-€ (slovom: stopäť EUR) mesačne;

4.2.6 za Parkovacie miesta je vo výške 30,-€ + DPH (slovom: tridsať EUR) za 1 (slovom: jedno) Parkovacie miesto mesačne + príslušná sadzba dane z pridanej hodnoty;

- 4.3 **Celková mesačná suma Pevnej zložky nájomného** za Predmet podnájmu **A** je vo výške **25 528,81,-€** (slovom: dvadsaťpäťtisícpäťstodvadsaťosem EUR a osemdesiatjedna centov), čo kvartálne (za tri kalendárne mesiace) predstavuje sumu vo výške **76 586,43,-€** (slovom: sedemdesiatšesťtisícpäťstoosemdesiatšesť EUR a štyridsaťtri centov) a pozostáva z nasledovných položiek:

4.3.1 za Kancelárske priestory vo výške **18 090,95,-€** (slovom: osemnásťtisícdeväťdesiat EUR a deväťdesiatpäť centov) za celú podlahovú plochu Kancelárskych priestorov, čo kvartálne (za tri kalendárne mesiace) predstavuje sumu vo výške **54 272,85,-€** (slovom: päťdesiatštyritisícdevstosedemdesiatdva EUR a osemdesiatpäť centov);

4.3.2 za Skladové priestory vo výške **3 179,11,-€** (slovom: tritisícstosedemdesiatdeväť EUR a jedenásť centov) za celú podlahovú plochu Skladových priestorov, čo kvartálne (za tri kalendárne mesiace) predstavuje sumu vo výške **9 537,33,-€** (slovom: deväťtisícpäťstotridsaťsedem EUR a tridsaťtri centov);

4.3.3 za Archívne priestory vo výške **1 189,01,-€** (slovom: tisícstoosemdesiatdeväť EUR a jeden cent) za celú podlahovú plochu Archívnych priestorov, čo kvartálne (za tri kalendárne mesiace) predstavuje sumu vo výške **3 567,03,-€** (slovom: tritisícpäťstošesťdesiatšesťdesiat EUR a tri centy);

4.3.4 za Obslužné priestory vo výške **1 164,74,-€** (slovom: tisícstošesťdesiatštyri EUR a sedemdesiatštyri centov) za celú podlahovú plochu Obslužných priestorov, čo kvartálne (za tri kalendárne mesiace) predstavuje sumu vo výške **3 494,22,-€** (slovom: tritisícštyristodeväťdesiatštyri EUR a dvadsaťdva centov);

4.3.5 za Priestor pre osadenie záložného zdroja (diesel agregát) vo výške **105,-€** (slovom: stopäť EUR) mesačne, čo kvartálne (za tri kalendárne mesiace) predstavuje sumu vo výške **315,-€** (slovom: tristopäťnásť EUR);

4.3.6 za Parkovacie miesta vo výške **1 800,-€** (slovom: tisícosemsto EUR) za prenajímané Parkovacie miesta + DPH, čo kvartálne (za tri kalendárne mesiace) predstavuje sumu vo výške **5 400,-€** (slovom: päťtisícštyristo EUR) + DPH;

a

Celková mesačná suma Pevnej zložky nájomného za Predmet podnájmu **B** je vo výške **92 426,70,-€** (slovom: deväťdesiatdvatisícštyristodvadsaťšesťtisíc EUR a sedemdesiat centov), čo kvartálne (za tri kalendárne mesiace) predstavuje sumu vo výške **277 280,10,-€** (slovom: dvestosedemdesiatšesťtisíc EUR a desať centov) a pozostáva z nasledovných položiek:

4.3.7 za Kancelárske priestory vo výške **90 626,70,-€** (slovom: deväťdesiatšesťtisícšesťstodvadsaťšesťtisíc EUR a sedemdesiat centov) za celú podlahovú plochu Kancelárskych priestorov, čo kvartálne (za tri kalendárne mesiace) predstavuje sumu vo výške **271 880,10,-€** (slovom: dvestosedemdesiatjednatísícosemstoosemdesiat EUR a desať centov);

4.3.8 za Parkovacie miesta vo výške **1 800,-€** (slovom: tisícosemsto EUR) za prenajímané Parkovacie miesta + DPH, čo kvartálne (za tri kalendárne mesiace) predstavuje sumu vo výške **5 400,-€** (slovom: päťtisícštyristo EUR) + DPH.

4.4 Pohyblivá zložka nájomného. Pohyblivá zložka nájomného spočíva z:

4.4.1 podielu Podnájomcu na nákladoch Prenajímateľa, ako vlastníka Budovy a Parkovacieho domu na zabezpečenie Prevádzkových nákladov a Služieb;

4.5 Náklady na Vlastné energie spotrebované v Predmete podnájmu budú určené na základe skutočnej spotreby elektrickej energie meranej osobitným meračom v Predmete podnájmu a Podnájomca ich bude hradiť priamo ich poskytovateľovi a dodávateľovi, na základe priameho zmluvného vzťahu medzi Podnájomcom a poskytovateľom a dodávateľom elektrickej energie. Náklady na Vlastné energie počas Doby podnájmu **A** bude hradiť Prenajímateľ, ako vlastník Budovy a Parkovacieho domu

a Náklady na Vlastné energie počas Doby podnájmu **B** si bude hradiť Podnájomca priamo dodávateľovi a poskytovateľovi elektrickej energie do Budovy a do Parkovacieho domu, za účelom čoho sa Podnájomca zaväzuje prihlásiť v lehote do troch (3) pracovných dní odo dňa prevzatia Predmetu podnájmu **B** k odberu elektrickej energie priamo u jej poskytovateľa a dodávateľa a vytvoriť si s jej dodávateľom a poskytovateľom priamy zmluvný vzťah.

4.6 Náklady na Prevádzkové náklady a Služby sú určené súhrnne pevnou sumou a to nasledovne:

4.6.1 vo výške 4,50,-€ (slovom: štyri EURÁ a päťdesiat centov) mesačne za 1 m² (slovom: jeden meter štvorcový) podlahovej plochy Kancelárskych priestorov mesačne;

4.6.2 vo výške 2,80,-€ (slovom: dve EURÁ a osemdesiat centov) mesačne za 1 m² (slovom: jeden meter štvorcový) podlahovej plochy Skladových priestorov mesačne;

4.6.3 vo výške 2,95,-€ (slovom: dve EURÁ a deväťdesiatpäť centov) mesačne za 1 m² (slovom: jeden meter štvorcový) podlahovej plochy Archívnych priestorov mesačne;

4.6.4 vo výške 2,80,-€ (slovom: dve EURÁ a osemdesiat centov) mesačne za 1 m² (slovom: jeden meter štvorcový) podlahovej plochy Obslužných priestorov mesačne;

pričom celková výška mesačnej zálohovej platby na Náklady na Prevádzkové náklady a Služby za Predmet podnájmu **A** predstavuje sumu vo výške **6 502,69,-€** (slovom: šesťtisícpäťstodva EUR a šesťdesiatdeväť centov), čo kvartálne (za tri kalendárne mesiace) zálohovej platby na Náklady na Prevádzkové náklady a Služby predstavuje sumu vo výške **19 508,07,-€** (slovom: deväťtisícpäťstoosem EUR a sedem centov) a celková výška mesačnej zálohovej platby na Náklady na Prevádzkové náklady a Služby za Predmet podnájmu **B** predstavuje sumu vo výške **22 531,50,-€** (slovom: dvadsaťdvatisícpäťstotridsaťjedna EUR a päťdesiat centov), čo kvartálne (za tri kalendárne mesiace) zálohovej platby na Náklady na Prevádzkové náklady a Služby predstavuje sumu vo výške **67 594,50,-€** (slovom: šesťdesiatsedemtisícpäťstodeväťdesiatštyri EUR a päťdesiat centov).

4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo od 01.01.2024 (vrátane) zvýšiť Pevnú zložku nájomného za každý kalendárny rok o percento spotrebiteľského indexu (t.j. medziročné zvýšenie indexu spotrebiteľských cien národnej inflácie (CPI) uverejnený Štatistickým úradom SR. Nájomca je povinný oznámiť Podnájomcovi akékoľvek zvýšenie Pevnej zložky nájomného písomným oznámením zaslaným Podnájomcovi do 31. marca príslušného kalendárneho roka. Zvýšenie bude účinné od 1. januára nasledujúceho kalendárneho roka a Podnájomca je povinný platiť zvýšenú Pevnú zložku nájomného po doručení tohto oznámenia. Podnájomca je tiež povinný zaplatiť rozdiel medzi Pevnou zložkou nájomného zvýšeným o index a pôvodnou Pevnou zložkou nájomného za uplynulé mesiace.

- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca za účelom zabezpečenia všetkých svojich finančných záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy a z podnájomného vzťahu založeného na základe tejto Zmluvy voči Nájomcovi, zloží na účet Nájomcu finančnú zábezpeku **(Kauciu)** vo výške troj-násobku mesačného Nájomného t.j. **353 866,53,-€** (slovom: tristopäťdesiatšesťtisícosemstošesťdesiatšesť EUR a päťdesiattri centov) v zmysle splátkového kalendára finančnej zábezpeky **(Kaucie)** uvedeného v bode 4.13 Zmluvy.
- 4.9 Nájomca má právo čerpať z tejto finančnej zábezpeky **(Kaucie)** (na základe jednostranného zápočtu zo strany Nájomcu) v prípade, ak Podnájomca nesplní včas akékoľvek svoje záväzky vyplývajúce mu z tejto Zmluvy, alebo ich splní iba čiastočne, prípadne záväzky z titulu náhrady škody voči Nájomcovi (najmä, ale nie len v prípade vzniku škody na Budove, Priestoroch, Parkovacím dome, alebo ich častiach a/alebo na zariadeniach; náklady na vypratanie a/alebo vyčistenie Budovy, Priestorov, Parkovacieho domu; skladné, za ktoré zodpovedá Podnájomca).
- 4.10 Vždy, keď finančná zábezpeka **(Kaucia)**, alebo jej časť bude použitá Nájomcom na uspokojenie svojich pohľadávok v zmysle predchádzajúceho ustanovenia Zmluvy, je Podnájomca povinný bezodkladne, najneskôr však do troch (3) pracovných dní od výzvy Nájomcu, na prvú výzvu Nájomcu doplniť túto finančnú zábezpeku **(Kauciu)** do jej počiatočnej výšky stanovenej v bode 4.8 tejto Zmluvy.
- 4.11 Nevyčerpanú finančnú zábezpeku **(Kauciu)** uvedenú v bode 4.8 tejto Zmluvy sa zaväzuje Nájomca vrátiť Podnájomcovi do pätnásť (15) dní odo dňa, keď Podnájomca vypratá, vyčistí a uvoľní Predmet podnájmu a vysporiadal s Nájomcom všetky nároky Nájomcu voči Podnájomcovi vzniknuté a súvisiace s podnájomným vzťahom založeným touto Zmluvou.
- 4.12 Nájomca s Podnájomcom sa výslovne dohodli, že finančná zábezpeka **(Kaucie)** **nesmie byť a nebude** započítaná, alebo použitá na úhradu záväzkov vyplývajúcich Podnájomcovi voči Nájomcovi v zmysle bodu 4.3 a 4.6 Zmluvy za posledné troj-mesačné obdobie podnájomného vzťahu v súvislosti s výkonom práv Podnájomcu založených touto Zmluvou.
- 4.13 Nájomca s Podnájomcom sa ďalej dohodli, na nasledovnom splátkovom kalendári finančnej zábezpeky **(Kaucie)**:
- 4.13.1 Prvú časť finančnej zábezpeky **(Kaucie)** vo výške **117 955,51,-€** (slovom: stosedemnášťtisícdeväťstopäťdesiatpäť EUR a päťdesiatjedna centov) sa Podnájomca zaväzuje uhradiť – poukázať na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy najneskôr do **03.01.2023**;
- 4.13.2 Druhú časť finančnej zábezpeky **(Kaucie)** vo výške **117 955,51,-€** (slovom: stosedemnášťtisícdeväťstopäťdesiatpäť EUR a päťdesiatjedna centov) sa Podnájomca zaväzuje uhradiť – poukázať na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy najneskôr do **03.02.2023**;

- 4.13.3 Tretiu časť finančnej zábezpeky (**Kaucie**) vo výške **117 955,51,- €** (slovom: stosedemnásttisícdeväťstopäťdesiatpäť EUR a päťdesiatjedna centov) sa Podnájomca zaväzuje uhradiť – poukázať na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy najneskôr do **03.03.2023**;
- 4.14 Nájomca s Podnájomcom sa dohodli, že Nájomca je oprávnený Podnájomcovi jednostranne zmeniť výšku zálohových platieb za Prevádzkové náklady a Služby na základe skutočnej spotreby po akomkoľvek zvýšení nákladov, alebo spotreby, ako aj z nasledovných dôvodov:
- 4.14.1 v prípade zmeny platných a účinných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok potrebu ďalších prác a služieb v súvislosti s užívaním Predmetu podnájmu a plneniami Podnájomcu podľa tejto Zmluvy, ktoré Nájomca v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nemohol predvídať;
 - 4.14.2 v prípade zmeny platných a účinných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok zvýšenie sadzby daní a poplatkov, ktoré sú súčasťou Prevádzkových nákladov a Služieb, alebo zavedenie nových daní a poplatkov;
 - 4.14.3 v prípade zmeny sadzieb poistného;
 - 4.14.4 v prípade zmeny nákladov Nájomcu na Prevádzkové náklady a Služby;
 - 4.14.5 v prípade začatia poskytovania Prevádzkových nákladov a Služieb na žiadosť Podnájomcu nad rámec dohodnutý v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy.

5 PLATOBNÉ PODMIENKY

- 5.1 Pevná zložka nájomného a zálohová platba na Náklady na Prevádzkové náklady a Služby sú splatné v troj-mesačných splátkach (kvartálne) vždy do 20. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho platenému – troj-mesačnému (kvartálnemu) obdobiu, za ktoré sú Pevná zložka nájomného a zálohová platba na Náklady na Prevádzkové náklady a Služby platené, a to na základe faktúr vystavených Nájomcom a doručených Podnájomcovi. Faktúry Nájomca vystaví (bude vystavovať) tak, aby faktúra/faktúry resp. jej/ich splatnosť rešpektovala/rešpektovali a reflektovala/reflektovali ustanovenia bodu 5.3 tohto Článku Zmluvy v súlade s ustanovením prvej vety tohto bodu Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prvá faktúra vystavená na základe tejto Zmluvy bude vystavená a doručená Podnájomcovi do troch (3) pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- 5.2 Jedenkrát ročne, najneskôr do 31. augusta kalendárneho roka (prvýkrát najneskôr do 31. augusta 2024), Nájomca vyhotoví vyúčtovanie zálohovej platby na Náklady za Prevádzkové náklady a Služby za predchádzajúci kalendárny rok, na základe ktorého vystaví vyúčtovaciu faktúru a doručí ju Podnájomcovi. Preplatky zálohovej platby na Náklady za Prevádzkové náklady a Služby za predchádzajúci kalendárny rok budú započítané so zálohovou platbou za nasledujúce splatné obdobie; nedoplatky zálohovej platby na Náklady za Prevádzkové náklady a Služby za predchádzajúci

kalendárny rok bude Podnájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej Nájomcom.

- 5.3 Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akákoľvek faktúra vystavená Nájomcom a akékoľvek plnenie požadované Nájomcom na základe tejto Zmluvy je splatná/splatné do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia faktúry Podnájomcovi, a to bankovým prevodom na účet Nájomcu, ktorý Nájomca oznámi Podnájomcovi vo faktúre, alebo vo výzve na príslušné plnenie.
- 5.4 V prípade omeškania Podnájomcu so zaplatením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy má Nájomca nárok účtovať si zo sumy, s ktorou je Podnájomca v omeškaní, úrok z omeškania vo výške 0,025 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, a to odo dňa vzniku omeškania až do úplnej úhrady dlžnej pohľadávky.
- 5.5 Nájomca a Podnájomca sa dohodli, že k Pevnej zložke nájomného (okrem nájomného za Parkovacie miesta) sa **nebude** pripočítavať a fakturovať Daň z pridanej hodnoty (DPH), pokiaľ sa Podnájomca nestane v čase platnosti tejto Zmluvy platcom Dane z pridanej hodnoty (DPH). K ostatným platbám fakturovaným v zmysle tejto Zmluvy (vrátane nájomného za Parkovacie miesta) sa bude pripočítavať a fakturovať aj Daň z pridanej hodnoty (DPH) podľa predpisov platných v danom čase, s čím Podnájomca bez výhrad súhlasí.
- 5.6 Nájomca a Podnájomca sa ďalej dohodli, že pokiaľ sa Podnájomca stane v čase platnosti tejto Zmluvy platcom Dane z pridanej hodnoty (DPH), je Nájomca oprávnený pripočítavať a fakturovať ku všetkým platbám fakturovaným podľa tejto Zmluvy aj Daň z pridanej hodnoty (DPH) podľa predpisov platných v danom čase, s čím Podnájomca bez výhrad súhlasí.
- 5.7 Podnájomca nemá právo započítať akékoľvek svoje pohľadávky, alebo nároky voči Nájomcovi (vrátane, ale nie len, nároku na vrátenie Kaucie) proti pohľadávkam, alebo nárokom Nájomcu voči Podnájomcovi na nájomné, alebo na akékoľvek iné platby, alebo zadržiavať, alebo neplatiť Nájomné, alebo akékoľvek iné platby, alebo ich časť) z akýchkoľvek dôvodov.
- 5.8 Ak sa stane Pevná zložka nájomného, alebo ktorákoľvek časť Pohyblivej zložky nájomného predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny predpisov, alebo zavedením nových predpisov, Zmluvné strany sa dohodli, že táto daň alebo poplatok pôjde na vrub Podnájomcu a Nájomcovi tak vznikne právo na jednostranné zvýšenie Pevnej zložky nájomného, alebo ktorejkoľvek časti Pohyblivej zložky nájomného tak, aby zvýšená Pevná zložka nájomného, alebo ktorákoľvek časť Pohyblivej zložky nájomného v plnom rozsahu pokrývali novo zavedenú daň, či poplatok a aby tak Nájomca po takomto zvýšení Pevnej zložky nájomného, alebo ktorejkoľvek časti Pohyblivej zložky nájomného obdržal od Podnájomcu za predpokladu riadneho plnenia povinností Podnájomcu čistú sumu Pevnej zložky nájomného, alebo ktorejkoľvek časti Pohyblivej zložky nájomného vo výške zodpovedajúcej sume, ktorú by Nájomca obdržal, ak by k vyššie uvedenému zavedeniu novej dane, či poplatku nedošlo.

6 DOBA PODNÁJMU

- 6.1 Podnájomca je oprávnený užívať Predmet podnájmu **A** a Predmet podnájmu **B** po Dobu určitú, ktorá začína plynúť Dňom odovzdania Predmetu podnájmu **A** a Predmetu podnájmu **B** do užívania v prvý deň Doby podnájmu **A** a Doby podnájmu **B**, o čom bude spísaný/spísané preberací protokol/preberacie protokoly.
- 6.2 Preberací protokol k Predmetu podnájmu **A** a preberací protokol k Predmetu podnájmu **B**, ktorý/ktoré Nájomca vyhotoví o výsledku preberacieho konania bude obsahovať popis Predmetu podnájmu **A** a popis Predmetu podnájmu **B**, stav/stavy meračov energií, zoznam prípadných väd Predmetu podnájmu **A** a Predmetu podnájmu **B**, ktoré boli zistené počas preberacieho konania a ktoré majú byť odstránené, vrátane lehoty na ich dokončenie/odstránenie. Deň podpisu preberacieho protokolu sa bude považovať za Deň odovzdania Predmetu podnájmu **A** a za Deň odovzdania Predmetu podnájmu **B**.

7 FIT-OUT ÚPRAVY

- 7.1 Na základe Koncepčného návrhu, ktorého obsahom bolo i) priestorové a funkčné usporiadanie Priestorov, ii) požiadavky na dodávku a montáž Nábytku a zariadenie do Priestorov, iii) požiadavky na IT infraštruktúru a ktorý bol predložený Podnájomcom Nájomcovi pred podpisom tejto Zmluvy, Nájomca zabezpečil vypracovanie Dispozičného riešenia, ktorého obsahom bolo aj špecifikácia Štandardu Budovy a ktoré Nájomca predložil Podnájomcovi pred podpisom tejto Zmluvy, s ktorým sa Podnájomca dôkladne oboznámil, zobral ho na vedomie, odsúhlasil a podpisom tejto Zmluvy Podnájomca súčasne aj vyjadruje svoj neodvolateľný súhlas s Dispozičným riešením a Štandardom Budovy a Priestorov.
- 7.2 Na základe schváleného Dispozičného riešenia a Štandardu Budovy a Priestorov sa Nájomca zaväzuje bezodkladne začať vykonávať Fit-out úpravy tak, aby boli uskutočnené do Termínu dokončenia.
- 7.3 Nájomca je povinný vykonať Fit-out úpravy v Termíne dokončenia, najneskôr však do Termínu dokončenia.
- 7.4 Nájomca je povinný po vykonaní Fit-out úprav odovzdať Podnájomcovi a Podnájomca je povinný prevziať od Nájomcu Predmet podnájmu v preberacom konaní, ku ktorému je oprávnený vyzvať Nájomca Podnájomcu najneskôr v Deň odovzdania Predmetu podnájmu, o čom bude spísaný preberací protokol.
- 7.5 Ak sa Podnájomca nedostaví k preberaciemu konaniu v deň a v čase určenom Nájomcom, alebo ak Podnájomca odmietne podpísať preberací protokol viažuci sa k Predmetu podnájmu, alebo ak Podnájomca neprevezme Predmet podnájmu najneskôr v Deň odovzdania, alebo sa k týmto úkonom nenechá zastúpiť splnomocnencom, vyzve do piatich (5) dní Nájomca Podnájomcu na prebratie v novom termíne, pričom medzi

prvým určeným termínom a opakovaným termínom musia uplynúť minimálne tri (3) pracovné dni. Ak sa Podnájomca ani v opakovane stanovenom termíne nedostaví k preberaciemu konaniu v opakovanom termíne, alebo ak Podnájomca odmietne podpísať preberací protokol viažuci sa k Predmetu podnájmu, alebo ak Podnájomca neprevezme Predmet podnájmu v opakovanom termíne, alebo sa k týmto úkonom nenechá zastúpiť splnomocnencom, bude Predmet podnájmu považovaný za odovzdaný Podnájomcovi Nájomcom v Deň odovzdania (fikcia odovzdania a prevzatia Predmetu podnájmu) a Predmet podnájmu sa bude považovať za odovzdaný bez vád a reklamácií a vhodný na užívanie v súlade s touto Zmluvou.

- 7.6 Preberací protokol, ktorý Nájomca vyhotoví o výsledku preberacieho konania bude obsahovať popis Priestorov, resp. Dotknutej časti Priestorov, stav meračov energií, zoznam prípadne nedokončených Fit-out úprav, ktoré sa majú dokončiť a/alebo prípadných vád Predmetu podnájmu, ktoré boli zistené počas preberacieho konania a ktoré majú byť odstránené, vrátane lehoty na ich dokončenie, resp. odstránenie. Deň podpisu preberacieho protokolu sa bude považovať za Deň odovzdania.
- 7.7 Menšie vady, ktoré budú ešte existovať v čase odovzdania, ktoré však nemôžu brániť Podnájomcovi v užívaní Predmetu podnájmu na plánované aktivity Podnájomcu v zmysle tejto Zmluvy a ktoré môžu byť bez ďalšieho odstránené, nie sú dôvodom pre Podnájomcu na posunutie termínu prebratia Predmetu podnájmu. Nájomca je však povinný tieto menšie vady odstrániť do štyroch (4) týždňov od odovzdania Predmetu podnájmu, s výnimkou zabezpečenia takých materiálov, pre ktoré sú potrebné špeciálne objednávky s predĺženou dobou ich dodania.
- 7.8 Ak v preberacom protokole nebudú uvedené žiadne vady a uplynie trojmesačná lehota na oznámenie skrytých vád platí, že Predmet podnájmu zodpovedá dohode a Podnájomca nemá právo na výpoveď Zmluvy.

8 PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať u Prenajímateľa, ako vlastníka Budovy a Parkovacieho domu vykonanie všetkých opráv Predmetu podnájmu, vrátane Drobných opráv.
- 8.2 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby Prenajímateľ, ako vlastník Budovy a Parkovacieho domu uzatvoril poistné zmluvy, ktoré bude udržiavať v platnosti a účinnosti počas celej Doby podnájmu, a to ak takéto poistenia vzhľadom na okolnosti a stav trhu a politickej situácie budú možné a pre Podnájomcu prijateľné, pričom uvedené poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká, ktorých uzatvorenie zabezpečí u Prenajímateľa, ako vlastníka Budovy a Parkovacieho domu Nájomca:
 - 8.2.1 zodpovednosť za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom a prevádzkou Predmetu podnájmu a škody vzniknuté v súvislosti s činnosťou Prenajímateľa, ako vlastníka Budovy a Parkovacieho domu, alebo Nájomcu; a

8.2.2 živelné poistenie Predmetu podnájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí; a

8.2.3 poistenie rizika krádeže vlámaním a vandalizmu v Budove a/alebo v Parkovacom dome; a

8.2.4 poistenie Budovy a Parkovacieho domu.

8.3 Poistné náklady Prenajímateľa, ako vlastníka Budovy a Parkovacieho domu sú súčasťou Odplaty za Služby kalkulované a fakturované Nájomcom, Podnájomcovi.

8.4 Nájomca odporučil Podnájomcovi uzavrieť na svoje náklady poistenie proti rozbitiu skla a vlámaniu, keďže Nájomca za tieto škody nezodpovedá.

8.5 Zmluvné strany sa dohodli a Podnájomca si je toho vedomý, že akékoľvek povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z tejto Zmluvy, ktoré vyžadujú poskytnutie súčinnosti od Podnájomcu, alebo sprístupnenia Priestorov Nájomcu, sa Podnájomca zaväzuje Nájomcovi poskytnúť, resp. Priestory Nájomcovi alebo Nájomcom poverenej osobe sprístupniť.

9 PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJOMCU, BEZPEČNOSTNÉ OPATRENIA, PO A BOZP

9.1 Podnájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať Bežnú údržbu Predmetu podnájmu.

9.2 Podnájomca je počas Doby podnájmu oprávnený vykonávať úpravy Predmetu podnájmu, resp. jeho časti iba na základe písomného súhlasu Nájomcu s označením úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje a časovým harmonogramom uskutočnenia úprav. Nájomca sa zaväzuje doručiť Podnájomcovi svoje odôvodnené stanovisko (súhlas, alebo odmietnutie) k požadovaným úpravám bez zbytočného odkladu, najneskôr do piatich (5) pracovných dní.

9.3 Podnájomca je povinný užívať Predmet podnájmu v rozsahu zodpovedajúcom jeho povahe primeraným a riadnym spôsobom v súlade s Účelom podnájmu a touto Zmluvou. Ak nie je dohodnuté inak.

9.4 Podnájomca je oprávnený umiestniť reklamu a/alebo iné označenie Podnájomcu a/alebo tretej osoby na/v Predmete podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu a s určením miesta na jej/jeho umiestnenie.

9.5 Poskytovanie telekomunikačných služieb pre Podnájomcu v súvislosti s užívaním Predmetu podnájmu bude realizované na základe osobitných zmluvných vzťahov medzi poskytovateľom týchto služieb a Podnájomcom. Pre vylúčenie pochybností, za plnenie všetkých povinností zo zmlúv uvedených v predchádzajúcej vete, najmä platenie úhrad za poskytovanie telekomunikačných služieb je zodpovedný výlučne Podnájomca.

9.6 Podnájomca je povinný počas celej Doby podnájmu zabezpečovať, aby bol Predmet podnájmu spôsobilý na riadnu prevádzku, a to najmä udržiavať čistotu a poriadok, primerane počasiu kúriť a chladiť.

- 9.7 Podnájomca je oprávnený zriadiť si na/v Predmete nájmu sídlo jeho spoločnosti len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, ako vlastníka Budovy a Parkovacieho domu, čo pre Podnájomcu zabezpečí Nájomca, pričom takýto súhlas nebude bezdôvodne Prenajímateľom, ako vlastníkom Budovy a Parkovacieho domu Podnájomcovi odopretý.
- 9.8 Podnájomca je povinný užívať Predmet podnájmu, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami, vyhláškami, nariadeniami a hygienickými, bezpečnostnými a požiarными predpismi (PO) aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku, alebo živote a zdraví osôb nachádzajúcich sa v/na Predmete podnájmu a Podnájomca nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom, prašnosťou a vibráciami, alebo inak, nad hranicu prístupnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 9.9 Podnájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti Bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a Požiarnej ochrany (BOZP a PO), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete podnájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
- 9.10 Podnájomca prevzatím Predmetu podnájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie Bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a Požiarnej ochrany (BOZP a PO) osôb, ktoré sa v čase podnájmu budú nachádzať v/na Predmete podnájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v/na Predmete podnájmu.

10 DÔVERNÉ INFORMÁCIE

- 10.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Dôverné informácie sú dôvernými informáciami v zmysle § 271 Obchodného zákonníka a Zmluvné strany majú záujem na ich utajení voči tretím osobám.
- 10.2 Každá zo Zmluvných strán sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, chrániť ich pred ich sprístupnením tretím osobám a rozširovaním, využívať ich len v súvislosti s plnením Zmluvy, nevyužívať ich v rozpore s ich účelom a ani inak nezneužívať pre svoje potreby, či pre potreby tretích osôb.
- 10.3 Zmluvné strany sa dohodli, že porušením povinnosti zachovania dôvernosti Dôverných informácií v zmysle tohto článku Zmluvy nie je:
- 10.3.1 sprístupnenie informácie so súhlasom Zmluvnej strany, ktorej sa informácia týka;
- 10.3.2 sprístupnenie informácií, ktoré majú povahu verejne dostupných informácií, pokiaľ sa stali verejne dostupné inak, ako v dôsledku

porušenia povinnosti zachovania dôvernosti Zmluvnej strany podľa Zmluvy;

10.3.3 sprístupnenie informácií Zmluvnou stranou zástupcom, vrátane zástupcov v orgánoch Spoločnosti, odborným poradcom, audítom, financujúcim subjektom, spolupracujúcim osobám Zmluvnej strany, alebo iným osobám, prostredníctvom alebo s pomocou ktorých Zmluvná strana vykonáva svoje práva, alebo plní svoje záväzky, alebo povinnosti zo Zmluvy, a to však len za predpokladu, že poskytujúca Zmluvná strana zabezpečí, že tieto osoby sú povinné zachovávať dôvernosť takýchto informácií v súlade s podmienkami uvedenými v Zmluve;

10.3.4 sprístupnenie informácií Zmluvnou stranou v rozsahu požadovanom právnymi predpismi, alebo akýmkoľvek príslušným orgánom verejnej moci, orgánom vykonávajúcim dohľad, orgánom hospodárskej súťaže, alebo akýmkoľvek záväzným rozhodnutím, nariadením, alebo úkonom akéhokoľvek príslušného orgánu verejnej moci;

10.3.5 sprístupnenie informácií príslušnému súdu, alebo orgánu rozhodujúcemu spor podľa, alebo v súvislosti so Zmluvou;

10.3.6 sprístupnenie informácie v nevyhnutnom rozsahu v súvislosti s riadnym plnením, výkonom, uplatňovaním alebo vymáhaním povinností alebo práv podľa Zmluvy.

10.4 Zmluvné strany sú povinné zabezpečiť splnenie povinnosti zachovania dôvernosti informácií v súlade s podmienkami uvedenými v Zmluve aj zo strany osôb, ktorým sprístupnili dôverné informácie podľa tohto článku, pokiaľ povinnosť mlčanlivosti takýchto osôb v potrebnom rozsahu nevyplyva priamo zo zákona. V prípade porušenia dôvernosti zo strany týchto osôb, zodpovedá Zmluvná strana, ktorá informácie týmto osobám sprístupnila, druhej Zmluvnej strane rovnako, ako keby porušila dôvernosť informácií sama.

11 KOMUNIKÁCIA

11.1 Pokiaľ bod 11.2.1 alebo dohoda Zmluvných strán výslovne neupravuje inak, akákoľvek Písomnosť musí byť vyhotovená v slovenskom jazyku, musí mať písomnú formu a musí byť doručovaná Zmluvnej strane, ktorá je jej adresátom osobne, poštou - ako doporučená zásielka, alebo prostredníctvom renomovanej kuriérskej služby, na adresu Zmluvnej strany, ktorá je adresátom, nasledovne:

11.1.1 Nájomca: **REAL & PROPERTY ADVISOR s.r.o.**
Adresa: Dunajská 4, 811 08 Bratislava

11.1.2 Podnájomca: **Slovenská správa ciest**
Adresa: Miletičova 19, 826 19 Bratislava

11.2 Písomnosť sa považuje za doručení resp. za dôjdenú za nasledovných podmienok:

11.2.1 v deň prevzatia Písomnosti Zmluvnou stranou, ktorá je jej adresátom, ak bola Písomnosť prevzatá Zmluvnou stranou osobne, bez ohľadu na miesto prevzatia; alebo

11.2.2 v deň zanechania Písomnosti na adrese Zmluvnej strany, ktorá je jej adresátom, alebo v deň neúspešného pokusu o doručenie Písomnosti podľa toho, čo nastane, ak bola Písomnosť zaslaná ako doporučená zásielka poštou na adresu Zmluvnej strany, ktorá je adresátom; alebo

11.2.3 v deň zanechania Písomnosti na adrese Zmluvnej strany, ktorá je jej adresátom, alebo v deň neúspešného pokusu o doručenie Písomnosti, podľa toho, čo nastane, ak bola zásielka zaslaná renomovanou kuriérskou službou na adresu Zmluvnej strany, ktorá je jej adresátom.

11.3 Ak dôjde k zmene adresy sídla, alebo korešpondenčnej adresy, alebo e-mailovej adresy Zmluvnej strany je Zmluvná strana povinná neodkladne takúto zmenu adresy písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane, inak je možné doručovať Zmluvnej strane na pôvodnú adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy s účinkami doručenia podľa tohto článku Zmluvy.

12 TRVANIE ZMLUVY

12.1 Táto Zmluva je uzatvorená na dobu určitú na Dobu podnájmu.

12.2 Táto Zmluva zaniká:

12.2.1 uplynutím Doby podnájmu;

12.2.2 písomnou dohodou Zmluvných strán o ukončení tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode;

12.2.3 písomnou výpoveďou Nájomcu podľa tejto Zmluvy a/alebo ustanovení príslušných právnych predpisov;

12.2.4 písomnou výpoveďou Podnájomcu podľa tejto Zmluvy;

12.2.5 zánikom Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi Prenajímateľom, ako vlastníkom Budovy a Parkovacieho domu a Nájomcom;

12.2.6 zánikom Predmetu podnájmu.

Zmluvné strany sa dohodli, že žiadna zo Zmluvných strán nie je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy.

12.3 **Právo Nájomcu ukončiť Zmluvu výpoveďou.** Nájomca je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenou Podnájomcovi z ktoréhokoľvek z nasledovných dôvodov:

- 12.3.1 Podnájomca užíva Predmet podnájmu na iné účely, ako je Účel podnájmu, alebo inak v rozpore so Zmluvou; alebo
- 12.3.2 Podnájomca je v omeškaní s úhradou Pevnej zložky nájomného, alebo Pohyblivej zložky nájomného, alebo nedoplatku Pohyblivej zložky nájomného podľa vyúčtovania, alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní po lehote jej/ich splatnosti; alebo
- 12.3.3 orgán verejnej moci rozhodne, že Budova, alebo jej podstatná časť 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 Predmetu podnájmu Podnájomcovi; alebo
- 12.3.4 Podnájomca dá Predmet podnájmu, alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu alebo Prenajímateľa, ako vlastníka Budovy a Parkovacieho domu.

Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Podnájomcovi.

- 12.4 **Právo Podnájomcu ukončiť Zmluvu výpoveďou.** Podnájomca je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenou Nájomcovi z niektorého z nasledovných dôvodov:

- 12.4.1 Predmet podnájmu, resp. jeho časť sa stane bez zavinenia Podnájomcu nespôsobilým na Účel podnájmu, ak Nájomca nezjedná nápravu ani do dvoch (2) mesiacov po doručení písomného oznámenia Podnájomcu Nájomcovi o existencii takého porušenia; alebo
- 12.4.2 Nájomca hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet podnájmu, resp. jeho časť v stave spôsobilom na Účel podnájmu a zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb pri splnení podmienok ďalších ustanovení tejto Zmluvy, ak Nájomca nezjedná nápravu ani do troch (3) mesiacov po doručení Písomného oznámenia Podnájomcu Nájomcovi o existencii takého porušenia.

Výpovedná doba je tri (3) mesiace, a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.

- 12.5 V prípade, ak dôjde k predčasnému ukončeniu tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu na strane Podnájomcu, okrem bodu 12.4.1 a 12.4.2 sa Podnájomca podpisom tejto Zmluvy zaväzuje bezodkladne zaplatiť Nájomcovi poplatok ako kompenzáciu za predčasné ukončenie Zmluvy a Doby podnájmu rovnajúci sa sume vo výške mesačného Nájomného za každý nedokončený mesiac Doby podnájmu.

- 12.6 V prípade zániku tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom je Podnájomca povinný, najneskôr do jedného (1) mesiaca od zániku tejto Zmluvy, odstrániť z Predmetu podnájmu všetky hnutelné veci, a to najmä, nie však výlučne, pracovný inventár, nábytok, stroje a prenosné zariadenia a inštalácie, ktoré zabezpečil, vniesol do Priestorov a hradil Podnájomca, a odovzdať Predmet podnájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu Nájomcovi.
- 12.7 Nárok Podnájomcu na zabezpečenie náhradných priestorov pri zániku podnájomného vzťahu založeného touto Zmluvou z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom je výslovne vylúčený.
- 12.8 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca nemá právo ukončiť túto Zmluvu výpoveďou v zmysle bodu 12.4.1 a 12.4.2 tohto Článku Zmluvy, ak si Podnájomca nesplní svoju povinnosť, ktorá mu vyplýva z bodu 4.5, Článku 4 Zmluvy a neprihlási sa v lehote do troch (3) pracovných dní odo dňa prevzatia Predmetu podnájmu **B** k odberu elektrickej energie priamo u jej poskytovateľa a dodávateľa a nevytvorí si s jej dodávateľom a poskytovateľom priamy zmluvný vzťah.

13 ROZHODNÉ PRÁVO A RIEŠENIE SPOROV

- 13.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva, ako aj právne vzťahy z nej vyplývajúce, na jej základe vznikajúce alebo s ňou súvisiace, sa spravujú výlučne právnym poriadkom Slovenskej republiky, a to predovšetkým Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a zákonom číslo 116/1990 Zb. v platnom znení. Strany sa dohodli, že aplikácia ustanovení právneho poriadku Slovenskej republiky, ktorých povaha nie je kogentná, je touto Zmluvou výslovne vylúčená v rozsahu, v akom by mohla zmeniť zmysel a účel ustanovení tejto Zmluvy.
- 13.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že akékoľvek spory, nezrovnalosti, nejasnosti, alebo rozdiely v názoroch, ktoré medzi nimi môžu vzniknúť zo Zmluvy, na jej základe alebo v súvislosti s ňou, sa pokúsia urovnať prednostne vzájomnou dohodou.
- 13.3 Akýkoľvek spor vzniknutý na základe Zmluvy, alebo v súvislosti s ňou, vrátane otázky existencie, platnosti, zániku, zrušenia, výkladu Zmluvy a otázok porušenia Zmluvy, ktorý sa Zmluvnými stranám nepodarilo vyriešiť dohodou, bude s konečnou platnosťou rozhodovaný príslušným súdom Slovenskej republiky.

14 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 14.1 Zmluvu je možné zmeniť len na základe písomnej dohody podpísanej oboma Zmluvnými stranami a to v podobe písomných a očíslovaných Dodatkov k Zmluve.
- 14.2 V prípade, ak akékoľvek ustanovenie Zmluvy (alebo jeho časť) je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým

dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy (alebo zvyšnej časti takéhoto ustanovenia). Zmluvné strany bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné(á), neúčinné(á) a/alebo nevykonateľné(á), sa zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenie (alebo jeho/ich časť) ustanovením novým, ktorého/ktorých obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli a zámeru Zmluvných strán v čase uzatvorenia Zmluvy.

14.3 Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú nasledovné prílohy:

- 14.3.1 Príloha č. 1: Dispozičné riešenie a Štandard budovy;
- 14.3.2 Príloha č. 2: Polohopisný plán Predmetu podnájmu;
- 14.3.3 Príloha č. 3: Špecifikácia Prevádzkových nákladov a Služieb.

14.4 Táto Zmluva zaväzuje aj prípadných právnych nástupcov jednotlivých Zmluvných strán. V takom prípade sa uplatní táto Zmluva na právnych nástupcov zásadou *mutatis mutandis*.

14.5 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Podnájomca je povinný zabezpečiť zverejnenie Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv a to v lehote najneskôr do piatich (5) pracovných dní po jej podpísaní Zmluvnými stranami.

14.6 Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom Nájomca obdrží dva (2) rovnopisy a Podnájomca obdrží dva (2) rovnopisy Zmluvy.

14.7 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si Zmluvu podrobne prečítali a jednotlivé jej ustanovenia vysvetlili, mali možnosť túto Zmluvu kreovať, pripomienkovať a podieľať sa na tvorbe jej obsahu, všetky jej články, body a ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú Zmluvné strany svoje podpisy pod textom tejto Zmluvy.

Za **Nájomcu:**

Za **Podnájomcu:**

V Bratislave dňa 12.12.2022

V Bratislave dňa 12.12.2022

REAL & PROPERTY ADVISOR s.r.o.
Dr. Rastislav MALOVEC, PhD., konateľ
Nájomca

Slovenská správa ciest
Ing. Ivan Rybárik, generálny riaditeľ
Podnájomca

<i>Prevádzkové náklady a služby - AB + PD</i>		
	NÁZOV - OKRUH	OBJEKT
1.	Strojovňa, tepelné čerpadlá, fan-coil	AB
2.	Požiarná ochrana, hasiace prístroje, hydranty, UPS	AB,PD
3.	Trafostanica	AB
4.	Rozvodňa TS, VN	AB
5.	Rozvodňa NN	AB,PD
6.	Núdzové osvetlenie	AB,PD
7.	Elektrické zariadenia	AB,PD
8.	Výťahy	AB
9.	Zabezpečenie objektu	AB,PD
10.	Hromozvod	AB
11.	Automatické dvere, rampy, plošiny	AB,PD
12.	Čistenie a upratovanie	AB,PD
13.	Ostatné - Iné	AB,PD
14.	Dodávka a prevádzka digitálnej telefónnej ústredne, vrátane prekládky pevných telefónnych liniek	AB
15.	Služby optickej internetovej dátovej siete (konektivita), wi-fi a to aj v spoločných priestoroch na prízemí AB BLUMENAU	AB
16.	Prekládka, montáž a následná prevádzka záložného zdroja nájomcu, alebo podnájomcu	PD
17.	Strážnu službu v rozsahu 24/7, počas celej doby nájmu, alebo podnájmu nehnuteľností	AB,PD
18.	Prekládka, zapojenie a prevádzka dochádzkového systému	AB
19.	Dodávka a montáž nábytku a zariadenia podľa a v rozsahu požiadavky nájomcu, alebo podnájomcu najvia však domaximalnej výšky 350 000 eur	AB
20.	Dodávka vody, vodné, stočné	AB,PD

AB = ADMISTRATÍVNA BUDOVA

PD = PARKOVACÍ DOM